

Bestemmingsplan Van de Waalstraat

Gemeente Rhenen

Toelichting

29 februari 2000
110631/CE0/043/000002

Inhoud

1	Bestaande toestand	3
2	Voorgenomen ontwikkeling	4
3	Milieu-aspecten	6
4	Beschrijving van het plan	7
5	Economische uitvoerbaarheid	8
6	Inspraak en overleg	9

1 Bestaande toestand

Het gebied van het bestemmingsplan 'Van de Waalstraat' beslaat een circa 1600 m² groot gebied, aan de rand van de binnenstad van Rhenen. De Van de Waalstraat is een korte straat, die vanaf de Nieuwe Veenendaalseweg het Koningin Elisabethplantsoen ontsluit, de onbebouwde strook die rondom de historische binnenstad gelegen is. Het aan het onderhavige plan aansluitende gedeelte van het plantsoen heeft een gemengd karakter van groen en parkeervoorzieningen, waarbij de waardevolle boombeplanting een zeer belangrijke rol speelt.

In het plangebied staat op de hoek van de Nieuwe Veenendaalseweg en Van de Waalstraat een woon-winkelpand. Het pand ligt min of meer op een eiland omdat ten westen ervan een parkeerterrein gelegen is, een onderdeel van de reeks van parkeergelegenheden in het Koningin Elisabethplantsoen en omgeving, die van groot belang zijn als parkeervoorziening voor de binnenstad. Het parkeerterrein binnen het plan ligt op een binnenterrein: aan de westzijde de blinde achterzijde van een complex garages, aan noord- en oostzijde diverse ommuurde achtererven met vrij veel bebouwing in de vorm van schuren en bedrijfsgebouwen. De situatie heeft door deze omgeving geen ruimtelijke kwaliteiten, in tegenstelling tot het parkachtige aanzien van het nabijgelegen Koningin Elisabethplantsoen, met inbegrip van de omgeving van het gemeentehuis, dat ten zuiden van het plangebied ligt.

Het plangebied wordt gekenmerkt door duidelijke hoogteverschillen, als gevolg van de ligging van Rhenen tegen de Utrechtse heuvelrug. De Van de Waalstraat in het zuiden van het plangebied ligt op circa 25,4 m boven NAP, de noordelijke grens van het plan ligt circa 2,5 m hoger.

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Binnenstad, vastgesteld in 1986. De bestemmingen ter plaatse zijn Detailhandelsbedrijven, voor wat betreft het winkelpand, en overigens Verkeersdoeleinden.

2 Voorgenomen ontwikkeling

Het winkelpand staat reeds enige tijd leeg, het is ook niet gunstig gelegen, zonder aansluiting aan het winkelgebied. Als meer passende en economisch beter haalbare bestemming is het plan ontwikkeld om ter plaatse woningbouw te realiseren. Uit kostenoverwegingen viel daarbij aan een verdichting van de bebouwing niet te ontkomen.

Het bouwplan, dat de gehele kavel van het winkelpand met achtererf omvat, voorziet in 11 woningen: drie bouwlagen met elk drie woningen, met daarboven een dakverdieping met twee woningen. Het gebouw wordt daardoor iets hoger dan volgens het bestemmingsplan toegestaan is, met een goothoogte van 8 m in plaats van 7 m, en een bouwhoogte van circa 11 m. Het gebouw is echter vooral door de massa groter. De aaneengesloten bebouwing langs de Nieuwe Veenendaalseweg is qua aanzien een duidelijke verbetering ten opzichte van de bestaande achtertuin, omdat de nieuwe voorgevel van het woongebouw aansluit bij ten noorden ervan gelegen bebouwing, die op de weg georiënteerd is. De hoogte, en het karakter van een meergezinshuis, sluit aan bij de omgeving. Het vormt de voortzetting van de bestaande vrij hoge bebouwing zuidelijk ervan aan de Nieuwe Veenendaalseweg, waaronder het woongebouw de Droge Doelen. Aan de overzijde van de weg zijn recent, in het kader van het stadsvernieuwingsproject Oude Dijksestraat, nog hogere woongebouwen gerealiseerd. Door het hoogteverschil in het terrein is er een overgang naar de bestaande lagere bebouwing ten noorden van het bouwplan: de goothoogten sluiten nagenoeg bij elkaar aan. Op grond hiervan kan het gebouw qua hoogte en massa aanvaardbaar worden geacht in de omgeving: het maakt deel uit van een geleidelijk proces van verdichting van de bebouwing in het centrumgebied van Rhenen.

Het toegenomen aantal woningen brengt ook een vergroting van de vraag naar parkeergelegenheid met zich mee. De openbare parkeerruimte in de omgeving wordt reeds zeer intensief gebruikt en staat niet nog meer parkeerdruk toe. Bovendien zijn de meeste parkeerplaatsen in de omgeving bestemd voor kort parkeren. Parkeren onder het nieuwe woongebouw is mogelijk, maar de ruimte is onvoldoende in verhouding tot het aantal woningen. Daarom is besloten om onder het bestaande parkeerterrein een parkeerkelder te maken. Het huidige terrein ligt op een helling, in de nieuwe situatie worden de nieuwe parkeerniveaus vlak uitgevoerd. Daardoor ligt het bovendek aan de zijde van de Van de Waalstraat circa 1 m boven de weg, en aan de noordzijde ongeveer à niveau. Door deze opzet kunnen zowel het bovendek (met openbaar parkeren) als het kelderniveau (met privé-parkeren) door een vrij korte op- en afrit bereikt worden. De zo verkregen parkeercapaciteit in ruim voldoende.

Bij de keuze van de hoogte van het parkeerdak is gekozen voor een niveau, dat iets beneden het niveau van de laagste woonlaag in het woongebouw ligt. Vanuit de ramen aan deze zijde van het woongebouw kijkt men dan over de auto's heen, en treedt in tegengestelde richting geen ontoelaatbare inkijk op.

Om de overgang prettig te maken, wordt het dak boven de inrit van de parkeerkelder, direct voor de woningen, van groene beplanting voorzien.

3 Milieu-aspecten

Voor aanvang van de bouw zal bodemonderzoek plaatsvinden. Te bedenken is dat de situatie qua bestemmingen niet principieel verandert: het parkeerterrein blijft parkeergebied, het bewoonde pand wordt weer een woongebouw.

De omgeving vertoont veel verkeer, met name de Nieuwe Veenendaalseweg is een toegangsweg naar het centrum van Rhenen, de Van de Waalstraat wordt gekenmerkt door veel parkerend verkeer. Om de verkeerscirculatie en met name de verkeerssnelheid beter te kunnen beheersen, is het binnenstedelijk gebied van Rhenen integraal aangewezen als 30 km-zone. Dit houdt in dat geen ontheffing voor een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Om de 30 km-zone effectief te maken zullen binnenkort verdere verkeersmaatregelen getroffen worden om de rijsnelheid te beperken. Desondanks is de intensiteit op de Nieuwe Veenendaalseweg zodanig dat ook bij een lagere rijsnelheid en verkeersbeperkende maatregelen een vrij hoog geluidsniveau aanwezig zal zijn. De woningen dienen derhalve voorzien te worden van geluidwerende voorzieningen; bij de bouwvergunning worden dan ook extra eisen gesteld.

4 Beschrijving van het plan

Het plan beslaat een klein gedeelte van de binnenstad en leidt niet tot ingrijpende wijziging van de stedelijke structuur en van de geldende bestemmingen. Derhalve zou gekozen kunnen worden voor een partiële herziening van het bestemmingsplan Binnenstad. In dat bestemmingsplan komt geen bestemming voor die een parkeerdek, als hier voorzien, toelaat. Ook de vrij gevoelige situatie door de korte afstand tussen woongebouw en parkeerdek vraagt om een desbetreffende bepaling. Nagenoeg alle bestemmingsbepalingen wijken daardoor enigszins af van de geldende bestemmingen.

Om deze reden is gekozen voor een zelfstandig bestemmingsplan, zij het met een beperkte omvang. Op de plankaart is dit plan getekend binnen de plankaart van het bestemmingsplan Binnenstad (aangevuld met een gedeelte van het bestemmingsplan de Driehoek aan de andere zijde van de Nieuwe Veenendaalseweg). De in het plan opgenomen bestemmingsbepalingen sluiten waar mogelijk aan op de bepalingen in die omringende plannen.

Een verschil vormt met name de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om nadere eisen toe te kennen aan de hoogteligging van het parkeerdek in verhouding tot de woningen (artikel 3, lid 5 en artikel 4, lid 3). Om de voorziene situatie goed in beeld te brengen, is ook de Van de Waalstraat zelf (althans de bestaande rijbaan) in de plankaart opgenomen. Van belang is daarbij dat tussen het verhoogde parkeerdek en de straat een beplantingsstrook overblijft. Deze is op deze plaats essentieel, om op deze plaats, die direct aansluit bij het Koningin Elisabethplantsoen een groen karakter te behouden, dat de verhoogde constructie van het parkeerdek afschermt en overgang visueel verzacht.

5 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt door een particuliere initiatiefnemer uitgevoerd, die de kosten draagt. Daaronder is ook de opstelling van dit bestemmingsplan begrepen. Het plan brengt voor de gemeente geen ongedekte kosten met zich mee.

6 Inspraak en overleg

Ingevolge artikel 4 tot en met 7 van de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn noch mondeling, noch schriftelijke zienswijze ingebracht.

De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft het voorontwerpbestemmingsplan behandeld in haar vergadering van 16 december 1999. De PPC heeft verklaard te kunnen instemmen met het plan.