

GEMEENTE RHENEN

**Bestemmingsplan Watertoren-
terrein Koerheuvel
Toelichting**

oktober 1992
687/BA91/A512/58320

heidemij

Adviesbureau

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Bestaande toestand	4
3	Beschrijving van het plan	6
4	Uitvoerbaarheid van het plan	9
	4.1 Economische uitvoerbaarheid	9
	4.2 Inspraak	9
5	Gevoerd overleg	10
6	Nieuwe ontwikkelingen	13

Bijlagen:

1. Financiële onderbouwing 6 extra woningen
2. Verslag hoorzitting
3. Advies P.P.C.
4. Indicatief bodemonderzoek

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Watertorenterrein Koerheuvel omvat een circa 2,5 ha groot gebied in het noordwesten van de stad Rhenen. In de woonwijk Koerheuvel staat hier de voormalige watertoren van Rhenen. Nu dit gebouw zijn functie verloren heeft en bovendien in een vrij slechte conditie verkeert, ligt afbraak voor de hand. Desondanks is besloten tot handhaving om met name het karakteristieke silhouet als "landmark" van Rhenen te behouden. Dit blijkt mogelijk te zijn door de toren zodanig te verbouwen dat er woningen in kunnen worden ingericht. Op het aansluitende terrein kunnen ook een aantal woningen worden gebouwd.

In de volgende toelichting wordt in hoofdstuk 2 de geschiedenis van de watertoren en de daaruit volgende bestaande toestand beschreven. In hoofdstuk 3 wordt in het kort geschetst hoe tot een plan is gekomen, en wordt ingegaan op het karakter van het plan en de inpassing in de omgeving.

2 Bestaande toestand

Het plangebied is circa 2,5 ha groot en ligt in het noordwesten van de kern Rhenen aan de Koerheuvelweg. Hier staat, omringd door bebouwing van de wijk Koerheuvel, het dichtgemetselde skelet van de voormalige watertoren.

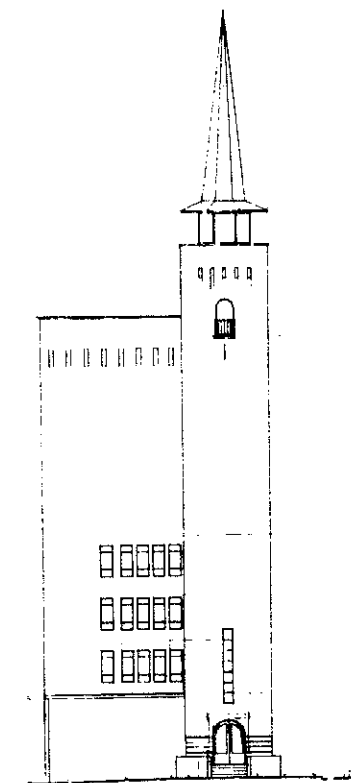
Deze watertoren, oorspronkelijk een combinatie van watertoren met hotel-restaurant en uitkijktoren is gebouwd in 1935/1936 in opdracht van W. de Haas, oprichter van de Waterleiding Maatschappij Rhenen, naar ontwerp van de Rhenense architect H. van Hoogdalem. De toren staat op het hoogste punt ten westen van Rhenen (51 m + NAP). Uitvoerder was het Nijmeegse bedrijf "Betonijzerbouw Roelen en Heine". De eigenlijke watertoren heeft een hoogte van 26 m en bestaat uit een gewapend betonskelet met cilindervormig betonnen vlakbodemreservoir (600 m³ inhoud, 10,5 m diameter) in een bakstenen ommanteling. Boven het reservoir steekt een smalle spits uit tot een hoogte van 42,7 m.

De toren op vierkant grondplan (12 x 12 m) heeft in de begane grond de entree met restanten van het v.m. restaurant, de 1e tot en met de 3e verdieping bevatten de hotelkamers, de 4e verdieping diende als lehzolder en recreatieruimte, de 5e en 6e verdieping bevatten het waterreservoir en de 7e verdieping de ventilatieruimte waarboven een dakterras voor hotelgasten. De torenspits was vroeger in gebruik als observatiepost voor de bosbrandweer.

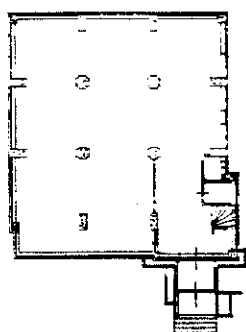
In 1938 werd een keuken en bijkeuken voor het restaurant aangebouwd. Tussen 1969 en 1973 werd het hotel-restaurant uitgebreid met zalen, toiletvoorzieningen en een dienstwoning. Toen werd ook de gehele toren voorzien van een grijze bitumen coating tegen het doorslaande vocht. Winter 1985/1986 werd de exploitatie van het hotel-restaurant beëindigd. Ter voorkoming van verder vandalisme en ter veiligstelling van de waterleidingfunctie werden in mei 1986 alle aanbouwen gesloopt. Tot 1 november 1989 heeft De Koerheuvel als watertoren gefunctioneerd. Op 1 juli van dat jaar heeft het Waterleidingbedrijf Midden Nederland (WMN) de bedrijfsmiddelen van de NV Waterleiding Maatschappij Rhenen overgenomen met uitzondering van de watertoren, die in gemeentelijke handen is gebleven.

De watertoren stond oorspronkelijk in het buitengebied, maar raakt de laatste jaren omringd door stedelijke bebouwing. Ten oosten ervan staat een basisschool en ten noorden ervan bevindt zich een bestaand woongebied. Het gebied ten westen van de toren is voorzien als woongebied. Naar het zuiden toe ligt een circa 80 m diepe bosstrook, die de wijk Koerheuvel scheidt van de woonwijk Donderberg.

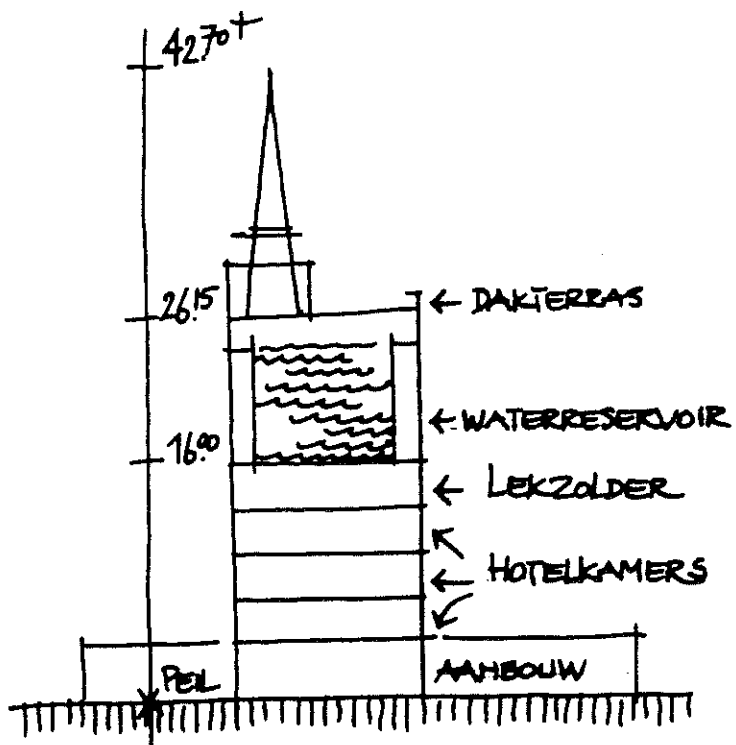
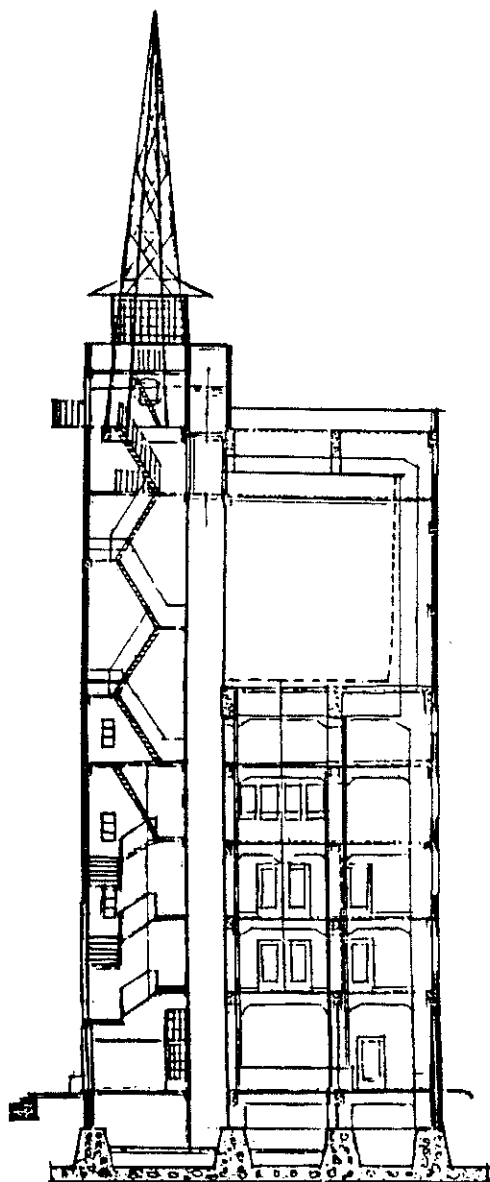
In het plangebied staat een drietal grote bomen, twee paardekastanjes ten westen van de watertoren, die naar alle waarschijnlijkheid in samenhang met de toren geplant zijn, en een



Oostgevel en doorsnede begane grond van het nog bestaande wassertorengebouw 'De Koerheuvel' na sloop van restaurant en bijgebouwen (tekening Gemeentewerken Rhenen 1989; schaal 40% 1:100).



2



BESTAANDE SITUATIE

zomereik ten zuiden van de toren. Deze eik staat aan het einde van een houtsingel die, als een uitloper van de reeds genoemde bosstrook ten zuiden van het plan, in het zuidoosten van het plangebied ligt.

Het plangebied valt binnen een drietal bestaande bestemmingsplannen. Het grootste deel en met name de watertoren, met de bestemming "horecadooelinden, tevens watertoren" ligt in het bestemmingsplan Koerheuvel, vastgesteld door de Raad op 25 oktober 1983, en voor wat betreft ondermeer deze bestemming goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 december 1984 en in beroep door de Kroon op 27 juni 1988. Een stukje van de houtsingel en van het voormalige parkeerterrein bij het hotel valt nog binnen het bestemmingsplan Donderberg, vastgesteld op 30 augustus 1977 en goedgekeurd door GS d.d. 1 november 1978. Enkele kleine gedeelten aan de noord- en westzijde vallen onder het bestemmingsplan Koerheuvel-I, vastgesteld door de Raad op 25 september 1990 en goedgekeurd door GS op 23 april 1991.

3 Beschrijving van het plan

Zoals in het voorgaande hoofdstuk al beschreven, staat ter plaatse al enige jaren het onttakelde restant van een watertoren. Onttakeld vooral omdat van het ingebouwde hotel-restaurant al in de winter van 1985-1986 de exploitatie beëindigd werd. Dit was al voordat met de bouw van de omringende woonwijk begonnen was. De oorzaken van het niet meer exploitabel zijn lagen in de geïsoleerde ligging, de beperkingen aan indeling en inrichting door de vorm van de watertoren en de vrij slechte bouwkundige toestand (o.a. vochtdoorslag). Na de recente beëindiging van het gebruik als waterreservoir heeft de toren elke economische functie verloren.

Thans valt de keuze te maken tussen enerzijds afbraak en anderzijds aanpassing voor een nieuwe functie. Tegen afbraak pleiten de ermee verbonden kosten, maar vooral de waarde als markant element in Rhenen. De toren met de erop geplaatste spits is van verre zichtbaar en vormt een "landmark" van Rhenen. In hoeverre het gebouw overigens een monumentale waarde heeft, is omstrede. Als "industriële" monument, met name in de volstrekt unieke combinatie van hotel met watertoren is het niet te restaureren. Deze vroegere toestand is ook niet meer herkenbaar door de afbraak van de begane grondse gedeelten, door het dichtmetselen van de ramen en door de lelijke grauwe bitumencoating van de toren. De enige mogelijkheid om tenminste het silhouet van de toren (met de spits) te behouden is een nieuwe functie, en wel een woonfunctie. Ondanks een aantal onvermijdbare architectonische aanpassingen kan er dan tevens naar gestreefd worden om de kenmerken van het oorspronkelijke architectonische karakter te herstellen. Om de hoge kosten van de herinrichting en renovatie van de toren te compenseren dient meer bebouwing op het terrein gerealiseerd te worden.

Vanuit deze visie heeft de Waterleidingmaatschappij Rhenen een achttal projectontwikkelaars/bouwondernemingen uitgenodigd om voorstellen te doen voor de aanpak van het watertorenterrein. Een vijftal ontwikkelaars heeft hierop gereageerd met projectvoorstellen. In een drietal voorstellen werd een vrij massaal complex ontwikkeld dat slecht aansloot bij de omgeving. Van de beide andere voorstellen werd het plan gekozen dat door richting en plaatsing van de aansluitende bebouwing een overgang naar de omringende woonwijk scheidt. Ook uit welstandsoverwegingen had het gekozen plan sterk de voorkeur. Het gekozen plan vormt de basis van het onderhavige bestemmingsplan.

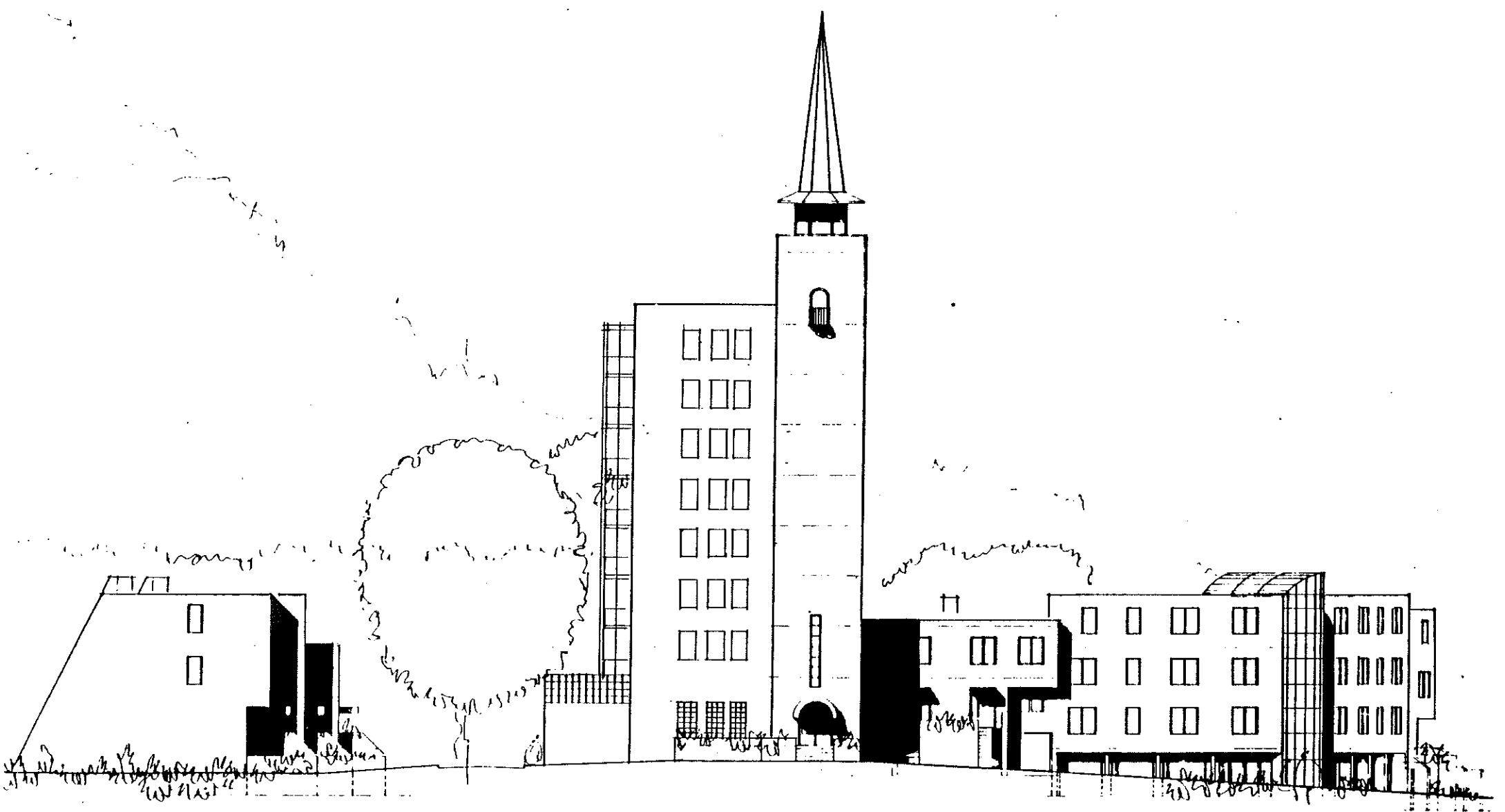
Het plan gaat uit van behoud van de toren maar voorziet een er tegenaangebouwde bebouwing aan de noordzijde. Deze aanbouw vormt door een hoogte van twee lagen op een onderbouw een horizontaal contrast met de vertikaliteit van de toren. Als gevolg van de hoogteverschillen in het terrein kunnen de woningen op enige afstand van de toren één laag hoger zijn zonder dat de werkelijke hoogte (t.o.v. NAP) veel verschilt. Door draaiing van de bouwmassa

sluit deze bebouwing aan bij de richting van de bebouwing in de aansluitende woonwijk. De toren zelf blijft bestaan, op de begane grond komen de entree en een overdekte parkeerruimte, daarboven komt per verdieping één woning (in totaal 7 woningen). Het gevelaanzicht van de toren moet ten behoeve van deze woningen aangepast worden, alleen al om ter hoogte van de voormalige waterreservoirs ramen te maken. Uitgangspunt is echter om aan te sluiten bij de karakteristiek van de oorspronkelijke gevels en het oorspronkelijk silhouet. Daartoe blijft het enigszins afgezonderde traptorentje, waarop de spits staat, met de hoofdingang behouden. In het hoofdlichaam van de toren komen ten dele nieuwe ramen, met name waar het waterreservoir was, maar met een verticale vorm, die ontleend is aan de bestaande ramen. Het nieuwe gevelbeeld is op bijgaande schetsen van de gevels weergegeven. Hieruit blijkt het behoud van het kenmerkende vertikalisme van de gevels. Ten zuiden van de toren komt nog een afzonderlijk blok van zes woningen.

De bebouwing van het watertorenterrein zal nagenoeg het sluitstuk vormen van de wijk Koerheuvel, die al grotendeels voltooid is. Binnen deze wijk vormt dit complex een bijzonder element, dat echter ook een bijzondere plaats heeft, nabij de Koerheuvelweg als belangrijke toegangsweg. De lagere bebouwing bij de toren vormt ook een overgang naar de bebouwing van de wijk. Vanuit de wijk vormt de toren een oriëntatiepunt, in de directe omgeving wordt in het verlengde van enkele straten een perspectief op de toren geboden, zowel vanuit het westen als vanuit het noord-oosten.

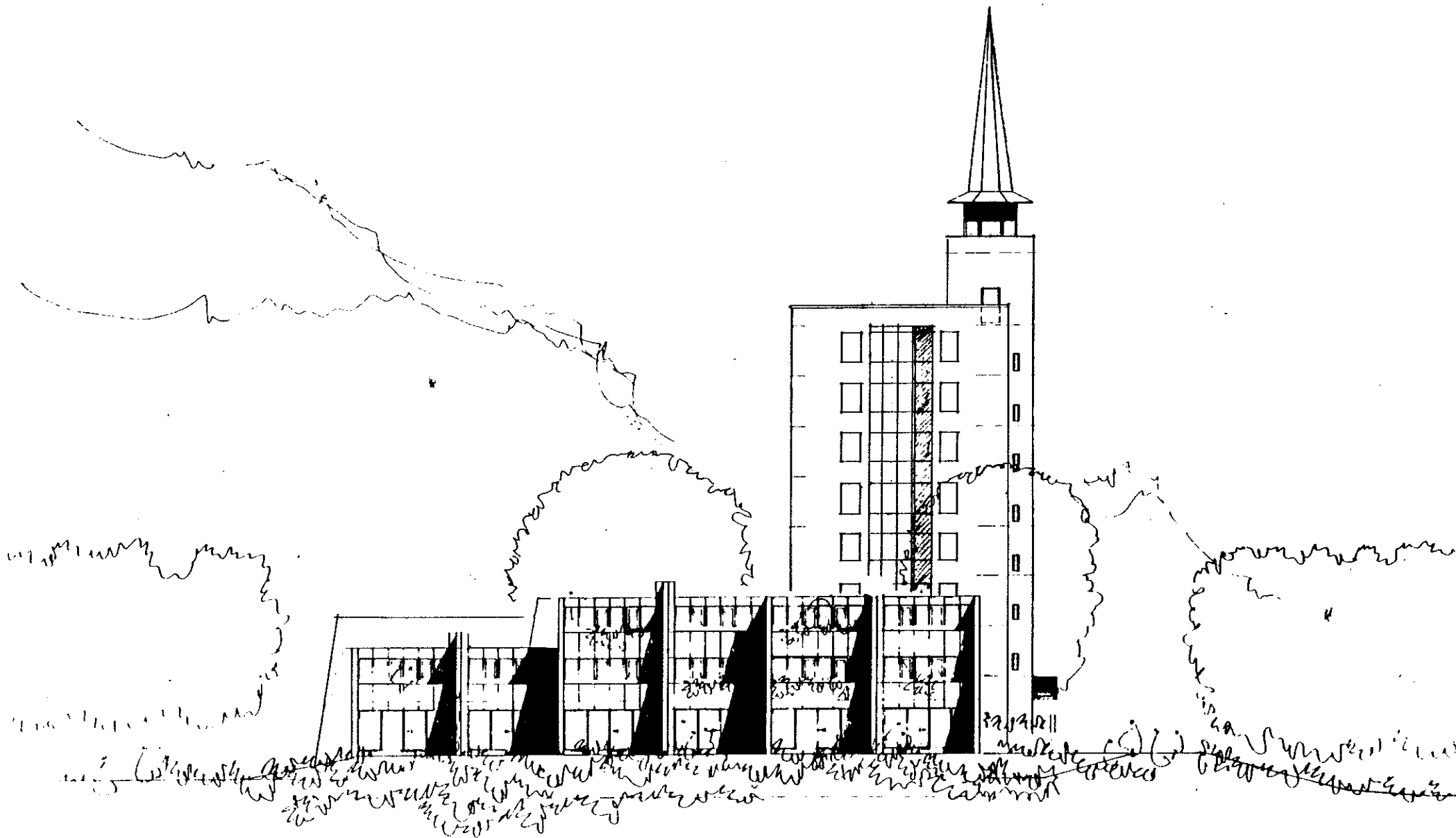
Door de opzet van het plan worden de bestaande landschappelijke elementen in overwegende mate behouden. Een uitzondering vormt helaas een van de twee kastanjes ten westen van de toren. Deze stond bij het vroegere hotel al zeer dicht bij de bebouwing en komt er nu nog dichterbij. Ook in verband met de schaduwwerking op de woningen en de toegang tot de parkeergarage kan deze boom niet behouden worden. Een vervangende grote boom zal geplant worden. Voor de overige beplanting zullen extra maatregelen genomen worden om het behoud te waarborgen, zo wordt de situatie van de eik ten zuiden van de toren, die nu door asfaltverharding sterk wordt ingesloten, duidelijk verbeterd. Een en ander zal gebeuren op basis van aanbevelingen van de firma Copijn boomchirurgen B.V.

Het ontwikkelde plan voorziet in 23 woningen in het plangebied en wel 13 appartementen en 10 eengezinswoningen. De woningen worden gerealiseerd in de koopsector in de prijsklasse van f 250.000,- tot f 355.000,-. Bij de verkoop hebben sociaal en economisch aan Rheden gebonden de voorkeur. Reeds in het conceptstadium van de plannen hebben 7 tot de genoemde doelgroepen behorende gegadigden een optie op de te bouwen woningen genomen. Hieruit mag geconcludeerd worden dat vanuit Rheden zeker vraag naar de woningen bestaat.



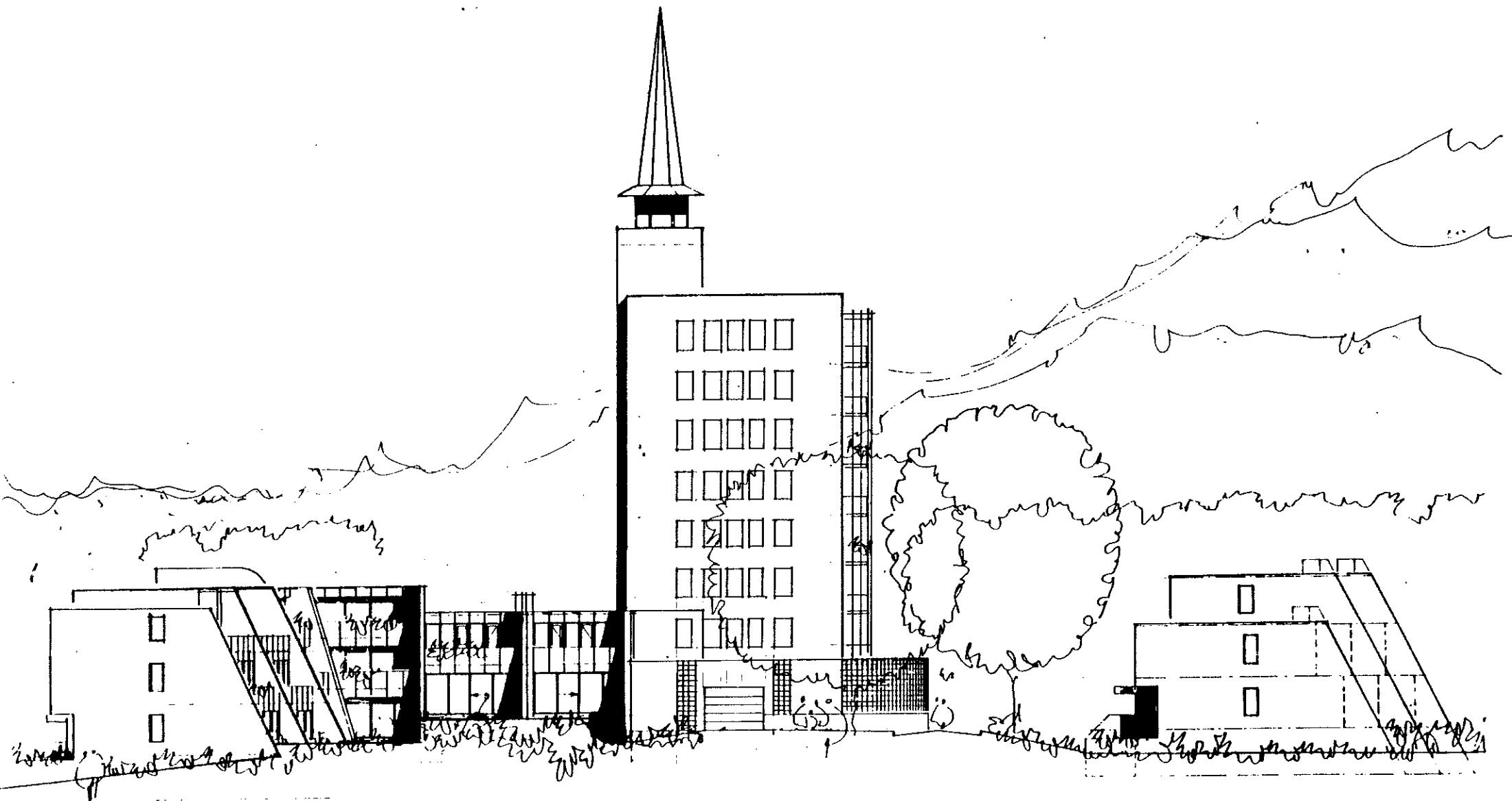
oostgevel gewijzigd

02 DEC. 1991



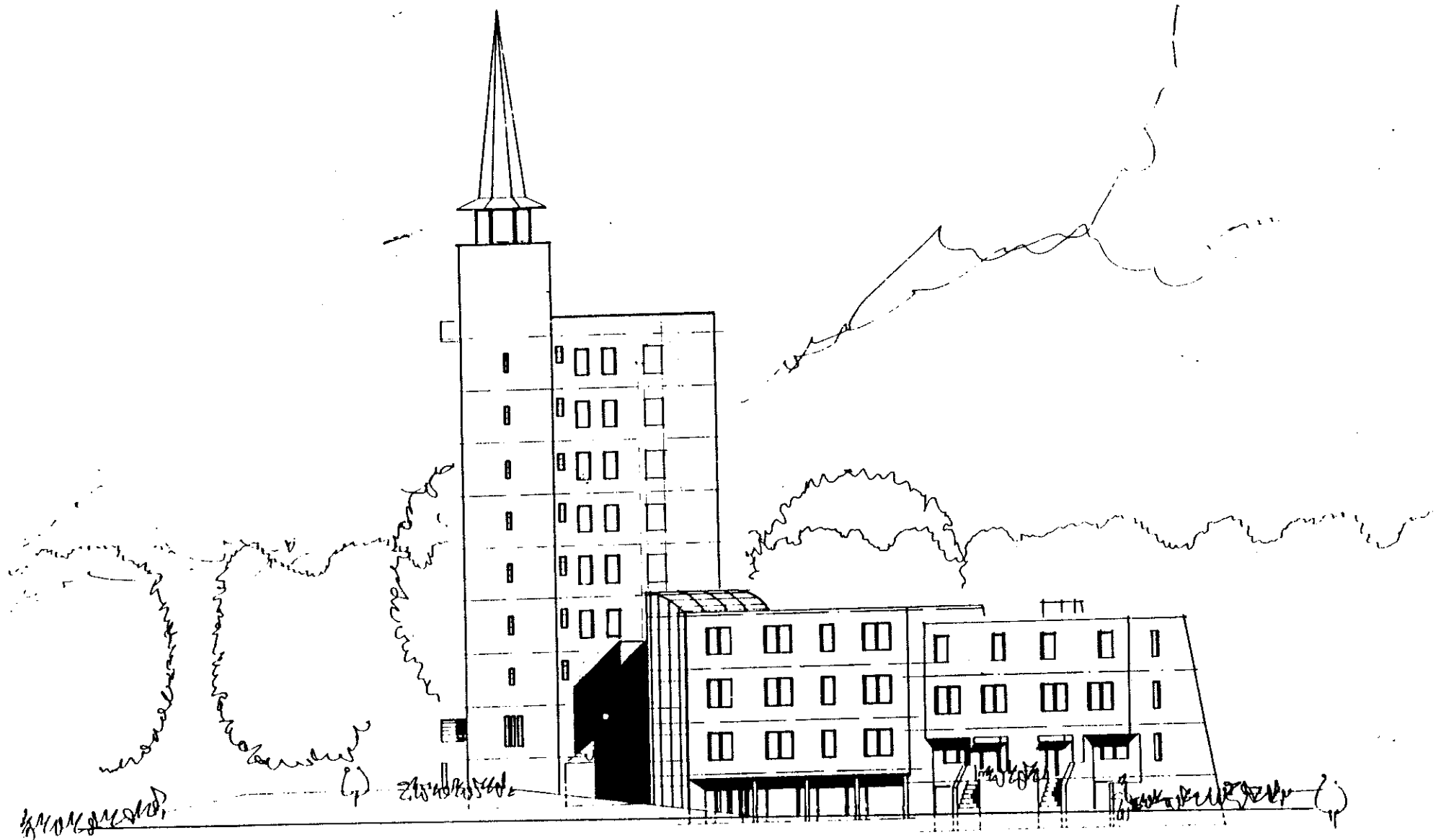
zuidgevel gewijzigd

02 DEC. 1991



westgevel gewijzigd

02 DEC. 1991



noordgevel gewijzigd.

02 DEC. 1991

In verband met de ligging in de wijk Koerheuvel, sluit de bestemmingsregeling nauw aan bij die van de bestemmingsplannen Koerheuvel en Koerheuvel-I. Gezien het bijzondere bebouwingskarakter zijn de bepalingen in onderdelen wel verschillend. In het bijzonder is er op te wijzen dat het karakter van een complex dat vrij in de ruimte staat zich niet goed laat verenigen met de vaak gebruikelijke regeling voor de bouw van bijkgebouwen in de tuinen bij de woningen. Er is geen "zone voor bijkgebouwen" voorzien. Eventueel kunnen ondergeschikte bouwwerken opgericht worden door toepassing van artikel 18.a. Wet R.O. Het betreft dan een afzonderlijke bevoegdheid van het College van B en W, die niet aan dit bestemmingsplan getoetst hoeft te worden. Wel lijkt het gewenst om het principe van het behoud van open ruimte ook in dat geval een rol te laten spelen bij de overwegingen.

4 Uitvoerbaarheid van het plan

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het terrein is eigendom van de Rhenense waterleidingmaatschappij. De inrichting van het terrein zal geschieden op kosten van de betrokken ontwikkelaar van de woningbouw.

Als gevolg hiervan heeft dit plan geen budgettaire gevolgen voor de gemeente.

Hoewel het bouwplan primair als oogmerk heeft om de voormalige watertoren te behouden, zijn de hiermee verbonden kosten zo hoog dat de bouw van de nabijgelegen woningen noodzakelijk is om een economisch uitvoerbaar bouwplan te verkrijgen. In bijlage 1 is een financieel overzicht opgenomen waaruit deze financiële noodzaak blijkt.

4.2 Inspraak

Op 20 februari 1991 heeft een hoorzitting plaatsgevonden over het voorontwerp van dit plan. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

5 Gevoerd overleg

Voor de opstelling van het bestemmingsplan heeft herhaalde malen informeel overleg plaatsgevonden met provinciale vertegenwoordigers over de uitgangspunten voor een op te stellen bouwplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan is op 26 februari behandeld in Provinciale Planologische Commissie. Het advies van de commissie is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Hoewel het advies in hoofdzaak positief is, zijn er een aantal opmerkingen gemaakt, die tot een nadere beantwoording c.q. aanpassing van het plan aanleiding geven. In het kort samengevat betreft dit de volgende punten:

1. het solitair gesitueerde bouwblok voor zes woningen is niet geheel zonder planologische bezwaren, aangezien dit niet goed aansluit bij de bestaande structuur van de Koerheuvel. Om de situering van dit blok acceptabel te maken is een cijfermatige onderbouwing van de noodzaak van extra woningen teneinde het gehele project te kunnen financieren gewenst;
2. het solitair gesitueerde bouwblok voor zes woningen is gesitueerd in een groenvoorziening. Hiervoor moet een nadere onderbouwing worden gegeven;
3. door de aanbouw aan de toren wordt de karakteristiek van de toren enigszins aangetast. Er zijn echter geen overwegende bezwaren tegen de aanbouw;
4. de beschrijving in hoofdlijnen moet worden aangescherpt voor wat betreft het behoud van de silhouet en het karakter van de toren;
5. gepleit wordt voor een aanvulling van de toelichting op het bestemmingsplan met een beschrijving van de karakteristiek van de toren;
6. er wordt in overweging gegeven om het bouwplan aan de toelichting toe te voegen;
7. de regeling voor aan huis gebonden beroepsuitoefening moet geactualiseerd worden;
8. in de toelichting op het bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het feit dat kan blijken dat het gebied in archeologisch opzicht van belang is;
9. ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging in het terrein dient meer duidelijkheid te worden verkregen;
10. in de plantoelichting moet op het punt van de toepassing van artikel 18a van WRO enige verduidelijking worden aangebracht;
11. voor het overige moet de voorschriften op een enkel punt tekstueel worden aangepast.

In antwoord op de gemaakte opmerkingen is het volgende te stellen;

Ad. 1

Ter vergadering van de PPC is meegedeeld dat bij elk plan een financiële onderbouwing moet worden gegeven teneinde de economische uitvoerbaarheid aan te geven. Dit behoeft geen exploitatie-opzet te zijn, doch er dient inzicht verkregen te worden in de haalbaarheid van het project. Ter onderbouwing van de noodzaak van zowel de aanbouw aan de toren als het solitaire blok van 6 woningen kan verwezen worden naar bijlage 1 van de toelichting. Het staat vast dat meerdere woningen noodzakelijk zijn om de renovatie van de toren te bekostigen. Deze renovatie zal namelijk neerkomen op 2,5 miljoen, terwijl de opbrengst slechts 1,9 miljoen zal zijn. Het tekort moet worden opgebracht uit de realisatie van extra woningen die ook gunstig in de markt liggen.

Ad. 2

Het solitaire blok van 6 eengezinswoningen is gesitueerd op het voormalige parkeerterrein van de horeca-onderneming. In het bestemmingsplan Donderberg van 1978 is de bestemming Groenvoorzieningen gedeeltelijk over deze parkeervoorziening gesitueerd, wat niet de werkelijke situatie weergaf. Feitelijk is er nooit sprake geweest van enigerlei groenvoorziening. Het betreft hier een onbebost terrein voorzien van een grintverharding. Overigens dient het blok woningen gezien te worden als de voortzetting van de bouwstrook langs de zuidelijke grens van het bestemmingsplan Koerheuvel-I. Deze bebouwing ligt langs de rand van de bosstrook tussen de wijken Donderberg en Koerheuvel. Deze bosstrook, ooit aangelegd als scheiding tussen akkers, is vrijwel over de gehele lengte 80 m breed, alleen ten westen van het watertoren-terrein is de begrenzing even onregelmatig. De zuidelijke grens van het plangebied is dus niet zo zeer in het bos "binnen gedrongen", eerder bevindt zich ten westen ervan een toevallige uitstulping van het bos. In het plan zijn ook nog in dwarsrichting twee groenstroken opgenomen: de oostelijke ligt ter plaatse van het restant van een vroegere noord-zuid georiënteerde houtsingel, de westelijke vormt de reservering voor een voetpad.

Ad. 3

De aanbouw aan de toren sluit ons insziens goed aan bij de bebouwing in het naastgelegen plangebied Koerheuvel I. Het vormt een goede overgang tussen de hoge toren en de lagere bebouwing in twee lagen met een kap in het gebied Koerheuvel I.

Ad. 4

De beschrijving in hoofdlijnen is in zoverre gewijzigd, dat nadrukkelijker is geformuleerd dat het behoud van het silhouet en het karakter van de toren een dwingende voorwaarde is bij het ontwikkelen van een bouwplan.

Ad. 5 en 6

Dit heeft plaatsgevonden.

Ad. 7

De tekst van artikel 1, onder s. is aangepast, en in de beschrijving in hoofdlijnen zijn richtlijnen voor omvang en milieuhinder voor het aan huis gebonden beroep opgenomen.

Ad. 8

Het is bepaald niet zeker dat ter plaatse van de watertoren er resten van archeologische waarde aanwezig zijn. Van R.O.B. is geen specifieke informatie bekend. Bij de uitvoering van het bouwplan zal de nodige zorgvuldigheid in acht worden genomen, en als de indruk bestaat dat sprake is van historische resten, zal de Dienst R.O.B. worden ingeschakeld om nader onderzoek te verrichten.

Ad. 9

Een onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging wordt uitgevoerd. Op het moment van tervisielegging waren de resultaten nog niet bekend.

Ad. 10 en 11

Het plan is in deze zin aangepast.

6 Nieuwe ontwikkelingen

Landschappelijk

In hoofdstuk 3 van deze toelichting op het bestemmingsplan is ondermeer ingegaan op de landschappelijke aspecten van de wijziging van het bestemmingsplan. Bij de watertoren staan drie zeer waardevolle bomen, een eik en twee kastanjes. Op basis van een onderzoek van de firma Copijn boomchirurgen B.V. is gesteld dat één kastanje gekapt zou moeten worden en dat de overige bomen behouden kunnen blijven mits hiervoor afdoende maatregelen worden genomen. Voor de te kappen boom zou een herplantplicht worden opgelegd. Op grond van een advies van de Nationale Bomenbank B.V. te Sliedrecht is echter besloten om de kastanje te laten verplaatsen zodat deze boom in zijn huidige omvang behouden kan blijven.

Bodemonderzoek

Naar aanleiding van het advies van de Provinciale Planologische Commissie heeft een indicatief bodemonderzoek plaatsgevonden op het terrein. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Uit het onderzoek komt naar voren dat het terrein licht verontreinigd is. Het betreft hier met name de bovenlaag (bovenste 50 cm) van het terrein. Bij realisering van het bouwplan zal deze laag toch moeten worden verwijderd om de bouw mogelijk te maken. In de bouwvergunning zal worden opgenomen dat de grond wordt afgevoerd naar een gecontroleerde stortplaats. Na verwijdering van deze laag is er geen verontreiniging op het perceel aanwezig.