

Arnhemsestraatweg 135-135A Rheden



Figuur 1 Ruimtelijke inpassing

Situatie

Arnhemsestraatweg 135-135a in Rheden is gelegen aan de rotonde bij de entree naar het dorp Rheden en de toegang tot de Posbank en Veluwe Zoom. De grootste toeristisch trekpleister van onze gemeente. De Groenestraat is de verbinding tussen Posbank, het centrum van het dorp en de uitwaarden (Lathumse veer). Het gebied rondom deze rotonde wordt daarom in de structuurvisie 'Rheden, mijn dorp van morgen' benoemt als bijzondere plek. In de uitvoeringsparagraaf behorende bij de structuurvisie is het gebied rondom de entree Arnhemsestraatweg/Groenestraat, de voetgangersoversteek bij de Heuvenseweg tot en met het gebied rondom het station benoemd als project waar de gemeente de ruimtelijke

kwaliteit willen verbeteren en versterken. De Arnhemsestraatweg 135-135a maakt hier onderdeel uit van dit gebied.

... "Op deze locatie liggen kansen om de identiteit van het dorp te versterken en de aanwezige kwaliteiten meer te benadrukken. Hoewel de beschikbare ruimte beperkt is, staat in de ontwerpogave een fraai ingerichte rotonde met groen en eventueel kunst centraal. Rondom de rotonde ligt de nadruk op een inrichting met groen en hoogwaardige bebouwing. In de panden aan de zijde van het dorp zijn diverse functies mogelijk, variërend van wonen en horeca tot andere vormen van bedrijvigheid. Voor bezoekers vanaf de Veluwezoom (Heuvenseweg) ontwerpen wij een veilige en goed herkenbare route naar het dorpscentrum. In de omgeving van het treinstation zoeken wij in het ontwerp naar een passende uitstraling, waarbij aan de inrichting en in de bewegwijzering moet zijn af te lezen dat men zich hier op de overgang van Veluwe naar IJssel bevindt. Wellicht kan in de ontwerpogave ook een deel van de parkeerproblematiek op drukke dagen richting de Veluwezoom worden opgelost."...
(bron:Structuurvisie 'Rheden, mijn dorp van morgen')

Bestemmingsmogelijkheden perceel

De locatie Arnhemsestraatweg 135-135a biedt ruimte aan één woning en heeft daarnaast een bedrijfsruimte van ca 235 m2 bvo. Gezien de bijzondere ligging van het perceel is het de wens om op deze locatie ruimtelijk gezien een activiteit mogelijk te maken die kan bijdragen aan bebouwing en inrichting van het terrein met enige uitstraling naar en aantrekkingskracht op zijn omgeving. Nieuwbouw met hoogwaardige vormgeving en een herzien bouwvlak heeft de voorkeur.

De mogelijkheden voor de toegestane activiteiten op het terrein worden beperkt door de parkeermogelijkheden op het perceel. Op basis van de huidige bebouwing en de te realiseren parkeerplaatsen¹ kan er op deze locatie (lichte)horeca-activiteiten plaats vinden. Hierbij moet gedacht worden aan een koffiebar, tearoom, croissanterie en B&B (hotel/pension met ca. 5 kamers). Ook een functie in de categorie cultuur en ontspanning zoals bibliotheek, museum en atelier is mogelijk. Functies die iets minder aantrekkingskracht hebben op de omgeving maar wel als passend worden gezien op deze locatie zijn maatschappelijke functies (bijv. consultatiebureau, dagverblijven, artspraktijk, kantoor aan huis), dienstverlening (reisorganisatie, schoonheidsinstituten, cursusruimte, paramedische dienstverlening) en kleinschalige accommodaties voor (binnen)sport activiteiten. Een andere optie is om op het perceel twee woningen te realiseren zonder bedrijfsactiviteiten wanneer deze woning worden geplaatst in het hoofdgebouw. Sloop aanbouw is dan nodig.

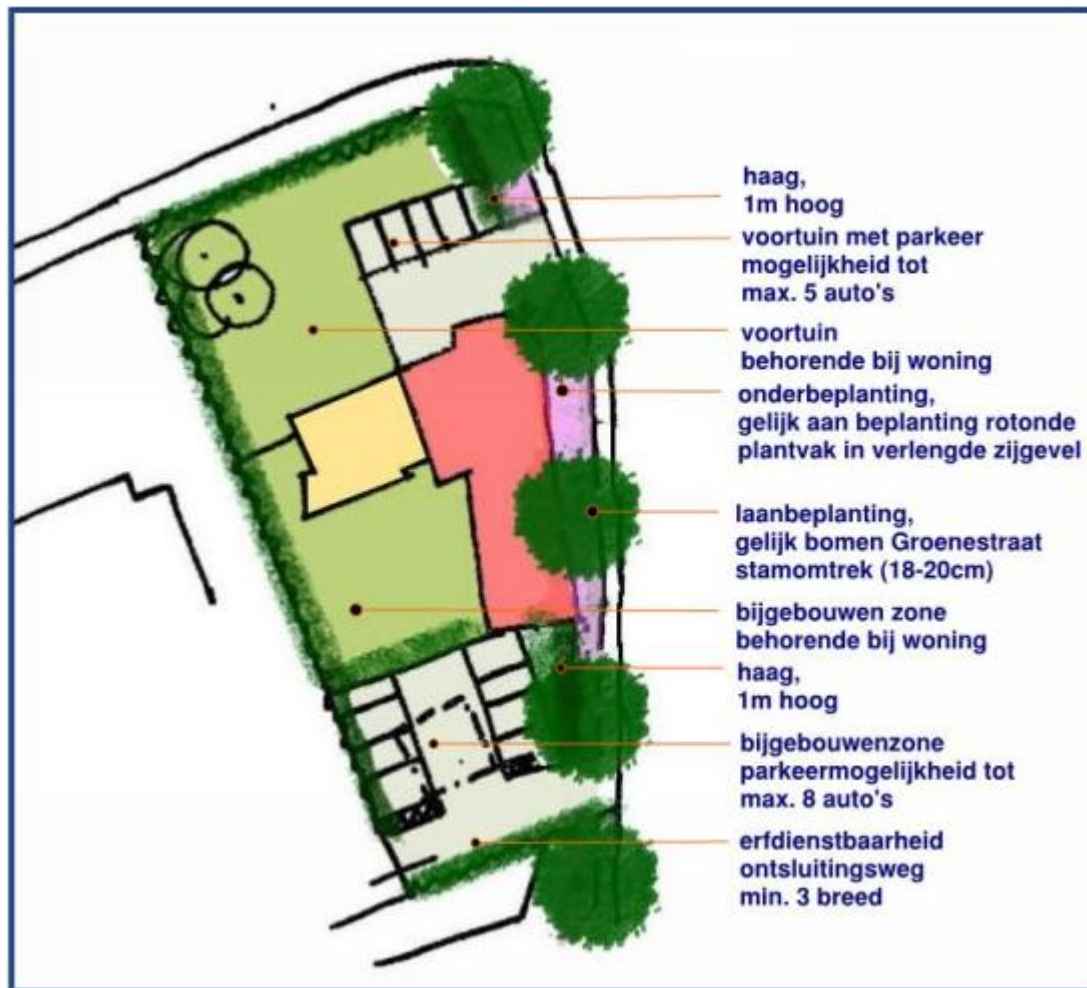
Bovengenoemde bestemmingen zijn nu niet zondermeer mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Deze zullen meegenomen worden bij de actualisatie van het bestemmingsplan Rheden.

¹ Op basis van de huidige situatie (met behoud van de bestaande berging) is het mogelijk om 3 extra parkeerplaatsen te realiseren op het achterterrein met behoud van de toegang tot het aangrenzende perceel. Wanneer de berging wordt verwijderd is het mogelijk hier 8 goed ingepaste parkeerplaatsen te realiseren. Aan de voorzijde bij de entree van het bedrijfsgebouw zijn in de huidige situatie 5 parkeerplaatsen aanwezig. Bij een geoptimaliseerd inrichting zouden dit er hoewel anders gelegen nog steeds 5 kunnen zijn.

Functies zoals grootschalige sportactiviteit, die veel verkeer aantrekken (in het verleden zijn hiervoor een verzoeken geweest) en detailhandel willen we op basis van het de structuurvisie niet op deze locatie. Deze willen we per functie meer clusteren in het dorp zodat deze elkaar en het gebied kunnen versterken. Dit om te voorkomen dat er leegstand ontstaat. Daarom wordt detailhandel alleen toegestaan in het centrumgebied en wordt de grootschalige sportactiviteit aan de zuidzijde (zuidflank) van Rheden gefaciliteerd.

Inrichting perceel

Als onderdeel van een grotere groenstructuur in het gebied van Posbank tot de uiterwaarden wordt de stedenbouwkundige structuur, ter plaatse van de Arnhemsestraatweg 135-135a versterkt door het toevoegen van een groenstrook in het verlengde en naast de zijgevel van het bedrijfspand en het plaatsen van min.4 (linde)bomen. De onderbeplanting is verwant/gelijk aan de beplanting op de rotonde. Deze onderbeplanting is ook gebruikt in de plantvakken op de kruising Groenestraat/Veerweg. De groenstrook aan de Groenestraat mag enkel onderbroken worden voor een eenvoudig en minimale ontsluiting van de 5 parkeerplaatsen aan de voorzijde bij de entree bedrijfsruimte en ontsluitingsweg aan de achterzijde van het perceel ter hoogte van de erfdienstbaarheid.



De voorzijde van het perceel grenzend aan de Arnhemsestraatweg is bestemd als tuin (net als de naast gelegen percelen) en zal als dusdanig worden ingericht en omloten door een haag van 1m hoog. Uitzondering zijn de 5 parkeerplaatsen ter hoogte van de entree van de bedrijfsruimte. Deze worden gehandhaafd in een iets ander setting dan de huidige situatie, zodat de voorste (6m) naar de Arnhemsetraatweg in zijn geheel groen kan worden ingericht. Deze parkeerplaatsen kunnen blijven bestaan zolang het pand een bedrijfsfunctie heeft. Aan de zijde van de Groenestraat worden de parkeerplaatsen middels een haag uit het zicht onttrokken en gescheiden van de aangelegde groenstructuur. Wanneer de parkeerplaatsen niet gewenst zijn of wanneer de bedrijfsruimte komt te vervallen moet de ruimte worden beschouwd met de functie tuin.

Wanneer het wenselijk is, is het mogelijk ook aan de achterzijde van het perceel de parkeerplaatsen te realiseren. Deze moeten dan teven middels een haag uit het zicht worden onttrokken. Vanaf 3m achter de voorgevel van de woning ligt een bijgebouwen zone, hier is het mogelijk een bijgebouw te plaatsen. De tuin als aangegeven op de tekening (bijgebouwenzone) is bedoeld tuin bij de woning en kan niet gebruikt worden voor extra parkeerplaatsen ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Achter de bijgebouwenzone behorende bij de woning is nog een bijgebouwenzone die wel gebruikt mag worden voor maximaal 8 parkeerplaatsen. Wanneer er geen gebruik gemaakt wordt van de parkeermogelijkheden aan de achterzijde kan dit deel van het perceel beschouwd worden als bijgebouwenzone net als het overige terrein aan de achterzijde.

Te allen tijde blijft inrichting van de groenstrook met bomen langs de Groenestraat uitgangspunt.