

**Nota van uitgangspunten (CONCEPT)**

**Nieuwe Veenendaalseweg 51a-55**

**Gemeente Rhenen**



**Gegevens over het plan:**

Plannaam: Nota van uitgangspunten Nieuwe Veenendaalseweg 51a-55  
Datum: Concept 7 december 2020  
Projectnummer Buro SRO: 46.10.04

**Gegevens projectbetrokkenen:**

Opdrachtgever: Gemeente Rhenen  
Contactpersoon opdrachtgever: Nico van Dixhoorn

**Gegevens Buro SRO:**

Projectleider Buro SRO: Guido Yntema  
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50  
6814 DG te Arnhem  
Telefoon: 026 – 35 23 125  
E-mail: arnhem@buro-sro.nl  
Internet: www.Buro-SRO.nl

# Inhoudsopgave

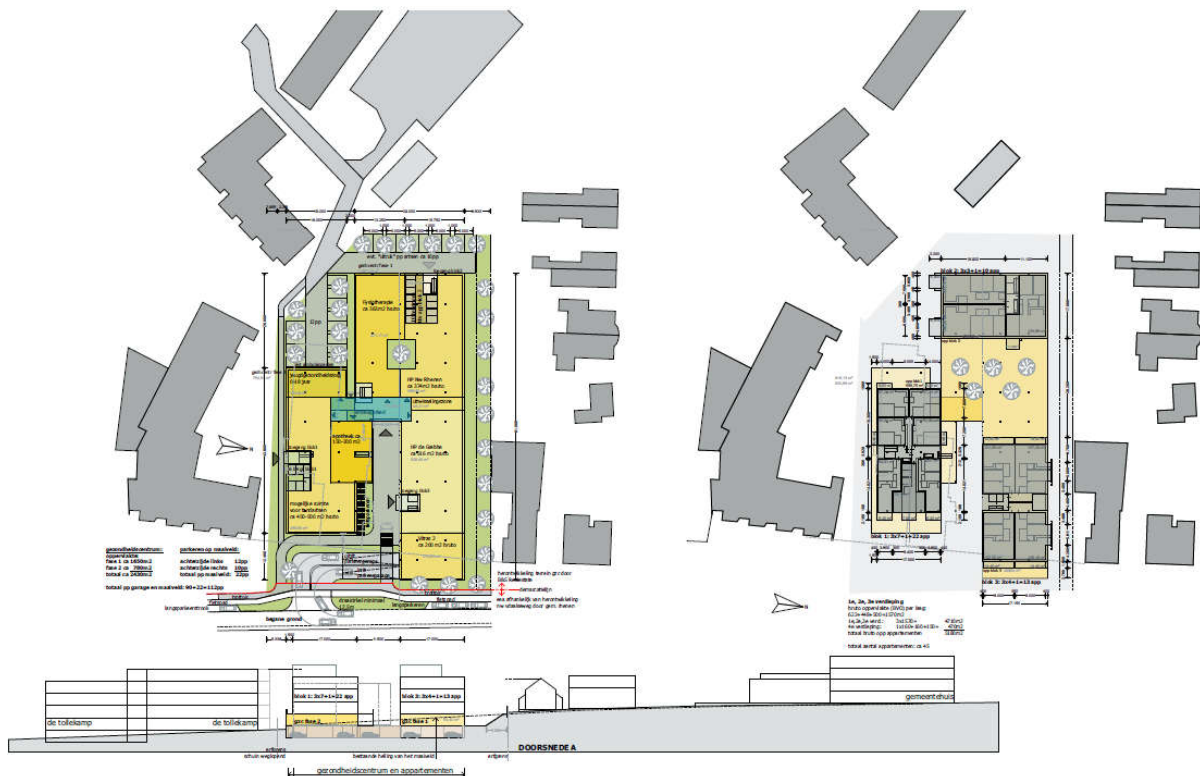
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
	Aanleiding .....	5
	Inhoud nota van uitgangspunten .....	5
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Stedenbouwkundige uitgangspunten .....</b>	<b>7</b>
	Omgeving en situering .....	7
	Boven de binnenstad: de groene long van Rhenen .....	8
	Stedenbouwkundige uitgangspunten Nieuwe Veenendaalseweg 51-55.....	10
	Beeldkwaliteitskader .....	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Planologische verkenning.....</b>	<b>14</b>
	Beleidsanalyse.....	14
	Gemeentelijk beleid .....	14
	Uitvoeringsaspecten .....	16
	Milieu .....	16
	Overige uitvoeringsaspecten .....	18



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## Aanleiding

De locatie Nieuwe Veenendaalseweg 51a-55 is al lange tijd in beeld voor een herontwikkeling. Verschillende plannen zijn er gemaakt, maar deze bleken niet haalbaar. Vanwege het maatschappelijke belang van een gezondheidscentrum en de jarenlange zoektocht naar een geschikte locatie is gekeken naar de mogelijkheden om het gewenste programma hiervoor stedenbouwkundig in te passen. De afgelopen tijd is een voorstel ontwikkeld voor een gezondheidscentrum in combinatie met appartementen dat kansrijk lijkt om te realiseren. Gedurende de planontwikkeling is vanuit diverse beleidsvelden geadviseerd over het plan. Als vervolg op deze verkennende fase wil de gemeente Rhenen deze adviezen in een nota van uitgangspunten vastleggen ter borging van de ruimtelijke kwaliteit in de uitwerking van het plan. Deze nota vormt het ruimtelijk-planologisch kader voor de verdere planontwikkeling.



Nieuwbouw Nieuwe Veenendaalseweg 51 Rhenen, begane grond, verdiepingen, doorsnede (plan februari 2020)

## Inhoud nota van uitgangspunten

In de nota is naast een stedenbouwkundige verkenning een beeldkwaliteitskader opgenomen en wordt aandacht besteed aan de planologische uitvoerbaarheid vanuit diverse beleidsvelden (zoals milieu, parkeren en wonen).

### Stedenbouwkundige verkenning

De stedenbouwkundige verkenning bevat een inventarisatie van de bestaande situatie, evenals de positie van het plangebied in groter verband. Daarna volgt een visie op hoofdlijnen voor het plangebied in relatie tot haar omgeving. Voor het plangebied zelf volgen daarna de te hanteren stedenbouwkundige uitgangspunten.

### Beeldkwaliteitskader

Voor de verdere planontwikkeling is het gewenst om uitgangspunten te formuleren voor de beoogde beeldkwaliteit. Dit betreft de bebouwing, de buitenruimte, de overgangen tussen deze twee, de aansluiting op de openbare ruimte en de inpassing in de omgeving. Het beeldkwaliteitskader is een richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van het bouwplan.

### Planologische verkenning

Deze verkenning beschrijft de planologische uitvoerbaarheid van het initiatief vanuit verschillende onderzoekaspecten (zoals volkshuisvesting, bodem, geluid, parkeren, water, etc.). Daarbij worden uitgangspunten gegeven en de relatie tussen het onderzoeksaspect en de haalbaarheid. Ook staat vermeld of naar verwachting aanvullend onderzoek nodig is of dat het onderzoek ondervangen kan worden door een goede tekstuele motivatie. Daarnaast bevat de verkenning een behandeling van het belangrijkste vigerende beleid waaronder het vigerend bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

### Omgeving en situering

De locatie is onderdeel van het gebied "boven de binnenstad" in Rhenen dat grofweg begrensd wordt door de Bantuinweg, Groeneweg, Platanenlaan en de Nieuwe Veenendaalseweg. Kenmerkend voor dit gebied is de mix van functies en verschillende gebouwen. Het merendeel betreft relatief grotere bouwvolumes (voorzieningen, gestapelde woningen) van maximaal vijf bouwlagen. Deze worden afgewisseld met gedeelten kleinschaligere grondgebonden woningen (maximaal twee bouwlagen met kap) met tuinen. In feite zijn dit van noord naar zuid drie stroken langs de Bantuinweg, de Groeneweg en de Platanenlaan. Daartussen staan de voorzieningengebouwen en gestapelde woningen in het groen. Bij herontwikkeling vraagt de onderlinge afstemming tussen deze twee verschillende gebiedstypen aandacht.



Gebiedstypen 'boven de binnenstad'

Het hoogteverschil en het aanwezige groen zijn een wezenlijk onderdeel van het gebied. Naast de privé tuinen bij de grondgebonden woningen is dit vooral openbaar groen rond de gestapelde woningen en voorzieningengebouwen. De kwaliteit van deze buitenruimte is wisselend, mede doordat het soms stukken restgroen zijn en de onderbreking van groen door parkeren. Verbetering van de kwaliteit en versterking van de eenheid van de buitenruimte is dus een aandachtspunt in het gebied.

Nota van uitgangspunten Nieuwe Veenendaalseweg 51a- 55

Het gebied is goed bereikbaar via de omliggende wegenstructuur en wegen in het plangebied. De Nieuwe Veenendaalseweg heeft daarin een functie als gebiedsontsluiting. De doorkruisbaarheid van het gebied voor langzaam verkeer is niet optimaal. Er bevinden zich weliswaar paden, maar de onderlinge koppelingen ontbreken en soms blokkeren gebouwen de routes. Gezien de aanwezige voorzieningen en centrale ligging boven het centrum van Rhenen is verbetering van deze doorkruisbaarheid een opgave.



*Plangebied*

De locatie ligt aan de Nieuwe Veenendaalseweg. Deze weg maakt onderdeel uit van de ruimtelijke en beeldbepalende hoofdstructuur van Rhenen en is een historisch bebouwingslint. Naast de nodige variatie in ouderdom, type, plaatsing en architectuur is er ook verschil in massa en hoogte. De toevoegingen van gebouwen van grotere massa en hoogte zijn vooral van de laatste jaren. De betreffende kavels, het bestaande gezondheidscentrum en een leegstaand kerkgebouw, liggen tussen de relatief grote bouwmasa van het direct aangrenzende verzorgingstehuis De Tollekamp en de kleinschalige grondgebonden woningen aan de Groeneweg. Iets verderop volgt dan weer een groter gebouw in de vorm van het gemeentehuis. Een kwaliteitsverbetering van het gebied is, gezien de huidige matige uitstraling, wenselijk en goed denkbaar.

### **Boven de binnenstad: groene long in de stad Rhenen**

Voorop staat dat de locatie een duurzame, toekomstbestendige invulling moet krijgen. De gebiedskenmerken van de omgeving maken zowel een grondgebonden ontwikkeling als gestapelde ontwikkeling mogelijk. De ontwikkeling van een gezondheidscentrum in combinatie met appartementen kan alleen in een gestapelde variant. Vooral van belang daarbij is de relatie met de omgeving waarbij het plan zowel moet bijdragen aan een kwaliteitsverbetering in ruimer verband ('boven de binnenstad') als een zorgvuldige inpassing krijgt ten opzichte van de aangrenzende percelen.

In het gebied boven de binnenstad hebben reeds enkele herontwikkelingen plaatsgevonden zoals het gemeentehuis en de voormalige bibliotheek. De betreffende locatie is een volgende stap en op termijn zullen waarschijnlijk de huurwoningen in het gebied nog volgen. De mix van voorzieningen en wonen biedt een goede basis voor de toekomst evenals het aanwezige groen. Door de centrale ligging binnen Rhenen kan het gebied

*Nota van uitgangspunten Nieuwe Veenendaalseweg 51a- 55*



een belangrijke rol en voorbeeldfunctie gaan vervullen in de klimaatadaptatie van de stad Rhenen. Het vormt als het ware een groene long in het bebouwde gebied van Rhenen. Versterking van groen biedt mogelijkheden voor verkoeling en waterberging, tevens is het gunstig voor de vergroting van de biodiversiteit en de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moeten kansen worden benut in zowel bebouwing (natuurinclusief, groengevels, en –daken) als in de openbare ruimte. Hier ligt een opgave om de eenheid en samenhang van het groen te versterken. Tevens ligt er een opgave om het gebied beter te verbinden met de omgeving (met name de binnenstad) en de doorkruisbaarheid van het gebied zelf te verbeteren.



*Bouwstenen ontwikkeling 'boven de binnenstad'*

De invulling van de locatie draagt bij aan de voorgaand duurzaam toekomstperspectief van het gebied 'boven de binnenstad'. De bebouwing gaat daarbij deel uit maken van het gebiedstype voorzieningen en gestapelde woningen. Vanuit dat oogpunt vindt de invulling van de locatie plaats vanuit het ruimtelijk concept van losse, compacte en duurzame gebouwen in het groen.

Voor de inpassing in de omgeving gelden de volgende uitgangspunten.

- Structureel, hoogwaardig groen is een wezenlijk onderdeel van het plangebied. Niet alleen gezien vanuit de gebiedskenmerken van de omgeving, maar ook vanuit klimaatadaptatie.
- Groen toepassen als scheiding tussen verschillende gebouwen in de omgeving, als buffer richting grondgebonden woningen en als middel om een hoge mate van versterking van buitenruimte en bebouwing te compenseren.

*Nota van uitgangspunten Nieuwe Veenendaalseweg 51a- 55*

- Een zorgvuldige overgang maken tussen de relatief grootschalige bebouwing van de Tollekamp en de kleinschalige woonbebouwing aan de Groeneweg.
- Gebruik maken van hoogteverschillen in gebied om bouwhoogten visueel af te bouwen na de Tollekamp.
- Het geheel heeft een transparante uitstraling met doorzichten vanaf Nieuwe Veenendaalseweg en vanuit percelen Groeneweg (geen gesloten wanden).
- Voor doorkruisbaarheid van het gebied 'boven de binnenstad' verbinding voor langzaam verkeer toevoegen vanaf Nieuwe Veenendaalseweg naar binnengebied.
- Hoofdontsluiting via de Nieuwe Veenendaalseweg, parkeren inpassen in het groen of bij voorkeur ondergronds oplossen ten gunste van groen op maaiveld.
- Zwaartepunt van bebouwing richting Nieuwe Veenendaalseweg, gezien grondgebonden bebouwing aan Groeneweg.

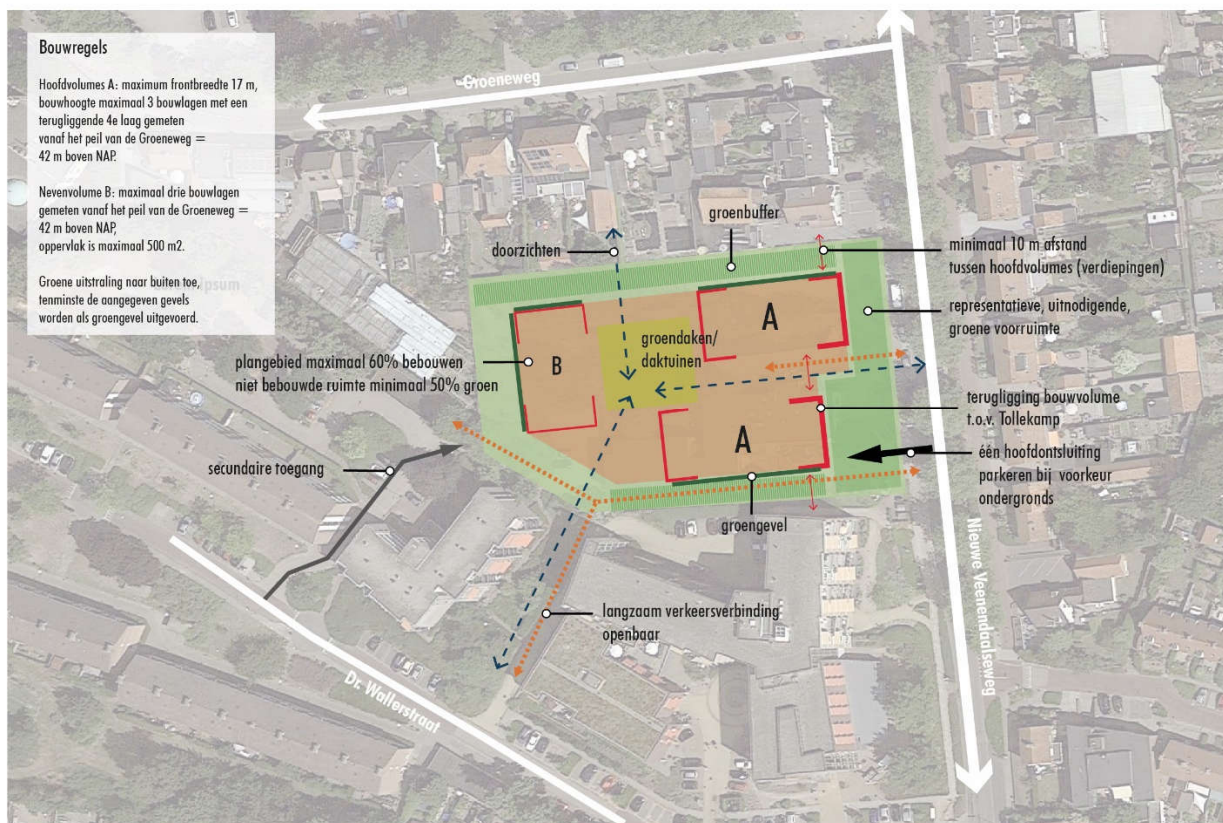
### **Stedenbouwkundige uitgangspunten Nieuwe Veenendaalseweg 51-55**

Hiervoor is een visie op hoofdlijnen gegeven voor de omgeving van het bouwplan met als uitgangspunt dat voor de locatie het concept van losse compacte gebouwen in het groen met een doorkruisbare kwalitatieve buitenruimte leidend moet zijn. Deze visie is vertaald naar de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten voor de uitwerking van het bouwplan.

- Locatie is circa 5.000 m<sup>2</sup>, hiervan maximaal 60% bebouwen (op toekomstig maaiveld). Van de niet bebouwde ruimte (circa 2.000 m<sup>2</sup>) dient minimaal 50% een groene invulling te krijgen. In beginsel komt dit groen in de buitenruimte, maximaal 10% kan ook als groengevel worden uitgevoerd (aanvullend op de hierna aangegeven groengevels).
- Bebouwing concentreren langs de Nieuwe Veenendaalseweg in één of twee hoofdvolumes, verspringend ten opzichte van elkaar. Het nieuwe bouwvolume naast de Tollekamp ligt terug ten opzichte daarvan.
- Bouwmassa in korrelgrootte en frontbreedte ondergeschikt aan de volumes van De Tollekamp en het Gemeentehuis, maximum frontbreedte 17 m;
- Afstand tussen hoofdbouwvolumes hoger dan één bouwlaag langs de Nieuwe Veenendaalseweg minimaal 10 m.
- Groenbuffer opnemen langs achterperceelsgrenzen woningen Groeneweg. Voor de privacy dienen er bladhoudende bomen en struiken gedurende de winterperiode te zijn waarbij de kruinen de erfgronden van de Groeneweg niet overschrijden.
- Bouwhoogte langs de Nieuwe Veenendaalseweg beperken tot 3 bouwlagen met een terugliggende 4e laag gemeten vanaf het peil van de Groeneweg = 42 m boven NAP (NB: gezondheidscentrum en parkeerkelder liggen onder dit peil). De terugligging op de 4e laag bedraagt minimaal 5 m en wordt toegepast zowel richting de Nieuwe Veenendaalseweg als richting de percelen van de Groeneweg.
- Binnenterrein: nevenvolume, geen gestapelde bebouwing van meer dan drie bouwlagen gemeten vanaf het peil van de Groeneweg = 42 m boven NAP (NB: gezondheidscentrum en parkeerkelder liggen onder dit peil). Het bouwvolume is boven de begane grond substantieel kleiner dan de volumes aan de Nieuwe Veenendaalseweg, het oppervlak is maximaal 500 m<sup>2</sup>.
- Groene uitstraling naar buiten toe, ten minste de in de hierna opgenomen afbeelding aangegeven gevels (waaronder die richting de percelen van de Groeneweg) worden als groengevel uitgevoerd.
- Alle bebouwing krijgt een platte afdekking. Bij toepassing voorzieningen voor energieopwekking op deze daken (zoals zonnepanelen): aanpak per blok en doordachte plaatsing en afscherming bezien vanuit het gebouwontwerp en zichtbaarheid vanuit de omgeving. Het ontnemen van zicht op voorzieningen voor energieopwekking moet niet leiden tot een toename van het visueel bouwvolume.
- Dakvlakken die zichtbaar zijn vanuit (alle verdiepingen van) aangrenzende bebouwing uitvoeren als groendak.
- Natuurinclusief bouwen, zie <http://www.bouwnatuurinclusief.nl/>

*Nota van uitgangspunten Nieuwe Veenendaalseweg 51a- 55*

- Hoofdontsluiting van het gezondheidscentrum via de Nieuwe Veenendaalseweg met veilige oversteek voor fietsers en voetgangers. Ondergeschikte ontsluiting achterzijde richting Dr. Wallerstraat, voor specifieke functies zoals calamiteiten, hulpdiensten, parkeren personeel.
- Veilige en overzichtelijke ontsluiting van alle entrees met voldoende ruimte voor de daar voorkomende verkeerssoorten mede in beeld gebracht met bochtstralen/rijcurves, hoogte- en lengte profielen.
- Openbaar voet-wandelpad van minimaal 2,5 m breed opnemen door het plangebied van Nieuwe Veenendaalseweg naar Dr. Stegemanhof-Dr. Wallerstraat. Bij voorkeur begeleiden/inpassen met groen.
- Parkeren geheel op eigen terrein oplossen, bij voorkeur ondergronds. Uitgangspunten:
  - Aantal parkeerplaatsen voor zowel auto- als fietsparkeren minimaal conform gemiddeld kencijfer CROW. Eigen parkeerplaatsen tellen niet mee in gedeeld gebruik.
  - Per 50 parkeervakken ten minste 1 mindervalideparkeerplaats, bij voorkeur minstens 2 gezien de functie van gezondheidscentrum.
  - Alle maatvoeringen en parkeerplaatsen voor E-laden conform aanbevelingen CROW.
- Uitgangspunten parkeergarage:
  - Zo min mogelijk doodlopende gangen.
  - Opstellen palenplan: palen voor uitrit garage.
  - Aandacht voor inpassing inrit parkeergarage in voorruimte. Zo veel mogelijk uit het zicht, zo compact mogelijk en met zo min mogelijk aantasting van groen. Voorkomen lichthinder (koplampen) van uitrijdende auto's uit parkeergarage.
  - Eigen toegang voor fietsers en voetgangers maken.
  - Aanduiding nabij inrit met open en beschikbaarheid vakken zichtbaar vanaf de weg.
  - Voldoende vrije hoogte in garage, mede gezien leidingen bovenliggende woningen.
- Specifieke aandacht voor de voorruimte richting Nieuwe Veenendaalseweg. Hier geen parkeren op maaiveld, uitnodigende entree en veilig voor langzaam verkeer. Uitgangspunt is een groene voorruimte die enkel doorbroken wordt voor in-uitrit naar parkeervoorziening en toegangen voor langzaam verkeer naar het gezondheidscentrum en het binnengebied. Paden zoveel mogelijk bundelen.



Ontwerpprincipes uitwerking bouwplan Nieuwe Veenendaalseweg 51a-55

Nota van uitgangspunten Nieuwe Veenendaalseweg 51a- 55

## Beeldkwaliteitskader

Het is belangrijk dat voorgaande uitgangspunten ook in de uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen concreet gestalte krijgen. Hiervoor is een beeldkwaliteitskader opgesteld met als doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige, landschappelijk en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Dit om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de locatie te bevorderen. Hierbij gaat het om richtlijnen ten aanzien van stedenbouw, landschap, architectuur en de inrichting van het openbaar gebied.

De uitwerking van de beeldkwaliteit van het plan gebeurt vanuit het ruimtelijk concept dat hieraan te grondslag ligt: losse, compacte en duurzame gebouwen in het groen.

Uitgangspunten nieuwbouw:

- Architectuur en kleurgebruik ondersteunt de ruimtelijke structuur, logische ruimtelijke eenheden creëren door middel van kleurgebruik en materiaal-, detaillering etc.
- Eenduidige dakvorm voor de gehele nieuwbouw: allemaal platte daken.
- Massief beeld voorkomen door gevels op te delen, wisselingen in materiaalgebruik en toepassen groengevels.
- Duurzaam, eigentijds materiaalgebruik. Bij voorkeur hout.
- De bebouwing aan de Nieuwe Veenendaalseweg manifesteert zich als het beeldmerk van de nieuwbouw en als herkenningspunt in de omgeving. Dit uit zich in een architectonische verbijzondering binnen de thematiek van het geheel, bijvoorbeeld door meer/bijzondere details, een bijzonder gevelelement, een groengevel, etc.

Uitgangspunten buitenruimte:

- Als een samenhangend geheel ontwerpen, mede in samenhang met bebouwing. Dit komt tot uitdrukking in overeenkomstig gebruik van bijvoorbeeld materiaal, kleur, armaturen, bomen en/of kunstobjecten.
- Logische eenheden creëren met een eenzelfde uitstraling: omlijsting en drie plandelen. Geen lappendeken in vormgeving en materialisatie.
- Behoud of vervanging van bomenlaan (beuken) langs de Nieuwe Veenendaalseweg. Beuken staan op minstens 15 m van de gevel.
- Bij insteekwegen eenduidig materiaal- en kleurgebruik voor rijbaan, parkeervakken en trottoirs.
- Parkeerplaatsen inpassen met groen (bijv. bomen en hagen) conform aanbevelingen CROW.
- Locatie kwalitatief vergroenen door aanplant nieuw groen in ruime plantvakken en natuurinclusief bouwen (integreren nestgelegenheden in bebouwing, groengevels, groendaken, etc.). Rekening houden met voldoende ondergrondse groeiruimte bij groen/bomen boven parkeerkelder.
- Boomsoortkeuze inzetten voor ondersteuning ruimtelijke structuur.
- Robuust materiaal en meubilair, moet 'tegen een stootje' kunnen.
- Nutsvoorzieningen "hufferproof", integreren/combineren met andere bouwkundige elementen.
- Wijze en type verlichting ondersteunt de het ontwerp van het geheel.
- Voorzieningen voor afvalinzameling bepalen en inpassen in het plan.
- Hemelwater zoveel mogelijk oppervlakkig afvoeren en ondergronds/ verticaal infiltreren met overloop naar schoonwaterriool. Aandacht voor goede geleiding afstromend hemelwater, in het bijzonder ten aanzien van instromend water vanaf de openbare weg.
- Toekomstbestendige inrichting, mede ten behoeve van beheer en onderhoud (voor aansluiting op openbare ruimte: zie handboek gemeente Rhenen).

Uitgangspunten overgang gebouw-buitenruimte

*Nota van uitgangspunten Nieuwe Veenendaalseweg 51a- 55*

- Interactie (raam- en deurpartijen) tussen begane grond en buitenruimte en verdiepinglagen met daktuinen.
- Privé buitenruimte (balkon, loggia) in samenhang ontwerpen met gebouw en zodanig afschermen dat de privacy van aangrenzende percelen gewaarborgd is. Geen balkons/buitenruimtes met direct zicht op de tuinen van woonpercelen Groeneweg.

De referentiebeelden hieronder zijn richtinggevend voor uitwerking van het bouwplan.



## Hoofdstuk 3 Planologische verkenning

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie is een beleidsanalyse gemaakt. Er wordt ingegaan op de verschillende beleidsstukken van gemeente en provincie die van belang zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Verder geeft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan dat van elk ruimtelijk initiatief de uitvoerbaarheid aangetoond moet worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daarom wordt in dit plandocument kort ingegaan op thema's (bijvoorbeeld milieuaspecten) die mogelijk de doorgang van het initiatief in de weg kunnen staan.

### Beleidsanalyse

#### Gemeentelijk beleid

##### Stedenbouwkundige structuurvisie Elst, Achterberg en Rhenen - Woningbouwlocaties tot 2020

De gemeente Rhenen heeft in 2008 een stedenbouwkundige structuurvisie opgesteld, die perspectief biedt voor de woningbouw op de langere termijn. Het is een ontwikkelingsvisie die richting geeft aan de gewenste bouwinitiatieven passend bij de schaal en het karakter van de 3 kernen Elst, Achterberg en Rhenen. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de visiekaart voor de kern Rhenen. Het plangebied ligt binnen het gebied 'Boven de Binnenstad'. Dit gebied is aangewezen als herontwikkelingslocatie, zodat een mix van maatschappelijke voorzieningen en wooncomplexen ontstaat, waarbij groen behouden blijft. Het gebied rondom het gemeentehuis is geschikt geacht voor een intensief voorzieningencluster met wonen en parkeren in meervoudig ruimtegebruik. Dit gebied is tevens goed bereikbaar. Ondergronds of gebouwd parkeren is hier gewenst. Qua doelgroep voor de woningen is overal in Rhenen een menging van leeftijdsgroepen gewenst. Het initiatief past qua programma en parkeeroplossing goed binnen de gemeentelijke structuurvisie.



*Uitsnede stedenbouwkundige Structuurvisie Elst, Achterberg en Rhenen - Woningbouwlocaties tot 2020 (plangebied blauw omcirkeld)*

### **Woonvisie Kiezen voor Rhenen**

De gemeente Rhenen heeft in 2018 een nieuwe woonvisie vastgesteld. In de visie worden vier ambities van de gemeente Rhenen uitgezet voor de ontwikkeling van de woningmarkt tot 2030. dit zijn:

1. Karaktervol Rhenen
2. Voorrang aan Rhenen
3. Betaalbaar Rhenen
4. Lang wonen in Rhenen

De woonvisie heeft een horizon tot 2030 maar is concreet voor de komende vier jaar, via de uitvoeringsagenda. Gezien de snelle veranderingen in het woondomein is het de bedoeling om na twee jaar de uitvoeringsagenda te actualiseren. In de woonvisie formuleert de gemeente haar ambities en strategieën om met de verschillende woonopgaven om te gaan. De gemeente biedt daarbij een stappenplan om de komende jaren de bouwstroom te kunnen garanderen en tegelijkertijd de woonkwaliteit te kunnen behouden. Het gaat daarbij in op de wijze waarop lage inkomens, senioren en zorgbehoevenden een thuis in onze gemeente kunnen vinden, hoe wij de kernen vitaal houden en hoe onze bestaande woningvoorraad toekomst bestendig te maken is. De woonvisie is niet alleen een uiting van de gemeentelijke inzet, maar ook een uitnodiging aan de corporatie, marktpartijen en bewoners om een bijdrage te leveren. De woonvisie biedt de basis voor de presentatie afspraken en de huisvestingsverordening.

Het project voorziet in de komst van 45 koopappartementen, verdeeld over verschillende prijssegmenten en groottes (60 tot 160 m<sup>2</sup>). Dit aantal is passend binnen de kwantitatieve behoefte van 50 woningen per jaar voor de gemeente Rhenen zoals genoemd in de woonvisie. Bij de totstandkoming van het woningbouwprogramma dient er ingespeeld te worden op ontwikkelingen als vergrijzing en op ontwikkelingen ten behoeve van de huidige bewoners van Rhenen. Ook duurzaamheid is een belangrijk aspect. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven heeft de gemeente in de woonvisie een afwegingskader woningbouw opgenomen. Hierin worden nieuwe initiatieven getoetst aan zowel de ambities van de gemeente als de kwantitatieve opgave. Het plan draagt bij aan het realiseren van een mix aan woningtypen, waaronder levensloopgeschikte woningen en zorgt met het realiseren van een gezondheidscentrum daarnaast voor een positieve bijdrage aan het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid van voorzieningen in Rhenen. De appartementen worden gasloos gerealiseerd en daarnaast worden er zonnepanelen, ledverlichting en maximale isolatiewaardes toegepast bij het gebouw. Het plan past daarmee binnen de ambities van de gemeente. Gezien de aansluiting bij de ambities van de Woonvisie en het feit dat er kwantitatief voldoende ruimte in de woningbouwopgave aanwezig is, past het plan binnen de Woonvisie.

### **Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds**

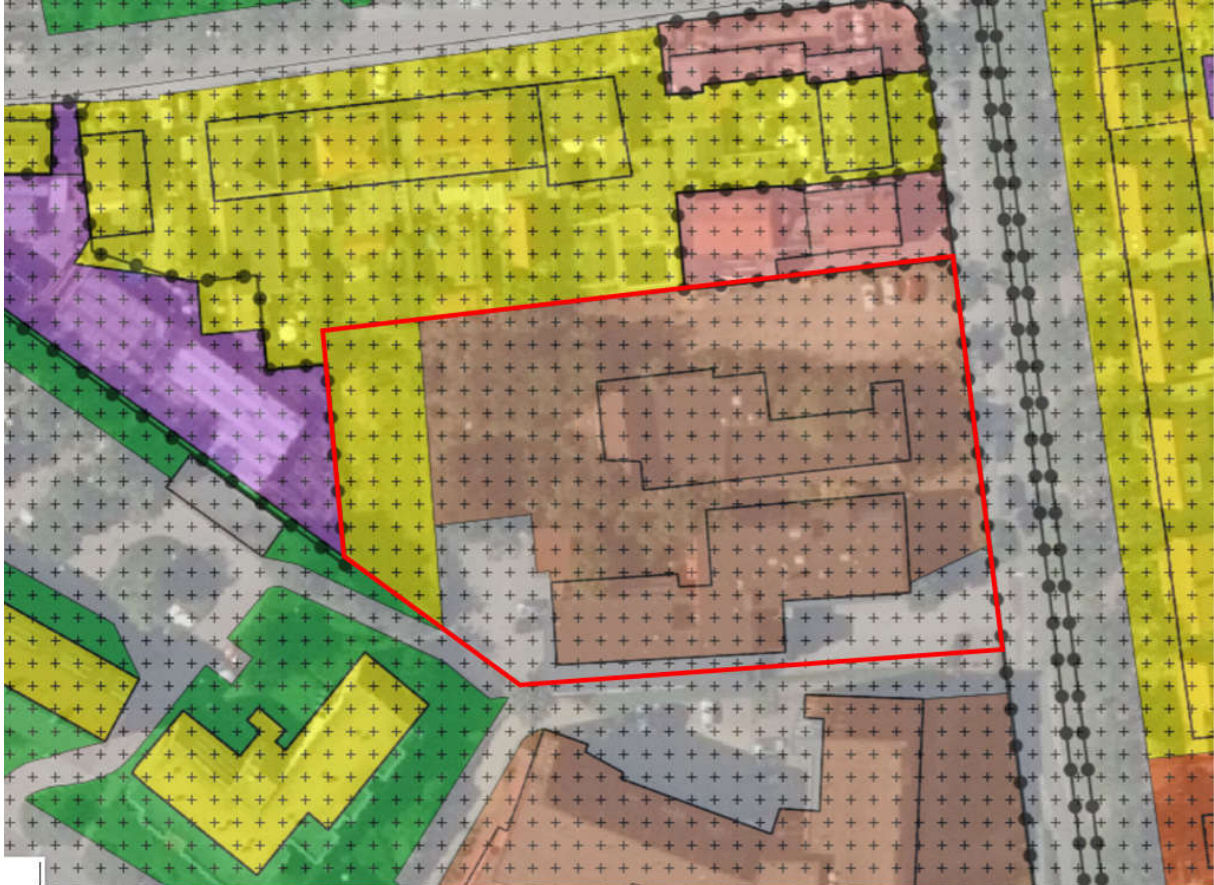
De gemeente Rhenen heeft parkeernormen vastgesteld in de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (d.d. 14 april 2011), die als uitgangspunt kunnen worden gehanteerd bij ruimtelijke ontwikkelingen. In deze nota is vastgesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist voldaan moet worden aan de parkeernormen. Daarnaast moeten de parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd zodat voorkomen wordt dat het parkeren op de directe omgeving wordt afgewenteld. Voor een efficiënte benutting van de parkeer capaciteit kunnen parkeerplaatsen op een locatie uitwisselbaar zijn. Dit dubbelgebruik geldt bijvoorbeeld voor een parkeerplaats voor een winkelvoorziening die in de avonden ook benut kan worden door bewoners en bezoekers van een horecavoorziening. De mogelijkheden van het dubbelgebruik zijn in de beleidsnota inzichtelijk gemaakt aan de hand van aanwezigheidspercentages. Verderop in deze RO-scan wordt ingegaan op de parkeerbehoefte van het plan.

### **Bestemmingsplan Rhenen Stad 2012**

In het geldende bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' geldt voor het plangebied grotendeels de bestemming 'Maatschappelijk'. Hierbinnen zijn maatschappelijke voorzieningen, met daaraan verbonden ondergeschikte horeca toegestaan. Daarnaast gelden aan de westzijde van het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en *Nota van uitgangspunten Nieuwe Veenendaalseweg 51a- 55*

'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Wonen' in het plangebied zijn vanwege het ontbreken van een bouwvlak geen woningen toegestaan. Voor het hele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

In de toekomstige situatie komen de maatschappelijke functies van het gezondheidscentrum ook buiten de geldende bestemming 'Maatschappelijk' te liggen. Daarmee is het plan strijdig met het geldend bestemmingsplan.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' (plangebied rood omlijnd)*

## **Uitvoeringsaspecten**

### **Milieu**

#### **Bodem**

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Aangezien het een beperkte functiewijziging betreft (plangebied heeft grotendeels al een maatschappelijke bestemming en er vindt al deels wonen op de verdieping plaats) en er geen mogelijke bodemverontreinigende activiteiten bekend zijn, worden er geen problemen verwacht op het gebied van bodemverontreiniging. Een bodemonderzoek zal in ieder geval nodig zijn voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.



## **Lucht**

Gezien de combinatie van een gezondheidscentrum met woningen zal onderzocht moeten worden of het initiatief voldoet aan een niet in betekenende mate (NIBM) bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Naar verwachting is dit het geval. NIBM projecten zijn 'kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen en kunnen doorgaan zonder toetsing (bijvoorbeeld een toevoeging van 1.500 woningen).

## **Geluid**

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Voor geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, kunnen tot een bepaald niveau hogere waarden worden verleend. Het gezondheidscentrum is geen geluidsgevoelige functie. De toekomstige appartementen zijn wel geluidsgevoelig. Gezien de afstand tot de weg van omliggende woningen, wordt niet verwacht dat de geluidsbelasting op de nieuwe appartementen boven de maximale ontheffingswaarde uitkomt. Een akoestisch onderzoek moet dit bevestigen.

## **Milieuzonering**

In het plangebied worden milieugevoelige functies (appartementen) en milieubelastende functies (gezondheidscentrum) gerealiseerd. In en rondom het plangebied is sprake van een menging van verschillende functies. Er zijn maatschappelijke functies, woningen, winkels, bedrijven en horeca aanwezig. Daarom kan het de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als een gemengd gebied.

### *Appartementen*

Op korte afstand van het plangebied zijn een winkel (Nieuwe Veenendaalseweg 61), een verzorgingshuis (Dokter Wallerstraat 2) en een bedrijf (Groeneweg 15b) aanwezig. Voor de winkel wordt door de VNG een richtafstand van 0 meter geadviseerd in een gemengd gebied (milieucategorie 1). Aan deze richtafstand wordt voldaan. Voor een verzorgingshuis wordt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geadviseerd (milieucategorie 2, op basis van het aspect geluid). Dit is ook wat betreft het planologisch toegestane gebruik de maximale milieucategorie. Het verzorgingstehuis ligt op een afstand van circa 8,5 meter van de toekomstige appartementen, waarmee niet aan de richtafstand wordt voldaan. Aangezien het deel van het verzorgingstehuis dat binnen de richtafstand van 10 meter ligt enkel de interne trappen/hallen betreft, kan overlast vanuit het maatgevende aspect geluid echter uitgesloten worden. Voor het bedrijf geldt maximaal milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. De appartementen zullen aan de westzijde op iets meer dan 10 meter van de perceelsgrens af staan. Daarmee zal aan de richtafstand voor het bedrijf worden voldaan. Er zal in de toekomstige appartementen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

### *Gezondheidscentrum*

Voor een gezondheidscentrum kan worden uitgegaan voor de richtafstand die de VNG geeft voor Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven. Hiervoor wordt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied geadviseerd. Aan deze richtafstand zal ten opzichte van omliggende milieugevoelige functies worden voldaan. Er zal in de omliggende woningen sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat.

## **Geur**

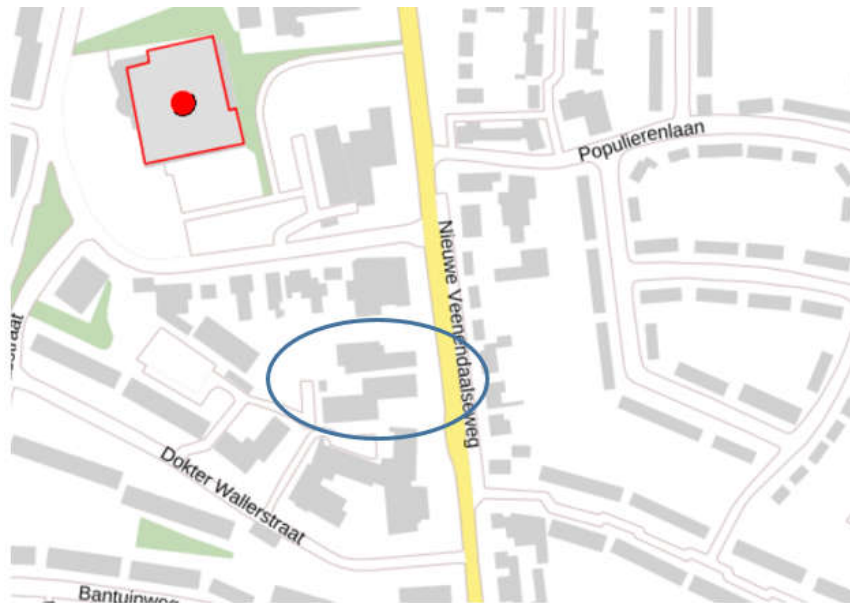
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig, waardoor er geen belemmeringen zijn met betrekking tot geur.

## **Externe veiligheid**

Op basis van de Risicokaart zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle objecten, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen aanwezig, die een belemmering kunnen vormen voor

*Nota van uitgangspunten Nieuwe Veenendaalseweg 51a- 55*

de ontwikkeling. Dichtstbijgelegen risicobron is de chlooropslag van het nabijgelegen zwembad met een PR<sup>-10</sup> contour van 0 meter. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Risicokaart.



*Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omcirkeld)*

## **Overige uitvoeringsaspecten**

### **Verkeer**

Voor de ontwikkeling is een verkeerstoets uitgevoerd. Op basis van de parkeernormen van de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds is in eerste instantie de parkeerbehoefte bepaald. Vanwege de differentiatie in type appartementen binnen het bouwplan is aanvullend een doorkijk gemaakt aan de hand van de meest actuele kencijfers van het CROW – zie bijlage III. Dit omdat het CROW nader onderscheid maakt tussen woningen en appartementen (koop en huur).

Op basis van de meest recente parkeernormen van het CROW is berekend dat er, rekening houdend met dubbelgebruik en uitgaande van de minimale parkeernormen, 103 parkeerplaatsen nodig zijn. Uitgaande van de gemiddelde parkeernormen van het CROW zouden er 127 parkeerplaatsen nodig zijn. In het plan zijn in totaal 112 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 90 in de parkeerkelder onder het gebouw en 22 op maaiveld aan de achterzijde. Hiermee kan aan de minimale parkeernormen van de CROW voldaan worden

Tevens is de toename van het aantal verkeersbewegingen berekend. Op een gemiddelde werkdag zal het gaan om een toename van circa 900 motorvoertuigen per etmaal. Omdat de verkeersbewegingen gespreid over de (werk)dag plaatsvindt en 2 richtingen op heeft dit nauwelijks gevolgen voor de verkeersafwikkeling en invloed op de verkeersveiligheid (gemiddeld één extra auto per 80 seconden tussen 8-18 uur).

De parkeerkelder zal op de Nieuwe Veenendaalseweg ontsloten worden. Wat betreft verkeersveiligheid vraagt de aansluiting wel om extra aandacht. De aansluiting op de openbare weg is op een hellend gedeelte van de Nieuwe Veenendaalseweg aanwezig. Hierdoor hebben fietsers meer snelheid in zuidelijke richting. In de huidige situatie is een parkeerstrook met langsparkeren aanwezig. Deze ontnemt nu een goed zicht. Aanbevolen wordt om de vormgeving van deze aansluiting te betrekken bij de planvorming voor de reconstructie van de Nieuwe Veenendaalseweg.

### **Water**

Het plangebied is in de huidige situatie voor een groot deel verhard. Aan de westzijde is groen aanwezig. In de nieuwe situatie zal het plangebied ook voor een groot deel verhard worden. Een beperkte toename van de oppervlakte aan verharding in het plangebied te verwachten is. Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater op eigen terrein geborgd te worden. Mochten voorzieningen voor hemelwaterberging toch nodig

zijn, dan zal daar op eigen terrein invulling aan gegeven worden. Gezien de beperkte toename aan verharding zal de waterbergingsopgave beperkt zijn. Er is voldoende ruimte om voorzieningen te treffen.

### **Ecologie**

Omdat de bestaande bebouwing gesloopt wordt, zal een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden om te bepalen of er belemmeringen zijn met betrekking tot beschermde soorten.

Gezien de ligging van het plangebied op korte afstand (circa 450 m) van het Natura 2000-gebied Rijntakken, is het aspect stikstofdepositie van belang voor de haalbaarheid van het project. Omdat er in de huidige situatie al functies aanwezig zijn die voor stikstofuitstoot zorgen, kan hiermee zo nodig worden gecompenseerd (intern gesaldeerd). De verwachting is dat er (zo nodig na intern salderen) geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op de Rijntakken. Met een voortoets stikstofdepositie zal dit onderzocht moeten worden.

### **Archeologie en cultuurhistorie**

Op basis van het geldend bestemmingsplan geldt voor het plangebied een onderzoeksplicht voor archeologie als er een bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd. Aangezien er buiten de contouren van de bestaande bebouwing een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> wordt bebouwd, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn er in en rondom het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig die door de ontwikkeling beïnvloed kunnen worden.

### **Duurzaamheid**

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichterbij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

De appartementen zullen voldoen aan de BENG-eisen. De appartementen worden gasloos, er worden zonnepanelen aangebracht en binnen wordt er met ledverlichting gewerkt. Daarnaast zullen de isolatiewaarden maximaal zijn. Rondom het gebouw wordt groen aangeplant om de hittestress te verminderen en het watervasthoudend vermogen in het plangebied te verbeteren.



**[buro-sro.nl](http://buro-sro.nl)**