

definitief handboek voor duurzame herstructurering Vreewijk
versie 25 juli 2012 ter vaststelling door de gemeenteraad van Rhenen



Vastgesteld en aan de welstandsnota toegevoegd d.d. 27 mei 2014

INHOUD

1. INLEIDING	6
1.1. Aanleiding	6
1.2. Doel	6
1.3. Plangebied	8
1.4. Leeswijzer	9
2. TUINSTAD	10
2.1. Ontstaan Tuinstadgedachten	10
2.2. Tuindorp in Nederland	11
2.3. Tuindorp Vreewijk	12
3. HUIDIGE SITUATIE	14
3.1. Structuur	14
3.2. Bebouwing	15
3.3. Openbare ruimte en tuinen	16
3.4. Verbeterpunten	20

4. UITGANGSPUNTEN EN VISIE	22	6.8. Themablad: openbare ruimte	60
4.1. Inspiratie	22	6.9. Themablad: groen en spelen	62
4.2. Opgave Tuindorp 21ste eeuw	22	6.10. Themablad: water	64
4.3. Bestaande kwaliteiten Tuindorp Vreewijk	24	6.11. Themablad: duurzaamheid	66
4.4. Vernieuwing met behoud tuindorpkarakte	28	6.12. Themablad: sociale veiligheid	68
		6.13. Themablad: verkeer en parkeren	70
5. BEELDKWALITEITSPLAN VREEWIJK	32	7. SAMEN WERKEN AAN VREEWIJK	76
5.1. Structuur	33	BIJLAGEN: PRODUCTBLADEN	80
5.2. Bebouwing	34	Productblad: ruimtelijke onderbouwing	80
5.3. Openbare ruimte en tuinen	37	Productblad: stedenbouwkundig plan	82
5.4. Tuindorp Criteria	40	Productblad: inrichtingsplan	84
6. BOUWSTENEN VOOR VREEWIJK	46	Productblad: bestemmingsplan	85
6.1. Themablad: wonen	48	Productblad: architectonisch ontwerp	86
6.2. Themablad: natuur	50	Productblad: beheerplan	87
6.3. Themablad: historie	52	Productblad: exploitatieovereenkomst	88
6.4. Themablad: bodem	54		
6.5. Themablad: geluid	55		
6.6. Themablad: milieu	56		
6.7. Themablad: luchtkwaliteit	58		

WOORD VOORAF

Bekijk niet enkel de afbeeldingen, maar laat de beschreven visie leidend zijn: een ode aan het Tuindorp.



Vreewijk

Tijdens de bouw van de woningen is besloten het woningcomplex de naam 'Vreewijk' te geven. Dit is een verwijzing naar de Vrede van Versailles die in het oprichtingsjaar 1920 het einde van de Eerste Wereldoorlog betekende.

“Waar de aanbesteding der eerste 56 huizen, heeft plaats gehad in 1919, terwijl de bouw in hoofdzaak in 1920 is geschied, lijkt het ons niet ongeschikt deze ‘Vredesjaren’ te gedenken en daarom de nieuwe buurtschap ‘Vreewijk’ te noemen.”

Gemeenteraad Rhenen, 14 augustus 1920

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 14 september 2011 hebben de gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting een intentieovereenkomst getekend om de herstructurering mogelijk te maken van Tuindorp Vreewijk. Belangrijkste aanleiding voor de herstructurering is de vervanging van de huidige 82 woningen in de wijk door nieuwbouw. Dit voornemen wordt ondersteund door de gemeenteraad en het merendeel van de bewoners.

De intentieovereenkomst richt zich op het doorlopen van de definitiefase van het project en hierin te komen tot een beeldkwaliteitsplan en een vastgesteld programma van eisen (PvE). De definitiefase gaat over in de ontwerpfase indien Rhenense Woningstichting en gemeente Rhenen het eens zijn geworden over een eveneens op te stellen exploitatieovereenkomst, waarin financiële en andere zaken worden afgesproken. Alhoewel de Bewonerscommissie Vreewijk geen contractpartij is, zal zij wel intensief worden betrokken in de planontwikkeling.

Onderdeel van voornoemde intentieovereenkomst is de afspraak dat de gemeente Rhenen het beeldkwaliteitsplan en programma van eisen opstelt. Dit heeft vorm gekregen in voorliggend document, het Handboek Tuindorp Vreewijk.

1.2. Doel

Het handboek is bedoeld als een gids en inspiratiedocument in het proces van de planontwikkeling. Hierin zijn weliswaar harde randvoorwaarden opgenomen, maar bovenal ook verschillende mogelijkheden om te komen tot een integraal plan voor het nieuwe tuindorp Vreewijk. Om te komen tot een plan waar Vreewijk weer jaren mee vooruit kan is het van belang dat een brede afweging en keuze wordt gemaakt hoe relevante aspecten in het plan worden vertaald. Naast de nieuwe woningen zelf betreft dit bijvoorbeeld ook thema's als verkeer, groen en milieuaspecten. Hoofddoelstelling is een buurt waar zowel huidige als toekomstige bewoners goed kunnen wonen; een duurzaam tuindorp.





Voorop staat dat bij de herstructurering het nu hoog gewaardeerde tuindorpkarakter van Vreewijk gehandhaafd blijft. Deze kwaliteiten zullen in het handboek worden benoemd en gelden als uitgangspunt. Er zijn echter ook aantastingen in de loop der tijd ontstaan waarvoor bij de herstructurering een oplossing kan worden geboden. Dit vraagt om aanpassing van het huidige Vreewijk waarmee een letterlijk terug bouwen van het huidige Vreewijk niet mogelijk, maar ook niet wenselijk is. De ambitie is een plan te maken voor een Vreewijks tuindorp van de 21e eeuw waarin een oplossing is geboden voor de nu aanwezige knelpunten en wat bestand is tegen toekomstige invloeden.

Het handboek biedt, binnen de voorwaarde van behoud van het tuindorpkarakter, mogelijkheden voor vernieuwing. Hoe dit te doen vindt in overleg plaats en vanuit dit oogpunt is het handboek geen handleiding. Samen met de betrokken partijen zullen keuzes moeten worden gemaakt hoe de aangegeven thema's te verwerken in het plan. Om dit doel te bereiken is een werkwijze voorgesteld waarin in

hoofdpijnen van grof naar fijn wordt gewerkt. Per stap zijn producten gedefinieerd welke het eindresultaat weergeven van het in die stap doorlopen proces van planontwikkeling. Uiteindelijk ontstaat daarmee het nieuwe Tuindorp Vreewijk.

1.3. Plangebied

Het plangebied Tuindorp Vreewijk ligt aan de noordkant van de kern Rhenen. Het tuindorp bestaat uit 82 woningen van de Rhenense Woningstichting gelegen aan de Nieuwe Veenendaalseweg, Domineesbergweg, Vreewijkstraat, Vreewijkplein en Lindenlaan. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt een kleine 3,2 ha.

Bij de oprichting van Tuindorp Vreewijk in 1920 lag de woonbuurt op ongeveer een kilometer van het centrum. Inmiddels is de enclave in het buitengebied, omsloten met bebouwing en vormt het een onderdeel van het woongebied Rhenen-Noord.

1.4. Leeswijzer

In voorliggend handboek wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het ontstaan van de Tuinstad in Engeland en hoe zich dat heeft vertaald naar de Nederlandse situatie en Tuindorp Vreewijk.

Het derde hoofdstuk geeft een beknopte weergave van de cultuurhistorische verkenning Vreewijk Rhenen (Steenhuis stedenbouw/landschap en Urban Fabric, juli 2008), dat als externe bijlage bij dit document hoort. Hiermee wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 4 komen de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Tuindorp Vreewijk aan de orde. De tuindorpgedachte als inspiratie en duurzaamheid als opgave voor de 21ste eeuw komen aan bod.

Het beeldkwaliteitsplan tuindorp Vreewijk krijgt vorm in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komt het programma van eisen (PvE) aan de orde. Tot slot staat in hoofdstuk 7 het beoogde planproces en producten beschreven.

2. TUINSTAD

2.1. Ontstaan Tuinstadgedachten

Het idee van de tuinstad is aan het eind van de negentiende eeuw ontwikkeld in Engeland. E. Howard (1850-1928) was geschokt door de omstandigheden waaronder de arbeiders in die tijd in de grote steden gedwongen waren te leven. De industrialisatie nam toe, steden stroomden vol arbeidskrachten die in de fabrieken kwamen werken. De werkende arbeiders woonden in donkere, vochtige en slecht geventileerde huizen onder slechte leefomstandigheden.

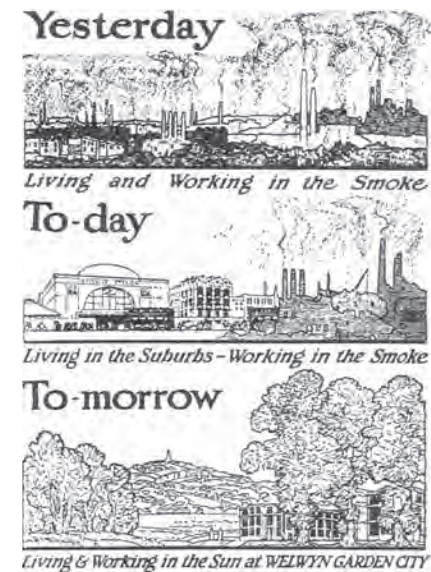
Als maatschappelijk betrokken waarnemer boog Howard zich over de vraag hoe goede woonmogelijkheden waren te creëren voor deze hard werkende arbeiders en hun gezinnen. In zijn plan konden de bewoners gebruik maken van de natuur. Uitgangspunt was dat buitenlucht en een gezonde leefomgeving aan hun levensgeluk zouden bijdragen. Zijn garden city, 'tuinstad', was even buiten de stad gelegen en bestond uit lage woningen met tuinen, gegroepeerd tussen brede, groene boulevards. De tuinstad van Howard was een stad op zich: de woningen en de tuinen van de inwoners waren gelegen in het centrum, rondom de openbare gebouwen. De cirkel van woningen

was omsloten door winkels, fabrieken en werkplaatsen. Daaromheen strekten zich de weilanden uit, die werden bewerkt door de inwoners van de tuinstad.

Ebenezer Howard

GARDEN CITIES of To-Morrow

**edited with a preface by
F.J. OSBORN
Introductory essay by
LEWIS MUMFORD**



De gedachte over tuinsteden werd door Howard vastgelegd in het boek 'To-Morrow: A Peaceful Path to Real Reform' uit 1898. Dit verscheen opnieuw onder de meer bekende titel 'Garden Cities of Tomorrow'.



2.2. Tuindorp in Nederland

Dat Howards tuinstad gedachten in Nederland voet aan wal kregen, is met name te danken aan de in 1904 opgerichte 'Nederlandsche Tuinstad Beweging', en de door J. Bruinwold Riedel bewerkte versie (Tuinsteden, 1906) van het boek van Howard.

De tuinstadgedachte was gestoeld op de volgende ideeën:

- nieuwe woonwijk met veel groen en goede voorzieningen voor de bewoners,
- een tuinstad moet zelfstandig zijn; het mag geen buitenwijk zijn,
- de omvang is circa 2400 ha waarop 30.000 inwoners wonen,
- diversiteit van de woningen schept de indruk dat het dorp op natuurlijke wijze is ontstaan,
- verbetering van de maatschappij door sociale differentiatie in de bevolking van de tuinstad,
- de grond waarop de tuinstad wordt gebouwd is eigendom van de bewoners.

Ondanks de belangstelling voor het tuinstadmodel van Howerd, werd nergens in Nederland een tuinstad compleet volgens zijn principes uitgevoerd. Dit kwam onder andere doordat Nederland laat industrialiseerde en de arbeiders zich weinig mobiel opstelden. De tuinstad als autonoom losse stad kwam niet van de grond.

In Nederland wordt meer het begrip Tuindorp of Tuinwijk gebruikt. Het begrip is een specifieke term uit de Nederlandse stedenbouw, en verwijst naar woonbuurten uit de jaren '20 van de vorige eeuw met een typisch dorps karakter. Veel tuindorpen zijn gebouwd om een tegenwicht te bieden aan de toen verpauperende stadswijken met arbeiderswoningen van grote steden zoals Amsterdam en Rotterdam.

Soms werden zij opgezet door sociaal voelende ondernemers, bij voorbeeld Philipsdorp in Eindhoven. Andere tuindorpen zijn gebouwd door woningcorporaties, voorbeelden zijn 't Lansink in Hengelo en Vreewijk in Rotterdam.

2.3. Tuindorp Vreewijk

Net als vele andere kleine en grote steden in Nederland kampte Rhenen in de jaren twintig van de vorige eeuw met een woningprobleem. Wegens een tekort aan betaalbare woningen voor de laagste maatschappelijke klassen woonde vele arbeiders in onbewoonbaar verklaarde krotten of met meerdere gezinnen in een te kleine woning. Enkele notabele inwoners van Rhenen nemen in 1919 het initiatief tot de oprichting van een woningbouwvereniging, de Woningstichting Rhenen. Zij ijverde voor een verbetering van de volkhuusvesting in Rhenen door het bouwen van hygiënische woningen voor de arbeidsklasse, die met Rijkssteun konden worden gebouwd.

Al tijdens de oprichtingsvergadering van de Woningstichting werd architect J.J. Wentink aangewezen als verenigingsarchitect. Hij kreeg de opdracht voor het ontwerpen van een tuinwijk met aanvankelijk 56 woningen. Met de open verkaveling en de baksteenarchitectuur sloot hij aan op de tuindorpgedachten van die tijd.

In 1975 is gekozen Vreewijk te renoveren. De afgelopen jaren is echter de vraag weer komen bovendrijven hoe nu verder met Tuindorp Vreewijk? Werd het een grondige renovatie of moest er hergestructureerd worden. Renovatie was zo kostbaar, dat op 14 september 2011 de gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting een intentie-overeenkomst hebben getekend om de herstructurering mogelijk te maken van Tuindorp Vreewijk.



3. HUIDIGE SITUATIE

Alhoewel sprake is van herstructurering in de vorm van volledige sloop en nieuwbouw is het van belang na te gaan in hoeverre de bestaande situatie aanknopingspunten kan bieden voor de nieuwbouw. Zeker gezien de ambitie het tuindorp karakter te behouden en eveneens vanuit het oogpunt van duurzaamheid (hergebruik).

In de cultuurhistorische verkenning van Vreewijk wordt door Steenhuis stedenbouw/landschap en Urban Fabric een uitvoerige beschrijving gegeven van de situatie van de zomer van 2008. Deze situatie is in de afgelopen tijd niet wezenlijk veranderd. Hieronder is dan ook alleen een korte samenvatting van de verkenning terug te vinden, met een aanvulling ten aanzien van de openbare ruimte.

3.1. Structuur

Vreewijk bestaat uit 82 woningen aan de Nieuwe Veenendaalseweg, Domineesbergweg, Vreewijkstraat, Vreewijkplein en Lindenlaan. Op stedenbouwkundige schaal paste architect J.J. Wentink twee verkavelingsprincipes toe:

1. De woningen uit de eerste fase zijn gegroepeerd rond een monumentaal plantsoen met aan drie zijden bebouwing. Een van de lange wanden is onbebouwd en ligt aan een doorgaande weg, de Nieuwe Veenendaalseweg en de Domineesbergweg. Aan de andere lange wand ligt een breed aangesloten bouwblok, aan de korte zijden twee korte bouwblokken.
2. De verkaveling van de tweede bouwfase werd bepaald door de Vreewijkstraat. Evenwijdig aan de weg liggen de kortere en langere bouwblokken, met een verbreed straatprofiel ter hoogte van het Vreewijkplein.

Het Vreewijkplein en het plein aan de Domineesbergweg zijn onderling verbonden door de Vreewijkstraat en vormen een geheel. De overige bebouwing ligt hieromheen en met de achterzijde naar deze eenheid gekeerd. Vreewijk is door deze randen geen stedenbouwkundig afgeronde eenheid.

3.2. Bebouwing

Situering

De bebouwing oriënteert zich op de pleinen of straat en staat veelal in een rooilijn. Opvallend zijn de gedraaide bouwblokken in de hoeken. De woningen hebben een diepe voortuin. Om zo optimaal mogelijk gebruik te maken van de ruimte variëren de bouwblokken in lengte.

Vormgeving

Architect Wentink ontwierp voor de eerste bouwperiode 82 woningen, waarbij vier woningtype terugkeren:

- twee-onder-een-kap (2 varianten: schildkap en samengesteld schildkap)
- vier aaneengeschaakeld (2 varianten: één op basis van twee-onder-een-kap en een tweede met winkelpand)
- zes aaneengeschaakeld op basis van vier aaneengeschaakeld
- zes aaneengeschaakeld met twee woning type

De bouwblokken bestaan uit een rechthoekige plattegrond en één bouwlaag. De kapvormen zijn zadeldakken of varianten daarvan. Zo zijn er daken die beëindigd worden met een schild of wolfseind. Verder hebben sommige typen een mansarde kap. Kenmerkend voor Vreewijk zijn de bouwblokken van meerdere woningen die eruit zien als één woning.

Detaillering

De woningen uit de eerste bouwperiode zijn opgetrokken uit roodbruine bakstenen in halfsteensverband, met witgeverfde houten kozijnen en gootomtimmering. De daken waren van rode dakpannen. De topgevels zijn veelal gedetailleerd met betonnen elementen met baksteen versieringen. De detaillering is sober, zeker in vergelijking met andere tuindorpen.



3.3. Openbare ruimte en tuinen

De openbare ruimte van Vreewijk bestaat uit een aantal bijzondere plekken langs of verbonden door brede straten. De bijzondere plekken zijn de pleinen aan de Nieuwe Veenendaalseweg, Domineesbergweg en Vreewijkplein. Deze plekken geven de wijk veel ruimte en kwaliteit en geven overigens ook ruimte aan spelen en verblijven.

De inrichting van de openbare ruimte is gedateerd en min of meer versleten. De tand des tijds is goed zichtbaar. De inrichting is functioneel, maar erg versnipperd.

Parkeren heeft een groot ruimtebeslag genomen op het openbare gebied. De parkeerdruk komt niet alleen voort uit Vreewijk zelf, maar ook uit de omgeving. In het bijzonder betreft dit de ontsluiting en het parkeren voor de zuidelijk van Vreewijk gelegen gebouwen voor kinderopvang en peuterspeelzalen.



De verharding bestaat uit betontegels voor de voetpaden. De wegen zijn verhard met gebakken klinkers in combinatie met betonstraatstenen. De parkeervakken zijn van zwarte betontegels met betonklinkers als scheidingstroken. Het betonnen straatmateriaal ziet er versleten en gedateerd uit. De gebakken klinkers geven de openbare ruimte nog enigszins cachet.

Het openbaar groen bestaat uit brede bermen met gras of lage heesters. Door het gebruik van vele plantsoorten is het straatbeeld wat rommelig. De grote bomen in de pleinen en straten zijn zeer waardevol. Helaas staan sommige bomen in de verharding, waardoor ze minder van kwaliteit zijn. Ook de kleine boomsoorten zijn minder waardevol, gezien de verwilderde en futloze uitstraling. De grotere openbare groengebieden bevinden zich juist aan de achterzijde van de woningen. Door deze afgezonderde ligging is sprake van een niemandsland met weinig verblijfskwaliteit.

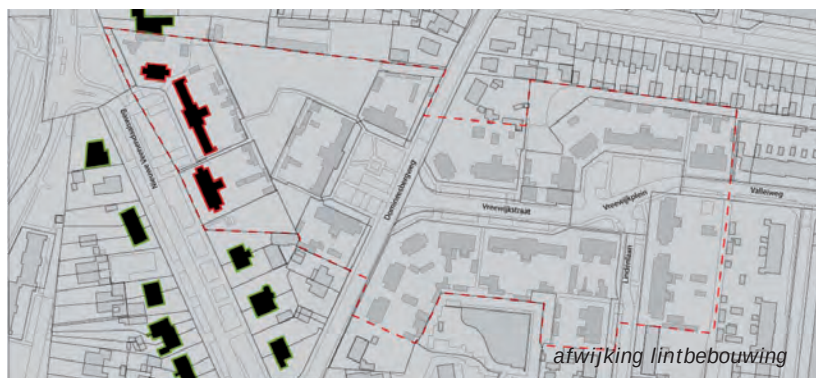
De tuinen en erfscheidingen zijn zeer divers. Het varieert van strak geschoren hagen met mooie plantenborders tot en met betontegels dichtgestraten voortuinen met alleen groen tussen de tegels. Het ontbreken van hagen doet afbreuk aan de kwaliteit van Vreewijk.



3.4. Verbeterpunten

Uit de voorgaande analyse blijkt dat het oorspronkelijke tuindorp karakter van Vreewijk zeker nog herkenbaar is. Op verschillende punten is het tuindorp echter aangetast en zijn knelpunten ontstaan, zoals hierboven toegelicht en hiernaast gevisualiseerd. Van belang is bij de herstructurering hier aandacht aan te besteden en verder te kijken dan enkel het terugbouwen van nieuwe woningen ter hoogte van de bestaande woningen. Het tuindorp zal dus vernieuwd moeten worden met behoud van het specifieke karakter. De kenmerkende kwaliteiten van tuindorp Vreewijk Rhenen komen in het volgende hoofdstuk aan bod.





4. UITGANGSPUNTEN EN VISIE

4.1. Inspiratie

De Tuinstadgedachte van rond 1900 ligt aan de basis van de ontwikkeling van Vreewijk in Rhenen. Kenmerkend voor deze gedachte is dat de buurt onder één totaal architectonisch concept wordt gebouwd, waarbij sprake is van een sterke samenhang tussen de architectuur van de woningen, de erfafscheidingen en de inrichting van het openbaar gebied. Ook in Vreewijk wordt een grote mate van samenhang nagestreefd, zowel in het stedenbouwkundig ontwerp, architectonisch ontwerp als het ontwerp van de openbare ruimte.

Meest kenmerkende Tuindorp elementen zijn:

- Ensembles als één geheel ontworpen, met een sterke begeleiding van het straatbeeld door mee-ontworpen erfafscheidingen (bijvoorbeeld muurtjes en hagen), gelijke rooilijnen, ruime voortuinen en langsgevels met een overwegend horizontale geleding;
- Een goede relatie met openbare ruimte, bijvoorbeeld door grote gevelopeningen en erkers en balkons of een tweezijdige oriëntatie op hoeken;

- Een zeer groen karakter door voortuinen, plantsoenen en erfafscheidingen;
- Baksteen architectuur met beeldbepalende kappen door o.a. steile dakvlakken, overstekken en bijzondere kapvormen;
- Accenten als verfijning van de woning en robuuste details;
- Natuurlijke materialen en warme kleuren.

4.2. Opgave Tuindorp 21ste eeuw

Het teruggrijpen van de tuinstad principes alleen zou geen recht doen aan de ontwikkeling van de afgelopen honderd jaar. Aanleiding voor de principes was toen de slechte leefomstandigheden van de arbeiders. In de 21ste eeuw ligt de maatschappelijke opgave bij het ontwikkelen van een duurzame samenleving.

Aan de basis van duurzaamheid staan de aspecten people, planet & profit. Voor de ontwikkeling van een woonwijk is ruimtelijke kwaliteit het sleutelbegrip.

Het gaat daarbij hoe je Vreewijk ervaart (belevingswaarde), wat je eraan hebt (gebruikswaarde) en wat het biedt aan de volgende generatie (toekomstwaarde)?

Terugkijkend kunnen we stellen dat de uitgangspunten van de tuindorpgedachte dichtbij aspecten van duurzaamheid staan. De arbeider (people) stond immers centraal in de ontwikkeling. De brede groene boulevards dragen bij een goede belevingswaarde van de wijk. Door de snelle en goedkope bouwmethodes laat de uitwerking van de tuinstadgedachten het qua duurzaamheid liggen.



Zuinig energiegebruik was honderd jaar geleden al helemaal geen item. Hier ligt dan ook een duidelijke opgave, waar veel te winnen valt.

Maar duurzaam bouwen gaat niet alleen over zuinig omgaan met energie en warmte, maar ook over de keuze en kwaliteit van materialen, over de vraag hoe lang een gebouw zal blijven staan, over de vraag wat je met de beperkte ruimte van een stad doet.

De visie zet in om van Vreewijk een ruimtelijke, sociale en culturele samenhangende buurt te maken met een eigentijdse tuindorp identiteit. Dit met inachtneming van de bestaande kwaliteiten, met name in het openbaar groen. Ook voor de openbare ruimte en architectuur moet een samenhangend beeld worden gecreëerd, waarbij duurzaam materiaalgebruik een voorwaarde is. Ook dient er veel aandacht te zijn voor de zonering van privé naar openbaar en vice versa. Dat de ontwikkeling een hoge energieprestatie nastreeft spreekt voor zich.

4.3. Bestaande kwaliteiten Tuindorp Vreewijk

Het bestaande Tuindorp Vreewijk heeft een aantal kwaliteiten die als bouwstenen kunnen dienen voor de herontwikkeling van Vreewijk. Behoud en versterking van de hechte bewonersgemeenschap staat daarbij voorop. Gebruik maken van bestaande kwaliteiten past immers helemaal in de duurzaamheid gedachten van de opgave.

Bestaande kwaliteiten vervangen door nieuwe is mogelijk, mits minimaal gelijkwaardig en bij voorkeur met een aantoonbare meerwaarde. Alvorens daar dieper op in te gaan volgt eerst een uiteenzetting van de bestaande kwaliteiten.



Structuur

De door architect Wentink toegepaste verkavelingsprincipes heeft geleid tot een waardevolle stedenbouwkundige structuur van twee bijzondere plekken verbonden door brede straten. Een bijzondere plek is het monumentaal plantsoen aan de Domineesbergweg. Het is een waardevol element als beëindiging van de Vreewijkstraat met grote, beeldbepalende bomen. Het brede straatprofiel ter hoogte van het Vreewijkplein is qua opzet waardevol om terug te keren in de nieuwbouwplannen, daarbij is de locatie minder van belang. Dit geldt ook voor de overige straatprofielen: de structuur en de brede opzet handhaven, maar de situering is aanpasbaar.

Aangezien het plangebied aan de randen geen stedenbouwkundige eenheid is, kan er voor gekozen worden om aan de randen meer aan te sluiten op de omgeving en in de kern op de tuindorpgedachten. Een voorbeeld is om de bebouwing langs de Nieuwe Veenendaalseweg op te nemen in het lintkarakter van de weg.



Bebouwing

Kenmerkend voor Vreewijk zijn de bouwblokken van meerdere woningen die eruit zien als één woning. Opvallend zijn de gedraaide bouwblokken in de hoeken. Om zo optimaal mogelijk gebruik te maken van de ruimte is variëren van de lengte van de bouwblokken een uitgangspunt. Als verwijzing naar het verleden staat het huidige materiaal- en kleurgebruik aan de basis voor de nieuwbouw van het tuindorp. Dit betekent dat de gevels opgetrokken worden uit roodbruine bakstenen in halfsteensverband, met witgeverfde houtenkozijnen en gootomtimmering. De daken worden van roodoranje dakpannen. De detaillering bestaat uit betonnen elementen met baksteen versieringen.

Openbare ruimte en tuinen

De openbare ruimte van Vreewijk bestaat uit een aantal bijzondere plekken langs of verbonden door brede straten. De groenstroken dragen bij aan het dorpskarakter van de wijk en dienen weer een plek te krijgen in de nieuwe situatie. Ook zijn waardevolle grote bomen aanwezig die een plek kunnen krijgen in de plannen. Dit zijn onder andere de acacia's in het plantsoen aan de Domieesbergweg, de esdoornen en linden in de Vreewijkstraat en de linden aan de Lindenlaan.





4.4. Vernieuwing met behoud tuindorpkarakter Vreewijk

De hiervoor benoemde bestaande kwaliteiten zijn uitgangspunt voor de herstructurering. Dat betekent niet dat er geen vernieuwing/verandering ten opzichte van de bestaande situatie mogelijk is. Sterker nog: de bestaande situatie bevat knelpunten, zoals beschreven in hoofdstuk 3, die vragen om vernieuwing en aanpassing. Beredeneerd vanuit de bestaande situatie is dit bijvoorbeeld bij de randen

aan de orde. Zoals richting de Nieuwe Veenendaalseweg waar in combinatie met het nu geringe kwaliteit hebbende groene binnengebied voor een andere opzet dan een tuindorp zou kunnen worden gekozen. Dit doet geen afbreuk aan de westelijk gelegen ruimtelijke eenheid van het tuindorp (plein Domineesbergweg – Vreewijkstraat – Vreewijkplein). Aanpassing van de bestaande situatie ter oplossing van aanwezige knelpunten en ter voorbereiding op de toekomst zijn mogelijk, echter zonder verlies van

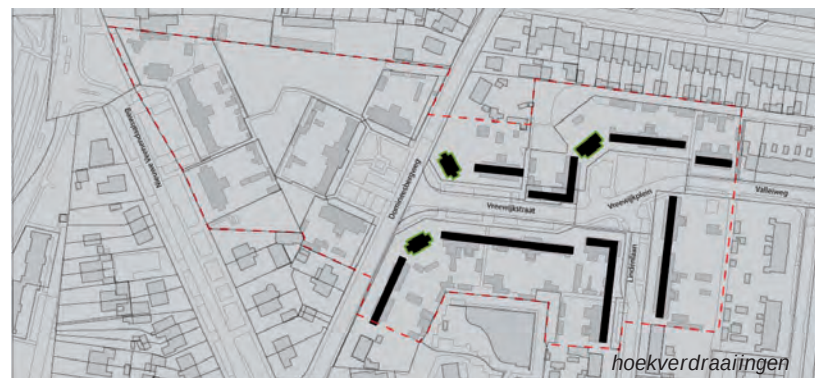
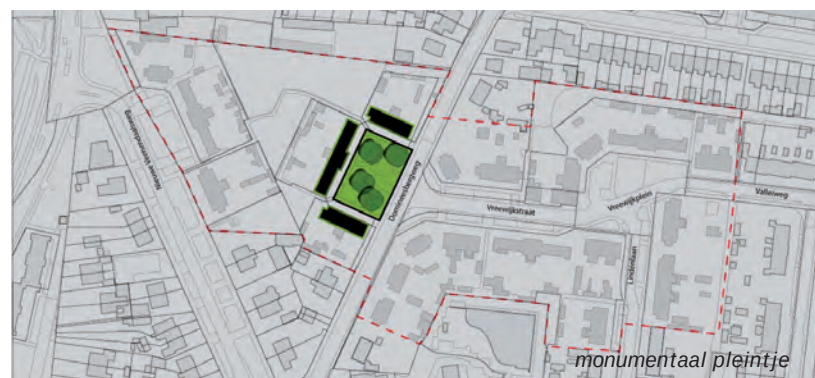


bestaande kwaliteiten en het gewenste tuindorpkarakter. Het vervangen van een bestaande kwaliteit door een nieuwe situatie vraagt om een brede afweging en levert duidelijk een gelijkwaardige situatie of een meerwaarde op. Op dit moment is nog niet in te schatten om welke gebieden en welke vorm dat mogelijk kan gaan. In het stedenbouwkundig plan zullen deze verbeterpunten, met een onderbouwing, inzichtelijk moeten worden gemaakt.

Voorts is de herstructurering primair gericht op vervanging van de bestaande 82 woningen. Een afwijking van dit aantal kan enkel voortkomen uit ingrepen die bedoeld zijn ter verbetering van de bestaande situatie dan wel ter versterking van een duurzame ontwikkeling. Een en ander zoals hiervoor aangegeven.

Welke ingreep ook wordt toegepast, de ruimtelijke eenheid “Tuindorp” zal duidelijk herkenbaar moeten zijn. In het volgende hoofdstuk zijn daartoe specifieke randvoorwaarden geformuleerd.





5. BEELDKWALITEITSPAN VREEWIJK

Het beeldkwaliteitsplan voor het nieuwe Tuindorp Vreewijk zet in op de principes van de tuindorpgedachten met een eigentijdse interpretatie, waarbij duurzaamheid een uitgangspunt is.

De tuindorpgedachte kenmerkt zich door:

- Groen- en dorpskarakter
- Samenhangend beeld
- Interactie tussen bebouwing en openbare ruimte
- Eenheid van het blok en straat, met herkenbaarheid van de afzonderlijke woning

Een belangrijk onderdeel van de tuindorpgedachten zijn de volgende programmatische uitgangspunten:

- Huisvesting minder draagkrachtige
- Buurtwinkels en voorzieningen gesitueerd op strategische plekken
- Gevarieerd straatbeeld
- Diversiteit woningtype

Voor duurzaamheid moeten, naast energieprestaties, de volgende aspecten terugkomen in de uitwerking van Tuindorp Vreewijk:

- Bestaande kwaliteiten hergebruiken
- Duurzaam materiaalgebruik
- Zonering van privé tot openbaar

Hieronder wordt ten aanzien van structuur, bebouwing, openbare ruimte en tuinen aangegeven welke uitgangspunten van toepassing zijn om de gewenste beeldkwaliteit te halen. Het beeldkwaliteitsplan is in beginsel van toepassing voor het gehele plangebied, er van uitgaande dat ook in de nieuwe situatie het gehele plangebied een tuindorp karakter krijgt. Mocht hier, enkel ter oplossing van bestaande knelpunten, van worden afgeweken, dan zullen deze verbeterpunten in het stedenbouwkundig plan met een onderbouwing inzichtelijk moeten worden gemaakt.

5.1. Structuur

De tuindorpgedachte uit zich in een gevarieerd dorpsstraatbeeld. Om dit te bereiken zijn de volgende aspecten op stedenbouwkundig niveau van belang:

- Afwisseling in verschillende open en meer gesloten ruimtes
- Asymmetrische straatprofielen
- Afwijkende woningtypen en voorzieningen
- Verschillende lengte bouwblokken
- Verschillende oriëntatie bouwblokken

De hoofdstructuur binnen Vreewijk dient in de basis gelijk te zijn aan de huidige situatie. De bestaande ontsluitingswegen (Domineesbergweg en Nieuwe Veenendaalseweg worden gehandhaafd). Onderlinge verbindingen zijn toegestaan. Aansluitende wegen (Lindenlaan en Valleiweg) worden niet afgesloten/doodlopend. De straatprofielen zijn ruim en asymmetrisch opgebouwd om het dorpskarakter te versterken.

Daarnaast bevat het gebied minimaal twee pleinruimten. Aan minimaal één van deze pleinruimten moet een gebouw

opgenomen worden dat ruimte kan bieden aan een bijzondere voorziening. Dit mag een ook een woning zijn die geschikt kan worden gemaakt voor een multifunctioneel gebruik.

Stedenbouwkundig wordt variatie gevraagd in de lengte van de bouwblokken om zo een dorpsstraatbeeld te creëren. Het beeldkwaliteitsplan stelt dan ook dat nooit twee in woningaantal gelijke bouwblokken naast elkaar gesitueerd worden. Een uitzondering hierop zijn twee-onder-een-kappers. Deze moeten dan wel in hoofdvorm van elkaar verschillen. Conform de tuindorpgedachten zijn alleen grondgebonden woningen mogelijk.

In Tuindorp Vreewijk hebben alle woningen een voortuin van minimaal vier meter, met op de erfgrens een haag. Alle bouwblokken staan in deze rooilijn, waarvan alleen oriëntatiepunten mogen afwijken.

Vanuit de tuindorpgedachten worden entrees van het gebied, hoekensituatie en knikken in de straatprofielen gemarkeerd als oriëntatiepunten. Deze punten onderscheiden zich zowel op stedenbouwkundig niveau alsmede met de architectonische uitwerking van de bebouwing. Gedacht wordt aan vooruitgeschoven voorgevel, gedraaide bouwblokken en nokrichtingen op stedenbouwkundig niveau. Met de architectonische uitwerking wordt aandacht gevraagd voor zorgvuldig gekozen en uitgewerkte dakkapellen, uit- en aanbouwen.



5.2. Bebouwing

In de tuindorpgedachten speelt voor de bebouwing zowel de eenheid van het blok aan de straat, als de herkenbaarheid van de afzonderlijke woning een belangrijke rol. Om dit te realiseren geeft het beeldkwaliteitsplan handreikingen ten aanzien van het bouwblok, de gevelcompositie en de detaillering.

Bouwblok

De bouwblokken zijn maximaal 6 woningen aaneengeschakeld en bestaan uit één bouwlaag met een kap. Voor de eenheid van het blok zet het beeldkwaliteitsplan in op een doorgaand zadeldak en afwijkende koppen (gedraaide kappen, erkers, e.d.). De basisvorm van een zadeldak bestaat uit twee hellende dakvlakken, met een minimale dekhelling van 40° , tegenover elkaar geplaatst.

Hierop zijn drie varianten mogelijk, die bijdragen aan het dorpskarakter:

- Zadeldak met wolfseinden: Zadeldak waarvan de topgevels afgeknot zijn bedekt met een driehoekig dakvlak, het wolfseind.
- Schilddak: twee trapeziumvormige dakvlakken aan de lange zijde en twee driehoekige dagschilden aan de kopse kanten.
- Mansardedak of gebroken dak: Een mansardedak is een zadel- of schilddak waarvan elk dakvlak geknikt is. De ondervlakken zijn steiler (maximaal 80°) dan de bovensvlakken. De bovensvlakken moeten een minimale dakhelling van 15° hebben.

Gevelcompositie

De huizenrijen worden tot een eenheid gemaakt door een doorgaand zadeldak en door afwijkende gevels op de straathoeken. De individualiteit van elke woning wordt onder andere benadrukt door dakkapellen en schoorstenen die de rijen ritmisch sterk geleden. De begane grond en het dak hebben een andere ritme: op de begane

grond zijn de woningen door spiegeling twee aan twee gegroepeerd; de verdieping heeft een additief ritme doordat de dakkapellen in het midden van de woningen komen. Zowel het compositieprincipe als de afmeting van de ramen en deuren mogen gestandaardiseerd, maar hebben een veelvoud van een roedeverdeling. Afwijkende details, zoals garagedeuren en zolderramen zijn daarbij wenselijk.



Materialisatie

Tuindorpen als Vreewijk worden volgens ambachtelijk bouwwijze gebouwd met traditionele materialen als, baksteen, hout en dakpannen. Dit geldt ook voor de nieuwe woningen van Vreewijk. Het metselwerk bestaat uit bruinrood baksteen en roodoranje dakpannen, verwijzend naar de huidige situatie. Verder zijn kozijnen, draaiende delen en dakranden van hout. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten.

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor detaillering zoals deuren met luifels, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten. Deze kunnen van baksteen, beton of een combinatie van beide materialen zijn.

5.3. Openbare ruimte en tuinen

De opzet van de openbare ruimte moet bijdragen aan het gevarieerde dorpskarakter van Tuindorp Vreewijk. Het groen wordt met de tuindorpgedachten als samenhangend middel gebruikt:

- landschappelijke en bestaande elementen onderdeel van plan
- bomen in straatprofiel
- hagen als erfscheiding
- afwijkende beplanting



De straatprofielen zijn asymmetrisch van opzet, wat verkregen wordt door te variëren in de breedte van de verschillende onderdelen. Een profiel is altijd opgebouwd met een rijbaan en trottoirs langs de bouwblokken. Beide elementen worden bij voorkeur van elkaar gescheiden door een groenstrook met (bestaande) bomen.

De bestaande bomen zijn dermate waardevol dat deze behouden moeten blijven en waar nodig/ mogelijk aangevuld moeten worden. Voor bomen die in de huidige situatie opgenomen zijn in de bestrating, moet worden gekeken of deze onderdeel kunnen worden van een groenstrook.

De pleinen zijn belangrijke plekken in de stedenbouwkundige structuur en moeten een belangrijke bijdrage leveren aan een goede sociale en culturele cohesie in Vreewijk. De pleinen hebben een groene inrichting en zijn als eenheid herkenbaar in de wijk. Daarbij bieden de pleinen ruimte aan ontmoeting, verblijf en spel voor de bewoners van Vreewijk.

Ten aanzien van de speelvoorzieningen zet het beeldkwaliteitsplan in op natuurlijk spelen. Met allerlei natuurlijke elementen worden speelaanleidingen gemaakt.

Voor een samenhangend en herkenbaar beeld wordt aan de voorzijde hagen als erfscheiding gebruikt. De hagen zijn van één soort en moeten op 0,25 meter van de erfgrans worden geplant. De maximale hoogte bedraagt één meter. Daar waar ter hoogte van de koppen van bouwblokken zijksituaties ontstaan, gaat de voorkeur uit naar een



met de woning mee ontworpen tuinmuur. Uitgangspunt is een lage muur in combinatie met open, te begroeien, constructies (bijvoorbeeld staal).

Garages staan in beginsel niet op koppen van bouwblokken. Mocht dit desondanks niet te voorkomen zijn, dan wordt uitgegaan van een met de woning mee ontworpen garage. Deze presenteert zich als aanbouw met meerdere ramen en bij voorkeur openslaande deuren in plaats van een standaard garage (kantel)deur.



Goten van kavel naar wadi door bewoner zelf in te vullen, echter iedere woning krijgt bij oplevering een standaard goot met aandacht voor een goede aansluiting op de straat

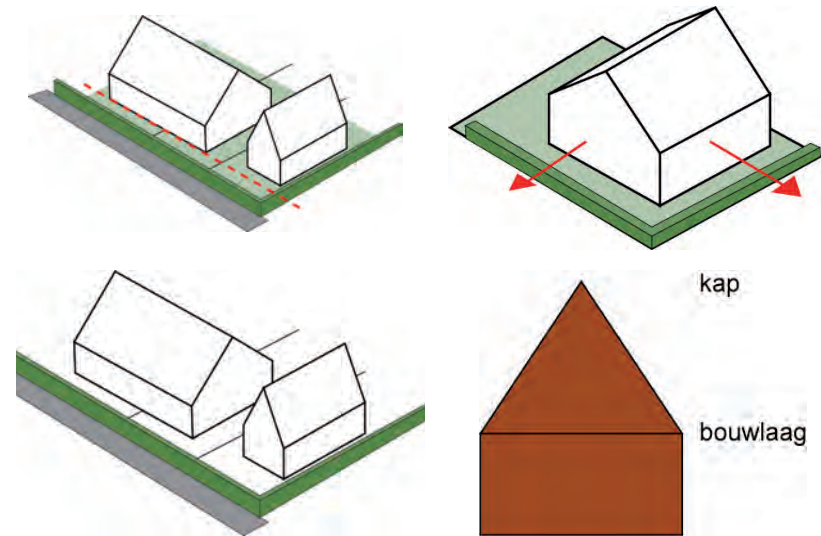
Voor specifieke eisen omtrent de inrichting van de openbare ruimte wordt verwezen naar de meest recente versie van het Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte van de gemeente Rhenen.

5.4. Tuindorp Criteria

Het beeldkwaliteitsplan stelt de volgende criteria aan de uitwerking van Tuindorp Vreewijk:

Algemeen

In beginsel zijn de in hoofdstuk 4 benoemde bestaande kwaliteiten uitgangspunt voor de herstructurering. Bestaande kwaliteiten vervangen door nieuwe is mogelijk, mits minimaal gelijkwaardig en bij voorkeur met een aantoonbare meerwaarde. Bovenal dient het tuindorp als ruimtelijke, sociale en culturele samenhangende eenheid herkenbaar te zijn.



Situering

1. Hoofdstructuur dient in basis gelijk te blijven aan de huidige situatie: handhaving Nieuwe Veenendaalseweg – Domineesbergweg en aandacht voor doorgaand tracé Valleiweg - Lindenlaan;
2. Afwisseling in pleinen en straten;
3. Het plangebied telt minimaal twee pleinruimten;
4. De straatprofielen zijn ruim opgezet en asymmetrisch;
5. Aan één van deze pleinruimte moet een gebouw opgenomen worden dat ruimte kan bieden aan een bijzondere voorziening;
6. Alleen grondgebonden woningen;
7. Er zijn minimaal 3 bouwblokken van verschillende lengte, verdeeld over het plangebied;
8. Bouwblokken oriënteren zich op de weg, bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;
9. Nooit twee in woningaantal gelijke bouwblokken naast elkaar situeren. Een uitzondering hierop zijn twee-onder-een-kappers, als ze in hoofdvorm van elkaar verschillen.
10. Alle bouwblokken staan in een rooilijn van 4 meter vanaf de voorste rooilijn, oriëntatiepunten mogen afwijken;
11. Entrees, hoekensituatie en knikken in de straatprofielen zijn gemarkeerd als oriëntatiepunten. Hiervoor geldt vooruitgeschoven voorgevel, gedraaide bouwblokken en nokrichtingen. Architectonisch zijn zorgvuldig gekozen en uitgewerkte dakkapellen, uit- en aanbouwen gevraagd;
12. Bijgebouwen dienen te worden opgenomen in de hoofdvorm of zodanig te zijn gesitueerd dat ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Vormgeving

1. In de tuindorpgedachten speelt voor de bebouwing zowel de eenheid van het blok aan de straat, als de herkenbaarheid van de afzonderlijke woning een belangrijke rol. De bebouwing dient in stijl afgestemd te worden op de bebouwingskarakteristieken van het tuindorpgedachten;
2. De bouwblokken bestaan uit 1 tot maximaal 6 woningen aaneengeschaakeld;
3. Bouwblokken bestaan uit één bouwlaag met een kap;
4. De kap is in basis een doorgaand zadeldak met een minimale dekhelling van 40°. Variaties als wolfseinden, schilddak en mansardedak (ondervlakken maximaal 80° en bovenzijden hebben een minimale dakhelling van 15°) zijn mogelijk;
5. De gevels hebben een open karakter;
6. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw en de tuindorpgedachten te zijn afgestemd;
7. Aan-/uitbouw en bijgebouwen zijn ondergeschikt ten opzichte van het hoofdgebouw;
8. De bijgebouwen sluiten qua hoofd- en dakvorm goed aan op het hoofdgebouw.
9. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld bepalen. Eventuele bijgebouwen dienen op een gelijke wijze mee ontworpen te worden.

Detaillering / kleuren / materialen

1. Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van de tuindorpgedachten, is traditioneel en duurzaam;
2. Gevels: hoofdzakelijk roodbruine baksteen;
3. Daken: oranje ongeglazuurde pannen of een vergelijkbaar type;
4. De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een afgetimmerde goot en dakoverstek. Belangrijk is een goed en rank gedetailleerde, heldere overgang van dak en gevel.
5. Kozijnen, draaiende delen en dakranden zijn van hout of hebben deze uitstraling. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten;
6. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen;
7. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor detail- lering zoals deuren met luifels, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten;
8. Detailleringen en verrijkingen bestaan uit baksteen, beton of een combinatie van beide materialen;
9. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk en de tuindorpgedachten.

Openbare ruimte en erfscheiding

1. Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van de tuindorpgedachte en is duurzaam;
2. De opzet van de openbare ruimte moet bijdragen aan het gevarieerde dorpskarakter van Tuindorp Vreewijk;
3. De straatprofielen zijn asymmetrisch van opzet en opgebouwd met een rijbaan en trottoirs langs de bouwblokken, bij voorkeur gescheiden door groenstroken;
4. De pleinen hebben een groene inrichting en zij als eenheid herkenbaar in de wijk;
5. De pleinen bieden ruimte aan ontmoeting, verblijf en spel;
6. Aan de voorzijde dienen hagen als erfscheiding. De hagen zijn van één soort en moeten op 0,25 meter van de erfgrens worden geplant. De maximale hoogte bedraagt één meter;
7. Bij zijkantsituaties komt een met de woning mee ontworpen tuinmuur. Uitgangspunt is een lage muur in combinatie met open, te begroeien, constructies (bijvoorbeeld staal);
8. Het verhardingsmateriaal moet qua soort, afmeting en kleur in samenhang gekozen worden met de materialisatie van de bebouwing.

De criteria bieden nog verschillende keuzemogelijkheden voor de daadwerkelijke invulling. Bedoeling is dat de bestaande en nieuwe inwoners nadrukkelijk inbreng krijgen bij deze keuzes. Zoals bijvoorbeeld de soortkeuze van hagen, bomen en de inrichting en keuze van toestellen bij de speelplek.

6. BOUWSTENEN VOOR VREEWIJK

Aanvullend op het beeldkwaliteitsplan zijn bouwstenen opgesteld welke richting geven aan de nieuwbouw. Dit programma van eisen (PVE) heeft vorm gekregen in een aantal themabladen met een checklist. Leidraad is eveneens de wens Vreewijk terug te bouwen als karakteristiek tuindorp. Vanuit deze gedachte is aan de themabladen invulling gegeven. Deze bladen gelden voor het gehele plangebied.

De geformuleerde bouwstenen richten zich onder meer op de randvoorwaarden die gesteld worden aan het woningbouwprogramma (volkshuisvesting) en de openbare ruimte, zoals de te hanteren parkeernormen, maatvoering en materiaalgebruik.

De samenhang met het beeldkwaliteitsplan komt hier nadrukkelijk in beeld.

Per aspect is aangegeven welk algemeen beleidskader van toepassing is en de vertaling en specifieke beleid voor Vreewijk. Op basis daarvan volgt een checklist welke als basis geldt bij het opstellen en toetsen van de plannen. Indien van toepassing zijn opties vermeld om af te kunnen wijken van de randvoorwaarden om zo flexibiliteit te bieden bij het opstellen van het plan.

Achtereenvolgens komen de volgende themabladen aan bod:

- 6.1. Wonen
- 6.2. Natuur
- 6.3. Historie
- 6.4. Bodem
- 6.5. Geluid
- 6.6. Milieu
- 6.7. Luchtkwaliteit
- 6.8. Openbare ruimte
- 6.9. Groen en spelen
- 6.10. Waterhuishouding
- 6.11. Duurzaamheid
- 6.12. Sociale veiligheid
- 6.13. Verkeer en parkeren

De themabladen maken op hun beurt weer onderdeel uit van de aan te leveren producten. Deze komen in hoofdstuk 7 aan bod.

6.1. Themablad: wonen

Algemeen kader

De Woonvisie gemeente Rhenen, 'Richting in wonen' (vastgesteld bij raadsbesluit van 16 december 2008) geeft voor de bestaande voorraad en nieuwbouw de gewenste richtingen aan voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De visie hangt nauw samen met de stedenbouwkundige structuurvisie 2020 van de gemeente Rhenen. De woonvisie is een belangrijk beleidsdocument, dat een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring geeft aan de woningbouwontwikkeling. De Woonvisie geeft de visie van de gemeente weer tot circa 2020. Rode draad van het woonbeleid is het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw voor Rhenen. Daartoe ligt er in het woonbeleid een accent bij gezinnen met kinderen. De inzet hierbij is gericht op het bieden van een aantrekkelijk leefklimaat en voldoende doorstroommogelijkheden. Hiernaast zijn belangrijke doelstellingen een aantrekkelijke woonomgeving met voorzieningen, het verder uitbouwen van woonservicegebieden en duurzaamheid en kwaliteit in bouwen. Op basis van deze Woonvisie hebben de gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting op 26 juni 2009

de "Overeenkomst Prestatieafspraken Wonen Rhenen" gesloten.

Hieruit voortvloeiend hebben de gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting in 2010 gezamenlijk een woningmarktanalyse laten opstellen. Uit deze analyse blijkt o.a. dat de grootste opgave zit in het op de juiste manier inspelen op de sterk toenemende vergrijzing van de bevolking van Rhenen. In dat verband liggen er onder meer kansen voor grondgebonden levensloopbestendige woningen in huur en koop.

Tuindorp Vreewijk

De woonvisie en woningmarktanalyse zijn algemene documenten waarin Vreewijk niet specifiek aan de orde komt. De herstructurering betreft 82 grondgebonden woningen. Hiervoor komt nieuwbouw terug. Voor het tuindorp gaat de voorkeur uit naar één eigenaar voor alle woningen gezien de vanuit beeldkwaliteit gewenste ruimtelijke eenheid. Behoud en mogelijk versterking van de huidige sociale structuur is eveneens een uitgangspunt.

Checklist wonen

- ☐ Het plan voldoet aan de Woonvisie.
- ☐ De prestatieafspraken in de “overeenkomst prestatieafspraken Wonen Rhenen” d.d. 26 juni 2009 zijn in acht genomen (zie ook punt 3, 4 en 6). Alsmede de aanvullende afspraken (2011) naar aanleiding van de evaluatie prestatieafspraken.
- ☐ Nieuwbouw voldoet aan het Basis Pakket deel A, B en C van Woonkeur.
- ☐ Het merendeel van de nieuwbouwwoningen zijn nultredenwoningen of levensloopgeschikt. Voor alle woningen geldt dat deze zodanig zijn ontworpen dat ze op termijn hier aan kunnen voldoen.
- ☐ Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de WMO- criteria voor toegankelijkheid (bijlage).

- ☐ De omvang van de kernvoorraad (2040 woningen) blijft behouden, onttrekking van sociale huurwoningen uit de kernvoorraad wordt gecompenseerd door nieuwbouw.

Opties

Aanvullend op de checklist geldt het volgende:

- Ad 4: Voor nieuwbouwwoningen die specifiek worden gelabeld voor starters kunnen andere kwaliteitseisen gelden. Levensloopgeschikt betekent ook dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om een compleet woonprogramma op de begane grond te creëren.
- Ad 5: Indien niet voldaan kan worden aan de WMO-criteria zijn de woningen in ieder geval aanpasbaar tot rolstoelgeschikte woningen.

6.2. Themablad: natuur

Algemeen kader

Vanuit de huidige natuurwetgeving is het bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan zal daartoe zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

Tuindorp Vreewijk

Vreewijk is gesitueerd binnen de bebouwde kom, wordt omgeven door bebouwing en ligt niet in of nabij een Vogel- en Habitatrichtlijngebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten is een ontheffing nodig. Gezien de voorgenomen sloop- en bouwactiviteiten is het van belang inzicht te krijgen of dit aan de orde is.

Voor de herontwikkeling van het gebied zal het met betrekking tot de Flora- en faunawet met name belangrijk zijn om te kijken naar het voorkomen van huismus en gierzwaluw (voor beide geldt dat zij zich sterk hechten aan de locatie van hun nest en deze jaren achter elkaar gebruiken, de nesten van deze soorten zijn jaarrond beschermd). Daarnaast moet worden bekeken of er vleermuizen in het gebied voorkomen (alle verblijfplaatsen, foerageergebieden en trekroutes van alle vleermuizen zijn strikt beschermd).

Op basis van een flora- en faunaonderzoek kan het bevoegd gezag oordelen dat het behoud van flora en fauna in voldoende mate kan worden geborgd. Bij de beoordeling van het flora- en faunaonderzoek zal advies worden ingewonnen bij de Milieudienst Zuidoost-Utrecht.

Checklist natuur

- ☐ Het plan voldoet aan de onderzoeksverplichtingen die voortvloeien uit de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, minimaal in de vorm van een quick-scan natuurwaarden (bureau-onderzoek + veldonderzoek).
- ☐ In het plan zijn de resultaten van het onderzoek vertaald en zijn de aanbevelingen uit het onderzoek in acht genomen.
- ☐ Van de onderzoeksresultaten wordt verslag gedaan in het bestemmingsplan.

6.3. Themablad: historie

Algemeen kader

In 1992 is in het Europese “Verdrag van Malta” opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Inmiddels heeft dit verdrag een verdere uitwerking gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz), de gewijzigde Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening van de gemeente Rhenen. Hieruit volgt in het algemeen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

Tuindorp Vreewijk

Het plangebied is gesitueerd in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Aangezien de verwachting is dat door de ontwikkeling een mogelijke verstoring van waarden plaatsvindt, is een nader onderzoek vereist. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (de gemeente Rhenen) oordelen dat:

- het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of

- de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
- in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek zal advies worden ingewonnen bij de regio- archeoloog (Milieudienst Zuidoost-Utrecht).

Checklist historie

- ☐ Het plan voldoet aan de Erfgoedverordening 2010 Gemeente Rhenen.
- ☐ Uitvoeren van een archeologisch onderzoek (bureauonderzoek + veldonderzoek met evt. proefsleuvenonderzoek).
- ☐ In het plan zijn de resultaten van het onderzoek vertaald.
- ☐ Van de onderzoeksresultaten wordt verslag gedaan in het bestemmingsplan.

6.4. Themablad: bodem

Algemeen kader

De regelgeving voor bodemsanering is vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb). Alvorens over te gaan tot herstructurering, zal middels bodemonderzoek een beoordeling plaatsvinden of de bodemkwaliteit voldoende is voor de gewenste functies of dat een bodemsanering nodig is.

Tuindorp Vreewijk

Voor het plangebied zijn geen gegevens beschikbaar die wijzen op een mogelijke verontreiniging. Een uit te voeren bodemonderzoek, dan wel een bestaand bodemonderzoek van maximaal vier jaar oud zal dit in beeld moeten brengen.

Checklist bodem

- ☐ Uitvoeren van een bodemonderzoek conform de geldende NPR-, NVN- en NEN-voorschriften, zoals NEN 5725 en NEN 5740.
- ☐ Afhankelijk van de gevonden waarden maatregelen treffen. Bij een overschrijding van de interventiewaarde(n) vindt bijvoorbeeld een bodemsanering plaats.
- ☐ In het plan zijn de resultaten van het onderzoek vertaald.
- ☐ Van de onderzoeksresultaten wordt verslag gedaan in het bestemmingsplan.

6.5. Themablad: geluid

Algemeen kader

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek vereist (art. 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

Tuindorp Vreewijk

In de directe omgeving van Vreewijk liggen enkele wegen die onderzoeksplichtig zijn. Het betreft de Domineesbergweg, Nieuwe Veenendaalseweg en het Paardenveld.

Checklist geluid

- ☐ Uitvoeren van een akoestisch onderzoek, met name ter plaatse van de busroute(aan de Domineesbergweg) en de Nieuwe Veenendaalseweg – Paardenveld. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.
- ☐ Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is een verzoek hogere grenswaarde nodig.
- ☐ In het plan zijn de resultaten van het onderzoek vertaald.
- ☐ Van de onderzoeksresultaten wordt verslag gedaan in het bestemmingsplan.

6.6. Themablad: milieu

Algemeen kader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het van belang aan te tonen dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan wordt in eerste instantie uitgegaan van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. De VNG-publicatie geeft minimale afstanden die gelden vanaf de grenzen van een bedrijf. De aan te houden afstanden van de VNG-publicatie zijn opgezet voor inwaarts zonerende en bevattende vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, Stb 250; verder genoemd "Bevi") in werking getreden. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Bij het aspect externe veiligheid zijn een tweetal begrippen van belang, te weten: plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen is ten aanzien van externe veiligheid een beoordeling nodig naar verschillende aspecten, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Tuindorp Vreewijk

Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is Vreewijk aan te merken als omgevingstype "rustige woonwijk" aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen (milieuhinderlijke) bedrijven zijn gevestigd. Enkel ten zuiden van het plangebied ligt een kinderopvang.

Conform de VNG-publicatie geldt dat deze ingedeeld is een categorie 2 en een hindercontour heeft van 30 meter (voor alleen geluid). Per 1 januari 2010 is de geluidsnorm voor scholen aangepast en hoeft geen rekening gehouden te worden met het geluid van spelende kinderen op en bij scholen en kinderdagverblijven.

Om een eerste indicatie te krijgen van aanwezige risico-bronnen betreffende externe veiligheid in of bij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontouren van een risicovol object, tevens ligt het gebied niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Tevens bevinden de woningen zich niet binnen een risicocontour, zoals benoemd in de risicoatlassen voor transport van gevaarlijke stoffen via weg, spoor en binnenvaart van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

Checklist milieu

- ☐ Rekening houden met een hindercontour van 30 meter voor de zuidelijk gelegen kinderopvang.
- ☐ In het plan is deze contour vertaald.
- ☐ Van de wijze van vertaling wordt verslag gedaan in het bestemmingsplan.

Opties

De VNG brochure legt niet vast wat wel en niet mag, een gemeente beslist zelf of men op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw mogelijk wil maken. De brochure is hierbij slechts een hulpmiddel. Afwijking van de richtlijnen als vermeld in betreffende brochure vraagt om een goede motivatie, zonodig ondersteund met onderzoek.

6.7. Themablad: luchtkwaliteit

Algemeen kader

De Wet luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet Milieubeheer, is op 15 november 2007, in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan.

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project 'niet in betekenende mate (Nibm)' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren, worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het Ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie stikstofoxide of fijn stof met meer dan 3% (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM10 of NO₂, 40µg/m³, dus 1,2 µg/m³) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadeling'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Tuindorp Vreewijk

Het voorliggende plan ziet toe op de ontwikkeling van uitsluitend woningen. Aangezien in gevolge de ministeriële regeling “NIMB” bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1500 woningen geen sprake is van een toename in de concentraties stikstofdioxide of fijn stof met meer dan 1,2 µg/m³, kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling ‘niet in betekenende mate’ tot verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. In het onderhavige geval is een luchtkwaliteitsonderzoek dus niet noodzakelijk.

6.8. Themablad: openbare ruimte

Algemeen kader

De gemeente Rhenen beschikt over een Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte. De uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn daarbij niet alleen op het beheer gericht. Als de openbare ruimte goed wordt ingericht, dan ontstaat er een beleving die past bij het doel van de openbare ruimte. Gemeentelijk wordt gesteld dat de openbare ruimte duurzaam, gebruiksvriendelijk, veilig en beheersbaar is. Maar dat daarbij ook het straatbeeld duidelijkheid geeft aan de gebruiker.

De bedoeling van het handboek is dat eenieder die zich bezig houdt met het ontwerpen/inrichten van de openbare ruimte van de gemeente Rhenen kennis heeft van de eisen die de gemeente Rhenen daaraan stelt. Het handboek is bedoeld als gids om de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte te waarborgen.

Tuindorp Vreewijk

Het handboek is een algemeen document waarin Vreewijk niet specifiek aan de orde komt. Het bevat echter wel thema's die bij de herstructurering aan de orde komen (civieltechnisch ontwerp, groen, riolering, overige infrastructuur). De mate waarin zal afhankelijk zijn in hoeverre de openbare ruimte afwijkt van de huidige situatie. Alhoewel de herstructurering primair gericht is op de vervanging van woningen zal dit eveneens invloed hebben op de openbare ruimte (zoals herinrichting parkeren, nieuwe rioolaansluitingen). Het handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte komt dan nadrukkelijk in beeld. Daarin is eveneens bepaald dat indien nieuwbouw of een inbreiding plaats vindt aan wegen behorende tot de leefomgeving van bestaande woningen dan geldt voor de inrichting van de weg de inspraakverordening van de gemeente. Voor een project dat hiermee te maken krijgt, geldt dat over de voorgestelde inrichting bewoners en belanghebbenden worden geïnformeerd en dat deze inbreng in de beoogde inrichting hebben.

Checklist openbare ruimte

- ☐ De inrichting van de openbare ruimte voldoet aan de meest recente versie van het Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte van de gemeente Rhenen.
- ☐ Functies met een openbaar karakter komen in de openbare ruimte, bijvoorbeeld bezoekers-parkeren.

Opties

Bij een eventuele herschikking van openbaar en uitgeefbaar gebied kan grondruil ingezet worden. In dit kader wordt geadviseerd om gemeenteground mee te nemen in de planontwikkeling. Mocht dit aan de orde zijn, dan vindt afstemming plaats met de op te stellen exploitatieovereenkomst.

6.9. Themablad: groen en spelen

Algemeen kader

De gemeente Rhenen beschikt over een Groenvisie 2009-2019. De groenvisie geeft aan op welke wijze het gemeentelijk groen in de komende jaren verder ontwikkeld en beheerd kan worden.

Het beleid ten aanzien van speelvoorzieningen is een gespreid aanbod over Rhenen aanbieden met de Jantje Beton norm als leidraad. In 2009 heeft het college besloten om per wijk/dorp een groot speelveld aan te leggen voor kinderen van 0-18 jaar. De speelvelden liggen in de buurt waar de meeste kinderen wonen. Op wijkniveau moeten de speelvelden minimaal 500 m² groot zijn.

Tuindorp Vreewijk

De Groenvisie is een algemeen document waarin Vreewijk niet specifiek aan de orde komt. Voor herstructureringsgebieden zoals Vreewijk stelt de visie dat het groen gehecht moet worden aan het raamwerk en zoveel mogelijk een openbaar karakter krijgt. Het beleid ten aanzien van speelvelden betekent voor Vreewijk dat er één speelveld komt.

Checklist groen en spelen

- ☐ Het plan voldoet aan de Groenvisie.
- ☐ De inrichting voldoet aan de meest recente versie van het Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte.
- ☐ De bestaande stedelijke groenstructuur wordt gehandhaafd en versterkt, waarbij gestreefd wordt naar een hoge kwaliteit van structuurlijnen en groengebieden.
- ☐ Bij een herinrichting / wijziging van de Domineesbergweg komt aan een zijde een bomenrij van de eerste grootte.
- ☐ Indien er hagen geplaatst worden op de erfgrens, is de gemeente niet verantwoordelijk voor het beheer hiervan.
- ☐ Het verdient de voorkeur dat indien er hagen geplaatst worden op de erfgrens de Rhenense Woningstichting het beheer op zich neemt. Hierbij wordt aangesloten bij de eisen uit de meest

recente versie van het Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte.

- ☐ Voor speelvoorzieningen is de Jantje Beton norm leidend. Het advies is de twee speelplaatsen in het plangebied te integreren tot één speelplaats met toestellen voor kinderen tot 12 jaar en een trapveldje.

6.10. Themablad: water

Algemeen kader

De Watertoets is voortgekomen uit het Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water', de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw.

In de vijfde Nota Ruimtelijke

Ordering is de Watertoets opgenomen als belangrijk instrument in de afstemming tussen het waterbeleid en het ruimtelijk beleid. Vanaf 14 februari 2001 is in de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw afgesproken om vanaf dat moment de Watertoets toe te passen. Sinds 1 november 2003 is de Watertoets ook wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor Rhenen is het Waterplan "een berg mooi water" is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 april 2005 en heeft ten doel effectief en efficiënt om te gaan met water in de gemeente. De watervisie beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water tot 2025. Het waterplan gaat in op de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterketen.

Bij de streefbeelden voor het bebouwd gebied ligt de nadruk op het saneren van riooloverstorten en het afkoppelen van verhard oppervlak.

Tuindorp Vreewijk

Het handboek is een algemeen document waarin Vreewijk niet specifiek aan de orde komt. Wel zijn de volgende relevante streefbeelden voor 2025 te noemen:

- Grondwateroverlast komt niet voor.
- Alle in- en uitbreidingen (vanaf 2005) zijn waterneutraal.
- Bij nieuwbouw (vanaf 2005) worden geen uitlogende materialen toegepast, zoals zink, koper en lood.
- Vanaf 2005 wordt in in- en uitbreidingen het regenwater van schone oppervlakken niet op de riolering geloosd.
- In Elst, Rhenen en Achterberg is circa 30% van het verharde oppervlak van de riolering afgekoppeld (t.o.v. 1998, onder voorbehoud van voldoende financiële middelen).

In het waterplan is eveneens vermeld op welke plannen de watertoets van toepassing is op basis van de richtlijnen in de “Handreiking Watertoets 2”. Het benodigd overleg is afhankelijk van het soort plan en de mogelijke gevolgen voor het watersysteem. In het gemeentelijk waterplan staan een aantal criteria op basis waarvan kan worden bepaald of vroegtijdig overleg met het waterschap nodig is. Dit heeft voornamelijk betrekking op de vraag in hoeverre veranderingen op treden in het watersysteem en de eventuele toename van het verharde oppervlak (grens 550 m²). De verwachting is dat bij de herstructurering beide criteria van toepassing zijn. Overleg met het waterschap voorafgaand aan het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Checklist water

- ☐ De riolering voldoet aan de meest recente versie van het Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte, oktober 2011.
- ☐ Nieuwbouw is waterneutraal. Dit betekent dat regenwater niet mag uitkomen op het DWA stelsel.
- ☐ Bergen en infiltreren van regenwater voldoet aan het afkoppelbeleid en het Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte, oktober 2011.
- ☐ Iedere woning krijgt een aansluiting op het rioolstelsel.

6.11. Themablad: duurzaamheid

Algemeen kader

De gemeente Rhenen beschikt over de Overeenkomst prestatieafspraken Wonen Rhenen 2009 waarin eveneens afspraken over duurzaamheid zijn vastgelegd.

Tuindorp Vreewijk

De prestatieafspraken hebben een algemeen karakter waarin Vreewijk niet specifiek aan de orde komt. In de hieronder opgenomen checklist staat het ambitieniveau voor wat betreft duurzaam bouwen in Vreewijk.

De ambities voor duurzaam bouwen moeten vanaf het begin van het planproces worden meegenomen met een overzicht van welke maatregelen worden genomen om de afgesproken GPR te realiseren.

Checklist duurzaamheid

- ☐ Het ambitieniveau voor GPR-gebouw van de te bouwen woningen is zo hoog mogelijk.
- ☐ De minimale GPR-gebouw scores van de woningen bedragen:
 - a. Voor energie tenminste de minimale score die overeenkomt met het geldende Bouwbesluit op het moment van de vergunningsaanvraag;
 - b. Op alle overige thema's tenminste een 7,5.
- ☐ Aanleveren van een (voorlopige) doorrekening van de GPR score bij iedere fase. Indien van de minimale GPR scores wordt afgeweken, wordt dit tijdig en met toelichting aangegeven.
- ☐ Bergen en infiltreren van regenwater voldoet aan het afkoppelbeleid en het Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte, oktober 2011.

6.12. Themablad: sociale veiligheid

Algemeen kader

De certificeringsregeling Politiekeurmerk Veilig Wonen is een veiligheidsinstrument dat bijdraagt aan de sociale veiligheid in en rond woningen, wooncomplexen en buurten en wijken. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen werkt preventief tegen woninginbraak, overlast, vandalisme en criminaliteit op straat en bevordert het gevoel van veiligheid. Dit door eisen te stellen aan het ontwerp van de woonomgeving (wijk en buurt), het wooncomplex en de individuele woning. Het keurmerk maakt onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Bij nieuwbouw werkt het keurmerk voor de gehele woonomgeving, inclusief maatregelen aan de woning.

Denk aan eisen rond verlichting in een wijk of eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen rond een flatgebouw. Maar ook goede sloten op de deuren en ramen vallen onder dit keurmerk. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige buurt, een veilig complex en goed beveiligde individuele woningen. Daarbij zijn organisatorische maatregelen erg belangrijk, zoals het onderhoud van en het juist omgaan met de aangebrachte voorzieningen.

Tuindorp Vreewijk

Het politiekeurmerk is een algemeen document waarin Vreewijk niet specifiek aan de orde komt. De herstructurering betreft nieuwbouw. Het keurmerk Nieuwbouw is één geheel. Het keurmerk stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf.

Checklist sociale veiligheid

- ☐ Het plan voldoet aan de eisen die in het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw staan. Dit betekent dat het plan integraal van woning tot wijk wordt getoetst op alle niveaus. Voor Vreewijk zijn dat: Stedenbouw, Openbare Ruimte, Kavel en Woning.
- ☐ In het plan zijn deze eisen vertaald.
- ☐ Van de wijze van vertaling wordt verslag gedaan in het bestemmingsplan.
- ☐ Het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw wordt aangevraagd door de Rhenense Woningstichting.

6.13. Themablad: verkeer en parkeren

Algemeen kader

Op 17 november 2009 is het 'Verkeersstructuurplan gemeente Rhenen' vastgesteld. Het verkeersstructuurplan betreft een integrale beschrijving van het gemeentelijke verkeer- en vervoerbeleid. Het plan vormt het uitgangspunt voor een verdere uitwerking van de verkeersstructuur van de gemeente Rhenen. In november komt de "vervolguitwerking verkeersstructuurplan gemeente Rhenen" ter vaststelling in de raad. Hierin is een actualisatie van het wegencategoriseringsplan voor de gemeente Rhenen opgenomen. Wanneer dit wegencategoriseringsplan is vastgesteld, vormt dit plan het kader voor de uitvoering van het gehele gemeentelijke verkeer-en vervoerbeleid, zowel bij de beleidsvorming als de beleidsuitvoering. Het sluit daarnaast aan op de uitgangspunten van Duurzaam Veilig.

Het wegencategoriseringsplan geeft sturing aan:

- hoe verkeersstromen in de gemeente worden afgewikkeld. Het maakt onderscheid in de functies van wegen "verblijven", het "verzamelen" of het "ontsluiten";
- hoe wegen op een eenduidige manier, passend bij de functie van de weg, ingericht moeten worden omdat aan elke weg inrichtingseisen verbonden zijn.

De gemeente Rhenen heeft in december 2008 het gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. Het doel van dit gemeentelijk parkeerbeleidsplan is een bijdrage leveren aan:

- de leefbaarheid van het centrumgebied en de woonwijken in de gemeente Rhenen;
- een levendige en aantrekkelijke binnenstad, die bereikbaar is voor zowel auto- als fietsverkeer en een goede concurrentiepositie kent.

Bovenstaande uitgangspunten staan centraal in dit parkeerbeleidsplan. Het plan bevat voorstellen voor het te voeren parkeerbeleid en maatregelen om de aanwezige parkeerproblemen op te lossen. Daarnaast is een praktisch handvat geboden voor het beoordelen van parkeerproblemen in de woonwijken en het gebruik van uniforme en eenduidige parkeernormen. Bij de uitwerking van maatregelen voor de knelpunten is het uitgangspunt gehanteerd dat voor alle doelgroepen het parkeren wordt gefaciliteerd. Eventuele maatregelen mogen geen verschuiving van de parkeerdruk met zich meebrengen waardoor overlast in omliggende wijken ontstaat.

Tuindorp Vreewijk

Zowel het gemeentelijk parkeerbeleidsplan als het verkeersstructuurplan en de verdere uitwerking daarvan zijn algemene documenten waarin Vreewijk niet specifiek aan de orde komt.

In het parkeerbeleidsplan wordt echter wel onderscheid gemaakt in het te voeren parkeerbeleid in het

centrumgebied (gedeelte tussen Nieuwe Veenendaalseweg en Veerweg ten zuiden van de Bantuinweg) en het buiten centrumgebied (alles wat buiten het centrumgebied valt). Vreewijk behoort tot het gebied buiten het centrum.

In het wegcategoriseringsplan is opgenomen dat alle wegen die behoren tot het herontwikkelingsgebied de functie “verblijven” hebben (Domineesbergweg, Vreewijkstraat en Lindelaan). Op deze wegen geldt een snelheidslimiet van 30 km/uur.

Checklist verkeer en parkeren

- ☐ De inrichting en maatvoering van wegen is conform ASVV (CROW, 2004).
- ☐ Het plan voldoet aan het Parkeerbeleidsplan.
- ☐ Uitgangspunt is de maximale parkeernorm uit het parkeerbeleidsplan (buiten centrumgebied, de normen omvatten zowel bewoners- als bezoekers-parkeren):
 - Woning duur 2,2 per woning
 - Woning midden 1,9
 - Woning goedkoop 1,7
 - Serviceflat / aanleunwoning 0,6 (beperkte zorgvoorzieningen)
 - Kamer verhuur 0,6
- ☐ In de huidige situatie zijn binnen het plangebied 50 openbare parkeervakken aanwezig. Voor een eventuele hogere parkeervraag zal binnen het plangebied aanvullende parkeerruimte gereserveerd dienen te worden.
- ☐ Inrichting en maatvoering parkeerplaatsen conform ASVV (CROW, 2004), waarbij
 - haaksparkeervakken 2,5 m en invalide haaksparkeervakken 3,5 m breed zijn en een lengte hebben van 5,0 m en langsparkeervakken 2,0 m breed zijn en een lengte hebben van 7,0 m.
- ☐ Doodlopende wegen zijn niet gewenst in verband met verkeersveiligheid. Indien onvermijdbaar: keerlus voor vrachtwagens.
- ☐ Per (woning) perceel slechts 1 uitrit toestaan.
- ☐ Parkeren vindt zo veel mogelijk plaats op openbare parkeerplekken. Dit om te voorkomen dat privéparkeerplaatsen worden gebruikt voor het parkeren van aanhangers/caravans etc. en voertuigen alsnog in de openbare ruimte worden geplaatst.
- ☐ De Domineesbergweg, Vreewijkstraat en Lindenlaan kennen een snelheidslimiet van 30 km/uur. Hiervoor gelden de volgende inrichtingseisen:
 - a. Korte rechtstand;
 - b. Aanwezigheid snelheidsremmers;
 - c. Klinkerverharding;
 - d. Fietzers op de rijbaan;
 - e. Aparte voetgangersvoorzieningen;

- f. Geen rijrichtingscheiding;
- g. Uitritten toegestaan;
- h. Geen voorrangsmatregelen op kruispunten.
- ☐ Geparkeerde auto's worden waar mogelijk onttrokken uit het straatbeeld, bijvoorbeeld door parkeervakken te creëren aan de achterzijde of zijkant (parkeer-koffers) van de woningen. In verband met de benodigde ruimte voor de parkeermanoeuvre is de rijbaan, grenzend aan de parkeervakken tenminste:
 - a. 5,40 meter breed te zijn bij haaksparkeren.
 - b. 3,00 meter breed te zijn bij langsparkeren.
- ☐ Voor bezoekers komt een minimaal aantal parkeer-plaatsen in het gebied aan de voorzijde van de woningen. Dit aantal bedraagt 0,3 (aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers binnen de parkeer-normen) van het totaal aantal benodigde parkeer-plaatsen.
- ☐ Het gebouw van de Stichting Kinderopvang Rhenen moet via 2 ingangen bereikbaar blijven. De locatie van deze ingangen wordt in overleg met de Stichting Kinderopvang Rhenen en de brandweer afgestemd.
- ☐ Het gebouw van de Stichting Kinderopvang Rhenen heeft tijdens de spitsperioden een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Hierdoor ontstaan tijdens deze perioden in de wijk, met name op de ten zuiden van het plangebied gelegen Acacialaan, parkeerproblemen. Als oplossing voor deze bestaande problematiek wordt in het plan ruimte gereserveerd voor het parkeren van voertuigen ten behoeve van het kinderdagverblijf. Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen geldt:
 - a. Het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van kinderen wordt berekend volgens de formule: aantal kinderen x % kinderen met de auto x 0,25 x 0,75. Het gemiddeld percentage kinderen dat wordt gebracht met de auto ligt tussen de 50% en 80%.
- ☐ Gezien het buurtoverstijgend karakter van de parkeer-problematiek draagt de gemeente eveneens verantwoor-delijkheid voor de oplossing hiervan. Daarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen dat exclusief gereserveerd wordt ten behoeve van de Stichting Kinderopvang Rhenen, in beginsel door de SKR wordt bekostigd.

Opties

Aanvullend op de checklist geldt het volgende:

- In principe geldt de maximale parkeernorm omdat in de huidige situatie reeds sprake is van een hoge parkeerdruk in de wijk. Daarnaast wordt zo rekening gehouden met de groei van het autobezit. Indien binnen het plangebied onvoldoende ruimte aanwezig is om aan de maximale parkeernorm te kunnen voldoen, kan worden afgeweken van de genoemde parkeernormen, waarbij minimaal voldaan wordt aan:
 - o Woning duur 2,0 per woning
 - o Woning midden 1,8
 - o Woning goedkoop 1,4
 - o Serviceflat/aanleunwoning 0,3 (beperkte zorgvoorzieningen)
 - o Kamer verhuur 0,2
- Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeven van woningen en het kinderdagverblijf mag gerekend worden met aanwezigheidspercentages zoals

deze zijn opgenomen in de ASVV (CROW, 2004). Een deel van de parkeerplaatsen kan namelijk voldoen aan een dubbelfunctie;

- Er hoeft geen rekening gehouden te worden met het parkeren voor werknemers van de Stichting Kinderopvang Rhenen. Er zijn afspraken gemaakt dat dit parkeren plaatsvindt op eigen terrein of op het terrein bij het Gastland;
- Er kan niet worden afgeweken van de beleidsrichtlijnen met betrekking tot de inrichting van wegen om redenen van verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid.
- Door ruimtelijke beperkingen kan worden afgeweken van de maatvoering voor parkeervakken, waarbij geldt dat langspaarkeervakken 2 m breed zijn en een lengte hebben van 6 m en haakspaarkeervakken 2,5 m breed zijn en een lengte hebben van 4,5 m. Bij haakspaarkeervakken met een lengte van 4,5 meter dient aan zijde van

het trottoir/groenvoorziening voldoende ruimte te zijn voor de uitstekende voor- of achterzijde van voertuigen.

- Indien het niet mogelijk is geparkeerde voertuigen uit het straatbeeld te onttrekken, sluiten langspaarkeervakken beter aan bij het Tuindorp-karakter dan haakspaarkeervakken.
- Indien het niet mogelijk is om 2 ingangen te behouden bij het gebouw van de Stichting Kinderopvang Rhenen kan in overleg met de Stichting Kinderopvang Rhenen en de brandweer gekozen worden voor een andere invulling waarbij een goede ontsluiting gewaarborgd is in combinatie met een nooduitgang.
- Een tweede ontsluiting met parkeerfaciliteiten voor de SKR/SPR ligt bij voorkeur aan de Domineesbergweg, waarmee de toegang via de Lindenlaan zou kunnen komen te vervallen.

7. SAMEN WERKEN AAN VREEWIJK

De gemeente hecht grote waarde aan een heldere communicatie en betrokkenheid van de huidige inwoners van Vreewijk bij de herstructurering. Evenzo geldt dat voor de initiatiefnemer, de Rhenense Woningstichting. Voorliggend handboek is opgezet vanuit de gedachte dat de drie partijen (Bewonerscommissie-Rhenense Woningstichting-Gemeente) gezamenlijk, bijvoorbeeld in de vorm van een klankbordgroep, een plan opstellen. Het vertrekpunt vormt daarbij dit handboek en de eerste schetsen van de woningstichting. Uiteindelijk zal dit tot een samenhangend, integraal plan moeten worden gekneed.

De gemeentelijke toetsing van de plannen zal plaatsvinden aan de hand van onderhavig handboek. Dit biedt naast harde eisen ook verschillende keuzes en afwijkingsmogelijkheden. Daarbij is een goede onderbouwing een vereiste. Onderdeel hiervan is een advies van de bewonerscommissie over de toegepaste keuzes. De gemeente Rhenen zal dit advies zwaar laten wegen in de besluitvorming.

Voor de ontwikkeling van het plan worden de volgende stappen voorgesteld. Deze zijn van grof naar fijn opgezet om zo te komen tot een integraal plan. Per stap is aangegeven welke producten in deze fase minimaal vereist zijn.



0. Afronding definitiefase: De gemeenteraad stelt het concept Handboek vast als voorlopig kader. In een proces van rekenen en tekenen onderzoekt de RWs, in afstemming met de gemeente, de haalbaarheid van de voorgenomen herstructurering binnen de kaders van het concept handboek. De resultaten hiervan worden aan de gemeenteraad voorgelegd met een voorstel tot vaststelling van het definitieve handboek. Het college van B&W sluit vervolgens een anterieure overeenkomst met de RWs waarin de wijze van samenwerking en het gemeentelijk kostenverhaal rondom de herstructurering van Vreewijk worden geregeld.

1. Planontwikkelingsfase 1: Binnen het kader van het vastgestelde programma van eisen en de anterieure overeenkomst wordt door RWs een stedenbouwkundig plan voor Vreewijk ontwikkeld. Het gaat daarbij om uitwerking op het niveau van voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en gaat vergezeld van een concept

ruimtelijke onderbouwing. Deze documenten worden, na ambtelijke toetsing aan de hand van de checklisten vermeld in dit handboek, achtereenvolgens ter besluitvorming voorgelegd aan het college en de gemeenteraad.

2. Planontwikkelingsfase 2: Door de Rhenense Woningstichting wordt vervolgens in overleg met de gemeente een gedetailleerde uitwerking van de herstructureringsaanpak voor Vreewijk vervaardigd. Het gaat om uitwerking op het niveau van definitief ontwerp en betreft tenminste een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan, een concept inrichtingsplan, en een voorlopig architectonisch ontwerp. Deze documenten worden, na ambtelijke toetsing aan de hand van de checklisten vermeld in dit handboek, achtereenvolgens ter besluitvorming voorgelegd aan het college en de gemeenteraad. In een aanvullende anterieure overeenkomst worden tussen

RWs en de gemeente onder meer afspraken vastgelegd over de wijze waarop noodzakelijke aanpassingen van de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd, welke kosten hiermee gemoeid zijn en hoe deze kosten zullen worden gedragen.

3. Procedurefase: In de procedurefase zal, bij gebleken maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid, het bestemmingsplan door de gemeente in procedure worden gebracht. De Rhenense Woningstichting levert daarvoor de benodigde input in de vorm van een definitief inrichtingsplan openbare ruimte (inclusief groen, water en verkeer), een civieltechnisch definitief ontwerp plus kostenraming, een definitief architectonisch ontwerp en bouwplan en tenminste de definitieve ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. Realisatiefase: Nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond, zal, na besteksvorbereiding, aanbesteding en gunning de sloop- en nieuwbouw en aanpassing van de openbare ruimte plaatsvinden. De gemeente Rhenen controleert daarbij tijdens de werkzaamheden en bij oplevering of de uitvoering voldoet aan de geldende eisen. De RWs levert een beheerplan openbare ruimte aan.

BIJLAGEN: PRODUCTBLADEN

Productblad: ruimtelijke onderbouwing

Algemeen kader

De Wro bepaalt dat ten behoeve van de realisatie van een project waar een bestemmingsplanwijziging benodigd is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is. Welke onderdelen opgenomen dienen te worden in een ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 5 van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing moet de afwijking van het bestemmingsplan motiveren. De weging van het initiatief en van de ruimtelijke inpasbaarheid van de nieuwe bestemming of het nieuwe gebruik moeten duidelijk worden gemaakt. Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel, worden alle ruimtelijk relevante aspecten op een rij gezet (geordend) en belangen afgewogen. Want belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Deze belangenafweging is de ruimtelijke ordening.

Bij een goede belangenafweging moet altijd duidelijk zijn waar welke functie is, en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen. In het

verlengde hiervan geeft het Besluit ruimtelijke ordening aan dat je van meet af aan onderzoek moet doen naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De opzet en diepgang van de onderbouwing hangen af van de vraag hoe ingrijpend en complex het project is.

Tuindorp Vreewijk

Het vigerende bestemmingsplan is Bruine Eng (onherroepelijk 1988). Hierin is de bestaande situatie gedetailleerd bestemd (zie afbeelding hieronder). Een actualisering van het bestemmingsplan voor heel Rhenen is in de maak, echter dit is een conserverend bestemmingsplan gericht op de bestaande situatie. Uitgangspunt is dan ook dat voor Vreewijk een afzonderlijk bestemmingsplan wordt opgesteld waarin de beoogde nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt. Onderdeel van dit bestemmingsplan is een goede ruimtelijke onderbouwing.

Checklist ruimtelijke onderbouwing

- ☐ Het plan wordt ontwikkeld binnen de aangegeven gebiedsgrenzen.
- ☐ Na een inleiding met een beschrijving van de aanleiding en doel van het project bevat de ruimtelijke onderbouwing:
 - ☐ Een gebiedsbeschrijving (bestaande situatie)
 - ☐ Beschrijving geldend planologisch regiem
 - ☐ Toetsing aan rijks- provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid
 - ☐ Een stedenbouwkundige schets met toelichting en beschrijving van de ruimtelijke effecten (evt. met landschappelijke inpassing)
 - ☐ Toetsing aan relevante wetgeving op gebied van hindercirkels (omliggende) bedrijven, Wet milieubeheer vergunning, luchtkwaliteit, externe veiligheid, riolering, kabels en leidingen met vertaling conclusies naar het plan.
 - ☐ Evenzo verslag doen en vertalen van:
 - ☐ Goedgekeurd bodemonderzoek
 - ☐ Goedgekeurd akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (o.b.v. Wet geluidhinder)
 - ☐ Goedgekeurd onderzoek flora- en fauna
 - ☐ Goedgekeurd Archeologisch onderzoek
 - ☐ Goedgekeurde waterparagraaf
 - ☐ Overige benodigde vergunningen: o.a. monumentenvergunning, aanlegvergunning, kapvergunning, uitritvergunning
 - ☐ Economische uitvoerbaarheid, gemeentelijke kostenverhaal en planschaderisicoanalyse.

Productblad: stedenbouwkundig plan

Algemeen kader

Een stedenbouwkundig plan is een integraal ontwerp dat wordt opgesteld voor de bouw of herstructurering van een gebied in een stad of dorp. Naast het gebied zelf komt ook de aanhaking op structuurniveau en de directe omgeving aan bod. Het stedenbouwkundig plan is het kader voor de daarna volgende kleinschaligere plannen.

Tuindorp Vreewijk

Het stedenbouwkundig plan voor Vreewijk voldoet aan de eisen die zijn gesteld aan ruimtelijke en functionele aspecten, zoals deze beschreven zijn in het handboek Tuindorp Vreewijk. In het bijzonder vraagt de aanhaking op de bestaande wegen, de zuidelijk gelegen kinderopvang en de te hanteren parkeeroplossingen aandacht.

Checklist stedenbouwkundig plan

- ☐ Een stedenbouwkundige en landschappelijke totaalvisie op de verschillende schaalniveaus waarop het gebied functioneert.
- ☐ Een omschrijving van het plan, waarin de belangrijkste doelen en ontwerpkeuzen voor het plangebied en de deelgebieden worden omschreven, incl. een terugkoppeling naar het handboek herstructurering Vreewijk.
- ☐ Aanduiden van het tuindorp-ensemble inclusief een vergelijking met de bestaande situatie waarin aangegeven wordt op welke punten aanpassingen zijn gedaan met onderbouwing van deze keuzes mede gezien vanuit het tuindorpkarakter.
- ☐ Een opgave van de stedenbouwkundige uitgangspunten (bouwhoogten, bouwintensiteit, bloktypering, omschrijving woonmilieus, etc.).
- ☐ Een omschrijving van de beeldkwaliteit van het tuindorp met terugkoppeling naar het beeldkwaliteitsplan, ondersteund door beeldmateriaal zoals referentiebeelden.
- ☐ Een ruimtelijk-functionele studie naar de te verwijderen en toe te voegen functies en hun meest wenselijke ligging.
- ☐ Een verkavelingsplan 1:1000
- ☐ Typologische uitwerkingen van de stedenbouwkundige voorstellen.
- ☐ Profielen en doorsneden.
- ☐ Verkeersstructuur voor auto, fietser, voetganger, nood- en hulpdiensten.
- ☐ Een visie aangaande het parkeren met parkeerbalans, inclusief terugkoppeling naar parkeernormen, en oplossingen.
- ☐ Een indicatieve weergave van de oppervlakte van de uitgeefbare gebieden.
- ☐ Een programmatafel met m² per functie
- ☐ 3D weergave van het plan, zoals massastudies (SketchUp) en maquette(s).

Productblad: inrichtingsplan

Algemeen kader

Een inrichtingsplan beschrijft in detail de beoogde inrichting van de (semi)openbare ruimte in een gebied. Het geeft inzicht hoe het gebied er uit komt te zien op het gebied van groen, water en verharding. De ingrepen worden nauwkeurig omschreven en op kaart aangegeven.

Tuindorp Vreewijk

Het inrichtingsplan voor Vreewijk voldoet aan de eisen die zijn gesteld aan de vormgevingsaspecten, zoals deze beschreven zijn in het handboek Tuindorp Vreewijk. In het bijzonder vraagt de inrichting van de speelplekken, het afkoppelen van water en het creëren van tuindorp-profielen aandacht.

Checklist inrichtingsplan

- ☐ Een overzichtskaart 1:1000.
- ☐ Een omschrijving van het plan, waarin de belangrijkste doelen en ontwerpkeuzen voor het plangebied en de deelgebieden worden omschreven, incl. een terugkoppeling naar het handboek herstructurering Vreewijk.
- ☐ Belangrijke details en principes schaal 1:200;
- ☐ Dwarsprofielen schaal 1:100, details, materialisering en verlichtingsplan.
- ☐ Een visie aangaande het voetgangersdomein.
- ☐ De groen-blauwstructuur van het plangebied en de deelgebieden.
- ☐ De waterhuishouding en principes van afwatering/retentie.
- ☐ Behandeling overgang openbaar-privé.
- ☐ De toepassing van kunst.
- ☐ Een materialenplan, opsluitingen, afwateringsprincipes, bestratingsverbanden, straatmeubilair, speelplekken, -toestellen en verlichting.

Productblad: architectonisch ontwerp

Algemeen kader

Het architectonisch ontwerp betreft de vormgeving van gebouwen en bouwwerken. Het bevat gedetailleerde tekeningen van onder andere plattegronden, gevels, kozijnen, raam- en deurpartijen. Dit gaat vergezeld van technische berekeningen van constructieve aspecten van het ontwerp. Een en ander resulteert in een bestek waarin alle aspecten die bij de bouw aan de orde komen en dus voor de aannemer van belang zijn, minutieus worden uitgewerkt. Hieronder vallen onder andere de te gebruiken materialen, kleuren, maten en wijze van constructie.

Tuindorp Vreewijk

Het architectonisch plan voor Vreewijk voldoet aan de eisen die zijn gesteld aan de vormgevingsaspecten, zoals deze beschreven zijn in het handboek Tuindorp Vreewijk. In het bijzonder vraagt het specifieke tuindorpkarakter aandacht dat zowel in de woningen zelf betreft als bijhorende gebouwen en bouwwerken als bijgebouwen en erfafscheidingen.

Checklist architectonisch ontwerp

- ☐ Een omschrijving van het ontwerp, waarin de belangrijkste doelen en ontwerpkeuzen voor het plangebied en de deelgebieden worden omschreven, incl. een terugkoppeling naar het handboek herstructurering Vreewijk.
- ☐ Het ontwerp voldoet aan de indieningsvereisten omgevingsvergunning

Productblad: beheerplan

Algemeen kader

Het beheerplan omschrijft voor de lange termijn de maatregelen die worden genomen om een gebied in een specifieke richting te behouden dan wel te ontwikkelen. Uitgangspunt is een bestaande toestand, of door een plan gerealiseerde toestand. Het beheer is gericht op de potenties en kwaliteiten die het krijgt toegewezen.

Tuindorp Vreewijk

Voor Vreewijk wordt een specifiek plan ontwikkeld. Zodra dit beschikbaar is, zal in overleg met betrokken partijen bezien worden hoe dit plan duurzaam te beheren.

Checklist beheerplan

In overleg met betrokken partijen samen te stellen.

Productblad: (anterieure) exploitatieovereenkomst

Algemeen kader

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Deze algemene maatregel van bestuur is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in artikel 6.2.1 van dit besluit opgesomd. Daaruit blijkt dat voor Vreewijk een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Een exploitatieplan is een publiekrechtelijk instrument om de kosten die de gemeente moet maken als gevolg van particuliere bouwplannen te verhalen op de initiatiefnemers van ruimtelijke plannen. Het exploitatieplan wordt gelijktijdig met de planologische maatregel door de gemeenteraad vastgesteld.

Artikel 6.12 lid 2 Wro maakt het mogelijk om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Daarmee wordt bedoeld dat publiekrechtelijk kostenverhaal via een exploitatieplan niet nodig is wanneer voor de betreffende gronden de kosten verbonden aan de grondexploitatie al op een andere manier gedekt worden. Het kan daarbij gaan om een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente of door rechtstreekse verkoop van bouwgrond door de gemeente.

Tuindorp Vreewijk

In dit project streven partijen naar het sluiten van een overeenkomst over de grondexploitatie opdat er geen exploitatieplan moet worden vastgesteld. Om geen exploitatieplan te hoeven vaststellen moet volgens artikel 6.12 lid 2 Wro de te sluiten overeenkomst een toereikende regeling bevatten voor zowel het kostenverhaal als het realisatietijdvak en fasering als de locatie-eisen een toereikende regeling bevatten. Deze eisen zijn cumulatief. Wanneer zowel het gemeentelijk kostenverhaal als de regiefunctie van de gemeente in de overeenkomst bevredigend

is geregeld, kan de gemeenteraad besluiten van het vaststellen van een exploitatieplan af te zien. Hiervoor is een expliciet besluit nodig.

De gemeente zal, aan de hand van het voorlopig en definitief ontwerp, in overleg met de Rhenense Woningstichting bepalen welke financiële gevolgen en kosten voor de gemeente Rhenen voortvloeien uit het project en hoe deze zullen worden gedekt middels de overeenkomst over grondexploitatie. Indien er geen overeenkomst kan worden gesloten met de Rhenense woningstichting is het gemeentelijk kostenverhaal niet geregeld en kan de ontwikkeling (nog) geen doorgang vinden of zal alsnog een exploitatieplan moeten worden vastgesteld.

Checklist randvoorwaarden exploitatieovereenkomst

- ☐ Partijen
- ☐ Overwegingen
- ☐ Definities
- ☐ Doel van de overeenkomst
- ☐ Algemene verplichtingen van partijen
- ☐ Eigendomssituatie en overdracht van gronden
- ☐ Bouwprogramma
- ☐ Nadere eisen
- ☐ Planvorming
- ☐ Duurverplichtingen
- ☐ Aanbesteding
- ☐ Bestekken en aanvullende voorwaarden
- ☐ Overdracht openbare ruimte
- ☐ Overdracht gronden voor bebouwing
- ☐ Exploitatiebijdrage
- ☐ Bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen
- ☐ Planschade
- ☐ Verschillen tussen bijdragen in anterieure en posterieure overeenkomsten
- ☐ Zekerheidstelling
- ☐ Planning
- ☐ Publicatie en ter inzagelegging van de exploitatieovereenkomst
- ☐ Overlegstructuur
- ☐ Geschillenregeling
- ☐ Ontbindende voorwaarden
- ☐ Overdracht van rechten
- ☐ Wanprestatie en faillissement
- ☐ Onvoorziene omstandigheden
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Einde van de overeenkomst
- ☐ Bijlagen
- ☐ Ondertekening

COLOFON

Bronnen

Vreewijk Rhenen, cultuurhistorische verkenning; Steenhuis stedenbouw/landschap en Urban Fabric, juli 2008

Een toekomst voor Vreewijk, Proeftuin Langegeer; Ben Maandag, oktober 2005

Honderd jaar Nederlandsche architectuur, 1901-2000, Tendensen Hoogtepunten; S.U. Barbieri en L. van Duin, Uitgeverij SUN, 1999

Luchtfoto Google maps

