

TOELICHTING

behorende bij het
bestemmingsplan Grebbekwartier

INHOUD

	blz.
1. ALGEMEEN	1
1.1 Ligging en karakteristiek	1
1.2 Aanleiding tot het plan	1
1.3 Begrenzing van het plan	4
2. BESTAANDE TOESTAND	5
2.1 Structuur	5
2.2 Landschap	5
2.3 Wonen	6
2.4 Werken	6
2.5 Groenvoorzieningen	8
2.6 Ontsluiting en verkeer	9
3. WENSELIJKE ONTWIKKELING	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Werken	12
3.3 Wonen	14
3.4 Verkeer	16
3.5 Recreatie en groen	17
3.6 Afweging	18
4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	20
4.1 Woningen	20
4.2 Bedrijven	22
4.3 Groen en recreatie	25
4.4 Verkeer	26
5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	27
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	27
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6. GEVOERD OVERLEG	28
6.1 Informeel vooroverleg	28
6.2 Overleg ex artikel 8 Besluit Ruimtelijke Ordening	28
6.3 Overleg met de provinciale planologische commissie	40

BIJLAGE: Bedrijfsgegevens Grebbekwartier

1. ALGEMEEN

1.1 Ligging en karakteristiek

Het plangebied is gelegen op de westelijke helling van het Grebbeberg-complex. Om preciezer te zijn: de oostgrens wordt gevormd door de bossen van de Laarschen Berg met daarin gelegen het Ouwehands Dierenpark en de sportvelden Candia en meer naar het zuiden toe de bossen van de Heimenberg. De ter plaatse zeer smalle uiterwaarden van de Rijn vormen de zuidgrens. Aan de westkant vormt de S6 de begrenzing. Aan de noordzijde, op de helling naar het Binnenveld, komen oost- en westgrens nagenoeg in één punt samen.

Zoals uit deze beschrijving blijkt ligt het plangebied "los" van de rest van de kern van Rhenen. De Grebbeweg (RW 225, Rhenen - Wageningen) doorsnijdt het plangebied, zodat in de navolgende tekst veelvuldig gesproken wordt over het noordelijk en het zuidelijk plandeel. De hoogteverschillen zijn tengevolge van de beschreven ligging aanmerkelijk. Van de zuidkant (Rijnkant) tot aan de Grebbeweg wordt een hoogteverschil van gemiddeld 25 meter overbrugd, van de Grebbeweg tot aan de noordgrens van het plan nog eens ruim 10 meter.

Het grondgebruik van het plangebied wordt gekenmerkt door een menging van bedrijven en woningen. Het zuidelijk plandeel geeft een duidelijk industriële aanblik, hetgeen echter zeker niet betekent dat het hier om een goed gestructureerd industrieterrein gaat. Woningen staan hier en der tussen en soms ook op de bedrijfsterreinen gespreid. Langs de Grebbeweg wordt praktisch aaneengesloten woonbebouwing aangetroffen. Het noordelijk plandeel is te karakteriseren als een woonwijk waarin, met name aan de oostzijde bedrijfsvestigingen voorkomen. De menging is minder intensief. Zo zijn er ook een aantal woonstraten, waar geen bedrijven aan liggen of de ontsluiting van bedrijfsterreinen op uit komt. In afbeelding I wordt de situering van het plangebied binnen de gemeente aangegeven.

1.2 Aanleiding tot het plan

In het kader van de op te stellen bestemmingsplannen voor het bebouwde gebied, heeft de gemeenteraad van Rhenen op 27 september 1977 een voorbereidingsbesluit genomen voor het Grebbekwartier.

Al voor deze datum hadden een aantal voorbereidingswerkzaamheden plaatsgevonden, die na het genomen voorbereidingsbesluit geïntensiveerd werden. Deze intensivering werd mede veroorzaakt door de activiteiten van de Heymenberch Groep B.V., die in het plangebied grond aankocht en bouwaanvragen indiende. Deze situatie heeft de problematiek van het gebied er niet eenvoudiger op gemaakt. Met name het gevaar dat het beperkte woningbouwcontinent van de gemeente selectief (ongesubsidieerde woningen) zal worden "leeggezogen" zodanig, dat dit een evenwichtige ontwikkeling van het woningbouwbestand in de gemeente belemmert, vormt een belangrijk kenmerk van de te verwachten problemen. Daarnaast is het zeker te verwachten dat bij een versterking van de woonfunctie in met name het zuidelijk gebied (met industriële hinder) klachten van de nieuwe huurders of kopers bij de gemeente binnen zullen komen. Tenslotte is er de noodzaak om in het plangebied een duidelijke structuur aan te brengen zodanig, dat daar waar wonen dan wel bedrijvigheid wenselijk wordt geacht, deze functies ook op de langere termijn optimaal tot ontwikkeling kunnen komen. De afweging van de meest gewenste ontwikkelingen zal in het verdere van deze toelichting plaatsvinden.



RHENEN

nederrijn



AFBEELDING 1
SITUERING PLANGEBIED

In deze nota worden na een toelichting op de begrenzing van het plan in de volgende paragraaf, de volgende aspecten behandeld:

hoofdstuk 2 - beschrijving van de bestaande toestand;

hoofdstuk 3 - wenselijke ontwikkelingen en een afweging van de geopperde mogelijkheden;

hoofdstuk 4 - beschrijving van het plan;

hoofdstuk 5 - uitvoerbaarheid van het plan;

hoofdstuk 6 - samenvatting van het tot nu toe gevoerde overleg.

1.3 Begrenzing van het plan

De grenzen van het plan zijn in belangrijke mate door praktische overwegingen bepaald. Uitgangspunt is geweest woningen en bedrijfsterrein onder de regelingen van dit plan te brengen.

Aan de noordzijde is een perceel bouwland en een perceel boomgaard in het plan opgenomen. Een willekeurig gedeelte van deze percelen valt onder het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Door beide percelen nu volledig in het bestemmingsplan Grebbekwartier op te nemen, ontstaat een goede mogelijkheid om dit kwetsbare overgangsgebied naar het Binnenveld in een nauwkeurige afweging tot de ontwikkelingen in het noordelijke plandeel te regelen.

Aan de oostzijde vormen in grote lijnen de bossen van het Grebbecomplex de grens. Overwogen zou kunnen worden aan deze zijde het sportpark Candia en de terreinen van Ouwehand bij het plan te betrekken. De ruimtelijke ontwikkeling van het sportcomplex en het dierenpark met aanhorige voorzieningen vormt echter een dermate complexe problematiek, dat deze in het kader van dit bestemmingsplan niet tot een zorgvuldige oordeelsvorming kan leiden.

Aan de zuidoostzijde liggen de terreinen van de kalkzandsteenfabrieken Leccius de Ridder en Vogelenzang die, evenals dat met de terreinen van de vervoersmaatschappij Centraal Nederland het geval is, in het plan Landelijk Gebied geregeld zijn.

Aan de westzijde vormt de as van de provinciale weg S6 de grens. Dat betekent dat de spoorlijn en de halteplaats met toebehoren in dit plan bestemd worden.

2. BESTAANDE TOESTAND

2.1 Structuur

Het plangebied vormt een duidelijk begrensd en van de rest van de stad gescheiden bebouwd gebied. De hooggelegen bossen van het Grebbebergcomplex, de bandijk van de Rijn en de verkeersader S6 in combinatie met de (te reactiveren) spoorlijn, zeker waar deze ten noorden van de Grebbeweg in een diepe vallei liggen, vormen karakteristieke en duidelijk herkenbare topografische kenmerken. De structuur van het zuidelijk deel is weinig overzichtelijk en zeker niet adequaat voor de huidige functie. Ruimte voor uitbreiding of rationalisatie van het terreingebruik is maar beperkt of soms geheel niet beschikbaar. De structuur van het noordelijk deel is duidelijker herkenbaar en daar waar de woonfunctie overheerst, beter afgestemd op het actuele gebruik. De uitlooptmogelijkheden voor de bewoners van dit plandeel in het bosgebied en het agrarisch gebied zijn ideaal te noemen. De Grebbeweg vormt een barrière die het plangebied in tweeën deelt. De relatie tussen beide plandelen is bij het huidige gebruik van het plangebied dan ook minimaal te noemen.

2.2 Landschap

Het plangebied wordt, met name aan de oostzijde, begrensd door een gesloten boslandschap. In het noordelijk plandeel is dat wat transparanter door de kavelbeplanting van het aangrenzende sportcomplex Candia. De zuidoostzijde van het plan wordt gekenmerkt door steilranden en dominant is uiteraard de afgraving van de Heymenberg ter plaatse van de kalkzandsteenfabrieken.

Deze afgraving met de aangrenzende industriële bebouwing vormt een duidelijke aantasting van de overigens bijzonder fraaie hoge Rijnsoever. Vooral wanneer men Rhenen vanuit het zuiden nadert, is er sprake van een zeer storende ingreep. Tot aan de kruising met de Grebbeweg blijft het zicht in oostelijke richting een zeer negatief beeld oproepen.

De noordpunt van het plangebied ligt op de rand van de overgangszone naar het Binnenveld. De bestaande (bedrijfs)bebouwing is op die plaats weinig aan deze situatie aangepast. Wanneer de daar nog liggende open terreinen niet met bijzonder veel zorg behandeld worden, kan dat een volgende vrij ernstige aantasting van het landschap tot gevolg hebben.

2.3 Wonen

Het grondgebruik van het plangebied wordt gekenmerkt door een menging van woningen en bedrijven. De menging treedt het duidelijkst en vaak ook storend op in het zuidelijk plandeel, terwijl ten noorden van de Grebbeweg wonen en werken minder intensief vervlochten is.

In het zuidelijk deel van het plangebied worden ca. 40 woningen aangetroffen, waarvan een gedeelte bedrijfswoningen. Langs de Grebbeweg (op het terrein van v.h. de Stoomhamer) worden in opdracht van de Heymenberch Groep B.V. momenteel 12 woningen gebouwd. Ongeveer eenderde deel van de bestaande woningen zijn matig tot slecht van kwaliteit.

In het noordelijk plandeel liggen zo'n 150 woningen, waarvan er 8 onlangs zijn opgeleverd. Het grootste deel bestaat uit vooroorlogse woningen (twintiger en dertiger jaren) en is over het algemeen van goede kwaliteit. De in de laatste jaren gebouwde huizen bestaan grotendeels uit rijenwoningen. De rest van het woningbestand bestaat uit de typen vrijstaand of twee-onder-een-kap. Ruime voor- en achtertuinen vormen een aantrekkelijk kenmerk van deze huizen. De menging van woningen met bedrijven wordt vooral aangetroffen langs de Radboudweg en de Candialaan. De andere straten hebben nagenoeg, ook verkeerskundig gezien, alleen een woonfunctie.

2.4 Werken

In augustus 1978 zijn een aantal voor dit plan van belang zijnde gegevens verzameld over de bedrijfsvestigingen in het plangebied. Gedetailleerde gegevens per bedrijf zijn opgenomen in de tabel in bijlage II.

In het noordelijk plandeel zijn 23 bedrijfsvestigingen. Het gaat hierbij echter niet om even zovele afzonderlijke bedrijfspanden. Ook zusterbedrijven die in één en hetzelfde pand werkzaam zijn, zijn in dit aantal apart meegeteld. Als criterium is gehanteerd de constatering, dat de desbetreffende bedrijfsvestiging bij de Kamer van Koophandel & Fabrieken, geregistreerd stond en personeel met een volledige dagtaak in dienst had.

De 23 bedrijven zijn globaal als volgt in te delen:

- hoofdactiviteit in - industrie en ambacht : 11
- handel en transport : 7
- dienstverlening : 5.

De industrieën zijn voor het merendeel vrij ambachtelijk van aard (meubels, constructie) en leveren weinig of geen typisch industriële hinder op zoals stank en lawaai. Gezien de naar verhouding belangrijke woonfunctie van het noordelijk plandeel, levert de verkeersaantrekkende werking van de bedrijfsvestigingen de meeste hinder en conflictpunten op.

In het zuidelijk plandeel worden 11 bedrijfsvestigingen aangetroffen. Hierbij zijn er echter 2 in een moeder-dochter verhouding, die in praktisch opzicht als 1 vestiging aangemerkt kunnen worden. Van de resterende 9 zijn er 3 die over nauwelijks of geen bedrijfsaccommodatie beschikken of deze nodig hebben, zodat er uiteindelijk 6 duidelijk als zodanig herkenbare bedrijfsvestigingen overblijven die zeker qua ruimtebeslag van behoorlijke omvang zijn. De hoofdactiviteiten van alle 11 bedrijven zijn als volgt globaal in te delen:

- industrie en ambacht: 7
- handel en transport : 2
- administratie : 2.

In het zuidelijk plandeel is het met name de chemische industrie Rhenus die de meeste hinderlijke verschijnselen voor een wijdere omgeving oplevert. De overige bedrijven zijn vooral verkeersaantrekkend wat gezien de huidige beperkte woonfunctie van het gebied nauwelijks conflict-situaties oplevert.

Van belang is de bijdrage die de bedrijven in het Grebbekwartier leveren aan de werkgelegenheid in de gemeente.

Ultimo augustus 1978 zijn er in het Grebbekwartier 471 arbeidsplaatsen beschikbaar, waarvan 31 voor part-timers en 440 volledige dagtaken. Effectief zijn er echter maar 360 arbeidsplaatsen in het plangebied gesitueerd. Er staan 111 arbeidsplaatsen weliswaar bij vestigingen in het Grebbekwartier geregistreerd, maar de desbetreffende werknemers zijn in feite nimmer daar aanwezig maar oefenen hun werkzaamheden elders in de regio of zelfs daar buiten uit. De beschikbare arbeidsplaatsen zijn momenteel verdeeld over 63 vrouwen en 408 mannen, terwijl bij bedrijven in het plangebied 262 werkforensen hun baan hebben en 209 inwoners van de gemeente Rhenen.

2.5 Groenvoorzieningen

Op basis van de gegevens over het groenbestand, heeft in het veld een waardering van afzonderlijke bomen en struikgroepen plaatsgevonden. Op kaart bijlage is de inventarisatie en de waardering daarvan weer-gegeven.

In het zuidelijk plandeel is, afgezien van een enkele als waardevol geklassificeerde eik of iep niet veel te vinden.

In het noordelijk plandeel worden de meeste straten gekenmerkt door een laanbeplanting van goede tot waardevolle kwaliteit.

2.6 Ontsluiting en verkeer

De ontsluiting van het plangebied is als matig en in ieder geval weinig functioneel ten opzichte van het huidige gebruik te kwalificeren. Het binnen het plangebied liggende kruispunt Grebbeweg - Zwarteweg - Kastanjelaan (deel uit makend van wat in Rhenen het kruispunt Viaduct heet) levert ten aanzien van een veilige en efficiënte verkeersafwikkeling problemen op.

Het noordelijk plangebied heeft 3 aansluitingen op de Grebbeweg, waarvan er één (Kastanjelaan - Boslandweg) een doorgaande route naar Achterberg vormt. De andere straten verbinden deze drie aansluitingen of gaan over in zandwegen die het Grebbebergcomplex in gaan. Plandeel noord vormt daardoor een min of meer afgesloten gebied. Dit is aanvaardbaar bij een gebruik als volledig woongebied, maar minder efficiënt en bij calamiteiten zelfs gevaarlijk bij een gemengd gebruik zoals thans het geval is.

Het noordelijk plangebied levert via de Candialaan tevens de toegang tot het sportcomplex Candia. Bij piekafvoeren levert dit problemen op. Minstens zo problematisch is echter de parkeersituatie ter plaatse, aangezien de sportaccommodatie zelf slechts over minimale parkeergelegenheid kan beschikken.

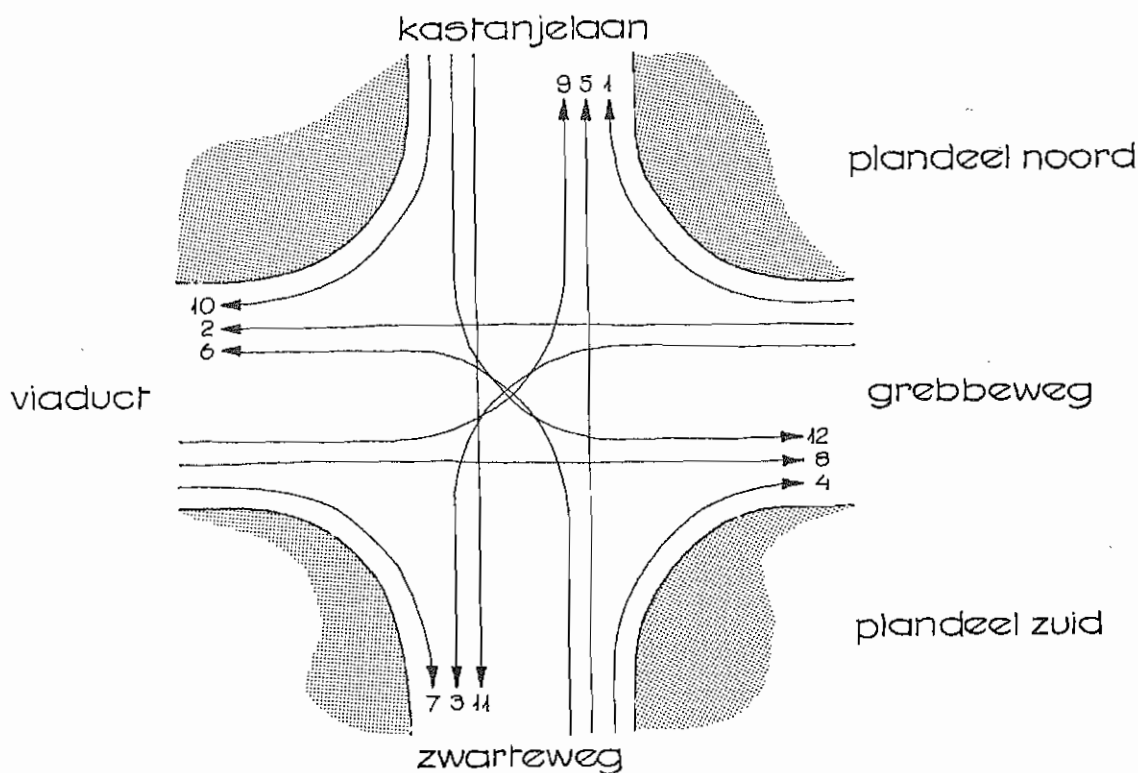
Plandeel zuid takt via de Zwarteweg aan op de S6 en op de Grebbeweg. Binnendoor geeft de smalle Vogelenzangweg nog een aansluiting op de Grebbeweg. Met name voor het relatief zware vrachtverkeer leveren beide ontsluitingsroutes problemen op.

Mede in verband met de voorgenomen reactivering van de spoorlijn Rhenen - Utrecht en de situering van een daartoe benodigde halteplaats, werd in april 1975 een onderzoek verricht naar de verkeersafwikkeling op het kruispunt Viaduct. Dit onderzoek leverde door middel van visuele waarneming, gecombineerd met mechanische tellingen gegevens op over verkeersbewegingen op verschillende tijdstippen van een gemiddelde werkdag. De voor het binnen het plangebied liggende deel van het kruispunt, de eerder genoemde kruising Grebbeweg - Kastanjelaan - Zwarteweg gelden gegevens, worden hierna gemeld.

Afbeelding 2: Onderscheiden verkeersbewegingen op het kruispunt "Viaduct",
 onderdeel Grebbeweg - Zwarteweg - Kastanjelaan op dinsdag
 15 april 1975.

Richting	ochtendspits (7.30-8.30)			avondspits (16.30-17.30)		
	fietsen	auto's	vracht	fietsen	auto's	vracht
1. Grebbeweg - Kastanjelaan	0	5	3	3	10	4
2. Grebbeweg - Viaduct	30	208	51	109	499	67
3. Grebbeweg - Zwarteweg	0	17	10	0	13	4
4. Zwarteweg - Grebbeweg	20	197	29	10	127	36
5. Zwarteweg - Kastanjelaan	1	3	2	5	4	2
6. Zwarteweg - Viaduct	43	159	36	30	153	36
7. Viaduct - Zwarteweg	11	20	18	10	20	15
8. Viaduct - Grebbeweg	122	241	36	62	171	27
9. Viaduct - Kastanjelaan	10	17	3	7	33	7
10. Kastanjelaan - Viaduct	22	14	3	33	39	6
11. Kastanjelaan - Zwarteweg	0	0	1	0	1	1
12. Kastanjelaan - Grebbeweg	6	6	3	1	6	0

Afbeelding 3: Schematisch overzicht kruising Grebbeweg - Kastanjelaan - Zwarteweg



Opvallend is het vele vrachtverkeer op deze kruising. Hoewel het aantal verkeersbewegingen op zich niet verontrustend is, zijn er wel bewegingen die duidelijk conflictsituaties oproepen. Hierbij vormt vooral verkeersbeweging 6 (vanuit de Zwarteweg links af het Viaduct op) een knelpunt. Tijdens de tellingen werd geconstateerd dat het aantal wachtende voertuigen in de spits op de Zwarteweg tot 20 kan oplopen.

De waargenomen verkeersbewegingen mogen representatief geacht worden als werkdagjaargemiddelde. Rhenen bezit echter langs de Grebbeweg een aantal recreatieve objecten die sterk verkeersaantrekkelijk zijn. Uit een vergelijking met de telpunten van Provinciale en Rijkswaterstaat kan afgeleid worden, dat dit in het zomerseizoen de volgende afwijkingen kan opleveren:

ten opzichte van de gemiddelde overschrijding in periode juni t/m augustus

werkdag	+ 17%
zaterdag	+ 6%
zondag	+ 27%

Op topdagen (hemelvaartsdag, 2e Pinksterdag) kunnen overschrijdingen van het werkdagjaargemiddelde tot 100% verwacht worden.

Het is duidelijk dat op dit punt maatregelen nodig zijn in samenhang met de te stichten halteplaats voor treinen die een aanmerkelijke invloed op het verkeer om deze kruising zal uitoefenen. Voor zover maatregelen ruimtelijke consequenties hebben, worden ze, wanneer dat relevant is, in het plan geregeld.

3. WENSELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Inleiding

In paragraaf 1.2 staan een aantal punten die aanleiding gaven tot het opstellen van dit plan. Een aantal van de daar genoemde redenen geeft tevens aanleiding om de verschillende functies die het Grebbekwartier momenteel heeft, nader te bekijken op mogelijke en wenselijke ontwikkelingen. Dat wordt in dit hoofdstuk gedaan.

Tenslotte vindt dan een afweging plaats. De conclusies vormen de eisen die aan het plan ten grondslag liggen.

3.2 Werken

In het streekplan Utrecht-Oost is het zuidelijk deel van het plangebied aangegeven als bedrijfsterrein. Voor het noordelijk deel van het plangebied geldt dit voor de noord-oostelijke randzone, overeenkomstig het voor dit gebied vigerende uitbreidingsplan in onderdelen. Stimulering in de zin van het voeren van een actief vestigingsbeleid voor de gemeente Rhenen, is zeker niet de bedoeling van het streekplan.

Binnen de regio wordt Veenendaal aangewezen als ontwikkelingskern ten behoeve van nieuwe bedrijfsvestigingen.

De huidige situatie is voor de bedrijven in het Grebbekwartier qua vestigingsplaats zeker niet optimaal te noemen. De mogelijkheden voor ruimtelijke expansie zijn over het algemeen erg beperkt tot nihil, terwijl de structuur van het gebied en daarmee de ruimtevragende faciliteiten voor bedrijven slecht zijn.

Hieraan zal in de praktijk maar weinig te doen zijn. Ook indien in de interne ontsluiting van het gebied een aantal verbeteringen aangebracht worden, ligt een rationeel ingericht bedrijventerrein niet in de lijn der verwachting. Daar komt bij dat de ligging van het Grebbekwartier ten opzichte van de wijdere omgeving problematisch is. Landschappelijk is zeker het zuidelijk bedrijventerrein op de uitlopers van het Grebbemassief uiterst ingrijpend en storend voor dit kwetsbare gebied. Ook milieuhygiënisch is de ligging van de bedrijven in het Grebbekwartier niet gunstig te noemen. Allereerst geldt dat natuurlijk voor de invloed op de woningen in het plangebied zelf, maar ook ten aanzien van woningen aan de andere kant van de S6 tegenover het zuidelijke deel van het plangebied. Het gaat

daarbij om negatieve invloeden die bij een verdere intensivering van vooral industrieële bedrijvigheid problematisch worden.

Naast "Remmerden" tussen Rhenen en Elst, is het Grebbekwartier het grootste als collectief aan te merken bedrijfsterrein in de gemeente. Het belang van dit gebied voor de werkgelegenheid in de gemeente is echter beperkter als de omvang van de terreinen zou doen vermoeden. Uit cijfers van de laatste volkstelling, de meest betrouwbare die beschikbaar zijn, zij het alweer ruim zeven jaar oud, blijkt dat de gemeente 2.845 ter plaatse wonende en werkende personen telt en daarnaast werkgelegenheid biedt aan 795 van elders komende mensen (werkforensen). Dat zou betekenen dat de gemeente Rhenen op dat moment over 3.640 arbeidsplaatsen beschikte. Aangenomen mag worden dat dat aantal in de afgelopen jaren enigszins is afgenomen. De bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken geregistreeerde bedrijven leveren gezamenlijk zo'n 2.500 arbeidsplaatsen op. Ramen we de orde van grootte van het totaal aantal arbeidsplaatsen in de gemeente momenteel op zo'n 3.500 (volledige dagtaken en parttime banen tezamen), dan zou dat betekenen dat de gebiedsgebonden werkgelegenheid in het Grebbekwartier (360 arbeidsplaatsen) een aandeel van ca. 10% levert in de totale werkgelegenheid binnen de gemeente. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat deze werkgelegenheid een zelfstandige plaats inneemt in gemeentelijk verband en dat het derhalve van belang is het beleid te richten op het behoud van dit relatief beperkt aantal arbeidsplaatsen voor de gemeente. Dit betekent dat wanneer verplaatsing van deze bedrijven noodzakelijk zou blijken, dit zoveel mogelijk binnen het gemeentelijk grondgebied zou moeten plaatsvinden.

Conclusies:

- Het Grebbekwartier is als bedrijfsterrein zeker niet ideaal, maar kan redelijk functioneren voor meer ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven die niet afhankelijk zijn van veel en zwaar vrachtverkeer.
- Planologisch levert de situering van bedrijfsterreinen in het Grebbekwartier aanmerkelijke problemen op. Wat betreft de ontsluiting zijn slechts maatregelen mogelijk die de situatie in beperkte mate kunnen verbeteren. Op stedenbouwkundige en landschappelijke gronden zullen beperkingen gesteld moeten worden aan de omvang van gebouwen, terwijl het aanzien daarvan meer strikte regels vereist.
- Milieuhygiënisch is de situering van het bedrijfsgebied slecht. Ook met behulp van planologische maatregelen zal, zeker bij een verdere

intensivering van de woonfunctie, zoveel mogelijk gestuurd moeten worden in een richting die ten aanzien van milieu-aspecten ook toekomstige conflictsituaties tot een minimum beperkt.

- De positie die het Grebbekwartier in de werkgelegenheids situatie binnen de gemeente inneemt is kwantitatief beperkt, maar kwalitatief van belang. De werkgelegenheid die bedrijven in het Grebbekwartier leveren, dient, waar dan ook in de gemeente, zoveel als mogelijk voor Rhenen behouden te blijven.

3.3 Wonen

Wonen is, zoals in paragraaf 2.3 werd geconstateerd, met name in het plandeel ten noorden van de Grebbeweg geconcentreerd.

Een verdere ontwikkeling van de woonfunctie in het Grebbekwartier zou zeker wat betreft het aanzien van de stad vanuit het zuiden een grote verbetering kunnen betekenen.

Gezien de momenteel beschikbare uitbreidingsruimte van de gemeente in "harde plannen" en "overige ruimte", raamt het Streekplan Utrecht-Oost dat Rhenen tot 1990 nog ca. 650 woningen kan bouwen.

Rekening houdend met de te verwachten daling van de gemiddelde woningbezettingsgraad, heeft dit tot consequentie een daling van het inwonertal van de gemeente met ca. 1.300 personen in deze periode. Een weinig florissant vooruitzicht voor de gemeente met mogelijk nare gevolgen voor het voorzieningenniveau. Tegen die achtergrond is extra ruimte voor woningbouw, zonder dat dit een uitbreiding van het stedelijk gebied betekent, positief te waarderen.

Er zijn een aantal terreinen binnen het plangebied die een uitstekende situering voor woningen kunnen opleveren. Daartoe moet echter wel aan een aantal voorwaarden met betrekking tot herindeling van het terrein-gebruik worden voldaan.

Voor wat betreft een uitbreiding van de woonfunctie in het zuidelijk plangebied, vormt bedrijfsbeëindiging van de zeepfabriek Rhenus een sleutelgegeven. Zowel de visuele dominantie als de hinder van dit bedrijf, maakt bij voortbestaan een intensivering van de woonbebouwing in het zuidelijk plandeel feitelijk onmogelijk. Ook al zouden woningen in deze omgeving tot stand gebracht kunnen worden, dan moet toch ernstig rekening gehouden worden met hardnekkige klachten in de nabije toekomst van juist de bewoners van die woningen, met alle problemen voor het gemeentebestuur van dien.

Een uitbreiding van de woonfunctie in het noordelijk plandeel lijkt in planologisch opzicht eenvoudiger te realiseren. Bedrijven die "kritiek" zijn voor deze ontwikkeling zijn eigenlijk niet aanwezig. Een fasegewijze realisering behoort wat dat betreft tot de goede mogelijkheden. Een belangrijke toetssteen voor een mogelijke verdere ontwikkeling van de woonfunctie in het Grebbekwartier vormt het uitzicht op realisatie in financieel opzicht. Dat voor het geheel of gedeeltelijk omwerken van een bedrijfsterrein naar een woongebied veel geld nodig is, moge duidelijk zijn. Hoewel in dit stadium uiteraard geen gedetailleerd overleg met betrokkenen over kosten en prijzen gevoerd kon worden (een beslissing over de uiteindelijke bestemming van het Grebbekwartier moet immers nog genomen worden), zijn toch een aantal globale berekeningen uitgevoerd die een verdere uitbreiding van de woonfunctie op z'n realiteitsgehalte toetsbaar kunnen maken. Uitgangspunt is daarbij geweest het onderzoeken van de financiële verwervingsruimte.

In principe zijn een groot aantal varianten voor een andere (woon)bestemming van het plangebied te bedenken.

Wordt er echter van uitgegaan dat het gebied op nieuwe bewoners vooral aantrekkingskracht zal uitoefenen als volledig woongebied (althans geen menging met het huidige gebruik), dan kan nadere uitwerking hoofdzakelijk op deze extreme gericht worden.

Voor het zuidelijk plandeel is al betoogd, dat bedrijfsbeëindiging van Rhenus een sleutelvoorwaarde is. Handhaving van vestigingen als die van het depôt van Grolsch en het gebouwencomplex van Van Wijngaarden, zal in het geval van de keuze voor een overwegende woonfunctie er zeker niet toe bijdragen dat een aantrekkelijk woonklimaat tot stand komt. Er is dan ook vanuit gegaan dat, behalve de nieuwe terzijde gelegen vestiging van de fa. Koekoek, alle gebouwen geamoveerd kunnen worden. Ten behoeve van deze globale berekeningen is een grondprijs van f.300,--/m² aangehouden, een prijs die in de vrije sector in het bestemmingsplan Donderberg recentelijk gehaald werd.

Teneinde voor het hele plangebied een aanvaardbare plansamenstelling te bewerkstelligen, is voor het noordelijk deel uitgegaan van een opzet, waarbinnen in voldoende mate gesubsidieerde woningen (premiëwoningen en woningwetwoningen) te realiseren zijn.

De resultaten van deze stedenbouwkundig-financiële vingeroefening leverden de volgende aanwijzingen op:

- De financiële ruimte om gronden en bedrijven te verwerven, teneinde een nagenoeg volledige woonfunctie te realiseren, bedraagt voor het noordelijk plandeel ca. f.2,5 miljoen.
- Voor het zuidelijk plandeel bedragen de financiële mogelijkheden voor verwerving ca. f.8 miljoen.

Aangezien de uit de globale berekening naar voren komende bedragen bij lange na niet voldoende zijn om de doelstelling woonfunctie te realiseren, zijn de resultaten voorgelegd aan vertegenwoordigers van de Provinciale Directie Volkshuisvesting met de vraag, in hoeverre er in dit geval kans is op een rijksbijdrage. Uit dit overleg is gebleken dat, hoewel subsidieverlening in principe niet geheel is uitgesloten, een gunstige beschikking voor het Grebbekwartier in de nabije toekomst toch nauwelijks kan worden verwacht.

Conclusies:

- Op planologische gronden (woningbehoefte, situering van het plangebied) is het nastrevenswaard een overwegende woonfunctie in het Grebbekwartier tot stand te brengen.
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er goede tot zeer goede lokaties voor woningbouw in het Grebbekwartier aanwezig.
- Een globale financiële toetsing leert dat realisatie van woningbouw op enige schaal in het Grebbekwartier zonder aanmerkelijke steun van de rijksoverheid niet mogelijk is. Deze steun (lokatiesubsidie en verwervingssubsidie op grond van het Besluit bijdragen reconstructie- en saneringsplannen) is in principe niet uitgesloten, maar valt in de eerstkomende jaren niet reëel te verwachten.

3.4 Verkeer

Zoals uit de beschrijving van de huidige situatie blijkt, is de ontsluiting van het plangebied op een aantal punten gebrekkig. Zowel bij een continuering van het huidige gebruik als bij het meer intensiveren van de woonfunctie zal verbetering nodig zijn. Niet te verwachten valt echter dat dit zodanige ruimtevragende voorzieningen vereist, dat ingrijpende bestemmingsveranderingen noodzakelijk zullen zijn.

Binnen de grenzen van het plan valt de nieuw te bouwen halteplaats van de spoorlijn Rhenen-Utrecht. Situering en inrichting van deze halteplaats met bijbehorende accommodaties werden voorbereid in nauwe samenwerking tussen gemeentelijke, provinciale en rijksdiensten en de Nederlandse Spoorwegen. De bestemmingen van de hiertoe benodigde en beschikbare gronden kunnen in dit plan geregeld worden.

De volgens de beschrijving van de huidige toestand, thans gevaarlijke kruising Kastanjelaan - Zwarteweg - Grebbeweg, zal met de realisatie van de halteplaats van de Nederlandse Spoorwegen verder onder druk komen te staan. Maatregelen zijn nodig om de veiligheid op deze kruising te bevorderen.

De aantakking van Rhenen aan de S6 behoeft enige reconstructie. Deze reconstructie wordt door Provinciale Waterstaat voorbereid. Voor zover gelegen binnen het plangebied, kunnen de desbetreffende terreinen in het plan overeenkomstig hun functie bestemd worden.

Conclusies:

- Grote en nieuwe ruimtevragende verkeersvoorzieningen, welke in conflict kunnen komen met actuele of wenselijk geachte functies in het plangebied zijn niet te verwachten.
- De te reactiveren spoorlijn met bijbehorende halte-accommodaties en andere voorzieningen kunnen in het plan overeenkomstig bestemd worden.

3.5 Recreatie en groen

Het noordelijk plandeel grenst aan de oostzijde van het sportcomplex Candia. Deze accommodatie kampt met ruimtetekort, terwijl ontsluiting en zeker de parkeervoorziening ver onder de maat zijn. Theoretisch zou de overweging om uit te breiden in westelijke richting de moeite waard zijn. Praktisch echter kan zonder nader onderzoek gesteld worden, dat de verwerving van bedrijven t.b.v. een bestemming sport niet tot de reële mogelijkheden behoort. Het zoeken van adequate oplossingen voor de ruimtelijke problemen van deze sportaccommodatie dient bij voorkeur in het kader van het in voorbereiding zijnde structuurplan plaats te vinden.

Groenvoorzieningen in de zin van specifiek ingericht openbaar kijk- of gebruiksgroen is in het plangebied maar in beperkte mate aanwezig. Hierbij moet natuurlijk overwogen worden dat een vrij groot en redelijk ontsloten uitloopgebied het Grebbekwartier aan de noord-oostzijde omsluit.

In het noordelijk plandeel wordt het aanzicht bepaald door veel grote tuinen en groene binnenterreinen. Het zou wenselijk zijn om de toegankelijkheid tot het Grebbecomplex te verzekeren, het zicht op de bosrand en de relatie met het Binnenveld veilig te stellen en het stramien van informele groenstroken en achterpaadjes zoveel mogelijk te handhaven.

Conclusie:

Ingrijpende en aanmerkelijke ruimtevragende voorzieningen ten behoeve van de functie sport en recreatie zijn gedurende de planperiode niet te verwachten.

3.6 Afweging

Het is duidelijk dat een afweging tussen de meest wenselijke ontwikkeling van de verschillende functies in het plangebied zich vooral zal toespitsen op de functies wonen en werken. Ingrijpende ruimteclaims vanuit het verkeer en de recreatie, voor zover deze een nauwkeurige afweging t.o.v. andere functies vereisen, zijn in het plangebied niet te verwachten.

Continuering van de huidige situatie en zeker intensivering van bedrijfsactiviteiten in het Grebbekwartier, zo werd geconstateerd, is niet ideaal te noemen. Stedebouwkundig, landschappelijk en milieuhygiënisch is er veel voor te zeggen om de functie "werken" in belangrijke mate om te zetten in de functie "wonen".

Ook de woningbehoefte in de gemeente zou hier mee, kwantitatief en kwalitatief gediend zijn. Deze voordelen zouden dan wel zeer nauwkeurig afgewogen moeten worden tegen de nadelen die dan optreden voor de werkgelegenheidssituatie in de gemeente, ware het niet dat de financiële problemen die met deze functieverandering samenhangen een blokkerende voorwaarde vormen. Rekening houdend met de maatschappelijke eis dat een dergelijke ingrijpende operatie ten goede moet komen aan brede lagen van de bevolking, hetgeen inhoudt dat er niet louter dure woningen met relatief hoge grondopbrengsten gebouwd kunnen worden, blijkt de verwervingsruimte zodanig dat van een aanmerkelijke functieverandering op afzienbare termijn niet reëel sprake kan zijn.

Met name in het zuidelijk plandeel geldt, dat ook incidentele woningbouw op toevallig vrijkomende terreinen nauwelijks een doelstelling

kan zijn, omdat dit zolang de belangrijkste hindergevende bedrijven hier actief blijven, potentiële woonklimaatproblemen inhoudt.

Deze constateringën houden niet in een voortzetting en formalisering van de huidige situatie zonder meer. Integendeel. In de looptijd van dit bestemmingsplan zal een actief beleid gevoerd moeten kunnen worden dat er op gericht is om op de langere termijn een betere startpositie te verkrijgen voor woningbouw in het Grebbekwartier. Dit actieve beleid moet dan gericht zijn op twee doelstellingen:

- a. beperken van negatieve invloeden die huidige of toekomstige bedrijfsvestigingen kunnen hebben op het woonklimaat van zowel de woningen in het Grebbekwartier als de direkt aangrenzende buurten;
- b. het voeren van een actieve grondpolitiek die er op gericht is om terreinen te verwerven die voor het realiseren van een toekomstige woonfunctie van belang kunnen zijn.

Voor het onderhavige bestemmingsplan betekent dit dat tenminste aan de volgende eisen voldaan moet worden:

- ad. a: zodanige bestemming van alle daarvoor in aanmerking komende bedrijfsterreinen, dat daarop slechts bedrijven, opslagruimtes en kantoren kunnen functioneren, die geen aanmerkelijk hinderlijke invloed op het woonklimaat kunnen uitoefenen. Dit betekent uiteraard niet dat bedrijven die thans deze negatieve invloed wel uitoefenen terstond moeten verdwijnen. Het betekent echter wel dat deze bedrijven in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt worden en dat toename van hinderlijke invloeden zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Daarentegen wordt de vestiging van niet hinderlijke bedrijven bevorderd;
- ad. b: het bestemmen van enkele terreinen in het Grebbekwartier, met name in het noordelijke plandeel voor woningbouw. Het gaat om gebieden die momenteel al geen conflict met bedrijfsfuncties kunnen oproepen. Daarnaast dient het stedenbouwkundigconcept dat aan de onderscheiden bestemmingen ten grondslag ligt, zodanig te zijn, dat hiermee de mogelijkheid voor woningbouw open blijft en door middel van het te voeren actieve grondbeleid op langere termijn ook reëel gestalte kan krijgen.

De eisen ten aanzien van de functies verkeer en recreatie (inclusief groenvoorziening) kunnen beperkt worden tot het, waar nodig, verbeteren van de situatie door middel van incidentele aanpassing van het huidige gebruik.

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1 Woningen

Het merendeel van de woningen in het Grebbekwartier is ouder dan 20 jaar en van een gemengde samenstelling. In het plan is aansluiting gezocht bij deze situatie met het doel om deze verscheidenheid, die het karakter en daarmee de aantrekkelijkheid als woongebied in belangrijke mate bepaalt te handhaven.

Onderscheid is gemaakt naar de volgende typen:

- eengezinshuizen EO: vrijstaande, vrij lage eengezinshuizen; bij uitstek geschikt als "overgangsbebouwing" aan de rand van het plan, daar waar een goede aansluiting op bos en landschappelijk waardevol gebied van belang is;
- eengezinshuizen EHO: het meest voorkomende type in het Grebbekwartier. Het gaat meestal om woningen van het type twee-onder-een-kap en een enkele vrijstaande woning. Het zijn veelal kwalitatief goede woningen die ook op de wat langere termijn het karakter van het Grebbekwartier als woongebied moeten blijven bepalen;
- eengezinshuizen EHG: ook in deze categorie gaat het om woningen van het type twee-onder-een-kap en een enkele vrijstaande woning, maar dan meestal kleiner en van een veel mindere kwaliteit dan de woningen in de voorgaande categorie (EHO). Op de wat langere termijn zal aanpassing van deze woningen, met name ten aanzien de veranderende eisen met betrekking tot het woongerief waarschijnlijk niet meer tot de verantwoorde mogelijkheden behoren. Vervanging ligt dan in de lijn der verwachting;
- eengezinshuizen EG: deze categorie betreft de rijen woningen, nog te bouwen of recentelijk gebouwd. Kenmerken zijn de grotere inhoud dan de oudere woningen, maar tevens de kleinere kavels.

Op de plankaart zijn een paar gebieden aangegeven waar woningbouw gepleegd kan worden.

Het gaat hier om het bieden van mogelijkheid tot woningbouw niet zozeer uit motieven van volkshuisvestelijke aard, maar veeleer om stedenbouwkundige redenen: vervolmaking en afronding van de stedenbouwkundige structuur en verbetering van de woonkwaliteit van het plangebied. Beide gebieden met deze bestemming liggen in het noordelijk plandeel.

Het terrein aan het eind van de Radboudweg is bedoeld voor 13 eengezins-
huizen. Aan de noordzijde van dit terrein zullen slechts vrijstaande wo-
ningen (EO) toegestaan worden en wel van een zodanige aard en kwaliteit,
dat een aanvaardbare overgang naar het landschappelijk waardevolle doch
visueel kwetsbare gebied ten noorden daarvan gewaarborgd is. Een goede af-
ronding van de bebouwing aan deze zijde van het Grebbekwartier is dringend
noodzakelijk. Aan de zuidzijde van deze bestemming kan halfopen bebouwing
(EHO) plaatsvinden waarmee wordt beoogt een goede aansluiting op het be-
bouwingskarakter van de Radboudweg en de Boslandweg te verkrijgen. Ook de
aansluiting van beide hier genoemde wegen is, passend bij de bestemming en
de stedenbouwkundige opzet van dit gebiedsdeel uitgewerkt.

Een bestemming woondoeleinden is gelegd op het voormalige Rosbagterrein,
een vrij smalle strook grond tussen de Candialaan en de Tuinlaan. Daar
waar dit terrein aan alle zijden en op korte afstanden van de bestemmings-
grens is ingesloten door huizen, is bestemming voor bedrijfsdoeleinden on-
aanvaardbaar. Woningen zijn hier aanvaardbaar, zij het dat de bouwplannen
aan vrij stringente en hoge eisen zullen moeten voldoen. In het plan is de
mogelijkheid van 8 woningen in eengezinshuizen, dan wel 16 woningen in meer-
gezinshuizen voorzien. Bij de tweede mogelijkheid moet vooral gedacht aan
wooneenheden voor alleenstaanden en onvolledige gezinnen. Uit een oogpunt
van een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting van dit gebied en z'n
directe omgeving, wordt een bouwmassa tot maximaal 5000 m³ aanvaardbaar ge-
acht. Enigszins compacte bouw zal op dit terrein noodzakelijk blijken, doch
voorkomen moet worden dat een element met een hoog stedelijk karakter in
deze toch dorpse omgeving gebracht wordt. De uitwerking van deze globale
bestemming vereist veel inventiviteit en een grote zorgvuldigheid.
Gehonoreerd is een tendens naar meer compacte en stedelijke bebouwing langs
de Grebbeweg met name aan de zuidzijde daarvan. In dat verband is de bouw
van een aantal woningen (EG) in de hoek Zwarteweg/Grebbeweg voorzien.

Uiteraard is het de bedoeling de voor woningbouw beschikbare gronden aan te
wenden ter voldoening aan de eigen behoefte, zoals die is gedefinieerd in de
zogenaamde V.V.T. Daarbij speelt een rol dat de economische haalbaarheid
van woningbouw in het plangebied "Grebbekwartier" wezenlijk moeilijker is
dan in uitbreidingsgebieden.

De in het verleden in andere gebieden vaak gehanteerde verdeelregel 40-40-20
voor woningwet-, premie- en vrijesectorbouw zal hier minder stringent kun-

nen worden toegepast. Een betrekkelijk geringe verhoging van het vrije-sectoraandeel behoeft echter geen problemen te geven voor de eigen behoefte. Deze omvat namelijk niet alleen economisch gebonden (categorie 1) maar ook een deel van de hier wonende zwerfforensen en een deel van de hier wonenden, die in de directe omgeving van Rhenen economisch gebonden zijn (categorie 4 en 5). De behoefte van deze categorieën aan vrije-sectorwoningen is sterk fluctuerend, maar zal bij de realisering van de diverse plangebieden kunnen en moeten worden aangetoond.

4.2 Bedrijven

Geheel in overeenstemming met de in paragraaf 3.6 geformuleerde algemene doelstellingen voor het plan Grebbekwartier, is middels de in het plan opgenomen bestemming bedrijfsdoeleinden sprake van een gestuurde ontwikkeling. Deze sturing heeft betrekking op het gebruik van gebouwen en terreinen en op de aard en intensiteit van bebouwing. Daarnaast zijn nog een aantal specifieke bestemmingen opgenomen. De genoemde aspecten komen hierna achtereenvolgens aan de orde.

In de voorschriften is geregeld dat slechts bedrijfsvoeringen die aanvaardbaar zijn in een gemengd woon-werkgebied zijn toegestaan. Daartoe is als bijlage bij de voorschriften een gedeelte van een zogenaamde "staat van inrichtingen" opgenomen. Deze staat bevat een groot aantal denkbare bedrijven die, afhankelijk van de milieubelasting die de bedrijfsvoering met zich mee zou kunnen brengen in een aantal categorieën verdeeld zijn. Gezien de situatie in het Grebbekwartier zijn de categorieën 1 t/m 3A uit deze staat van toepassing verklaard, zulks met uitzondering van detailhandel welke immers niet in de bestemming bedrijfsdoeleinden zoals die voor dit plan geldt is opgenomen.

Bedrijfsvoeringen die dus op het bijgevoegde gedeelte van de "staat van inrichtingen" voorkomen en uiteraard passen binnen de omschrijving van de bestemming bedrijfsdoeleinden zijn in het Grebbekwartier toegestaan. Door de bedrijfsdoeleinden te beperken tot een beperkt aantal met name genoemde bedrijven, bestaat het gevaar dat het doel van de beperking, namelijk het voorkomen van aantasting van het woonmilieu, wordt voorbijgestreefd. Strikte toepassing zal immers kunnen leiden tot een beperking

van het meest doelmatige gebruik in de zin van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Aan dit bezwaar is in de voorschriften tegemoet gekomen door een vrijstellingsregeling op te nemen, ten behoeve van bedrijven, of gedeelten daarvan, welke niet genoemd zijn in de Staat van Inrichtingen. De hier bedoelde vrijstelling, die ter wille van de rechtszekerheid is geformuleerd als een vrijstellingsplicht van burgemeester en wethouders, wordt door burgemeester en wethouders verleend, nadat zij een positief advies met betrekking tot het te vestigen bedrijf(sgedeelte) van de regionale inspekteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu hebben ontvangen.

Wanneer de regionale inspekteur negatief adviseert kan de vrijstelling door burgemeester en wethouders nog slechts worden verleend indien het college van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

De opgenomen bestemmingsomschrijving en de daaraan gekoppelde vrijstellingsregeling geven meer dan een (louter) positieve bestemming van de in het plangebied gelegen bedrijven voor de huidige eigenaren de mogelijkheid hun bedrijf, ook bij eventuele (onverhoopte) bedrijfsbeëindiging hun bedrijf aan derden te verkopen. Een (enge) positieve bestemming van de voorkomende bedrijven zou immers betekenen dat de kring van kopers beperkt zou zijn tot diegenen die zich met de betreffende bedrijfsvoering zouden bezighouden.

Naast de in artikel 10 ontworpen regeling die de planologisch waarborgen bevat om te voorkomen dat zich in het plangebied bedrijven zullen gaan vestigen die niet te verenigen zijn met de woonfunctie van het Grebbekwartier staan de diverse vergunningstelsels van de milieuhygiënische wetgeving ter beschikking (bijvoorbeeld de hinderwet), om te voorkomen dat ongewenst gebruik in het licht van de centrale doelstellingen voor het plangebied tot ontwikkeling zal komen, terwijl het huidige minder wenselijke gebruik in z'n mogelijkheden beperkt wordt.

Ook ten aanzien van de aard en omvang van de bedrijfsbebouwing zijn er regels in het plan opgenomen.

Getracht is de hoogte en intensiteit van de bebouwing zodanig te beperken dat sterk dominerende bedrijfsbebouwing niet meer tot ontwikkeling kan komen. Hetzelfde geldt voor de bebouwingsoppervlakte. Er is getracht de bestaande bebouwingsgrenzen te handhaven en waar mogelijk een geringe uitbreiding toe te staan.

In een aantal gevallen is het aangegeven bouwvlak al praktisch voor 100% volgebouwd. Langs de Radboudweg komt het voor dat van de bestaande bebouwing aanmerkelijke delen buiten het aangegeven bebouwingsvlak vallen. Dit is gebeurd om aanpassing te bewerkstelligen naar het aangrenzende bosgebied of de aangrenzende woonbebouwing. In het algemeen is steeds gekeken of bebouwing zodanig aanvaardbaar is of gemaakt kan worden, dat een stedenbouwkundige vormontstaat die een redelijke waarborg inhoudt voor intensivering van het wonen op langere termijn.

Afwijkend van het eerder gestelde, dat de huidige bedrijfsvoeringen kunnen worden voortgezet, is het huidige transportbedrijf Van Dolderen niet onder de bestemming bedrijfsdoeleinden opgenomen. De ingebouwde situatie van het (te) kleine bedrijfsgebouw en de verkeersoverlast, met name parkeren in het weekend van grote vrachtwagens, die de bedrijfsvoering in het omliggende woongebied veroorzaakt, maakt een positieve bestemming van dit bedrijf wel zeer onwenselijk.

Uitzonderingen zijn ook gemaakt voor het garagebedrijf hoek Kastanjelaan/Grebbeweg en de horecabedrijven langs de Grebbeweg. Gekozen is voor legalisering van het huidige gebruik, waarbij veranderingen aan de hand van concrete aanvragen op hun merites beoordeeld zullen moeten worden. Een partiële herziening van het plan zal dan eventueel noodzakelijk zijn. Bedrijfsvestiging langs de Grebbeweg kan met name in verkeerskundig opzicht snel een kritische situatie oproepen, terwijl in de strook woonbebouwing noordelijk langs de Grebbeweg en ten oosten van de Candialaan zeer voorzichtig met eventuele functieveranderingen gehandeld zal moeten worden.

4.3 Groen en recreatie

Een van de weinige omvangrijke gebieden met een aaneengesloten bestemming groenvoorziening wordt gevonden op het voormalige opslagterrein van de Stoomhamer in het zuidelijk plandeel. Het doel is tweeledig. In de eerste plaats is een andere bebouwing dan woonbebouwing voor het wonen langs de Zwarteweg en de Grebbeweg onaanvaardbaar, terwijl tevens binnen de nu gegeven bestemming de mogelijkheid ontstaat tot het creëren van een buffer ten opzichte van de meest dominante bedrijfsbebouwing in het zuidelijk plandeel. In de tweede plaats houdt deze bestemming de mogelijkheid tot reservering van grond in zich, wanneer op langere termijn ook in het zuidelijk plandeel tot uitbreiding van woonbebouwing gekomen zou kunnen worden. Een eerste aanzet voor het voeren van een actief grondbeleid kan hiermee gegeven worden, zeker waar binnen deze bestemming op dit terrein de realisatie van openbaar groen nagestreefd wordt.

Direkt grenzend aan een aantal bouwblokken met de bestemming bedrijfsdoel-einden, zijn eveneens een aantal stroken met de bestemming groenvoorzie-ning opgenomen. Teneinde te komen tot een zo groot mogelijke afstemming van bedrijfs- en woonfunctie, waarbij voorkomen moet worden dat rest-ruimte van de bedrijfsterreinen door opslag en stalling de belevingswaarde van een gemengde buurt negatief beïnvloeden, kan de bestemming groenvoor-ziening goede dienst bewijzen.

De groenvoorziening tussen de Kastanjelaan, de Boslandweg en de spoor-lijn zal eveneens een openbaar karakter krijgen. De mogelijkheid bestaat om in deze strook zodanige bescheiden recreatieve voorzieningen te tref-fen dat deze brede strook als buurtgroen kan functioneren. Het is in ieder geval de bedoeling op deze strook een spelterrein voor kinderen te realiseren. Met betrekking tot de exacte plaats en de omvang van deze voorziening zal nog nader onderzoek worden verricht.

Direct aansluitend op de uit te werken woonbestemming aan het eind van de Radboudweg, ligt een agrarisch gebied (bouwland, kersenboomgaard) dat deel uitmaakt van de landschappelijk, waardevolle hellingzone naar het binnenveld. Het gebied is daarom bestemd als gebied van landschap-pelijke waarde met agrarisch gebruik, waarbij dit gebruik nader geregeld is doormiddel van een stelsel van aanlegvergunningen.

4.4 Verkeer

Kenmerkend voor dit aspect van het plan is uiteraard de reactivering van de spoorlijn, de vestiging van een halteplaats en de daarmee samenhangende reconstructie van de verkeerssituatie rond het viaduct over de S6. Daarnaast wordt op voorstel van Provinciale Waterstaat de aansluiting van Rhenen op de S6 aangepast, waarvan de aantakking op het lokale wegensysteem via de Zwarteweg enige consequenties voor het plan heeft welke in overeenstemming daarmee zijn verwerkt.

Voor langparkeerders die gebruik maken van de trein is accommodatie geprojecteerd die toegankelijke kan worden gemaakt vanaf de Zwarteweg.

Teneinde daadwerkelijk gebruik hiervan te bevorderen en om te voorkomen dat de groenstrook langs de Kastanjelaan veelvuldig als snelle parkeergelegenheid gebruikt gaat worden, (het station wordt voor voetgangers toegankelijk vanaf de Kastanjelaan) lijkt afsluiting van deze straat wenselijk. Een tweede belangrijk argument dat voor afsluiting pleit is de verbetering van de uiterst onwenselijke verkeerssituatie op de huidige kruising Grebbeweg - Zwarteweg - Viaduct - Kastanjelaan. Van volledige afsluiting kan echter geen sprake zijn, gezien de vereiste toegankelijkheid van het parkeerterrein ten behoeve van het ter plaatse gevestigde horecabedrijf. In geval van afsluiting van de Kastanjelaan zal de verkeerscirculatie in het noordelijke plandeel in vergelijking met de huidige situatie enige aanpassing behoeven, waarbij de Candialaan dan de belangrijkste toegangsweg wordt. Nodig blijkende plannen voor afsluiting van de Kastanjelaan en de daarmee samenhangende verkeerscirculatie in het noordelijke plandeel, zullen in overleg met de direct betrokkenen worden opgesteld.

Met de Candialaan-Radboudweg als hoofdroute van het noordelijk plandeel, verdienen twee punten de aandacht. De kruising Candialaan-Levendaalseweg-Radboudweg dient overzichtelijker en eenvoudiger gemaakt te worden, in overeenstemming met de vrij beperkte verkeersintensiteit. De aansluiting van de Radboudweg op de Boslandweg is in overeenstemming met de woonbestemming ter plaatse zodanig getraceerd, dat de lange rechtstand van de Radboudweg onderbroken wordt.

Beide voorziene maatregelen zijn er op gericht om het gebruik van de Candialaan-Radboudweg als "racebaan" te voorkomen.

5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Realisatie van dit plan behoort tot de goede mogelijkheden.

De aanzet tot een actief grondbeleid in het zuidelijk plandeel hangt vooral af van de effectuering van de bestemming groenvoorziening op het middenterrein tussen de Grebbeweg-Zwarteweg-Vogelenzang. De hiervoor benodigde gronden zijn in handen van particulieren, waarvan de Heymenberchgroep b.v. de grootste is. Uitzicht op verwerving van deze gronden door de gemeente is zeker aanwezig binnen reële financiële grenzen.

Het realiseren van de woonbestemmingen in het noordelijk plandeel is eveneens in sterke mate afhankelijk van de Heymenberchgroep b.v. die de desbetreffende gronden verworven heeft. Overleg met deze ontwikkelingsmaatschappij heeft de gemeente het vrij zekere vermoeden verschaft, dat realisatie tot de goede mogelijkheden behoort. Het gemeentebestuur zal een overeenkomst sluiten met de projektontwikkelaar zodanig, dat daaruit voor de gemeente Rhenen geen nadelige financiële gevolgen voortvloeien.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor zover thans valt te overzien zijn op het maatschappelijk vlak geen onoverkomelijke problemen te verwachten bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Immers de doelstellingen van het plan (paragraaf 3.6) voldoen in belangrijke mate aan een bij de bevolking levende wens om in Rhenen en wel in een aanvaardbaar woonklimaat te kunnen blijven wonen. Het belang van de aanwezige bedrijven is in eerste instantie gewaarborgd door het overgangsrecht, dat bedrijfsvoortzetting mogelijk maakt. Mede in verband met de plaatselijke werkgelegenheidssituatie, zal bij eventueel wenselijk geachte bedrijfsverplaatsing van de zijde van het gemeentebestuur alle aandacht worden gegeven aan het onderzoeken van alternatieve mogelijkheden binnen het gemeentelijk grondgebied.

Overleg met de direkt betrokkenen over alle aspecten van het plan, zal in het verloop van de procedure kunnen plaats vinden.

6. GEVOERD OVERLEG

6.1 Informeel vooroverleg

Ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is enig onderzoek verricht, waarbij met name de intensivering van de woonfunctie centraal stond. De resultaten van dit vooronderzoek, waarbij vooral ook de financiële realiteit een grote rol speelde, zijn neergelegd in de "Discussienota Grebbe" van juni 1978. Zoals al opgemerkt in paragraaf 3.3 heeft deze nota ten grondslag gelegen aan de informele besprekingen tussen vertegenwoordigers van de gemeente Rhenen enerzijds en vertegenwoordigers van de Provinciale Directie Volkshuisvesting en de Provinciale Planologische Dienst, beide te Utrecht, anderzijds. Kernpunten uit dit overleg zijn:

- reconstructie van het bedrijfsterrein ten behoeve van een intensivering van de woonfunctie wordt in principe positief gewaardeerd;
- zeer veel zorg zal besteed moeten worden aan de werkgelegenheidssituatie
- de prioriteit van het Grebbekwartier als reconstructiegebied ten behoeve van de intensivering van de woonfunctie wordt vooralsnog niet hoog geacht;
- mede op grond van voorgaande overwegingen mag worden aangenomen dat de kans op rijksbijdragen in dit stadium beperkt dan wel nihil zullen zijn.

Bedoelde discussienota en de resultaten van het gevoerde overleg zijn voorgelegd aan de Commissie voor Planologie uit de gemeenteraad. De voorhanden gegevens leidden tot een stellingname van de Commissie, welke overeenkomt met de doelstellingen en eisen ten aanzien van dit plan, zoals neergelegd in paragraaf 3.6.

6.2 Overleg ex artikel 8 Besluit Ruimtelijke Ordening

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 8 van het besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties en personen.

Geen reacties werden ontvangen van:

- Provinciale Planologische Dienst
- Recreatieschap Rijn- en Lekoevers
- Waterschap Grebbe
- Inspekteur Volksgezondheid

Geen opmerkingen op het ontwerp bevatten de reacties van:

- Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat, directie Utrecht
- Inspecteur ruimtelijke ordening
- Hoofdingenieur-directeur van de Landinrichting
- Stichting Economisch-Technologisch Instituut voor Utrecht
- Gewestelijke Raad voor Utrecht van het Landbouwschap
- Eerstaanwezend Ingenieur der Genie
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
- Rijksdienst voor Monumentenzorg
- Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat, directie bovenrivieren.

Voorts zijn van de navolgende instanties reacties ontvangen, welke hieronder zullen worden samengevat en van commentaar voorzien.

A. Hoofd afdeling 5 der provinciale griffie

a. Artikel 1, sub a

Het woord "alle" ware te vervangen door het woordje "de".

b. Artikel 3, aanhef e.a.

De woorden "als zodanig" waren te vervangen door: "voor eengezinshuizen (EO)".

c. Artikel 3, sub 2 f

De bepaling dat de breedte van ieder eengezinshuis niet minder mag bedragen dan 50^o zal op een misverstand berusten.

d. Artikel 3, sub 3 b en sub 4, e.a.

In deze bepalingen is sprake van een voor bijgebouwen aangegeven oppervlak, terwijl in het renvooi op de kaart sprake is van een zône voor bijgebouwen.

e. Artikel 7

Te bepalen ware dat burgemeester en wethouders de bestemming eerst uitwerken nadat de behoefte in de zin van de VWT is aangetoond.

f. Artikel 8 aanhef

Bedoeld zal zijn "huishoudens".

g. Artikel 10, sub 2 d

Is het hier bepaalde, naast hetgeen onder 1a bepaald is, niet overbodig?

h. Artikel 12

In deze bepaling ware tevens rekening te houden met en melding te maken van het oprichten van andere bouwwerken ten behoeve van de stroomgeleiding (bovenleiding).

Waarom wordt in de aanhef van sub 3 niet, zoals elders, gesproken van "andere bouwwerken"?

i. Artikel 15

De redactie van de voorschriften omtrent bebouwing is voor verbetering vatbaar. Voorts ware in de voorschriften of in de toelichting aan te geven aan welk soort speelgelegenheid wordt gedacht.

j. Artikel 16

De redactie van de voorschriften omtrent bebouwing is voor verbetering vatbaar. Aan te geven ware welke speelvoorzieningen worden beoogd. Mogen bij deze bestemming gebouwen worden gebouwd?

k. Artikel 17, lid A, titel

Het woord "ander" ware te schrappen.

l. Artikel 17, lid A, sub 1

Deze bepaling ware aan te vullen met de woorden "nadat deze is gerealiseerd".

m. Artikel 17, lid A, sub 3, en lid B, sub 3

Het is eenvoudiger te bepalen dat onder verboden gebruik als bedoeld in "sub 1" in ieder geval wordt verstaan het gebruik als De opsomming van verboden gebruiksvormen heeft dan tevens een interpretatieve functie ten aanzien van de toepassing van de toverformule.

n. Artikel 18, lid 1, sub b

De zinsnede "zoals die luidde ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan" is niet aanvaardbaar.

o. Artikel 21

Het tweede gedeelte van deze bepaling ware in de vorm van een verbodsbepaling te gieten.

p. Het is noodzakelijk dat in de toelichting inzicht wordt gegeven over het aantal te bouwen woningen in relatie tot de eigen behoefte in de zin van de VVT.

Reactie van het gemeentebestuur

Ad a

De taalfout is hersteld.

Ad b

De zin van de voorgestelde verandering wordt niet ingezien. De suggestie is daarom niet overgenomen.

Ad c

Bedoeld is te zeggen dat de breedte van ieder eengezinshuis niet minder mag bedragen dan 7.00 m.

Het voorschrift is gecorrigeerd.

Ad d

"oppervlak" is gewijzigd in "zône".

Ad e

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

Ad f

De typefout is hersteld.

Ad g

De redactie van artikel 10 van de voorschriften is zodanig gewijzigd dat daarin geen overbodige bepalingen meer voorkomen.

Ad h

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

Ad i

De redactie van de voorschriften omtrent bebouwing is verbeterd. De woorden "en speelgelegenheden" in de doeleinden-omschrijving zijn komen te vervallen.

Ad j

De redactie van de voorschriften omtrent bebouwing is verbeterd. Bij deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Van speelvoorzieningen zijn voorbeelden gegeven.

Ad k

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

Ad l

De bepaling "Behoudens het bepaalde in artikel 21, is het verboden bestemming" wordt wenselijker geacht om de aandacht te vestigen op het overgangsrecht.

Ad m

De bedoeling van de gekozen constructie is het verlenen van vrijstelling voor bepaalde met de bestemming strijdige gebruiksvormen bij voorbaat uit te sluiten.

Zulks wordt toelaatbaar geacht. Aan de gemaakte opmerking wordt derhalve niet tegemoetgekomen.

Ad n, o en p

Aan deze opmerkingen is tegemoet gekomen.

B. Hoofdingenieur-directeur Provinciale Waterstaat

- a. Voor de bestaande en nog te bouwen woningen aan de Kastanjelaan, de Zwarteweg, de Grebbeweg en voor de bedrijfsterreinen met de daarbij gelegen woningen dienen geluidsniveaus berekend of gemeten te worden. Ook dienen de toelaatbare waarden voor deze objecten vastgesteld te worden; één en ander ware in de bij het bestemmingsplan behorende toelichting op te nemen.
- b. Afgaande op de plankkaart bestaat de indruk dat wegbermen zijn bestemd tot "groenvoorziening". De voorkeur wordt gegeven aan de bestemming "verkeersdoeleinden". Kleine verkeerstechnische aanpassingen kunnen alsdan worden uitgevoerd zonder dat een bestemmingswijziging noodzakelijk is.
- c. Het lijkt zinvol de gehele reconstructie van "de Klokken" binnen de plangrens te brengen en hiervoor een strook te bestemmen voor verkeersdoeleinden; geringe wijzigingen in het reconstructieplan hebben dan geen wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg.

Reactie van het gemeentebestuur:

Ad a

Het meten van geluidsniveaus in en het bepalen van toelaatbare waarden voor het Grebbekwartier wordt weinig zinvol geacht.

Ad b

Hoewel zeker niet alle wegbermen tot "groenvoorziening" zijn bestemd, is aan enkele grondstroken alsnog de bestemming "verkeersdoeleinden" gegeven.

Ad c

In de begrenzing van het plangebied kan, daar het bestemmingsplan reeds in ontwerp ter visie is gelegd, geen wijziging meer worden gebracht.

C. Provinciale Utrechtse Stichting voor Welzijnsbevordering

- a. In de toelichting is geen melding gemaakt van bestaande, zich in het plangebied bevindende sociaal-culturele voorzieningen, zoals kinder-

speelplaatsjes.

- b. Overleg met de bij het bestemmingsplan betrokkenen zou niet, zoals in de toelichting op het plan staat vermeld, in het verloop van de procedure moeten plaatsvinden, maar daartoe zou in een eerder stadium reeds overgegaan moeten worden, opdat bij de opstelling van het bestemmingsplan met de wensen van betrokkenen rekening kan worden gehouden.
- c. Het braakliggende terrein achter de woningen aan de Levendaalseweg en de Emmalaan wordt, gezien de geringe breedte en de ligging ten opzichte van de bestaande woonbebouwing, minder geschikt geacht voor woonbebouwing.

Een andere bestemming, bijvoorbeeld speelvoorziening, of combinaties van bestemmingen wordt/worden wenselijk geacht.

- d. Verondersteld wordt dat de bestemming "groenvoorziening", gegeven aan het voormalige opslagterrein van de Stoomhamer, een tijdelijk karakter heeft.

Uit een oogpunt van rechtszekerheid verdient het aanbeveling dit tijdelijk karakter in het bestemmingsplan duidelijk naar voren te laten komen.

Reactie van het gemeentebestuur:

Ad a

In het "Grebbekwartier" bevinden zich thans geen sociaal-culturele voorzieningen, zoals kinderspeelplaatsjes. Daarvan kon derhalve in de toelichting op het bestemmingsplan geen opsomming worden gegeven. Wel is het de bedoeling op de tot "groenvoorzieningen" bestemde strook gronden ten westen van de Kastanjelaan en de Boslandweg een speelvoorziening voor kleuters te realiseren. In de toelichting zal daarvan melding worden gemaakt.

Ad b

Normaliter is het streven er op gericht reeds bij de voorbereiding van een bestemmingsplan alle belanghebbenden daarbij te betrekken. In het onderhavige geval was dit evenwel niet mogelijk, omdat daarvoor de tijd ontbrak. Wilde namelijk voorkomen worden dat de bescherming, voort-

vloeiende uit het voor het Grebbekwartier geldende voorbereidingsbesluit, zou komen te vervallen, dan moest binnen een jaar na de vaststelling van dat besluit een ontwerp-bestemmingsplan voor dat gebied ter inzage worden gelegd. Voor het bepleite overleg binnen de voor de planontwikkeling beschikbare maanden, ja zelfs voor het vooroverleg als bedoeld in artikel 8 van het besluit op de ruimtelijke ordening bleef, als gevolg van de gecompliceerdheid van de problematiek ter zake geen tijd over.

Daarom kon het noodzakelijke overleg eerst na de ter visielegging van het ontwerp-bestemmingsplan worden geopend.

Voor de bewoners van en de exploitanten van bedrijven in het Grebbekwartier werd ter zake een hoorzitting gehouden op 1 maart 1979. Voor overname vatbare suggesties werden niet gedaan.

Ad c

Hoewel de desbetreffende grond inderdaad niet bij uitstek geschikt is voor woningbouw, wordt het toch mogelijk geacht ter plaatse woningen te realiseren, die uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn. Zulks vereist uiteraard een zorgvuldige studie ter zake. Mede daarom is aan het perceel ook een globale woonbestemming gegeven. De tijd, die bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan ontbrak voor het ontwerpen van een goed afgewogen bestemmingsregeling voor het onderwerpelijke perceel, is daardoor namelijk beschikbaar gekomen. Overigens zij nog vermeld dat de grond geen eigendom van de gemeente is en dat de eigenares daarvan heeft verzocht daaraan een bestemming voor woondoeleinden te geven.

Ad d

Op bladzijde 24 van de toelichting wordt het geven van de bestemming "groenvoorziening" aan de desbetreffende grond gemotiveerd. Het moet niet geheel uitgesloten worden geacht dat deze bestemming op zeer lange termijn nog eens wordt gewijzigd, maar voorshands bestaat daaromtrent nog zoveel onzekerheid dat het geven van een voorlopige bestemming aan de grond bepaald niet op zijn plaats zou zijn.

D. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken

- a. Het wordt onverantwoord geacht aan het terrein van het Transportbedrijf Van Dolderen B.V. een woonbestemming te geven, zonder dat daarvoor tevoren overleg met dat bedrijf heeft plaatsgevonden.
- b. Een hoorzitting voor de exploitanten van de in het plangebied aanwezige bedrijven had vóór of tijdens de termijn van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan moeten plaatsvinden.
- c. Aannemende dat de staat van inrichtingen uit de hinderwetgeving is overgenomen wordt gemeend dat ook niet-hinderwetplichtige bedrijven daarin opgenomen dienen te worden.

Reactie van het gemeentebestuur:

Ad a

Betreurd wordt dat met de directie van de B.V. ter zake niet tijdig van gedachten kon worden gewisseld. Overigens moet inpassing van het bedrijf in het onderhavige bestemmingsplan uit een oogpunt van ruimtelijke ordening onaanvaardbaar worden geacht.

Ad b

Met het gestelde kan worden ingestemd. Voor het in een vroeg stadium organiseren van de hoorzitting ontbrak evenwel de tijd (zie in dit verband ook het antwoord op een soortgelijke vraag van de Provinciale Utrechtse Stichting voor Welzijnsbevordering).

Ad c

Het is een misverstand te menen dat de staat van inrichtingen is gebaseerd op het hinderbesluit. Tussen het bestemmingsplan en de hinderwet bestaat geen koppeling. Artikel 10 van de bestemmingsplanvoorschriften maakt duidelijk welke bedrijven uit planologische overwegingen op gronden met de bestemming bedrijfsdoeleinden toelaatbaar zijn of kunnen worden.

E. Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Utrecht

- a. Daar in de nabije toekomst geen subsidies beschikbaar zullen worden gesteld voor de aankoop van bedrijfspanden wordt het enigszins pre-