

GEMEENTE



RHENEN

BESTEMMINGSPLAN

"MOLENBERG"

Behoort bij raadsbesluit
van 25 APR. 1972 19
Nr. 9
De secretaris van RHENEN,

Behoort bij besluit van gedeputeerde staten
van Utrecht van 30 mei 1973, afd. 5,
nr. 105572R0/1151. De griffier der staten.

<u>INHOUD</u>	<u>BLZ.</u>
Hoofdstuk I. ALGEMENE TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPLAN	3
Paragraaf 1. Plaats van het bestemmingsplan Molenberg in de ontwikkeling van Rhenen	3
Paragraaf 2. Planbegrenzing	3
Paragraaf 3. Uitgangspunten bij de planontwikkeling	4
I. Wonen	4
II. Werken	6
III. Recreatie	7
IV. Verkeer	7
Paragraaf 4. Woonbebouwing	8
a. bebouwingsdichtheid	8
b. verhouding hoogbouw/laagbouw	8
c. bebouwingssoorten	9
d. bebouwingscategorieën	10
Paragraaf 5. Verkeer	10
Paragraaf 6. Recreatie	11
Paragraaf 7. Terreinen voor bijzondere doeleinden	12
Paragraaf 8. Riolering en afvalwaterzuivering	12
Paragraaf 9. Terreingesteldheid	13
Paragraaf 10. Archeologische vondsten	13
Paragraaf 11. Exploitatiegebied	13
Hoofdstuk II. VOORSCHRIFTEN, deel uitmakende van het bestemmingsplan	14
Hoofdstuk III. EXPLOITATIE-OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	30
Hoofdstuk IV. SAMENVATTING VOOROVERLEG	54
Hoofdstuk V. Aanvullende Toelichting	65

Hoofdstuk I. ALGEMENE TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPLAN

Paragraaf 1. Plaats van het bestemmingsplan Molenberg in de ontwikkeling van Rhenen.

Hoewel het bestemmingsplan Molenberg in formele zin geen deel uitmaakt van het (globale) bestemmingsplan Donderberg is het qua situering tussen de bestaande bebouwde kom van Rhenen en het door het plan Donderberg bestreken gebied zodanig met dit laatste plan verweven, dat de algemene en sociografische toelichting daarop van overeenkomstige toepassing kan worden verklaard. Nog sterker spreekt dit bij het onderzoek, dat is ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van dit plan, waarbij ter bepaling van de "basiskosten" van het plan Molenberg de plannen Donderberg en Molenberg als een eenheid zijn beschouwd.

In formele zin is echter sprake van een afzonderlijk bestemmingsplan, dat voor wat zijn begrenzing betreft bedoelt aan te sluiten bij de bestaande bebouwde kom en gronden omvat, die in bepaalde gevallen wel en in andere gevallen niet zijn begrepen in een geldende bestemmingsregeling. Er is gestreefd naar een aansluiting bij de begrenzing van geldende plannen, dan wel vooruit gelopen op de begrenzing van plannen die in het ontwerp-stadium verkeren. Daarmee wordt bereikt, dat in de toekomst alle bebouwde delen van Rhenen-stad onder de werking vallen van een op de Wet Ruimtelijke Ordening gebaseerde bestemmings- en gebruiksregeling. Een bijkomend gevolg is, dat het geldend bestemmingsplan Zandheuvelstraat, vastgesteld bij raadsbesluit van 27 oktober 1959 nr. 6 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d. 19 september 1960, zal opgaan in het bestemmingsplan Molenberg. Tevens zullen onderdelen van het geldende bestemmingsplan voor gronden gelegen nabij de bebouwde kom van Rhenen, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 april 1956 nr. 6 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 22 januari 1957, in deze nieuwe bestemmingsregeling worden opgenomen.

Het ligt voor de hand dat voor de ontwikkeling van Rhenen de keus op het door dit bestemmingsplan bestreken gebied is gevallen. Deze gronden grenzen namelijk onmiddellijk aan de bebouwing rond Dokter Wallerstraat, Willem van Nasstraat en Bantuinweg en sluiten ook aan bij de oudere bebouwing nabij de Platanenlaan en de Zandheuvelstraat. De gemeente heeft binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Donderberg reeds aanzienlijke oppervlakten grond in bezit. Ook daar zou dus een begin met de woningbouw kunnen worden gemaakt. Binnen het bestemmingsplan Molenberg is de grond daarentegen voor ongeveer de helft in handen van de bouwexploitant N.V. Rijnvast, die de raad binnen afzienbare tijd medewerking voor exploitatie van haar bouwgrond zal vragen. De belangen van de gemeente zijn onder andere door de eigendomsverhoudingen zo nauw met die van de N.V. Rijnvast verweven, dat samenwerking bij de bouwexploitatie een voor de hand liggende oplossing vormt. Hiermede is dus de voorrang van de ontwikkeling van dit plan verklaard. Het houdt tevens in, dat binnen dit plan voor de bouw van woningen door individuele opdrachtgevers geen gelegenheid zal zijn.

Het plan Molenberg valt in zijn geheel binnen de stedelijke bebouwings-sfeer, zoals deze wordt aangegeven in het streekplan voor de Utrechtse Heuvelrug. Het plan valt buiten de werking van het streekplan waterwingebieden.

Paragraaf 2. Planbegrenzing.

De Utrechtsestraatweg vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde wordt de grens gevormd door het Paardenveld, dat zoals de kaart aangeeft voor wat het noordelijk deel daarvan betreft een ander verloop zal krijgen dan het huidige tracé van deze weg. Het Paardenveld vormt in de wegstructuur van Rhenen een belangrijke schakel tussen de Utrechtsestraatweg (voorheen de rijksweg 25) en de Cuneraweg (provinciale weg 21). Na de kruising met de Donderberg verandert het Paardenveld namelijk van naam en gaat deze weg Thijmse Berg heten om vervolgens via Geertesteeg de Cuneraweg te bereiken.

Ten oosten daarvan wordt een bouwstrook, die eigenlijk tot het bestemmingsplan Domineesberg had moeten behoren, in het plan Molenberg opgenomen, teneinde een goede aansluiting te verkrijgen. Het beloop van de begrenzing nabij de kruising van Paardenveld met de Vreewijkstraat is wat grillig doch met opzet zo gekozen, teneinde zoveel mogelijk vrijheid te geven aan de ontwerpen van het stedenbouwkundig plan, dat een nieuwe vorm zal moeten geven aan het daar aanwezige oude woongebied, dat binnen een termijn van ongeveer 10 jaren zal moeten worden gesaneerd. De Nieuwe Veenendaalseweg krijgt ter hoogte van de Platanenlaan een ouder tracé en gaat over in de Domineesbergweg. De begrenzing van het plan volgt vervolgens de oostzijde van de Nieuwe Veenendaalseweg tot de kruising met de Bantuinweg. Langs deze weg volgt de grens de scheiding van de bouwpercelen langs de zuidzijde van die weg en het Koningin Elisabethplantsoen om tussloten weer aansluiting te vinden aan de Utrechtsestraatweg nabij hotel "De Koning van Denemarken".

Paragraaf 3. Uitgangspunten bij de planontwikkeling.

Aan de ontwikkeling van elk bestemmingsplan liggen enkele duidelijke uitgangspunten ten grondslag. Zij zijn de hoofdelementen, die het leven van de mens in een gemeenschap kenmerken. Als zodanig kunnen worden genoemd: wonen, werken, recreatie en verkeer, het zogenaamde stedenbouwkundige kwartet. In het volgende zullen deze vier hoofdelementen nader worden bezien.

I. Wonen

De belangrijkste functie van het plangebied is het bieden van een woonplaats aan een deel van de Rhenense bevolking. De behoefte aan woongelegenheden is dus in hoofdzaak bepalend voor omvang en indeling van het plan. Onderstaand overzicht geeft een beeld van deze woningbehoefte.

Tabel I. Statistiek woningzoekenden en peiling woningbehoefte

Omschrijving:	12-8-1970:	22-10-1970:	18-12-1970:
Totaal aantal ingeschreven woningzoekenden	365	451	512
<u>waarvan</u>			
ongehuwd met trouwplannen jonger dan			
25 jaar	50	65	86
25 - 65 jaar	21	24	25
65 jaar en ouder	-	-	-
Gehuwd of weduwe met kinderen jonger dan 25 jaar	42	48	55
25 - 65 jaar	205	236	258
65 jaar en ouder	23	42	46
Alleenstaande jonger dan 25 jaar	1	1	1
25 - 65 jaar	13	19	24
65 jaar en ouder	10	16	17
Van de gehuwde woningzoekenden hebben:	(270)	(326)	(359)
geen woning (inwonenden)	55	70	76
een woning in de gemeente Rheden	191	231	247
een woning buiten de gemeente	24	25	36
Van de woningzoekenden hebben:	(365)	(451)	(512)
een inkomen tot f 1.000,-- per maand	285	359	398
een inkomen van f 1.000,-- of meer	80	92	114

Omschrijving:	12-8-1970:	22-10-1970:	18-12-1970:
Reële woningbehoefte:			
Ongehuwden met trouwplannen	71	89	111
Gehuwden zonder zelfstandige woonruimte	55	70	76
Gehuwden buiten de gemeente wonend	24	25	36
Vervangende woningen in verband met krotopruiming	10	10	22
Vervanging halve aantal duplexwoningen	108	108	108
	268 ===	302 ===	353 ===

Uit deze cijfers kunnen enkele algemene conclusies worden getrokken, die van belang zijn bij de bepaling van het karakter van het plan. De omvang van de aantallen woningzoekenden is niet zodanig, dat deze cijfers moeten worden gezien als een bewijs voor deze algemene conclusies, doch veeleer als een illustratie daarvan. Verder dient te worden bedacht, dat ongeveer een vijfde deel van de cijfers betrekking heeft op de behoefte van het dorp Elst. Een absolute scheiding tussen Rhenen (stad) en Elst valt echter niet aan te brengen, omdat in Elst in de naaste toekomst een naar verhouding van de behoefte vrij groot aantal woningen zal worden gebouwd (55 woningwetwoningen en 69 premieverkoopwoningen). Deze woningen zullen binnen het kader van de regionalisatie van de woningbouw gedeeltelijk worden bestemd voor werknemers van Veenendaalse bedrijven en daarnaast behalve de behoefte in Elst een klein deel van de behoefte in Rhenen moeten en kunnen dekken. Een enkele algemene lijn valt echter wel te trekken.

1. De reële woningbehoefte vertoont sedert het gereedkomen van de bouwstroom van 250 woningwetwoningen een duidelijke stijging.
2. Van de ingeschreven woningzoekenden heeft ongeveer 80% een inkomen, dat ligt beneden f 1.000,-- per maand.
3. Er blijkt vraag te zijn naar zelfstandige bejaardenwoningen.
4. Een niet onbelangrijk deel van de woningzoekenden in Rhenen (+ 16%) bestaat uit alleenstaanden en echtparen op gevorderde leeftijd (meestal kinderloos) doch jonger dan 65 jaar, die grotere woonruimte zoeken (minimaal 2 slaapkamers).

Hoewel deze algemene lijnen zeker niet mogen worden bestempeld als conclusies van een woningmarktonderzoek, bieden zij, mede gezien tegen de achtergrond van de ervaringen, die de laatste jaren zijn opgedaan, voldoende basis om voor het plan Molenberg een aanduiding te geven voor het te voeren bouwbeleid. Een verantwoord woningmarktonderzoek zal slechts zin hebben, wanneer dit in regionaal verband plaatsvindt. Voor de motivering van het plan Molenberg kan op een dergelijk onderzoek niet worden gewacht.

Naar onze mening kunnen de volgende algemene beleidslijnen voor de opzet van het plan worden gekozen:

- A. De bekende woningbehoefte manifesteert zich in de bevolkingsgroep met de laagste inkomens, namelijk die beneden f 1.000,-- per maand. Deze categorie is niet of nauwelijks bij machte om de huur van een nieuwe zogenaamde woningwetwoning, die zich om de f 200,-- per maand beweegt, te betalen. Voor de bevrediging van de woningbehoefte van deze categorie komen deze woningen derhalve niet in aanmerking. Een oplossing zal moeten worden gezocht middels een krachtige doorstroming vanuit het oude relatief goedkope woningbestand.

- B. Dit doorstromingsproces wordt het best op gang gebracht door voor die categorieën bewoners van zogenaamde woningwetwoningen, die wat hun inkomen betreft daarin niet meer thuishoren, aantrekkelijke alternatieven in het nieuwe woningbestand te brengen. Vandaar dat het plan zodanig gevarieerd van opzet moet zijn, dat naast de zogenaamde woningwetwoningen ook door de belegger premieverhuurwoningen kunnen worden gebouwd.
- C. Wanneer de reële woningbehoefte op globaal 300 wordt gesteld, waarvan $\pm 20\%$ op Elst betrekking heeft, dan moet dus in Rhenen voor 240 gevallen woonruimte worden gecreëerd. 20% hiervan (zie hiervoor onder 2) kan worden geholpen met een nieuw te bouwen woning in de gesubsidieerde sector (woningwetwoning of premieverhuurwoning). Dit aantal zal dus ongeveer 48 bedragen. Er vanuit gaande dat de bebouwingstijd van het plangebied ongeveer drie jaar zal duren en de ervaring leert, dat de woningbehoefte in Rhenen zich bij handhaving van het huidige bouwtempo op hetzelfde niveau blijft bewegen, kan worden gesteld, dat in het plan ongeveer $3 \times 48 = 144$ woningen (afgerond op 150 woningen) in de gesubsidieerde sector moeten worden gebouwd. De vrij permanente vraag naar woningen kan ook blijken uit de stijging van het aantal huwelijken, dat in het tijdvak 1964 tot en met 1966: 339 bedroeg en van 1967 tot en met 1969: 387.
- D. Blijkens ervaring bestaat onder de bewoners van woningwetwoningen - speciaal bij de bewoners van etagewoningen - een latente vraag naar een ééngezinswoning. Ook al blijkt de huurprijs van een ééngezinswoning aanzienlijk hoger te liggen dan die van een etagewoning (woningwetwoning), dan toch blijkt er een grote aantrekkingskracht van uit te gaan. Ook op deze grond moet getracht worden om gesubsidieerde woningbouw in de vorm van premieverhuurwoningen te stimuleren.
- E. Dat een niet onbelangrijk deel van de reële woningbehoefte (incomplete gezinnen, alleenstaanden en bejaarden) - ook hier is een niet geregistreerde latente vraag aanwezig - zich richt op kleinere wooneenheden, vormt aanleiding om een bescheiden aantal woningen van een speciale vorm (kleinere etagewoningen en bejaardenwoningen) in het plan op te nemen. Ook dit soort woningbouw vervult blijkens ervaring een zeer nuttige functie in het doorstromingsproces, zowel vanwege type en grootte der woningen als door daaraan verbonden relatief lage huurprijzen.
- F. De onder A tot en met E genoemde algemene gevolgtrekkingen wettigen een planindeling, die voor wat de bouwsectoren betreft het volgende beeld vertoont:
- 1/3 deel te bouwen in de zogenaamde woningwetsector;
 - 1/3 deel te bouwen als premieverhuurwoningen;
 - 1/3 deel te bouwen als premieverkoopwoningen,
of als woningen in de vrije sector.
- Ten aanzien van het woningtype zouden in de woningwetsector een bescheiden aantal bejaardenwoningen en enkele tientallen kleine etagewoningen kunnen worden opgenomen (maximaal 60).

II. Werken

De factor werken uit het stedenbouwkundige kwartet speelt in het plan Molenberg, dat een typisch woongebied kan worden genoemd, geen rol van betekenis. Binnen de grenzen van het plangebied komen geen industriële vestigingen voor. Wel worden er enkele ambachtelijke bedrijven aangetroffen (aannemers van burger- en wagenbouw, loodgietersbedrijf). Voor het overige treft men, verspreid door deze wijk, een aantal dienstverlenende bedrijven en instellingen aan, alsmede een aantal scholen. Als zodanig kunnen worden genoemd:

1. Hotel "De Koning van Denemarken", Utrechtsestraatweg	G 1435
2. Expeditiebedrijf van Laar, Oude Veenendaalseweg	G 2669
3. Bakkerij Heemsbergen, Oude Veenendaalseweg	H 2163
4. Openbare basisschool, hoek Oude Veenendaalseweg/Bantuinweg (in aanbouw)	G 2116
5. Kerkgebouw Oud Gereformeerde Gemeente, Bantuinweg	G 1545
6. Gebouw technische dienst openbare werken gemeente, Bantuinweg	G 2125
7. Bejaardencentrum "De Tollekamp", Nieuwe Veenendaalseweg	G 2658
8. Medisch Centrum, Nieuwe Veenendaalseweg	G 2517
9. Gereformeerde Kerk, Nieuwe Veenendaalseweg	G 2516
10. Loodgietersbedrijf, Nieuwe Veenendaalseweg	G 2514
11. Kapsalon, Groeneweg	G 2510
12. Schoolgebouw, Groeneweg (noodgebouw)	G 1800
13. Openbare bibliotheek en leeszaal, Groeneweg (noodgebouw)	G 1800
14. Landbouwhuishoudschool, Nieuwe Veenendaalseweg	G 1801
15. Zelfbedieningszaak annex zuivelhandel, Nieuwe Veenendaalseweg	G 2502
16. Service-centrum en benzineverkoopstation, Nieuwe Veenendaalseweg	G 2501
17. Bijzondere basisschool, Platanenlaan	G 1999
18. Bijzondere kleuterschool, voorm. Oude Veenendaalseweg	G 2000
19. Telefoongebouw van de P.T.T., Paardenveld	H 2465
20. Bouw- en Aannemersbedrijf Klaassen, Zandheuvelstraat	H 3715
21. Wegenbouwbedrijf Schoemaker, Utrechtsestraatweg	H 3130
22. Aannemingsbedrijf Snijders, Utrechtsestraatweg	H 2168

Op de hoek Nieuwe Veenendaalseweg/Bantuinweg staat momenteel nog een oud schoolgebouw. Binnen afzienbare tijd zal dit worden gesloopt om plaats te maken voor een tweetal openbare gebouwen. Het terrein zal voor bijzondere doeleinden bestemd moeten blijven.

De opgesomde bedrijven en instellingen zijn op één uitzondering na gelegen in het gebied, dat reeds geruime tijd als bebouwde kom bestaat of zijn bestemming ontleent aan het bestemmingsplan voor gronden nabij de bebouwde kom (1956). Verhoudingsgewijs is dit een vrij groot aantal. In het in dit plan opgenomen "maagdelijke" gebied tussen de voorm. Oude Veenendaalseweg en Paardenveld behoeven met het oog hierop geen terreinen meer opgenomen te worden, die tot de sector van de dienstverlenende bedrijven behoren. Er zal dus van dit plan geen stuwende invloed op de werkgelegenheid uitgaan.

III. Recreatie

De omvang van het plangebied is niet van dien aard, dat grote elementen voor de recreatie ten behoeve van de wijkbewoners behoeven te worden aangebracht. In de eerste plaats kan worden opgemerkt, dat in de omgeving van Rhenen ten behoeve van de algemene recreatie grote objecten aanwezig zijn, zoals de bossen, de rivier en het weidelandschap. Wanneer dus aan recreatie-elementen in het plan wordt gedacht, gaat het om de binnenwijkse voorzieningen, dan wel om kleinere recreatie-objecten, die behalve voor deze wijk ook dienstbaar gemaakt kunnen worden aan andere delen van Rhenen-stad.

Ook met het oog op de recreatie en speciaal om de leefbaarheid van deze woonwijk zo optimaal mogelijk te doen zijn, kan gebruik worden gemaakt van de aanwezigheid van bestaande groenelementen. Zij kunnen, waar mogelijk, in het plan worden opgenomen, vooral op die punten waar de terreingesteldheid zich toch niet leent voor bebouwing. Voor de kleuters en de oudere jeugd dient binnen de wijk voldoende speelruimte te worden opgenomen in de vorm van speelplaatsen met aangepaste werktuigen en zogenaamde trapveldjes.

IV. Verkeer

De wegenstructuur van het gebied is geënt op de bestaande wegen. In hoofdzaak wordt deze bepaald door het Paardenveld en de Nieuwe Veenendaalseweg met Bantuinweg, Dokter Wallerstraat, Willem van Nasstraat en Groeneweg als verbindende wegen.

Bij de uitwerking van het wegenstelsel in het "maagdelijk" deel van het plan-gebied dient de gebruikelijke doorgaande weg zoveel mogelijk te worden vermeden, teneinde deze wegen zo weinig mogelijk "vreemd" verkeer te laten aantrekken. Het wijkverkeer geeft bij de toeneming van het gemotoriseerd verkeer reeds voldoende druk op deze wegen. Daarnaast zullen voldoende parkeermogelijkheden dienen te worden geprojecteerd voor eigen en bezoekende motorvoertuigen. Er zal moeten worden gerekend op tenminste $1\frac{1}{2}$ parkeergelegenheid (inclusief garages) op 1 woning. Tenslotte zullen oplossingen moeten worden gezocht voor een functioneel voetpadenstelsel binnen de wijk. Een dergelijke oplossing is temeer nodig waar in de nieuwe wijk zo weinig mogelijk doorgaande wegen worden geprojecteerd.

Paragraaf 4. Woonbebouwing.

Met de onder paragraaf 3 genoemde uitgangspunten is een plan ontwikkeld, dat naar het zich laat aanzien in grote lijn voldoet aan de wensen, die op dit punt leven. Uiteraard rezen hierbij een aantal vragen en problemen, die binnen de grenzen van de mogelijkheden en wensen moeten worden opgelost.

Als zodanig dienden zich aan en worden hierna besproken:

- a. de bebouwingsdichtheid;
- b. de verhouding tussen hoogbouw en laagbouw;
- c. de bebouwingssoorten (typen);
- d. de bebouwingscategorieën (subsidiëringswijze).

ad a. De bebouwingsdichtheid.

Het streekplan voor de Utrechtse Heuvelrug geeft aan dat voor de stedelijke bebouwings sfeer een woningdichtheid van 35 woningen per ha. dient te worden aangehouden. Enige reductie op dit getal is toegestaan. Bij de planontwikkeling is hiernaar gestreefd, hetgeen resulteerde in een dichtheid van bijna $3\frac{1}{2}$ woningen/ha. Deze dichtheid heeft betrekking op dat deel van het plangebied, dat nog bouwrijp gemaakt moet worden. De bestaande bebouwing wordt in het vervolg niet meer in het oordeel betrokken, tenzij dit uitdrukkelijk is vermeld.

ad b. De verhouding tussen hoogbouw en laagbouw.

Bij de planuitwerking is getracht hoogbouw, waarbij bedoeld wordt op etagewoningen van maximaal 4 woonlagen, zoveel mogelijk te vermijden en alleen toe te passen indien daaraan een behoefte bestaat en deze alleen daar te projecteren waar stedenbouwkundig gezien zij in het plan past. Het resultaat van dit streven is dat aan de Kleine Kampen een 40-tal kleine etagewoningen (G) is geprojecteerd in twee bouwblokken met een lengte van ongeveer 30 meter. Er mogen 4 woonlagen worden toegepast. Op een totaal aantal van 293 woningen betekent dit $\pm 13\%$, hetgeen zeer acceptabel is te achten. Deze etagewoningen kunnen worden gericht op de vraag naar kleinere wooneenheden onder alleenstaanden, incomplete gezinnen en bejaarden. De projectie van dit overigens bescheiden percentage etagewoningen heeft bovendien een gunstige invloed gehad op de prijs-vorming van de grond en is verder van nut omdat het daardoor mogelijk werd een strook bestaand groen in het landschap te sparen.

Voor het overige vertoont het plan voor wat het in exploitatie te noemen gebied betreft slechts laagbouw, zij het dat - mede met het oog op grondbesparing - speciale woningtypen zijn geprojecteerd.

In het gebied tussen Zandheuvelstraat en Utrechtsestraatweg (overigen vallen buiten het exploitatiegebied - zie paragraaf 11 van dit hoofdstuk) is een tweeledige bebouwingspatroon opgenomen, namelijk een drietal flatgebouwen langs de Oude Veenendaalseweg (één ervan is reeds gerealiseerd) en een aantal bungalows tegen de helling van dit gebied, voor een deel met een zeer goed uitzicht over Rijn en uiterwaarden.

Deze bestemming is hieraan gegeven om aansluiting te krijgen bij de reeds aanwezige aanzetting voor deze bebouwingstypen in het westen (bungalows) en oosten (etagewoningen). Het valt niet te verwachten, dat deze bebouwing op korte termijn zal worden gerealiseerd. Bepaalde onderdelen zijn nog te goed van constructie om reeds nu te worden geamoveerd. In elk geval ligt met opnemings van dit gebied in het plan Molenberg de bestemming en het gebruik van de gronden vast, hetgeen een goede ontwikkeling van dit gunstig gelegen woongebied kan bevorderen.

ad c. De bebouwingssoorten.

Teneinde binnen het nog bouwrijp te maken deel van het plan een zo groot mogelijke variatie in de bebouwingswijze en anderzijds een zo gunstig mogelijke verkaveling (grondbesparing) te verkrijgen, is naast de etagewoningen een 6-tal woningtypen gekozen, die hieronder achtereenvolgens worden genoemd.

A. Langs de oostflank van het plangebied (Platanenlaan) zijn 66 zogenaamde drive-in-woningen geprojecteerd, met een breedte van 4.30 meter h.o.h. Zij hebben een inpanidige garage. Dit type A (cat. EG-D) telt	66 woningen
B. Aan de noordzijde van het plangebied komen een aantal smalle ééngezinswoningen (cat. EG-B), voor de zogenaamde meerruimte-woning, tot een aantal van	36 woningen
C. Langs de Oude Veenendaalseweg (wandelpad vanaf Willem van Nassstraat tot Zandheugelstraat) zijn bungalows geprojecteerd, aansluitend aan de daar reeds aanwezige groenvoorzieningen (cat. EB-A). Zij zijn bereikbaar vanaf de Teldersweg. In totaal	31 woningen
D. Aan de westzijde van het plangebied eveneens uitlopend in het bestaande groen en bereikbaar vanaf de oostzijde (Molenberg) is een variant van de zogenaamde meerruimte-woning (cat. EG-A) opgenomen tot een aantal van	45 woningen
E. Het terrein begrensd door Paardenveld, Zandheugelstraat en Teldersweg komen een aantal ééngezinswoningen voor in stroken van 4, 5, 6 of 7 woningen (cat. EG-C). In totaal gaat het om	57 woningen
F. Aan de noordzijde van het plan zijn enkele bejaardenwoningen (cat. EBJ) opgenomen tot een aantal van	16 woningen
G. Een beperkt aantal etagewoningen is geprojecteerd aan de Kleine Kampen (cat. M4-C). In totaal	<u>40 woningen</u>
Het plan omvat derhalve	293 woningen

In de voorschriften, behorend bij het plan, zijn meer details omtrent de vormgeving der woningtypen opgenomen.

In een vroeg stadium van de voorbereiding van het plan werd de vrouwenadviescommissie in de gelegenheid gesteld om haar oordeel over het plan en de woningtypen te geven. De kritiek van de commissie richtte zich op de bereikbaarheid van de woningen, de uitzichtsmogelijkheden en op de te hoge bebouwingdichtheid. Voor de bereikbaarheid van de woningen, die aanvankelijk inderdaad niet ideaal was, zijn alternatieve plannen ontwikkeld, waarvan het resultaat bevredigend is. De hoge bebouwingdichtheid is een niet te loochenen feit, maar onontkoombaar. Zij houdt ten nauwste verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan. Deze is blijkens de bij het plan behorende kostprijsberekening reeds marginaal, zodat bij de planontwikkeling binnen enge grenzen moest worden gemanoeuvreed. De rangschikking van de bouwblokken en de bewoningzijde der woningen is zodanig gekozen, dat een zo gunstig mogelijke bebouwingssituatie voor het overgrote deel der woningen is verkregen. Ideale oplossingen zijn onder de huidige omstandigheden, waarbij in het algemeen een te gering deel van het inkomen wordt besteed voor het woongenot, onbereikbaar. Met dit gegeven moet bij het ontwerpen van een plan als dit nu eenmaal rekening worden gehouden.

De commissie had ook bezwaar tegen bepaalde varianten op de drive-in-woningen, met name die waarin een split-level (onderling hoogteverschil) in de te bewonen ruimten was aangegeven. De keus van deze variant is niet noodzakelijk en komt in de voorschriften dan ook niet tot uitdrukking. Met de opmerking, dat een split-level (trapjes-lopen) bezwaarlijk is kan rekening worden gehouden bij de keus van het bouwplan.

ad d. De bebouwingscategorieën (subsidiëringswijze).

Bij de planindeling moet reeds vanaf het eerste begin rekening worden gehouden met de subsidiëringswijze der te bouwen woningen. De economische uitvoerbaarheid van het plan houdt bijvoorbeeld ten nauwste verband met het aantal woningen, dat in de zogenaamde woningwetsector wordt gebouwd. In het hoofdstuk, handelend over deze economische uitvoerbaarheid, wordt hierop dieper ingegaan. Met als uitgangspunt de gevonden verdeling in drie categorieën is de volgende indeling gemaakt. De letters A tot en met G verwijzen naar de categorieën die onder ad c. hiervoor zijn aangeduid en ook op de exploitatiekaart zijn aangegeven.

Tabel II.

Categorie:	Woningwet-sector:	Premieverkoop- of premieverhuur-sector:	Vrije sector:	Totaal:
A	-	14	52	66
B	36	-	-	36
C	-	-	31	31
D	-	45	-	45
E	-	19	40	59
F	16	-	-	16
G	40	-	-	40
Totaal	92	78	123	293

Met nadruk wordt vermeld, dat binnen de premieverkoop-, premieverhuur- en vrije sector verschuivingen in de aantallen als gevolg van een herverdeling der toegerekende grondkosten mogelijk blijven. Dit is mede afhankelijk van het inzicht van de bouwexploitant., de bouwmarktsituatie en de beleggersactiviteiten. Er wordt echter naar gestreefd om in overleg met de exploitant een zo groot mogelijk aantal woningen in de gesubsidieerde sector te bouwen. De verhouding tussen premieverkoop- en premieverhuurwoningen is met het oog hierop voorshands eveneens onbepaald gelaten. Gezien de bijzondere positie van de woningwetwoning is dit aantal door de gekozen opzet (ligging en bestemming) en de hieraan ten grondslag liggende berekeningen (zie het hoofdstuk omtrent de economische uitvoerbaarheid) vrijwel vaststaand.

Paragraaf 5. Verkeer.

Met de in paragraaf 3, sub IV, genoemde uitgangspunten als achtergrond is het wegenstelsel van deze wijk ontwikkeld. De aanwezigheid van het Paardenveld is daarbij een belangrijk gegeven gebleken, evenals de Oude Veenendaalseweg, de Zandheuvelstraat en Platanenlaan. De bestaande binnen het plan gelegen wegen blijven hier onbesproken, omdat zij eveneens een vast uitgangspunt vormen. Het gebied tussen de drie genoemde wegen, dat nog bouwrijp moet worden gemaakt, is in het vervolg in de beschouwingen betrokken.

Tussen Zandheuvelstraat en Paardenveld is een weg geprojecteerd (Teldersweg), die weliswaar doorgaand kan worden genoemd, doch die door haar verloop dit karakter in wezen mist. Vanaf de Platanenlaan penetreert een weg in het gebied, die het middeldeel van dit deel van het plangebied ontsluit (Molenberg). Verder is een korte verbindingsweg tussen Platanenlaan en Paardenveld geprojecteerd, de Kleine Kampen. Ten behoeve van het parkeren van eigen motorvoertuigen door de bewoners van het plangebied en het ontvangen van parkerende bezoekers zijn een groot aantal parkeermogelijkheden geschapen. Het plan biedt mogelijkheid voor de bouw van 127 losstaande, dan wel inpandige garages. Verder zijn langs of nabij de wegen in totaal 310 parkeerplaatsen geprojecteerd, waardoor in totaal de norm van $1\frac{1}{2}$ motorvoertuig op één woning wordt bereikt. De parkeerplaatsen zijn zodanig geprojecteerd, dat een deel daarvan - wanneer daaraan behoefte bestaat - kan worden omgezet in een bouwplaats voor garages. Dit wordt aan de ontwikkelingen op dit punt overgelaten.

Aan het voetgangersverkeer is bijzonder veel aandacht besteed. De bejaardenwoningen zijn behalve voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar voor voetgangers via looppaden. Vanaf de Kleine Kampen ontspringt een westelijke looproute langs een speelplaats en de Molenberg om daar via een trapje op een sterk hellende terreinplooi de uitmonding van de Teldersweg te bereiken. Er is ook een oostelijke wandelroute vanaf de Kleine Kampen naar de Zandheuvelstraat en de Oude Veenendaalseweg. Binnenwijks kunnen derhalve relatief grote afstanden worden afgelegd zonder gebruik te maken van de verkeerswegen.

De wegen zijn zodanig ontworpen, dat alle woningen, ook al grenzen zij niet onmiddellijk aan een weg doch aan een voetpad, bereikbaar zijn voor brandweer en ambulances.

Paragraaf 6. Recreatie.

Uitgaande van de stelling, dat wonen ook tot het recreatiepatroon van de mens mag worden gerekend, wordt getracht in deze paragraaf de leefbaarheid van de wijk uiteen te zetten. In de eerste plaats wordt daarbij gewezen op de recreatieve voorzieningen, die aanwezig zijn of gecreëerd kunnen worden. Het geheel daarvan is voor een groot deel bepalend voor de vraag of de wijk als leefbaar wordt ervaren en het welzijn van de bewoners, althans voor wat de woonomgeving betreft, optimaal wordt bevorderd.

Reeds eerder werd er op gewezen, dat getracht is binnen de wijk zoveel mogelijk bestaand groen in tact te laten. Deze opzet kon niet geheel slagen, omdat financieel-economische redenen dit niet toestaan. Toch kon langs de oostzijde van het Paardenveld, alsmede rondom de etagewoningen, in het noordelijk plangedeelte een niet onaanzienlijke hoeveelheid openbaar groen worden gespaard. Deze groensingel vindt zijn uitloper langs de Teldersweg ten noorden van het P.T.T.-gebouw. Deze uitloper fungeert tevens als open ruimte binnen het plan. Eénzelfde groenvoorziening komt voor langs het wandelpad dat Willem van Nasstraat en Zandheuvelstraat verbindt.

Een ander zeer duidelijk groenelement vormt het terrein, omzoomd door Nieuwe Veenendaalseweg, Groeneweg en Platanenlaan. Aan de noordzijde vormen de landbouwhuishoudschool en de kleuterschool "Het Plataantje" de begrenzing van de ruimte, die dienstbaar zal worden gemaakt aan de schoolsport en de vrije sportbeoefening door de oudere jeugd (trapveld). De indeling van dit terrein komt in paragraaf 7 over de terreinen voor bijzondere doeleinden aan de orde. Tenslotte zijn de flatgebouwen ter weerszijden van de Dokter Wallerstraat met ruime groenbeplanting omgeven.

In het nog bouwrijp te maken deel van de wijk zijn in de groenpartijen, die tevens doorkijkjes in de wijk geven, voor de kleuters 4 speelplaatsjes opgenomen. Gegeven de ligging van deze wijk nabij het stadscentrum met zijn voorzieningen op allerlei gebied en in aanmerking nemende, dat binnen de wijk zoveel mogelijk woonwensen zijn samengebracht, lijkt een alleszins "leefbaar" plan te zijn ontworpen. De toekomst zal moeten uitwijzen of - mede geleerd door de ervaringen met andere bestemmingsplannen - een goede keus is gemaakt.

Paragraaf 7. Terreinen voor bijzondere doeleinden.

In paragraaf 3, sub II, werd een inventarisatie gegeven van de binnen het plangebied aanwezige bedrijven en instellingen, die aan inwoners van Rhenen werkgelegenheid verschaffen. Voorzover deze een permanent karakter hebben en stedenbouwkundig gezien gunstig zijn gesitueerd, zijn de bestemmingen overgenomen of gelegaliseerd. Anderen zijn "wegbestemd" en kunnen op overgangsrecht de bedrijfsuitoefening continueren.

Als terreinen voor bijzondere doeleinden zijn gehandhaafd c.q. opgenomen:

1. Hotel "De Koning van Denemarken", Utrechtsestraatweg/hoek Oude Veenendaalseweg.
2. Terrein voor scholenbouw, Bantuinweg/hoek Oude Veenendaalseweg.
3. Kerkgebouw, Bantuinweg.
4. Gebouw dienst openbare werken, Bantuinweg.
5. Terrein op de hoek Bantuinweg/Nieuwe Veenendaalseweg, voor nader aan te geven bebouwing.
6. Terrein langs Nieuwe Veenendaalseweg, ten behoeve van bejaardencentrum, medisch centrum en kerkgebouw.
7. Terrein, begrensd door Nieuwe Veenendaalseweg, Groeneweg en Platanenlaan. Hierop komen reeds voor een drietal scholen. Tevens is de mogelijkheid aanwezig op dit terrein een sportzaal of -hal met bijbehorende sportterrein voor schoolsport en parkeerruimte te bouwen. De indeling van het terrein is zodanig gekozen, dat de bestaande ruimtewerking zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. De op het terrein aanwezige noodgebouwen, respectievelijk in gebruik bij het onderwijs en openbare bibliotheek, worden niet in de bestemming opgenomen en zijn bestemd om te verdwijnen.
8. Terrein voor verkeersdoeleinden, gelegen op de hoek Paardenveld/Vreewijkstraat. Dit terrein is gunstig gelegen om het bestaande service-centrum, annex benzineverkooppunt uit te breiden en een bredere functie in deze wijk te geven. Het terrein dient toegankelijk te zijn vanaf de Vreewijkstraat.
9. Terrein aan Paardenveld/hoek Teldersweg. Dit terrein is bestemd voor het P.T.T.-telefoongebouw.
10. Terrein op hoek Groeneweg/Willem van Nasstraat, voor nader aan te geven bebouwing.

Door deze bestemmingen is in ruime mate voldaan aan de behoefte om een voldoende aantal terreinen voor bijzondere doeleinden aan te wijzen. Opgemerkt wordt nog, dat binnen het bestemmingsplan Donderberg, gelegen ten westen van het Paardenveld, nog uitgebreide terreinen werden aangewezen voor bijzondere doeleinden (+ 2 ha.) waar gemeenschapsruimten, zoals kerken, jeugdhonken, bejaardensociëteit en dergelijke kunnen worden geprojecteerd. Voor nieuwe winkelvestiging heeft in dit plan geen ruimte te worden gereserveerd, omdat een door het Centraal Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf uitgebracht rapport het duidelijke advies geeft tot winkelconcentratie te komen in het huidige stadscentrum. Een enkel ondersteuningspunt in de vorm van een supermarkt in de sfeer van de voedings- en genotmiddelen binnen het plan Donderberg zal voldoende zijn om in de behoefte, ook voor Molenberg, te voorzien.

Paragraaf 8. Riolering en afvalwaterzuivering.

Voor het rioleringsstelsel wordt door het Technisch Adviesbureau van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten een plan ontworpen. Hetzelfde adviesbureau heeft een plan in voorbereiding voor het stichten van een rioolzuiveringsinstallatie voor de gehele gemeente, waarop uiteraard ook de riolering van dit gebied zal worden aangesloten. De zuiveringsinstallatie wordt aangelegd op een terrein, dat buiten dit bestemmingsplan ligt.

Paragraaf 9. Terreingesteldheid.

Het plangebied heeft een bijzonder geaccidenteerd karakter. Uiteraard heeft deze gesteldheid invloed op de vormgeving van het plan. Waar mogelijk is deze bijzondere ligging uitgebuit om het plan levendig te maken en de uitzichtspunten te benutten voor de woningsituering.

Paragraaf 10. Archeologische vondsten.

In de omgeving van de oude stadskern van Rhenen werden in de vijftiger jaren enkele zeer belangrijke oudheidkundige vondsten gedaan. Met het oog hierop is de directeur van de rijksdienst voor oudheidkundig bodemonderzoek van de voorbereiding van dit bestemmingsplan op de hoogte gebracht. Na een door hem ingesteld onderzoek is komen vast te staan, dat er binnen het onderhavige gebied geen archeologische belangen aanwezig zijn, waarmede rekening zou moeten worden gehouden. Aangezien het echter niet uitgesloten moet worden geacht, dat bij graafwerkzaamheden toch vondsten te voorschijn komen, die in relatie kunnen staan tot het in de vijftiger jaren onderzochte Merovingisch grafveld, zal met het oog op het gestelde in artikel 24 van de monumentenwet middels een clauseule in het bestek voor het bouwrijpmaken van het maagdelijk deel van het plangebied worden gewezen op de meldingsplicht.

Paragraaf 11. Exploitatiegebied.

Zoals uit onderdelen van deze toelichting reeds bleek, valt het exploitatiegebied niet samen met het plangebied. Slechts het gebied, vallend tussen het Paardenveld, Platanenlaan, Oude Veenendaalseweg en Zandheuvelstraat, wordt als exploitatiegebied gezien, zoals ook uit de verhandelingen omtrent de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk III zal blijken. De overige planonderdelen zijn buiten de exploitatie gehouden, omdat de bestemming daarvan reeds verwezenlijkt is. Ook het gebied, gelegen tussen Zandheuvelstraat, Oude Veenendaalseweg, Utrechtsestraatweg en Paardenveld, is niet in het te exploiteren gebied opgenomen, hoewel deze bestemming nog slechts voor een klein deel is verwezenlijkt. De reden hiervan is, dat dit gebied nog een groot aantal woningen bevat, die weliswaar verouderd zijn, doch desondanks - mede tengevolge van bedrijfsvestigingen - (zie paragraaf III, sub II) zodanige hoge waarde vertegenwoordigen, dat aankoop te grote investeringen met zich mee zou brengen, die de totale exploitatie van het onbebouwde deel van het gebied ongunstig zou beïnvloeden of zelfs onmogelijk maken. Dit is vooral het geval nu de minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening geen bijdrage in de kosten van verwerving van grond met opstellen krachtens de daarvoor geldende regeling in uitzicht kan stellen. Dit gebied zal dus als selfsupporting moeten worden gezien, dat zich hoewel de aanwezige bebouwing voor een groot deel verouderd is dank zij de vrij hoge grondwaarde zelf moet kunnen saneren.

Voor de wijze van exploitatie kan verwezen worden naar hoofdstuk III betreffende de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

m/V.