



Gebiedsvisie Dr. Wallerstraat e.o.

Gemeente Rhenen - 25 juni 2024



Colofon

Kenmerk: W-23036

Datum: 25/06/2024

In opdracht van:

gemeente Rhenen



De gebiedsvisie is in opdracht van de gemeente Rhenen en in samenwerking met Rhenam Wonen en adviesbureau VKZ opgesteld.

Opgesteld door:

burowaalbrug

Schoenaker 10, Beuningen

Telefoonnummer: 024-6752356

Emailadres: info@burowaalbrug.nl



Inhoud

Voorwoord	3
1. De opgave	6
2. Verkenning	10
2.1 Uitgangspunten gemeente	10
2.2 Uitgangspunten Rhenam Wonen	14
2.3 Participatie	15
3. Ruimtelijke analyse	17
4. Stedenbouwkundige visie	27
4.1 De centrale opgaven	27
4.2 Uitwerkingsregels	33
4.3 Stedenbouwkundige principes	37
4.4 Inrichtingsprincipes	41
4.5 Toekomstige ontwikkelingen	45



Het plangebied rond de Dr. Wallerstraat ligt ten noorden van het centrum van Rhenen. Ten noorden van het plangebied ligt een voorzieningencluster met het gemeentehuis, het multifunctioneel gebouw (MFG) en twee scholen.

1. De opgave

De vier woongebouwen aan het westelijk deel van de Dr. Wallerstraat zijn verouderd. Deze in totaal 90 sociale huurappartementen zijn eigendom van Rhenam Wonen. Het voornemen van Rhenam Wonen is deze appartementen te slopen waardoor de mogelijkheid wordt geboden met een nieuwe, integrale inrichting van het gebied de woonkwaliteit te verbeteren.

In de stedenbouwkundige structuurvisie uit 2008 van de gemeente Rhenen maakt dit plangebied al deel uit van het gebied genaamd 'Boven de binnenstad' en wordt aangewezen als ontwikkellocatie voor wonen en voorzieningen. Een belangrijke doestelling van zowel de gemeente Rhenen als Rhenam Wonen is om meer woningen terug te bouwen op deze locatie. Door de omvang en de strategische ligging nabij (zorg)voorzieningen en de binnenstad, leent de planlocatie zich voor verdichting. Hierdoor kan een waardevolle bijdrage worden geleverd aan de grote vraag naar passende woningen binnen de gemeente.

Reikwijdte gebiedsvisie

De gemeente heeft besloten voorafgaand aan de concrete planvorming een gebiedsvisie op te stellen. Hierin wordt richting geven aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor zowel de nieuwe woningen als de inrichting van de openbare ruimte. De hiervoor geldende uitgangspunten worden op

hoofdpijnen vastgelegd zodat ruimte wordt geboden om binnen het raamwerk van de gebiedsvisie een eigen invulling te geven. De gebiedsvisie dient als onderlegger voor de vervolgfases: het opstellen van het stedenbouwkundig plan, gevolgd door de bouwplannen en het inrichtingsplan.

In de gebiedsvisie wordt, naast de stedenbouwkundige samenhang met de aangrenzende percelen en bebouwing, ook aandacht besteed aan de relatie met andere, ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. Met name de realisatie van het nieuwe gezondheidscentrum aan de Nieuwe Veenendaalseweg met de daarboven gelegen appartementen is daarbij van belang. Voor de ontsluiting van deze functies wordt deels gebruik gemaakt van het Dr. Stegemanhof aan de achterzijde van het gezondheidscentrum. Ook worden in de visie aanbevelingen gedaan voor andere, mogelijke verbeteringen binnen het 'ruimere' plangebied.

Participatie en proces

Als onderdeel van de gebiedsvisie is een participatieplan opgesteld waarin de participatiestrategie is bepaald in samenwerking met gemeente Rhenen en Rhenam Wonen. Deze resultaten van het participatieproces zijn verwerkt in de gebiedsvisie.

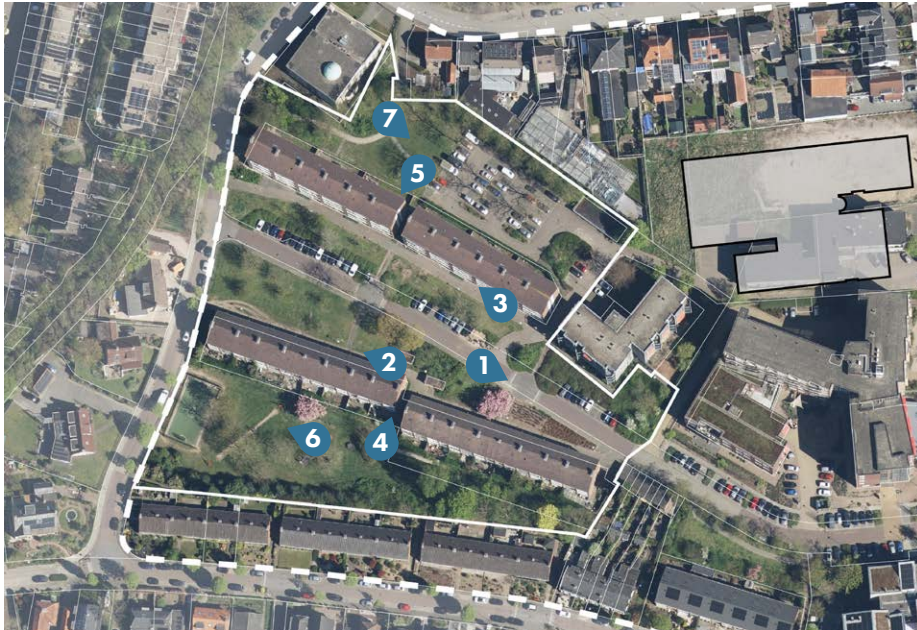
Tijdens het opstellen van de gebiedsvisie heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Rhenen, Rhenam Wonen en de betrokken adviesbureaus. Deze afstemming heeft bijgedragen aan het inzicht in en het begrip voor elkaars wensen en belangen met betrekking tot deze integrale gebiedsontwikkeling. Het resultaat hiervan is samengebracht in de gebiedsvisie Dokter Wallerstraat.



Het plangebied is voor ca. 25% in eigendom van Rhenam Wonen (blauw) en voor ca. 75% van de gemeente (rood).



Het plangebied voor de gebiedsvisie bestaat uit twee contouren: het te ontwikkelen gebied (witte contour) en het gebied waarvoor de gebiedsvisie wordt opgesteld (gestreepte, witte contour). Binnen het plangebied zitten verschillende functies, waaronder verschillende type woningen, moskee Assalaam, apotheek Deys, Zideris, zorggroep Charim, de Tollekamp, centrum voor mondzorg en het toekomstige gezondheidscentrum.



Locatie foto's van het plangebied.



De Dr. Wallerstraat fungeert als centrale ontsluitingsweg door het plangebied.



2

8

In de openbare ruimte zit een groot hoogteverschil. Op dit soort hellingen vinden weinig activiteiten en ontmoetingen plaats.



3

In de voorruimte van de bebouwing zijn geen uitnodigende plekken aanwezig die leiden tot ontmoetingen.



4

Veel groen bevindt zich aan de 'achterzijde' en is moeilijk toegankelijk.



5

Op de begane grond hebben de bewoners de beschikking over een tuin. Deze ogen vaak rommelig en zorgen er ook voor dat er geen relatie tussen binnen- en buitenruimte is.



6

De speeltuin en voetbalveld aan de zuidzijde van de flats aan de Dr. Wallerstraat worden veel gebruikt door buurtbewoners.



7

Aan de noordzijde van de flats aan de Dr. Wallerstraat is een parkeerterrein waar door bewoners en omwonenden gebruik van wordt gemaakt.

2. Verkenning

2.1 Uitgangspunten gemeente

Vanuit de gemeente is bepaald wat voor deze opgave de belangrijkste uitgangspunten uit gemeentelijk beleid zijn. Het te ontwikkelen plan zal zich moeten verhouden tot dit bestaande beleid. De uitgangspunten richten zich op vier thema's: wonen, leefbaarheid, groen en verkeer en parkeren. Waar mogelijk en van toepassing is, is van dit beleid een doorvertaling gemaakt naar uitgangspunten, ambities en wensen voor de nieuwe opzet en inrichting van de Dr. Wallerstraat.

De meeste uitgangspunten en thema's zijn te herleiden uit de volgende (beleids)stukken:

- ▶ Bestuursprogramma 2022-2026
- ▶ Visie op Rhenen 2035
- ▶ Visie Sociaal Rhenen 2030
- ▶ Plan van aanpak GALA 2024-2026
- ▶ Woonvisie 'Kiezen voor Rhenen' (2018) en actualisatie (2021)
- ▶ Groenbeleidsplan Rhenen 2023-2028
- ▶ Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie 2022-2027
- ▶ Richtinggevend kader: geclusterde woonvorm en 24 uurszorg
- ▶ Programma van eisen levensloopbestendig ontwikkelen
- ▶ Convenant toekomstbestendig bouwen
- ▶ Prestatieafspraken Gemeente Rhenen en Rhenam Wonen
- ▶ Woondeal 2022-2030 regio Foodvalley

Wonen

De gemeente streeft ernaar dat iedere inwoner van de gemeente Rhenen woont in een geschikte, duurzame en betaalbare woning. Woningen staan in een groene, gezonde leefomgeving.

Voor de Dr. Wallerstraat zijn de volgende uitgangspunten van belang als het gaat om wonen:

- ▶ Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen is het uitgangspunt voor de herstructurering dat minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen teruggebouwd gaat worden (90 woningen).
- ▶ Daarnaast is de wens te onderzoeken of er ruimte is voor extra bebouwing. Het kwalitatief programma van de extra ruimte die ontstaat na de herstructurering zal in aansluiting op het woonbeleid minimaal moeten bestaan uit 30% sociale huurwoningen, 10% middeldure huurwoningen, 15% sociale koopwoningen en 12% betaalbare koopwoningen.
- ▶ Er wordt een passende oplossing geboden voor de huidige bewoners.
- ▶ De locatie leent zich het beste voor gestapelde woningen, in plaats van grondgebonden woningen.

- ▶ Het is gewenst voor dit gebied uit te gaan van een mix van ouderen, starters, gezinnen, alleenstaanden en nader te bepalen aandachtsgroepen. Gemengde woonvormen dragen bij aan een vitale woonomgeving.
- ▶ De ligging dichtbij (zorg)voorzieningen en de grote woonzorgopgave voor ouderen maakt de locatie geschikt voor deze doelgroep, maar ook voor andere nog nader te bepalen aandachtsgroepen met een ondersteunings- en zorgvraag. De nieuwbouw die ontstaat na de herstructurering zal met name voor deze één- en tweepersoonshuishoudens geschikt moeten zijn, dat wil zeggen dat appartementen levensloopbestendig worden ontwikkeld, maar ook aan deels zorggeschikte, geclusterde woonvormen (incl. ontmoetingsruimte) kan gedacht worden.
- ▶ Het gebied biedt de mogelijkheid voor geclusterde woonvorm(en) en 24 uurszorg. De notitie 'Richtinggevend kader geclusterde woonvorm en 24 uurszorg' dient hierbij als uitgangspunt. Geclusterde woonvormen zijn volledig zelfstandig, maar wel in een beschutte veilige omgeving gericht op het samenleven en ontmoeten. Ontmoeting is hierbij van essentieel belang om sociale interactie te stimuleren en de leefbaarheid te vergroten.

Leefbaarheid

In het Bestuursprogramma 2022-2026 is de ambitie uitgesproken om de sociale basis in Rhenen te versterken. Daarbij is het belangrijk om extra aandacht te hebben voor wijken waar de leefbaarheid een grotere investering verdient. Daarnaast wil de gemeente de gezondheid en welzijn van inwoners verbeteren en stimuleert ze een gezonde leefstijl door de woonomgeving aantrekkelijk te maken om te bewegen. Sociale cohesie, ontmoeting, en zelf- en samenredzaamheid zijn essentiële pijlers voor de woonzorgopgave in Rhenen.

Voor de Dr. Wallerstraat zijn de volgende uitgangspunten van belang als het gaat om leefbaarheid:

- ▶ Versterken van het sociale karakter: het benutten van kansen door differentiatie in leeftijdsopbouw en gemengde wijken (stimuleren onderlinge steun).
- ▶ Ontmoeten is mogelijk in de binnenruimte, gezamenlijke 'woonkamer' en activiteiten vinden zoveel mogelijk plaats in de buurt waar de inwoners wonen. Bij de uiteindelijke planvorming wordt goed gekeken naar de al bestaande mogelijkheden in de omgeving (denk aan zorgcentrum De Tollekamp met ontmoetingsruimte, het nieuwe MFG met buurthuisfunctie, de Buurtgarage en de

Talenthouses voor de jongeren). In deze binnenruimte kan men naast het ontmoeten van buurtgenoten ook terecht voor hulpvragen.

- ▶ Ontmoeten is ook mogelijk in de buitenruimte, hiervoor is de omgeving aantrekkelijk ingericht met veel groen, plekken om te gaan spelen, maar ook om een rondje te wandelen en te zitten. Wandelen, sporten en spelen dragen bij aan onze gezondheid.
- ▶ De buitenruimte dient niet alleen als ruimte voor de directe bewoners, maar ook voor omliggende straten/buurtten heeft het een functie.
- ▶ Voor zowel ontmoeten in de binnenruimte als buitenruimte geldt dat er aan iedereen gedacht wordt (inclusie); jong en oud, wel of geen migratieachtergrond, wel of geen fysieke of mentale beperking met speciale aandacht voor mensen met dementie. Daarnaast wordt er gekeken naar zoveel mogelijk verbinding tussen verschillende doelgroepen.
- ▶ De omgeving draagt bij aan het veiligheidsgevoel en we vergroten daarmee de weerbaarheid en verdraagzaamheid van inwoners. Aanbevolen wordt om de gebouwen en openbare ruimte te ontwerpen op basis van de principes van sociale veiligheid.
- ▶ Afval is een belangrijk item in het woongenot, hiervoor wordt een passende oplossing voor afvalinzameling bedacht, wat zorgt voor zo min mogelijk overlast.

Groen

Openbaar groen is essentieel voor de leefomgeving. De drie speerpunten uit het groenbeleid zijn: leefbaarheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Voor de Dr. Wallerstraat zijn de volgende uitgangspunten van belang als het gaat om groen:

- ▶ Waar mogelijk, wordt zo veel mogelijk groen behouden.
- ▶ Groen wordt aan elkaar gekoppeld en gebundeld, zodat groene ruimtes niet achteraf liggen en onbereikbaar zijn. Zo ontstaan er ecologische verbindingen en er kan een 'groen ommetje' gewandeld worden.
- ▶ We houden rekening met de '3-30-300 regel'. Dit betekent dat iedere woning uitzicht op 3 bomen, elke buurt 30% boomkroonbedekking en iedere woning binnen 300 meter een groene verblijfsplek heeft.
- ▶ Op de 'afstand-tot-koeltekaart' is zichtbaar dat het groen van de Dr. Wallerstraat een belangrijke koele plek is.
- ▶ Het groen in en om de Dr. Wallerstraat staat in het Groenbeleidsplan gekenmerkt als binnenstedelijke groenzone. Dit zijn zones die we volgens dit plan willen behouden.
- ▶ Ditzelfde beleidsplan benadrukt ook de intrinsieke en klimaatadaptieve waarde: dus niet alleen 'gebruiksgroen' heeft waarde.

- ▶ Vanuit het Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie moet het groenblauwe belang (dus het belang klimaatadaptatie) mee worden genomen bij alle ruimtelijke ontwikkeling en (her) inrichtingsprojecten. Zo moet er ruimte zijn om water vast te houden en kan groen schaduw bieden. Berging van regenwater gebeurt conform de standaarden van de gemeente.

Verkeer en parkeren

Het centrum van Rhenen heeft te maken met een hoge parkeerdruk en inwoners verplaatsen zich nog altijd veel met de auto. Dit is ook van invloed op omliggende wijken.

Voor de Dr. Wallerstraat zijn de volgende uitgangspunten van belang als het gaat om verkeer en parkeren:

- ▶ Er moet voldoende aandacht zijn voor langzaam verkeersverbindingen. Er is een grote behoefte om ommetjes te wandelen. Deze moeten toegankelijk zijn voor iedereen. In de toekomst zou een directere, korte verbinding naar het centrum wenselijk zijn.
- ▶ Bij de herontwikkeling van de Dr. Wallerstraat moet het gebied worden ingericht volgens de principes van duurzame mobiliteit: het 'STOMP-principe' waarin de mens centraal staat. Dit principe sluit ook aan bij de gewenste inrichting voor (onder andere) de oudere doelgroep en het levensloopbestendig inrichten van het gebied.
- ▶ Voldoende parkeerruimte is een vereiste voor dit gebied, gezien de parkeerdruk in de omgeving. In principe zijn de geldende parkeernormen van de gemeente van toepassing, maar een onderbouwde afwijking op basis van de toekomstige parkeervraag is bespreekbaar.
- ▶ Wanneer er woningen worden toegevoegd aan het gebied, is het belangrijk dat er gezocht wordt naar slimme oplossingen om het ruimtegebruik van parkeren te beperken. Juist door het hoogteverschil zijn er kansen om relatief goedkoop inpandig en/of gelaagd parkeren toe te passen.
- ▶ Het is een uitdaging om voldoende parkeerplaatsen in het gebied te brengen zonder dat dit ten koste gaat van de hoeveelheid groen in het gebied.
- ▶ De parkeerplaatsen in de wijk zijn openbaar en dit moet behouden blijven. Dat betekent dat ook andere, omliggende functies gebruik kunnen maken van de openbare parkeerplaatsen.

Samenvatting gemeentelijke uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten zijn vertaald naar het abstractieniveau van de gebiedsvisie. De meeste beleidsuitgangspunten zijn daarnaast ook van belang bij de verdere uitwerking naar concrete plannen.

De belangrijkste, gemeentelijke uitgangspunten zijn als volgt samen te vatten:

- ▶ Meer ruimte voor extra woningen met het accent op gestapelde, sociale woningbouw. Woningen voor ouderen zijn o.a. gewenst door de nabijheid van voorzieningen als De Tollekamp.
- ▶ Uitgegaan dient te worden van een mix van verschillende doelgroepen (gemengde woonvormen).
- ▶ De nieuwbouw krijgt minimaal een levensloopbestendig kwaliteitsniveau, maar ook aan deels zorggeschikte, geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimte kan gedacht worden.
- ▶ De woonomgeving is aantrekkelijk en veilig (levensloopbestendig) ingericht met veel groen, plekken om te spelen, te wandelen en te zitten. De groene buitenruimte heeft overwegend een openbaar karakter waarbij de inrichting ontmoeten tussen verschillende doelgroepen stimuleert.

- ▶ Groen wordt waar mogelijk behouden en/of met elkaar verbonden. Met de (her)inrichting wordt rekening gehouden met de '3-30-300 regel'.
- ▶ Het gebied wordt ingericht volgens de principes van duurzame mobiliteit: het 'STOMP-principe' waarin de mens centraal staat en voldoende aandacht is voor fietsers en voetgangers.
- ▶ In principe zijn de geldende parkeernormen van de gemeente van toepassing, maar een onderbouwde afwijking op basis van de toekomstige parkeervraag is bespreekbaar. Bij het toevoegen van woningen dient gezocht te worden naar slimme parkeeroplossingen gebruikmakend van het hoogteverschil (inpandig en/of gelaagd parkeren).

Vanuit de verschillende thema's zijn in basis twee hoofdpunten te formuleren:

1. De wens om een groter aantal woningen en een grote diversiteit aan passende (en geclusterde) woonvormen te realiseren binnen het plangebied.

2. Het creëren van een nieuwe, groene inrichting met meer verblijfswaarde en een grotere toegankelijkheid voor iedereen.

2.2 Uitgangspunten Rhenam Wonen

Naast de thema's voortkomend uit gemeentelijk beleid heeft Rhenam Wonen haar belangrijkste uitgangspunten samengevat in de onderstaande onderwerpen:

- ▶ Leefbaarheid: een veilige openbare ruimte en een kwalitatieve leefbaarheidsimpuls voor het gehele gebied en omgeving.
- ▶ Groene omgeving: een groene openbare ruimte met ruimte voor ontmoeting en beleving.
- ▶ Doelgroep: primair ouderen en starters, 1 à 2 persoonshuishoudens.
- ▶ Toevoegen sociaal programma: een substantiële verdichting van de locatie en het sociaal woonprogramma om hiermee maximaal te kunnen bijdragen aan de grote vraag naar betaalbare woningen.
- ▶ Toegankelijkheid: voor de ouderen levensloopbestendige woningen en een toegankelijk terrein.

2.3 Participatie

Als onderdeel van de gebiedsvisie is door Proparte Advies een participatieplan opgesteld waarin de participatiestrategie is bepaald in samenwerking met gemeente Rhenen en Rhenam Wonen. Deze resultaten van het participatieproces zijn verwerkt in de gebiedsvisie.

Doel van de participatie

Het doel van het participatieproces voor de gebiedsvisie Dr. Wallerstraat e.o. is om samen met belanghebbenden te komen tot een beter plan. Dat betekent dat de input die we in het proces krijgen gebruikt wordt om tot een echte Rhenense visie voor het gebied te komen. Een visie die aansluit bij de wensen en de verlangens van de stakeholders in het proces.

Participatiestrategie

Wanneer de kaders helder zijn en er een duidelijke wens is geformuleerd door de initiatiefnemer, kan gestart worden met het participatieproces. In dit geval ligt de nadruk van de participatie op de stappen 'verkennen' en 'verlangen'. Tijdens de eerste stap wordt verkend waar men op dit moment tevreden over is, wat er al goed gaat en wat beslist niet moet verdwijnen. In de volgende stap 'verlangen' wordt gevraagd naar het verlangen van de stakeholders; wat kan (nog) beter, wat zou er nog meer mogelijk

zijn, hoe zou het er hier in de toekomst uit kunnen zien, enz. Ook zal er beknopt aandacht zijn voor de fase van 'vormgeven'; wie of wat is er nodig om de verlangens waar te maken?

Op basis van de vooraf geformuleerde kaders en de verzamelde informatie wordt in eerste instantie een concept gebiedsvisie opgesteld, waar stakeholders input op kunnen geven. Onderzocht wordt welke oplossingen mogelijk zijn om de verlangens die naar voren zijn gekomen te realiseren.

Resultaten participatieproces

Het participatieproces is gestart met een buurtsafari, waarbij we met een wandeling door de wijk praten over hoe de wijk beleefd en ervaren wordt. Bij de buurtsafari waren ook raadsleden aanwezig.

Fase 1: buurtsafari en inloophmomenten in het Straathuisje

Voor de buurtsafari zijn huis-aan-huis uitnodigingen verspreid in en om het plangebied. Ondanks deze brede persoonlijke uitnodiging heeft dat geleid tot een zeer beperkte opkomst. Desondanks is de opgehaalde informatie in de gevoerde gesprekken wel waardevol geweest.

Nadat de safari heeft plaats gevonden zijn er vier inloophmomenten in het straathuisje geweest. Een ieder die dat wilde kon daar in gesprek gaan over de wijk en inbreng geven voor de gebiedsvisie.

De inloophmomenten werden goed bezocht, zowel door bewoners van de Dr. Wallerstraat als bewoners van omliggende straten (Van Nasstraat, Bantuinweg en Groeneweg).

De belangrijkste punten die zijn opgehaald:

1. Wat moet blijven en kan beter?

Openbare ruimte en groen:

- ▶ De grote hoeveelheid bestaand groen en de bestaande bomen (beuk en prunussen, lindenrij voor de kassen) worden ervaren als zeer waardevol: behouden! Ook vanuit historisch perspectief (structuren). De variatie en de biodiversiteit van het overige groen kan een stuk beter en aantrekkelijker.
- ▶ Er is in de buurt veel verpaupering, afvalproblemen en de uitstraling laat te wensen over en is niet altijd functioneel (vele loze ruimtes en geparkeerde auto's). Er is vaak brand (garagebox, acacia's bij moskee, etc.)
- ▶ Privétuinen zijn verwaarloosd en worden niet gebruikt.

Spelen, verblijven en ontmoeten:

- ▶ Het speelveld en voetbalkooi wordt heel veel gebruikt door alle doelgroepen (ook volwassenen) en goed gewaardeerd. Aankleding (beton) en situering (pal langs de weg) kan beter.
- ▶ Buurthuisje als ontmoetingsplek wordt zeer gewaardeerd.
- ▶ Mooie wandelroutes in en rond het gebied.

Verkeer en parkeren:

- ▶ Dr. Wallerstraat en Willem Van Nasstraat staan altijd vol geparkeerde auto's. Ook de Bantuinweg tijdens schooltijd is druk en vol. Al deze wegen zijn smal en daardoor onveilig. Er spelen en fietsen veel kinderen. Groeneweg is ook een hoge parkeerdruk met alle werkzaamheden en functies.
- ▶ Daarentegen is op het parkeerterrein bij de moskee altijd voldoende plek.
- ▶ Aandacht voor de uitgang van de parkeergarage van het gezondheidscentrum.

Woningen en bebouwing:

- ▶ Het uitzicht vanuit de woningen wordt enorm gewaardeerd. De ruime opzet en ruimte om de flats en de hoogte van de flats dus zo houden.
- ▶ Veel bergruimte met fietsenkelder, lage huur en betaalbaarheid is positief. De isolatie laat zeer te wensen over.
- ▶ Zorg dat er geen wand ontstaat tegenover de Dr. Stegemanhof, zodat deze mensen vrij uitzicht houden.
- ▶ Rekening houden met alle functies en ontwikkelingen in het gebied.

2. Wat zijn kansen?

Openbare ruimte en groen:

- ▶ Gemeenschappelijke tuinen (pluktuinen, moestuinen), geen privétuinen meer.
- ▶ Meer functie geven aan het groen en recreatierondjes creëren, picknicktafels, bankjes, etc.

Spelen, verblijven en ontmoeten:

- ▶ Voorbeeld: nieuw Schoneveld in Achterberg. Sociale ontmoetingsplek (laagdrempelig) waar mensen voor elkaar kunnen koken. Gemengd wonen, mensen zorgen voor elkaar. Goed voor de sociale cohesie en verbinding.
- ▶ Hoeveelheid speelvoorzieningen afhankelijk van de doelgroep die er komt.

Verkeer en parkeren:

- ▶ Ontsluitingsroutes voor langzaam verkeer (voet-fiets) naar centrum verbeteren.
- ▶ Verspringing in de straat om snelheid af te remmen.
- ▶ Ondergronds parkeren.
- ▶ Parkeren op de eerste laag (zie Valleiweg) en daarboven woningen situeren.

Woningen en bebouwing:

- ▶ Benut het prachtige uitzicht door de richting van de flats aan te passen met zicht op de Rijn (diagonaal en kortere blokken).
- ▶ Benut de hoogteverschillen in het plangebied.

- ▶ Zelfde bouwhoogte houden en zolder gebruiken als extra woonlaag. Anderen zeggen juist: woningnood is hoog, dus verder de hoogte in. Al dan niet met hofjes voor de sfeer of variatie/verspringende bouwhoogtes.
- ▶ Verdieping hoger bouwen op dezelfde footprint.
- ▶ Maak een meer gemengde wijk, meer typen mensen, zodat het gaat leven. Niet alleen 1- en 2 persoonshuishoudens en jongeren en ouderen. Door menging krijg je een prettigere wijk met meer sociale binding in de buurt. Leefbaarheid vraagt om mixen en variëren.
- ▶ De locatie is juist een kans voor het luxere segment.
- ▶ Duurzaamheid: hemelwater afkoppelen en regenwater voor de wc's.
- ▶ Woningen aan de Bantuinweg meteen meenemen in het plan.
- ▶ Slopen garageboxen en vervangen door woningen.

Fase 2: informatiebijeenkomst over concept gebiedsvisie

PM



Parkeren op de Valleiweg



Tekening ingestuurd door een bewoner van de Dr. Wallerstraat: behoud pannakooi, flats diagonaal, parkeren (geel/oranje strepen), afvalcontainers (blauw), Dr. Wallerstraat verleggen.

3. Ruimtelijke analyse

Om te komen tot een passende visie op het gebied is het, naast de uitgangspunten vanuit de gemeente en Rhenam Wonen, belangrijk te kijken naar de ruimtelijke context van het plangebied. In het volgende hoofdstuk komen verschillende thema's aan bod die leiden tot een aantal ruimtelijke kaders die van invloed zijn op de gebiedsvisie.

Historie

Rhenen heeft een zeer rijke geschiedenis die ver terug gaat. Al in 855 werd het buurtschap Rhenen al genoemd als 'Villa Hreni'. In 1258 kreeg Rhenen haar stadsrechten. Heel lang heeft Rhenen nog de kenmerkende vorm met stadsmuren gehad. Pas na de Tweede Wereldoorlog kwam hier verandering in en begon Rhenen te groeien.

Rhenen stond lange tijd bekend om de tabaksteelt. Het plangebied van de gebiedsvisie had een agrarische functie en er stonden meerdere tabaksschuren. De Nieuwe Veenendaalseweg vormt al eeuwen een belangrijke verbinding met het achterland en Veenendaal. De Bantuinweg is een oude weg rond de oude binnenstad van Rhenen. Ook de Groeneweg aan de noordzijde is een weg die al op heel vroege historische kaarten zichtbaar is. Voorheen liep de doorgaande Groeneweg ook in noordzuidelijke richting, in het verlengde van de Oude Veenendaalseweg, wat nu het wandelpad is ten westen van het plangebied.



Luchtfoto uit de periode 1920-1940 waarop de contour van het plangebied ten noorden van de binnenstad goed te herkennen is. Bron: NIMH



Het plangebied in 1920, boven de historische binnenstad. Bron: TopoTijdreis

Stedenbouwkundige opzet plangebied

In de loop van de tijd heeft het plangebied tussen de Nieuwe Veenendaalseweg, de Groeneweg, de Willem van Nasstraat en de Bantuinweg zich gevormd zoals we dat nu kennen. De eerste bebouwing is ontstaan langs de doorgaande routes aan de randen van het gebied en is veelal kavelgewijs ontwikkeld. De enige planmatige uitbreiding van enige omvang betreft de woningbouwontwikkeling van Rhenam Wonen. Met name aan de zijde van de Nieuwe Veenendaalseweg heeft schaalvergroting plaatsgevonden, vaak als gevolg van functieverandering. Een voorbeeld hiervan is ook het nieuw gezondheidscentrum en appartementencomplex.



Voor-oorlogs

Aan de Nieuwe Veenendaalseweg en Groeneweg ontstond al vroeg in de 20ste eeuw lintbebouwing. Sommige van de huidige bebouwing is nog origineel uit die tijd, andere bebouwing is in de loop van de jaren vervangen. Aan de Groeneweg betrof het overwegend grondgebonden woningen met een tuin.



Vlak na de oorlog

Vlak na de Tweede Wereldoorlog komt er steeds meer bebouwing aan de Nieuwe Veenendaalseweg. Inmiddels is alle bebouwing al een keer vervangen. Deze relatief grootschalige bebouwing, voor een belangrijk deel bestaande uit appartementen, onderscheidt zich van de kleinschalige lintbebouwing aan de Groeneweg.



Jaren '50

In de jaren '50 worden de woningen van Rhenam Wonen aan de Dr. Wallerstraat en de Bantuinweg gebouwd. Ter ontsluiting van dit 'binnengebied' worden de Dr. Wallerstraat en de Willem van Nasstraat aangelegd. Hierdoor komt de doorgaande functie van de historische Groeneweg te vervallen.



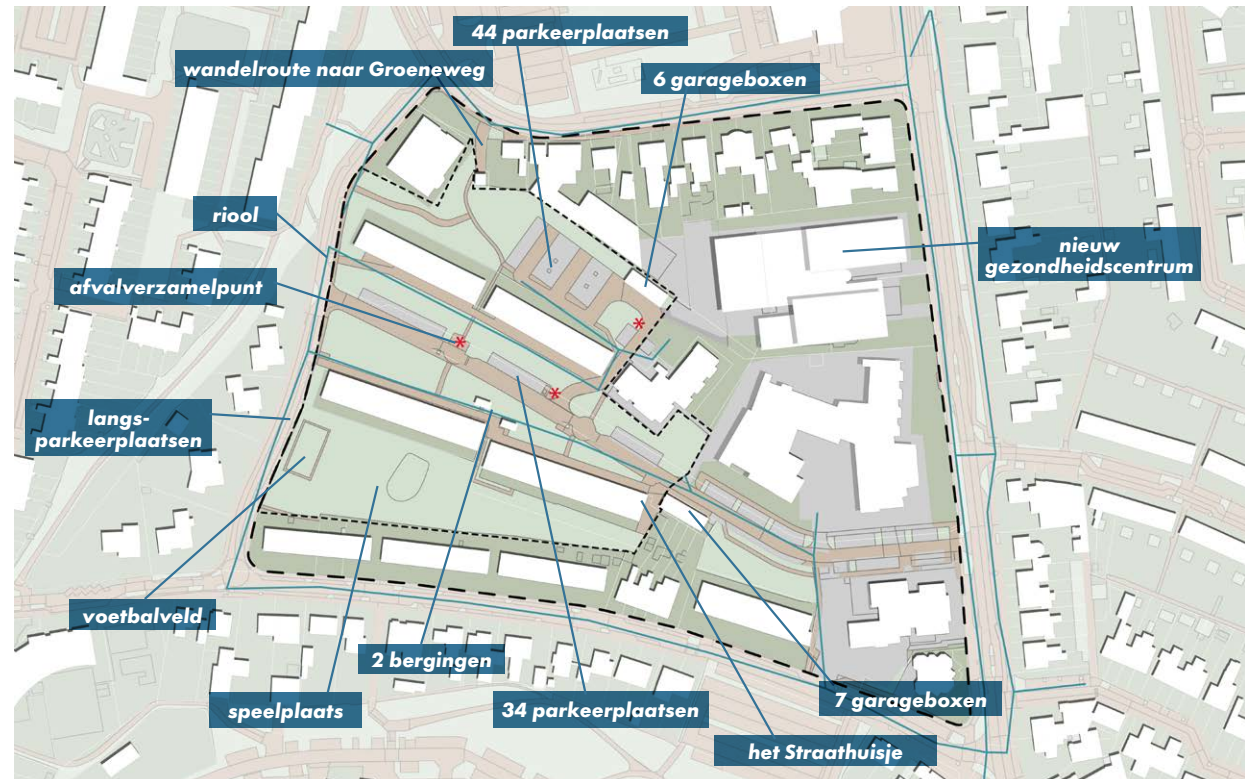
Jaren '60

In de jaren '60 worden tussen het westelijk gelegen voetpad (zuidelijke deel Groeneweg) en de Willem van Nasstraat nog enkele vrijstaande woningen gebouwd.

Functies Dr. Wallerstraat

Binnen het plangebied zijn naast de vier woongebouwen ook andere functies aanwezig.

- ▶ De bebouwing ten noorden van de Dr. Wallerstraat bestaat uit twee woongebouwen met in totaal 42 appartementen. De bebouwing aan de zuidzijde bestaat eveneens uit twee woongebouwen met in totaal 48 appartementen.
- ▶ De Dr. Wallerstraat wordt met name gebruikt als ontsluiting voor de aanliggende woningen. Bewoners parkeren langs de straat en op de Dr. Stegemanhof aan de noordzijde.
- ▶ Op de Dr. Stegemanhof zijn 6 garageboxen aanwezig die verhuurd worden aan bewoners van de Dr. Wallerstraat en in eigendom zijn van Rhenam Wonen. Aan de Dr. Wallerstraat staan ook 7 garageboxen, deze zijn in particulier bezit.
- ▶ Centraal aan de Dr. Wallerstraat bevinden zich twee afvalverzamelpunten, die nu vaak voor overlast zorgen door achtergelaten afval.
- ▶ Ten zuiden van de bebouwing aan de Dr. Wallerstraat is een speeltuin en voetbalveld dat gebruikt en bezocht wordt door zowel kinderen als volwassenen uit de buurt.
- ▶ Alle appartementen op begane grond hebben een tuin aan de achterzijde. De tuinen grenzen aan openbaar gebied en worden veelal afgeschermd door schuttingen wat een rommelig beeld geeft.



Twee flats aan de noordzijde met 42 appartementen, vier verdiepingen en een kap, portiekontsluiting.



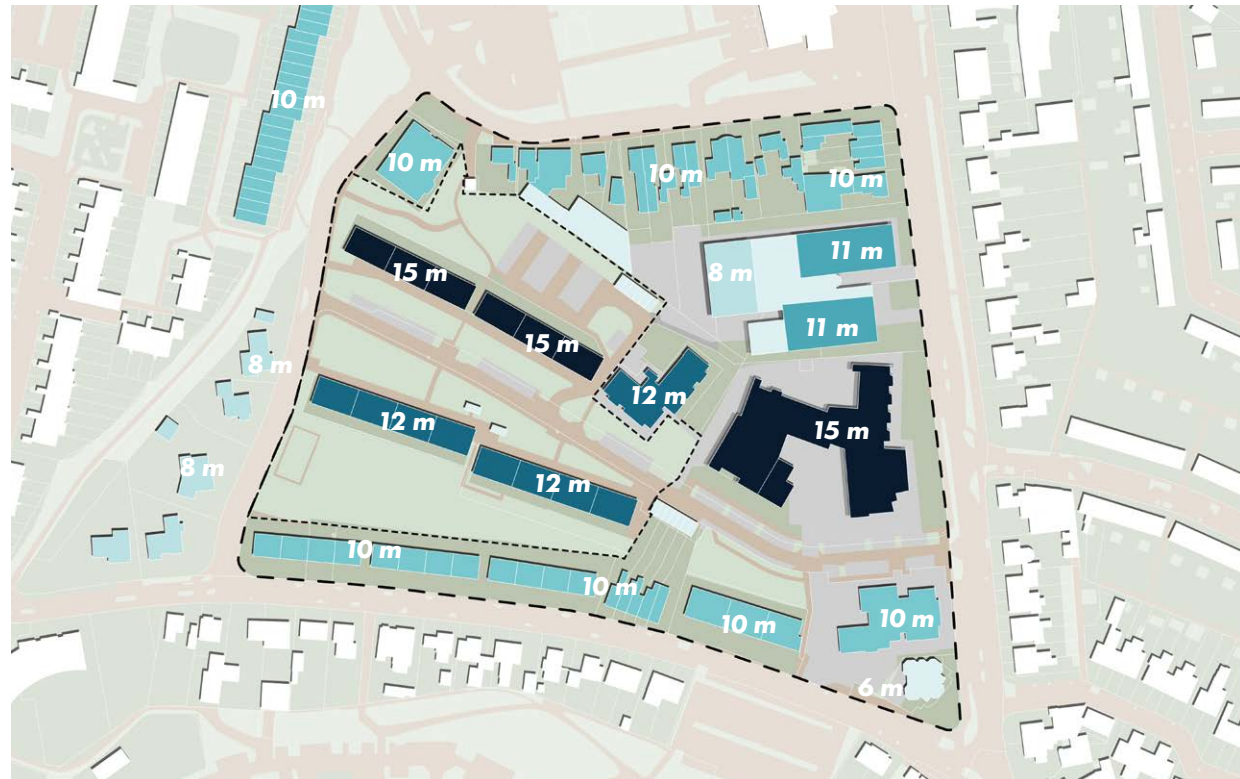
Twee flats aan de zuidzijde met 48 appartementen, drie verdiepingen en een kap, portiekontsluiting.



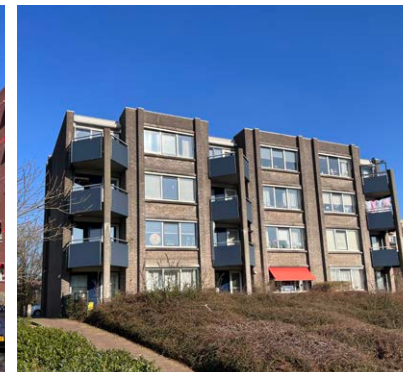
Het nieuwe gezondheidscentrum aan de Nieuw Veenendaalseweg.

Bouwhoogten bebouwing plangebied

- ▶ In de afbeelding hiernaast is de bouwhoogte weergegeven die planologisch mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan. De daadwerkelijke bouwhoogte kan daarvan afwijken.
- ▶ De bouwhoogten in het plangebied zijn zeer gevarieerd: van hoogbouw met 5 tot 6 verdiepingen aan de Nieuwe Veenendaalseweg tot grondgebonden woningen met één of twee lagen en een kap aan de Groeneweg en de Bantuinweg.
- ▶ De woongebouwen aan de Dr. Wallerstraat bestaan uit respectievelijk 4 bouwlagen met kap aan de noordzijde en 3 bouwlagen met kap aan de zuidzijde.
- ▶ Door de hoogteverschillen in Rhenen kunnen de bouwhoogtes heel verschillend worden ervaren.



De Tollekamp



Dokter Stegemanhof



Bantuinweg

Bouwhoogten in Rhenen

- ▶ De toren van de Cunerakerk is met 82 meter de landmark van Rhenen die van grote afstand zichtbaar is.
- ▶ Op verschillende plekken in Rhenen staat bebouwing met hoogtes richting 15 tot 20 meter, met een enkele uitschieter naar 45 meter.



Cuneratoren



Watertoren



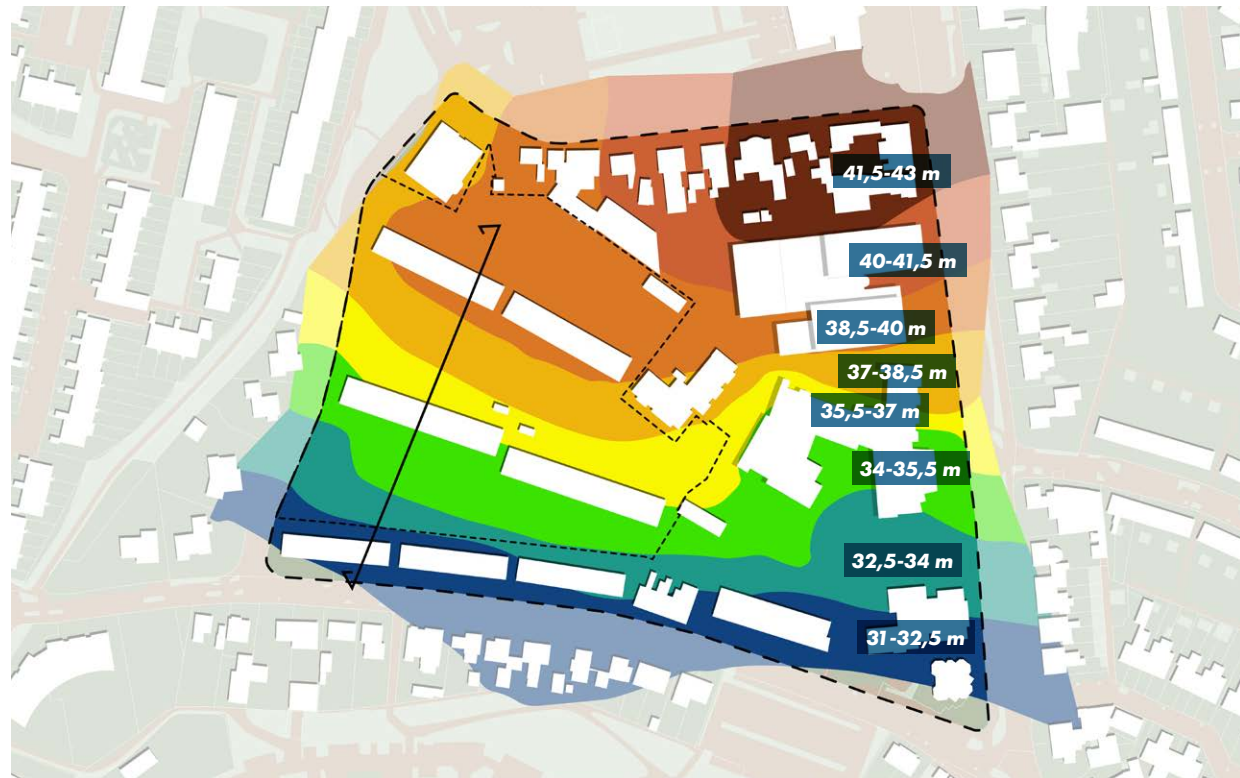
Rozenlaan



Vogelenzang

Hoogteverschil maaiveld

- ▶ Binnen het ruime plangebied is een groot hoogteverschil aanwezig van maar liefst 12 meter. Binnen het plangebied Dr. Wallerstraat bedraagt het hoogteverschil circa 6 meter.
- ▶ De openbare ruimte rond de Dr. Wallerstraat ligt grotendeels op een helling waardoor deze maar beperkt bruikbaar en toegankelijk is.
- ▶ Door het hoogteverschil worden delen van het plangebied ontoegankelijk voor sommige doelgroepen, zij moeten dan omlopen om het hoogteverschil te overbruggen of te omzeilen.
- ▶ Een enkele keer wordt het hoogteverschil opgevangen in de bebouwing (De Tollekamp), meestal wordt het maaiveld aangepast op het gebouw zoals bijvoorbeeld in de nieuwbouw aan de Nieuwe Veenendaalseweg. Elders in Rhenen zijn wel meer voorbeelden waarbij in het gebouw gebruik wordt gemaakt van het aanwezige hoogteverschil.



Nu wordt veel hoogteverschil opgevangen in de openbare ruimte en niet in de bebouwing. Openbaar groen is daardoor lastig in te richten en te gebruiken voor veel mensen.

Groen

Binnen het plangebied rond de Dr. Wallerstraat zijn drie openbare ruimtes te onderscheiden die van elkaar worden afgezonderd door de vier woongebouwen:

- ▶ Aan de noordzijde van de bebouwing bevindt zich een parkeerterrein met grote bomen. In het verlengde van de parkeerplaats ligt een groene ruimte die versmald richting de Willem van Nasstraat en geen duidelijke functie of inrichting kent. Langs het trafogebouw is een smalle doorgang voor voetgangers naar de Groeneweg. Grenzend aan de achtertuinten van de woningen aan de Groeneweg bevindt zich een groen talud met daarlangs grote bomen. Dit vormt een duidelijke overgang naar het plangebied.
- ▶ Aan weerszijden van de Dr. Wallerstraat bevinden zich groene grastaluds naar de woongebouwen met hier en daar verspreid staande bomen afgewisseld met beplanting. Binnen het plangebied wordt hier het grootste hoogteverschil opgevangen waardoor de gebruikswaarde van de ruimte beperkt is.
- ▶ De groenzone ten zuiden van de Dr. Wallerstraat wordt het meest gebruikt aangezien zich hier een voetbalveld en speeltuin bevinden. Deze groene ruimte tussen de achtertuinten van woningen is licht hellend met daarop speeltoestellen afgewisseld met bomen. Grenzend aan de achtertuinten van de woningen aan de Bantuinweg bevindt zich een groen talud met opgaande beplanting. Dit vormt een duidelijke overgang naar het plangebied.



1. Groen aan achterzijde van noordelijke flats. Achtertuinten worden door schuttingen afgezonderd van ruimte.



2. Groene ruimte rond Dr. Wallerstraat wordt gekenmerkt door hoogteverschil en heeft weinig verblijfswaarde.



3. Een deel van de groen ruimte aan achterzijde van zuidelijke flats wordt veel gebruikt.

Verkeer en parkeren

- ▶ De Dr. Wallerstraat doorkruist het plangebied van oost naar west. Langs de Dr. Wallerstraat bevindt zich aan de noordzijde haaks parkeren. Het grootste deel aan parkeerde auto's staan aan het begin van de Dr. Wallerstraat aan de zijde van de Nieuwe Veenendaalseweg.
- ▶ Achter de bebouwing aan de noordkant van de Dr. Wallerstraat, ligt een parkeerterrein, de Dr. Stegemanhof. Bewoners van de Dr. Wallerstraat parkeren hier, maar ook anderen maken gebruik van deze parkeergelegenheid. Het parkeerterrein is bereikbaar via een steile, smalle doorgang vanaf de Dr. Wallerstraat. De uitgang van de ondergrondse parkeergarage van het toekomstige gezondheidscentrum aan de Nieuwe Veenendaalseweg wordt ook via deze smalle doorgang verbonden met de Dr. Wallerstraat.
- ▶ Via de Willem van Nasstraat wordt de Dr. Wallerstraat aangesloten op de omliggende straten. Langs de Willem van Nasstraat wordt geparkeerd op de weg en in langspaarvakken.
- ▶ De meeste verbindingen voor langzaam verkeer vanuit het plangebied lopen via de bestaande straten. De afzonderlijke voetpaden voor de woongebouwen langs ontsluiten de woningen via de gemeenschappelijke trappenhuizen. Aan het begin van de Dr. Wallerstraat sluit een voetpad aan op de Bantuinweg van waaruit het centrum van Rhenen bereikbaar is.



Parkeerterrein achter noordelijke flats wordt door bewoners en omwonenden gebruikt.



De Dr. Wallerstraat is een centrale ontsluitingsweg met aan weerszijden haaksparkeren.



De toegang tot Dr. Stegemanhof is een smalle doorgang waar een flink hoogteverschil overbrugd wordt.

► Conclusie

De belangrijkste conclusies uit de ruimtelijke analyse zijn samen te vatten in drie delen.

1. De Dr. Wallerstraat is onderdeel van een gefragmenteerde ruimtelijke structuur.

Naast de uiteenlopende gebouwtypologieën bevinden zich verschillende woonvormen en zorgfuncties binnen het plangebied. Met een nieuwe invulling kan op een andere, meer passende wijze worden aangesloten op de bestaande structuren.



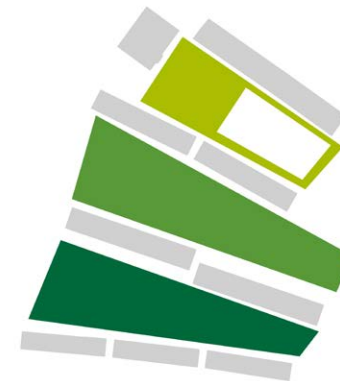
2. Door het hoogteverschil rond de Dr. Wallerstraat is de openbare ruimte vaak slecht toegankelijk en niet gebruiksvriendelijk.

Met een nieuwe inrichting van het maaiveld ontstaan mogelijkheden anders om te gaan met de hoogteverschillen binnen het plangebied.



3. De bestaande bebouwing verdeelt de openbare ruimte in drie afgezonderde deelgebieden.

Door de nieuwe bebouwing anders de ordenen kunnen verschillende combinaties en verbindingen worden gemaakt tussen de groene, openbare ruimten.





Het projectgebied

4. Stedenbouwkundige visie

In de stedenbouwkundige visie worden de conclusies en resultaten uit de verkenning en de ruimtelijke analyse uitgewerkt tot een ruimtelijk, stedenbouwkundig kader. Voor het eerst worden nu de ruimtelijke contouren voor de herontwikkeling van dit deel van de Dr. Wallerstraat bepaald. De stedenbouwkundige visie is voor sommige onderdelen meer concreet en voor andere aspecten meer richtinggevend. Daarnaast wordt, mede vanwege de integraliteit van de opgave (nieuwbouw én inrichting) en de hoogteverschillen binnen het plangebied, binnen de visie voldoende ruimte gegeven aan de toekomstige planuitwerking.

4.1 De centrale opgaven

De integrale aanpak van de herontwikkeling van de Dr. Wallerstraat biedt de mogelijkheid om te komen tot een nieuwe inrichting van het gebied. Binnen de bestaande, stedenbouwkundige structuur is zo een nieuw 'passtuk' te maken waarmee enerzijds rekening wordt gehouden met de aangrenzende percelen en bebouwing en anderzijds het toevoegen van meer woningen en het verbeteren van de verblijfskwaliteit mogelijk wordt gemaakt.

Toevoegen woningen

De ambitie is om meer woningen dan de huidige 90 terug te bouwen. Het woningbouwprogramma bestaat volledig uit appartementen. De appartementen op begane grond hebben een vergelijkbare buitenruimte als de appartementen op de verdiepingen. Bij het gewenste, openbare karakter van het gebied passen geen privétuinen als buitenruimte. Het woonprogramma bestaat voor het grootste deel uit sociale huurwoningen. Bij verdere verdichting van het woonprogramma dient ook ruimte te zijn voor andere woningbouwcategorieën (eventueel in combinatie met zorg). Daarbij is de ambitie meer sociale huurwoningen te realiseren dan volgens huidig woonbeleid nodig is (30% sociale huur).

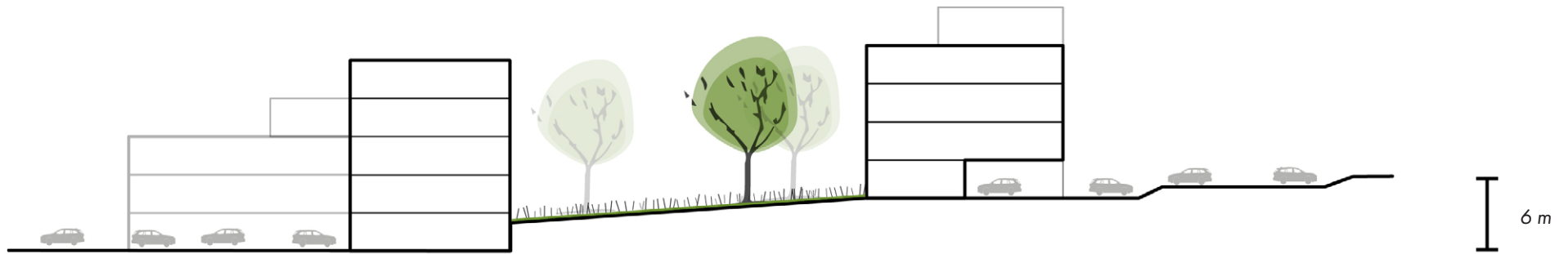
Vergroenen centrale ruimte

Ter hoogte van het plangebied wordt de Dr. Wallerstraat 'ingekort'. Doordat de straat met de parkeerplaatsen en afvalcontainers komt te vervallen wordt ruimte gecreëerd voor een centrale, groene ruimte waar de sociale samenhang en het contact met de buurt centraal staan. De nieuwe appartementengebouwen oriënteren zich op deze groene ruimte. De positie en de ordening van gebouwen aan het groen moet gezien worden in relatie tot de inrichting en de bebouwing in het eerste

deel van de Dr. Wallerstraat, aan de zijde van de Nieuwe Veenendaalseweg. Hierbij is de continuïteit van de ruimte en de aangrenzende bebouwing van belang en dus niet de specifieke inrichting. Binnen het plangebied dient hier juist een nieuwe invulling aan gegeven te worden.

Hoogteverschillen

Om de toegankelijkheid en de gebruiksvriendelijkheid te verbeteren is het nivelleren van de hoogteverschillen in de openbare ruimte een belangrijke voorwaarde. Een mogelijke oplossing hierbij kan zijn de hoogteverschillen in het maaiveld gelijkmatig te verdelen over een groter deel van het plangebied. Het is echter effectiever een deel van het hoogteverschil, met de toepassing van de inpandige bergingen en/of (half)verdiept parkeren, op te vangen binnen de nieuwe bebouwing. De clustering van de benodigde parkeerplaatsen vindt plaats aan de 'achterzijde' van de nieuwe woongebouwen, zoveel mogelijk uit het zicht van de centrale groene ruimte. De integratie van het woon- en het parkeerprogramma, in relatie tot de hoogteverschillen, is een van de belangrijke ontwerpogaven voor de vervolgfase. Met de introductie van nieuwe maaiveldhoogtes dient onderzocht te worden in hoeverre de meest waardevolle bomen behouden kunnen blijven.



Hoogteverschil opvangen in bebouwing, een centrale groene ruimte zonder autoverkeer en wonen en parkeren geclusterd aan de flanken.





Ruimtelijk kader



Voorbeelduitwerking





4.2 Uitwerkingsregels

In uitwerkingsregels zijn de meer concrete, harde randvoorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige uitwerking vastgelegd. Het betreft de meest essentiële, stedenbouwkundige kaders waar sowieso aan voldaan dient te worden bij de verdere uitwerking. Daarbij zijn deze regels nog zo ruim en algemeen dat ze nog veel ruimte bieden in latere planvorming.

Situering bebouwing (rode lijn)

De nieuwe bebouwing en alle parkeerplaatsen worden geclusterd binnen de twee aangegeven bouwvlakken.

Per bouwvlak zijn 3 vaste grenzen (doorgetrokken lijn) en één flexibele grens (onderbroken lijn) aan de centrale, groene ruimte. De vaste grenzen garanderen een minimale afstand tot de aangrenzende en omliggende percelen en bebouwing.

Binnen ieder van de twee bouwvlakken worden ten minste 2 vrijstaande woongebouwen gerealiseerd. In het zuidelijke bouwvlak bij voorkeur 3 vrijstaande woongebouwen waarmee te lange woongebouwen worden vermeden. Het maximale bebouwingspercentage per bouwvlak bedraagt 50%.

Het merendeel van de bebouwing grenst aan de centrale, groene ruimte. Het mag duidelijk zijn dat het bouwen tot aan de achterste bebouwingsgrens incidenteel mogelijk is maar slecht verenigbaar is met de algemene uitgangspunten van de visie.

Wanneer een passende, stedenbouwkundige situatie dit nodig maakt, kan de nieuwe bebouwing de voorste, flexibele grens licht overschrijden. Het deel van de centrale, groene ruimte wat als gevolg daarvan wordt bebouwd, moet aansluitend aan de centrale ruimte worden gecompenseerd.

Bouwhoogte (oranje lijn)

In de 15 meter brede zone langs de bestaande percelen is een maximale bouwhoogte toegestaan van 3 bouwlagen (ca. 10 meter). In het aansluitende, grotere deel van het bouwvlak is een maximale bouwhoogte toegestaan van 5 lagen (ca. 16 meter). Hiermee wordt aangesloten op de maximale bouwhoogtes die gelden voor enkele, hogere gebouwen in de directe omgeving. Ook elders in Rhenen is dit een gebruikelijke bouwhoogte voor appartementengebouwen.

Als uitzondering is het voorstelbaar dat centraal in het plangebied de bebouwing bestaat uit maximaal 6 bouwlagen (ca. 19 meter) of zelfs een bebouwingsaccent van maximaal 7 bouwlagen (ca. 21 meter). Het toepassen van deze extra hoogte is afhankelijk van de omvang en de exacte positie van deze hogere bebouwing en vraagt daarom een stedenbouwkundige motivering en beoordeling. Hierbij wordt nog wel opgemerkt dat het aantal woningen als gevolg van de eventuele, hogere bebouwing ook direct van invloed is op het aantal benodigde parkeerplaatsen. Dit zou kunnen knellen met andere regels en principes die van toepassing zijn.

De exacte bouwhoogte kan variëren in verband met afwijkende maaiveldhoogtes ter plaatse.

Groen

De bebouwing is gelegen aan de centrale, groene ruimte en deze heeft een openbaar karakter. Ook langs de randen van het plangebied en langs de Willem van Nasstraat bevindt zich groen. Het minimale oppervlak aan openbare, groene ruimte met gebruiksfuncties bedraagt ca. 5.000 m².



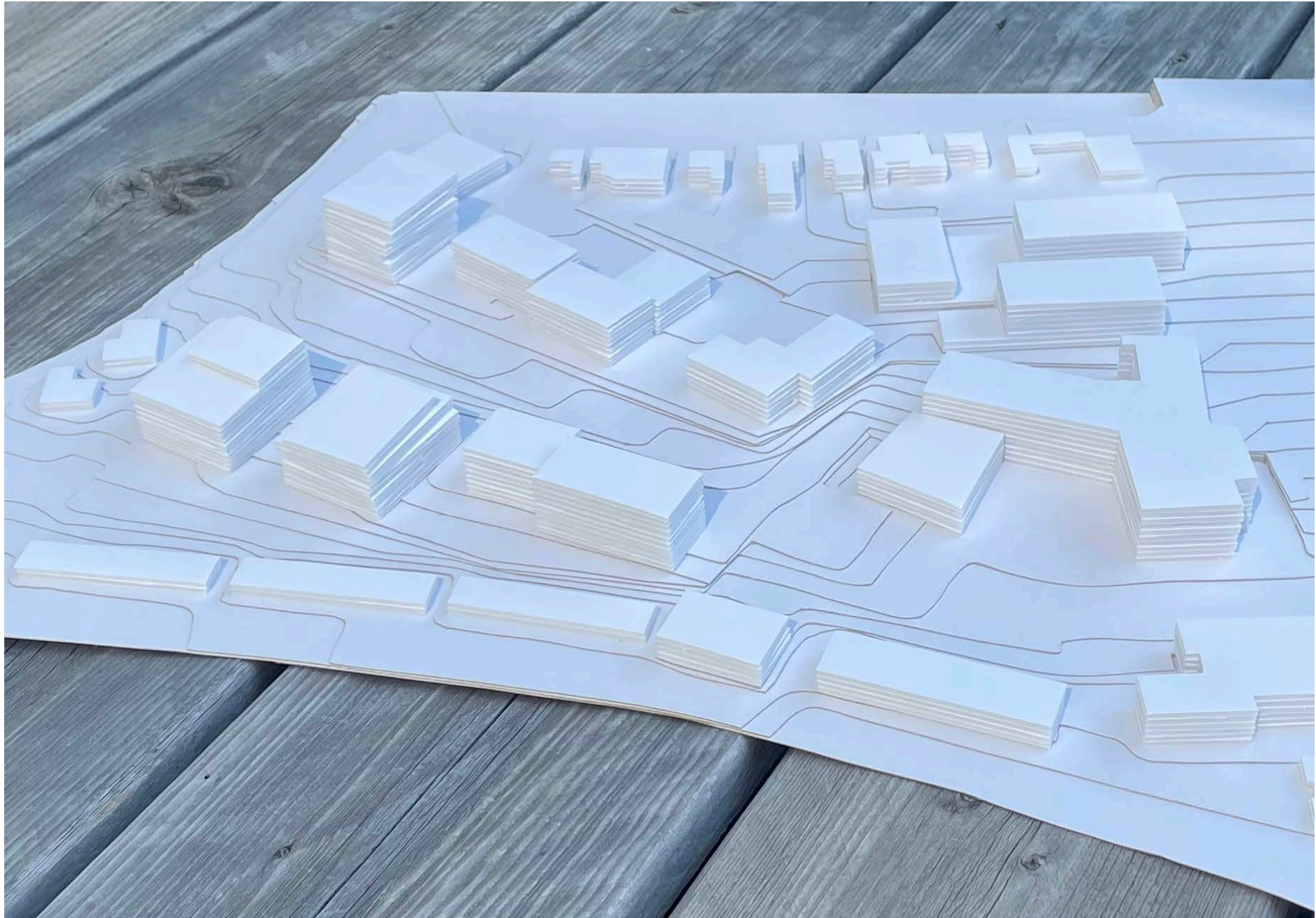
Uitwerkingsregels

* Het is voorstelbaar dat centraal in het plangebied een uitzondering wordt gemaakt waarbij de bebouwing bestaat uit 6 bouwlagen en/of een bebouwingsaccent van 7 bouwlagen.

Reikwijdte uitwerkingsregels

De uitwerkingsregels bieden nog voldoende ruimte voor verschillende, stedenbouwkundige oplossingen. Om meer inzicht te geven in de mogelijkheden binnen deze regels zijn 3 stedenbouwkundige modellen opgesteld. Binnen de grenzen van de bouwvlakken zijn diverse gebouwtypologieën denkbaar.





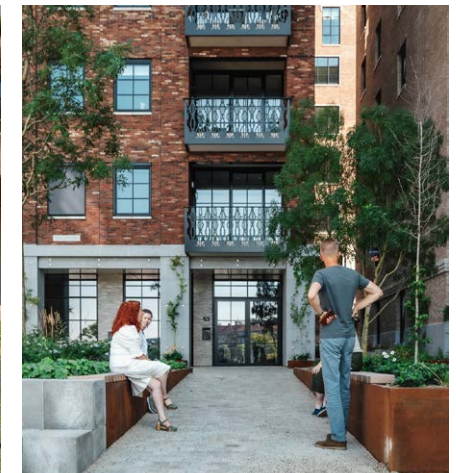
Tijdens het planproces is gebruik gemaakt van een maquette om meer inzicht te krijgen in de stedenbouwkundige mogelijkheden i.r.t. de hoogteverschillen in het plangebied.

4.3 Stedenbouwkundige principes

De concrete uitwerkingsregels leiden niet vanzelfsprekend tot een aanvaardbaar stedenbouwkundig plan met de gewenste, ruimtelijke kwaliteit. Daarom zijn aanvullend enkele stedenbouwkundige principes opgesteld. Deze principes geven richting aan de intenties van de gebiedsvisie. Het later nog op te stellen stedenbouwkundig plan zal moeten passen binnen de algemene uitgangspunten en doelstelling van de gebiedsvisie.

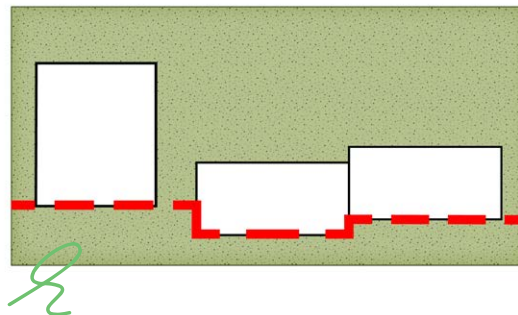
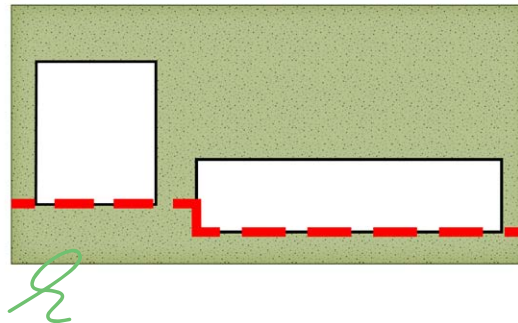
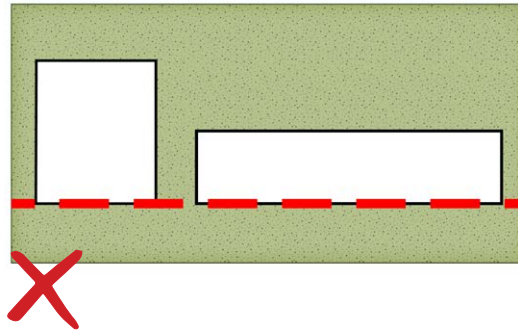
De principes vormen echter geen blauwdruk voor de uitwerking. Wanneer een stedenbouwkundig plan getuigt van passende oplossingen en een hoge, ruimtelijke kwaliteit, kan gemotiveerd worden afgeweken van onderdelen van de stedenbouwkundige principes.

De principes worden geïllustreerd met schema's en referentiebeelden.



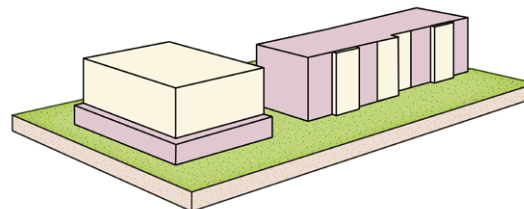
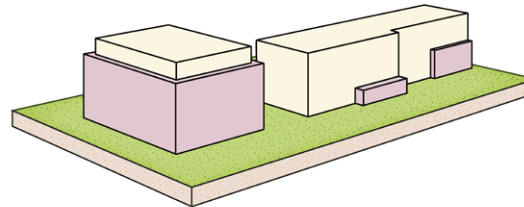
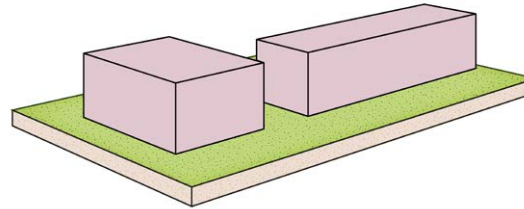
Roilijnen

- ▶ De woongebouwen oriënteren zich in hoofdzaak op de centrale groene ruimte.
- ▶ De groene ruimte in het verlengde van de Dr. Wallerstraat wordt gevormd door een aanliggende reeks van individuele gebouwen met doorzichten naar de achterliggende, openbare ruimte.
- ▶ De aaneenschakeling van gebouwen aan de centrale ruimte geeft een gevarieerd beeld.
- ▶ Een lichte draaiing van een woongebouw kan bijdragen aan het gewenste, afwisselend beeld.
- ▶ Gebouwen aan de centrale groene ruimte staan ten opzichte van elkaar niet in dezelfde rooilijn.
- ▶ Wanneer de lengte van een woongebouw langer is dan de helft van de breedte van het 'bouwvlak' is een verspringing van rooilijn binnen het bouwblok vereist.



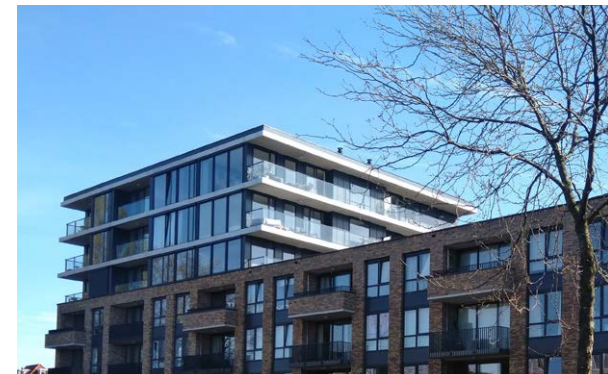
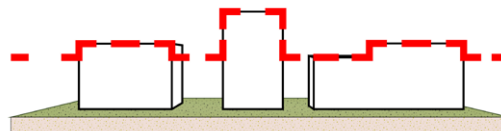
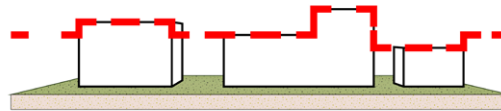
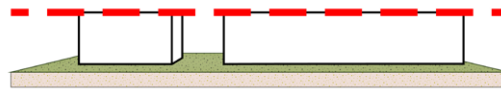
Gevelbeeld en geleding

- ▶ De architectuur van de verschillende woongebouwen kent op hoofdlijnen samenhang maar is op onderdelen onderscheidend.
- ▶ Het aanbrengen van verschil in materiaal, textuur en kleur kan bijdragen aan het gewenste, afwisselend beeld tussen de afzonderlijke woongebouwen.
- ▶ De alzijdigheid van een woongebouw is met name van belang op hoeksituaties. Gesloten gevels zijn daar uitgesloten.
- ▶ Vanuit de gedachte van een reeks individuele woongebouwen heeft een verticale geleding van het gevel de voorkeur.
- ▶ De entree van het woongebouw is duidelijk herkenbaar, uitnodigend en wordt zorgvuldig vormgeven.
- ▶ Een galerijontsluiting en balkons, waar van toepassing, zijn ontworpen in samenhang met de architectuur van het woongebouw.



Bouwhoogte

- ▶ In de bouwmassa en -hoogte van de afzonderlijke woongebouwen dient eenvormigheid te worden vermeden.
- ▶ In basis bestaan de woongebouwen uit maximaal 5 bouwlagen.
- ▶ Ook in de bouwhoogte is variatie gewenst. Dit betekent dat ook woongebouwen en/of gebouwdelen lager zijn dan 5 bouwlagen, maar dat er ook een uitzondering van maximaal 6 bouwlagen of zelfs een bebouwingsaccent van maximaal 7 bouwlagen voorstelbaar is.
- ▶ Daarnaast wordt ook de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden hoger te bouwen.
- ▶ Vanuit de gedachte van een reeks individuele woongebouwen is een dakopstand of schuinoplopende gevel te overwegen als onderdeel van het ontwerp.



4.4 Inrichtingsprincipes

Naast een passend stedenbouwkundig plan, draagt de inrichting van de openbare ruimte ook voor een groot deel bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Daarom zijn enkele principes opgesteld die richting geven aan de invulling van de openbare ruimte. Deze principes dienen ter inspiratie om te komen tot een plan dat past binnen de algemene uitgangspunten en doelstelling van de gebiedsvisie.

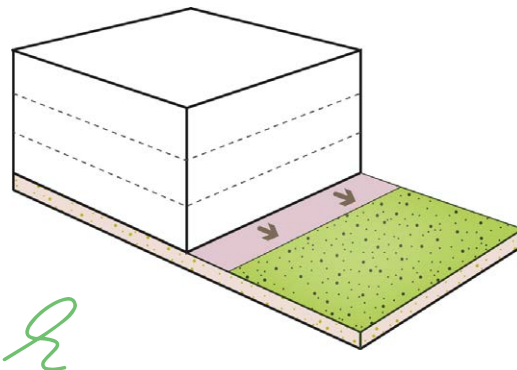
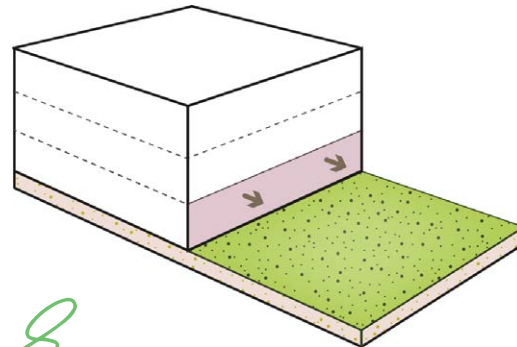
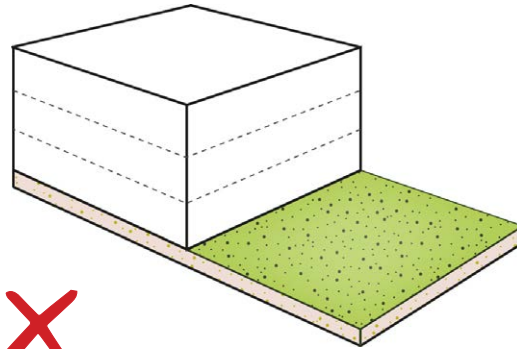
De principes vormen echter geen blauwdruk voor de uitwerking. Wanneer een plan getuigt van passende oplossingen en een hoge, ruimtelijke kwaliteit, kan gemotiveerd worden afgeweken van onderdelen van de inrichtingsprincipes.

De principes worden geïllustreerd met schema's en referentiebeelden.



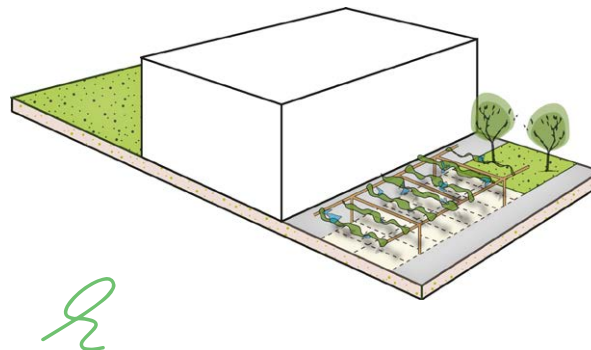
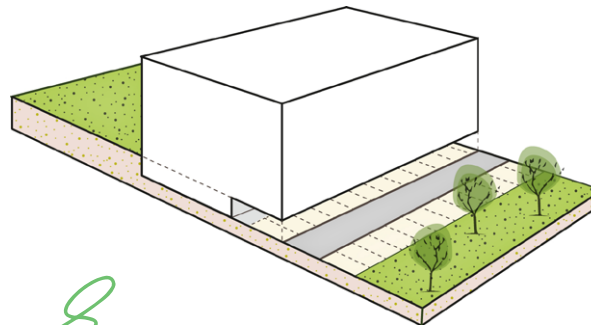
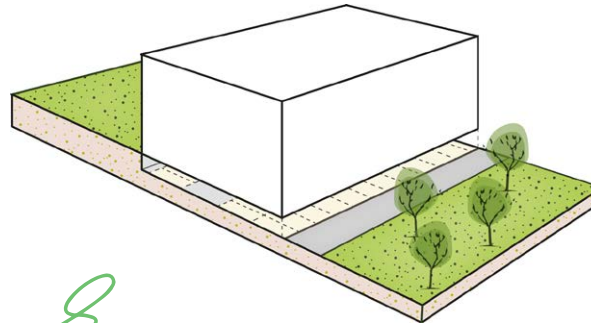
Overgang openbaar-privé

- ▶ Het gebouw staat vrij in de openbare ruimte en er komen geen erfafscheidingen.
- ▶ De vormgeving van de plint van het woongebouw draagt bij aan de relatie tussen de binnenruimte en openbare ruimte. Er is dan ook geen sprake van een blinde gevel. Dit is een van de belangrijkste opgaven bij het ontwerp van de bebouwing.
- ▶ Op begane grond, grenzend aan de openbare ruimte, bevinden zich geen privétuinen.
- ▶ De appartementen op begane grond hebben een vergelijkbare buitenruimte als de appartementen op de verdiepingen. Dit kan door middel van een terras of loggia die onderdeel uitmaakt van de bebouwing en mee-ontworpen is.



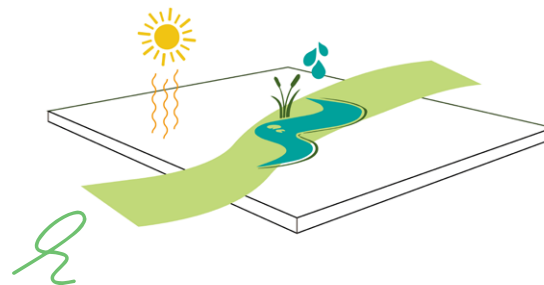
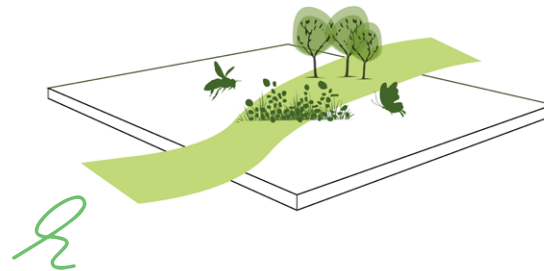
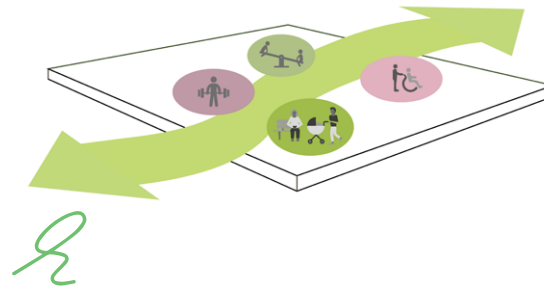
Ontsluiting en parkeren

- ▶ Het gebied is met name gericht op de voetganger en fietser, met logische en toegankelijke routes.
- ▶ Parkeren gebeurt binnen de 'bouwvlakken', uit het zicht van de centrale groene ruimte maar hebben een openbaar karakter.
- ▶ In principe zijn de geldende parkeernormen van de gemeente van toepassing, maar een onderbouwde afwijking op basis van de toekomstige parkeervraag is bespreekbaar. Daarbij speelt de nabijheid van openbaar vervoer (de bushalte en het treinstation) en/of deelauto's een rol.
- ▶ Er dient gezocht te worden naar slimme parkeeroplossingen, waarbij gebruik gemaakt wordt van het hoogteverschil. Waar mogelijk wordt geparkeerd onder het gebouw.
- ▶ Parkeren op maaiveld wordt ingepast in de omgeving met groen of bouwwerken zoals pergola's of vlonders.
- ▶ Er wordt spaarzaam omgegaan met de hoeveelheid verharding, daarbij wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding.



Groen en gebruiksfuncties

- ▶ Het groen is zo veel mogelijk gebundeld in een grote centrale ruimte en langs de Willem van Nasstraat.
- ▶ De groene buitenruimte heeft overwegend een openbaar karakter waarbij de inrichting zorgt voor ontmoetingen tussen verschillende doelgroepen.
- ▶ De groene buitenruimte is aantrekkelijk en toegankelijk ingericht met veel groen, plekken om te spelen, te wandelen en te zitten.
- ▶ Speelvoorzieningen worden in de grotere context van de omliggende wijken vormgegeven.
- ▶ Er is aandacht voor een klimaatbestendige inrichting, waarin rekening wordt gehouden met hittestress en droogte, en waar regenwater opgevangen en vastgehouden wordt.
- ▶ De groene inrichting draagt bij aan de biodiversiteit van het gebied. Er is veel variatie in typen en soorten beplanting en bomen, zodat er voldoende beschutting, nestgelegenheid en voedsel aanwezig is voor verschillende diersoorten.
- ▶ Er kan een extra impuls worden gegeven aan het vergroenen van de wijk door het aanleggen van groene daken en gevels.



4.5 Toekomstige ontwikkelingen

Naast de herontwikkeling van de vier flats aan de Dr. Wallerstraat en bijbehorende openbare ruimte, kijken we in de gebiedsvisie ook naar het ruimere plangebied tussen de Nieuw Veenendaalseweg, Groeneweg, Willem van Nasstraat en Bantuinweg. Er zijn enkele onderwerpen waar in de herontwikkeling van de Dr. Wallerstraat nog geen rekening mee kan worden gehouden, maar die in de toekomst wenselijk zijn en/of meegenomen kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen.

- ▶ Verbeteren van langzaamverkeersroutes: in de toekomst is het wenselijk, in aansluiting op het Bantuinpad, een doorgang tussen de Dr. Wallerstraat en de Bantuinweg te maken zodat het centrum makkelijker te bereiken is. Een eventuele (her)ontwikkeling van de seniorenwoningen aan de Bantuinweg zou dit mogelijk kunnen maken.
- ▶ De seniorenwoningen aan de Bantuinweg zijn in eigendom van Rhenam Wonen. Planologisch gezien is er ruimte voor twee lagen met kap en er kan ook gedacht worden aan een ander woonprogramma. Het is belangrijk dat bij een eventuele herontwikkeling rekening gehouden wordt met een stedenbouwkundige opzet dat past in de straat, namelijk gezinswoningen en/of beneden-bovenwoningen.
- ▶ Het zou zeer wenselijk zijn om ook het oostelijke deel van de Dr. Wallerstraat, ter hoogte van de Tollekamp, te vergroenen en de verblijfskwaliteit te verbeteren. Er zou dan



- ▶ gezocht moeten worden naar een oplossing voor het parkeren aan de straat, waar het straatbeeld nu door gedomineerd wordt. Mogelijk kan dit gecombineerd worden met de parkeervoorzieningen voor de nieuw te bouwen woongebouwen.
- ▶ In aansluiting op het vorige punt, zou de kwaliteit van de Dr. Wallerstraat en de centrale groene ruimte een extra impuls kunnen krijgen als de garageboxen op termijn plaats maken voor bijvoorbeeld groen. Het aanzicht van de Dr. Wallerstraat kan hiermee verbeterd worden. De ruimte is echter te klein om effect te hebben op de ontwikkelmogelijkheden. De garageboxen zijn in privé bezit en daarom nu niet meegenomen in de planvorming.
- ▶ Op dit moment wordt er op de Willem van Nasstraat geparkeerd op de weg. Dit zorgt voor een volle, onoverzichtelijke straat. Er kan overwogen worden hier haaks te parkeren, dit levert extra parkeerplaatsen op die elders in het plangebied de parkeerdruk kunnen verlagen.
- ▶ De verwachting is dat Apotheek Deys op termijn zal verhuizen. De locatie komt hiermee vrij voor een ander gebruik, zoals een publieke functie of woningen. Op dit moment zijn twee bouwlagen toegestaan. Bij een herontwikkeling kan gedacht worden aan een stevigere bouwmassa, eventueel met een extra verdieping. Een groene omlijsting aan de openbare weg is daarbij van belang.



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen
Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01