



# Gebiedsvisie Dr. Wallerstraat e.o.

Gemeente Rhenen - 27 juni 2024





# Participatieavond

19:00-19:30	inloop
19:30-19:35	opening door voorzitter & welkom door wethouder
19:35-19:55	presentatie gebiedsvisie
19:55-20:00	uitleg thematafels
20:00-20:25	thematafels ronde 1
20:25-20:35	koffie/thee
20:35-21:00	thematafels ronde 2
21:00-21:15	plenaire afsluiting: korte terugkoppeling thematafels
21:15-21:30	ruimte voor vragen en reacties achterlaten

# Thematafels

1. Globale indeling gebied (bouwblokken, ontsluiting, verhouding gebouwen/groen/parkeren)
2. Gebruik van de openbare ruimte (spelen / recreëren, wandelen, fietsen)
3. Wonen, leven en zorg (toekomstige bewoners, zorgbehoefte, geclusterde woonvormen)



**Reactieformulier gebiedsvisie Dr. Wallerstraat:**

Naam: .....

Ik ben: bewoner / omwonende / zorgverlener / geïnteresseerde / overige

Mijn mailadres is .....  
(Invullen als u op de hoogte wilt blijven over het vervolg.)

Dit vind ik van de gebiedsvisie Dr. Wallerstraat:

😊 😊 😐 😞 😡

Dit vind ik goed:

.....

Dit kan beter:

.....

Mijn tips voor de verdere uitwerking van het plan:

.....

# Inhoud presentatie

1. Opgave gebiedsvisie
2. Uitgangspunten en participatie
3. Ruimtelijke analyse
4. Stedenbouwkundige visie
5. Uitwerkingsregels en principes
6. Planning



# 1 - Opgave gebiedsvisie

- ▶ Rhenam Wonen gaat 90 appartementen slopen en vervangen
- ▶ Herontwikkeling biedt mogelijkheden voor beter benutten van de planlocatie:
  1. verbetering kwaliteit leefomgeving
  2. meer woningen
- ▶ Product: geen uitgewerkt plan, maar kaderstellend document
- ▶ Proces: in samenwerking met Rhenam, participatieproces met bewoners en omwonenden en bestuurlijke afstemming



# Ligging plangebied



Voorzieningen

Plangebied

CENTRUM

STATION

N233



# Plangebied

MFG Rhenen

Gemeentehuis

Moskee  
Assalaam

Groeneweg

Gezondheidscentrum

Willem van  
Nasstraat

Dr Wallerstraat

De Tollekamp

Bantuinweg

Nieuwe  
Veenendaalseweg



# 2 - Uitgangspunten en participatie

## Gemeente

### Wonen & Sociaal domein

- ▶ Ruimte voor meer (gestapelde) woningen.
- ▶ Gedifferentieerd woonprogramma op basis van woonbeleid.
- ▶ Doelgroepen: een mix van ouderen, starters, gezinnen en alleenstaanden.
- ▶ Woonvormen: levensloopbestendig, deels zorggeschikt en/of geclusterd.
- ▶ Essentiële pijlers: sociale cohesie, ontmoeting, zelf- en samenredzaamheid.

### Groen

- ▶ Groene buitenruimte heeft een openbaar karakter waarbij de inrichting ontmoeten stimuleert.
- ▶ Groenblauwe belang (klimaatadaptatie) wordt meegenomen in de planontwikkeling.

### Verkeer

- ▶ Inrichten openbare ruimte volgens het 'STOMP-principe'.
- ▶ Geldende parkeernormen zijn van toepassing, onderbouwd minder parkeerplaatsen mogelijk.



## Rhenam Wonen

- ▶ Leefbaarheid: een veilige openbare ruimte en een kwalitatieve leefbaarheidsimpuls.
- ▶ 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 verdichting om te kunnen bijdragen aan de grote vraag.
- ▶ Toegankelijkheid: voor de ouderen levensloopbestendige woningen en een toegankelijk terrein.

# Resultaten participatieproces

Fase 1: buurtsafari (11 april 2024) en 4 inloopmomenten in het straathuisje

Fase 2: informatiebijeenkomst over concept gebiedsvisie (27 juni 2024)

## Wat moet blijven en kan beter? (3)

- ▶ Er is veel buitenruimte, maar de kwaliteit kan beter.
- ▶ De privétuinen vaak rommelig en ongebruikt.
- ▶ Veel geparkeerde auto's en er wordt vaak hard gereden.

## 2. Wat zijn kansen? (3)

- ▶ Een extra bouwlaag er bovenop vanwege het tekort aan woningen.
- ▶ Afwisseling in (bouw)hoogtes, gebruik het hoogteverschil in het gebied.
- ▶ Woningen voor alle groepen mensen.



# 3 - Ruimtelijke analyse

## Analyse en conclusies

- ▶ Stedenbouwkundige opzet
- ▶ Hoogteverschil maaiveld
- ▶ Groenstructuur
- ▶ Verkeer en parkeren

# Stedenbouwkundige opzet

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

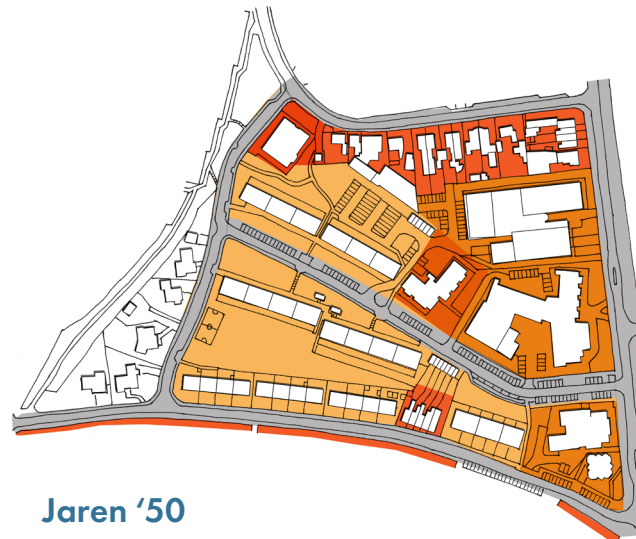
Met een nieuwe invulling kan op een andere, meer passende wijze worden aangesloten op de bestaande structuren.



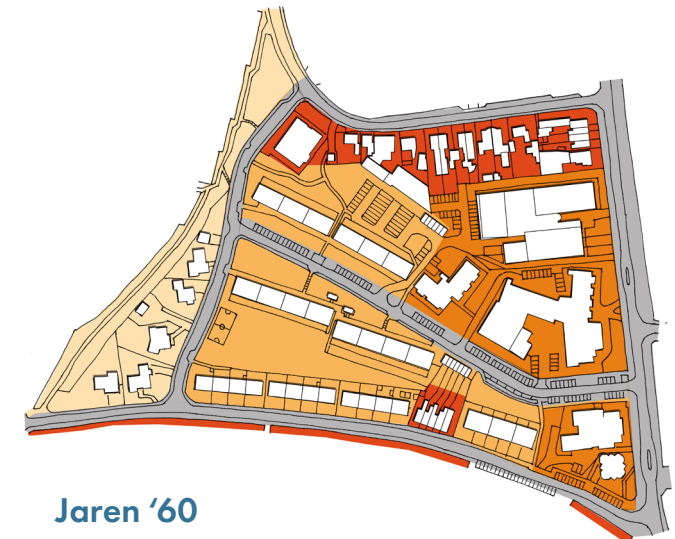
Vooroorlogs



Vlak na de oorlog



Jaren '50



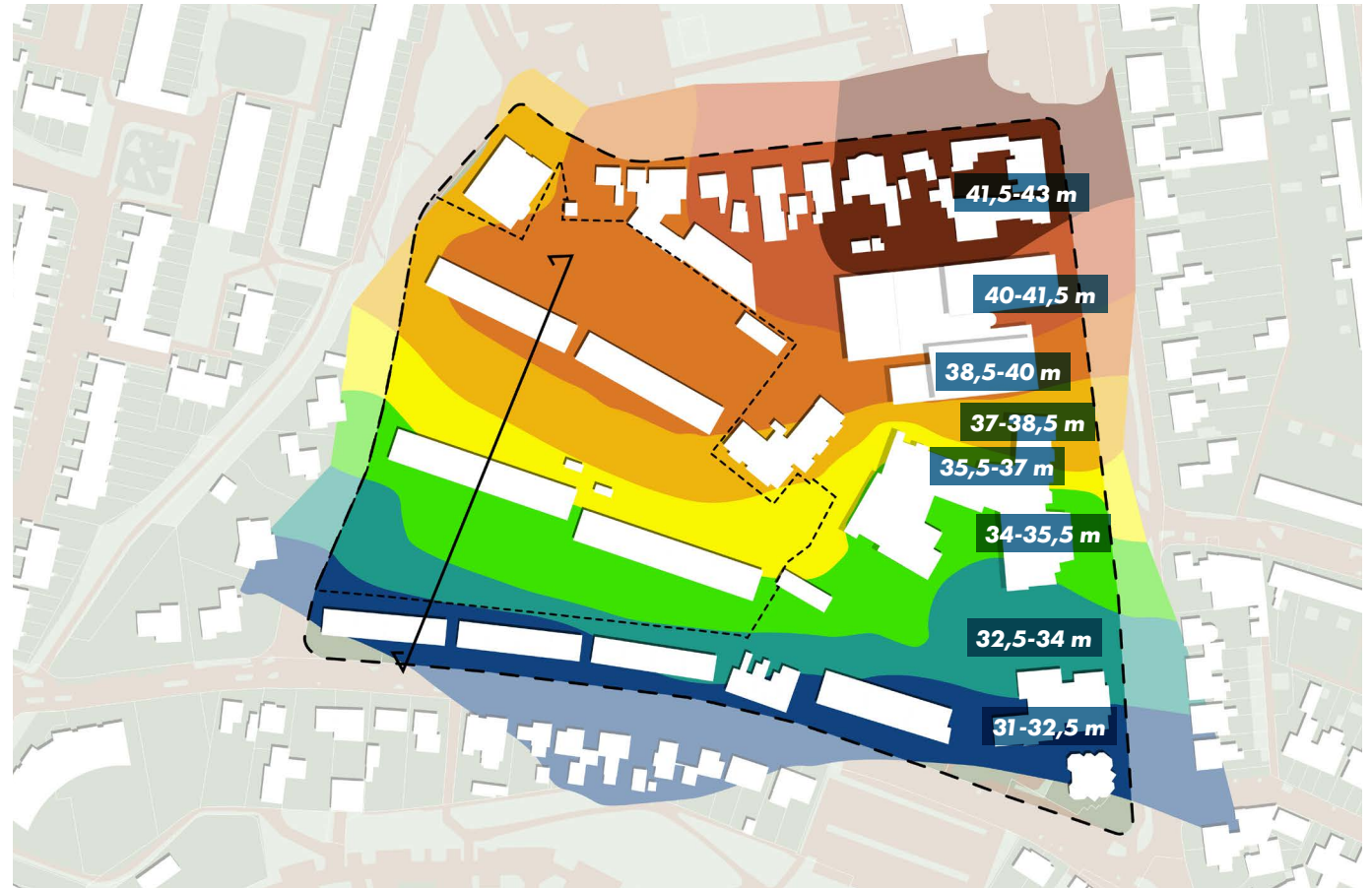
Jaren '60



# Hoogteverschil maaiveld

Door het hoogteverschil 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.



ca. 3,5 m hoogteverschil over een lengte van ca. 40 m



# Groenstructuur

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.





# Verkeer en parkeren





# 4 - Stedenbouwkundige visie

## De centrale opgaven

### Toevoegen woningen

Nieuwe woonprogramma voor het grootste deel sociale huurwoningen (appartementen).  
Bij verdere verdichting ook ruimte voor andere woningbouwcategorieën.

### Vergroenen centrale ruimte

Dr. Wallerstraat wordt 'ingekort' ten gunste van een centrale, groene ruimte met verblijfskwaliteit.

### Hoogteverschillen

Nivelleren van de hoogteverschillen in de openbare ruimte.  
Integratie woon- en het parkeerprogramma is een ontwerpopgave.

# Visie



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







**Ruimtelijk kader**

# 5 - Uitwerkingsregels en principes

## Uitwerkingsregels

- ▶ Nieuwe bebouwing en parkeerplaatsen geclusterd binnen de bouwvlakken.
- ▶ Maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%.
- ▶ Maximale bouwhoogte 5 bouwlagen.
- ▶ Maximale bouwhoogte toegestaan van 3 bouwlagen aan randen.
- ▶ Incidentieel en centraal, 6 en/of een bebouwingsaccent van 7 bouwlagen.
- ▶ Openbare, groene ruimte met gebruiksfuncties minimaal ca. 5.000 m<sup>2</sup>.



# Uitwerkingsregels



50%

max. 3 lagen  
max. 5 lagen \*

50%

max. 5 lagen \*  
max. 3 lagen



Voorbeelduitwerking







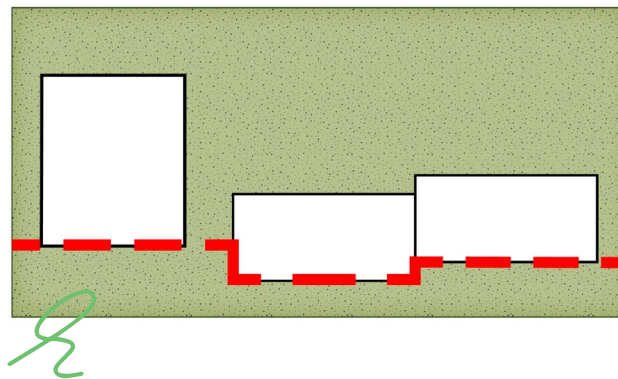
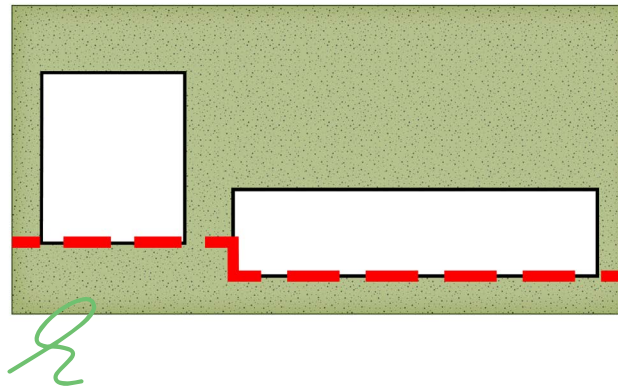
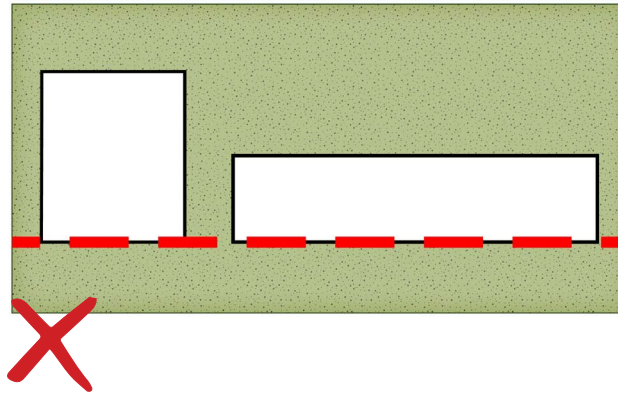
# Reikwijdte uitwerkingsregels





# Stedenbouwkundige principes

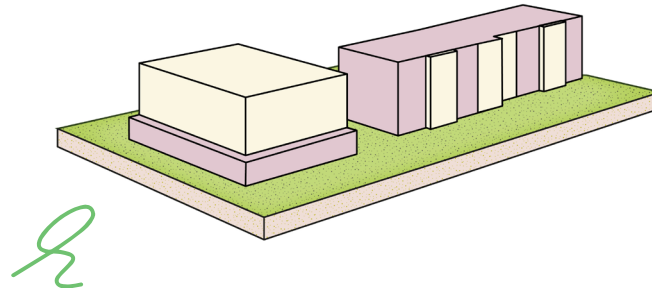
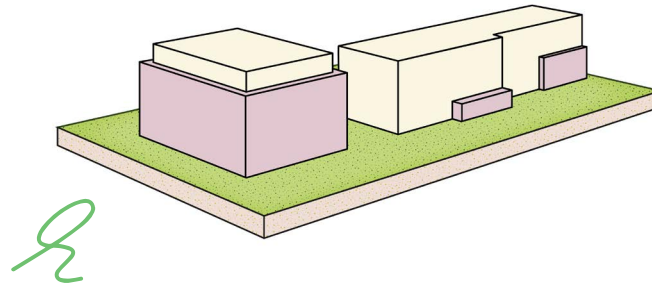
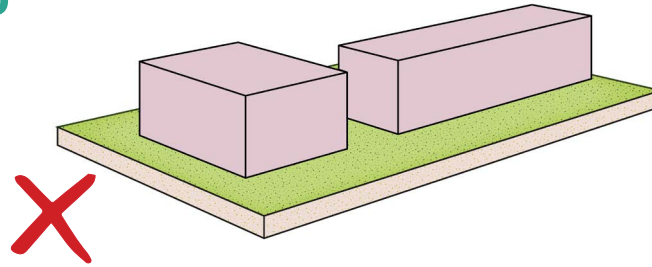
## Rooilijnen





# Stedenbouwkundige principes

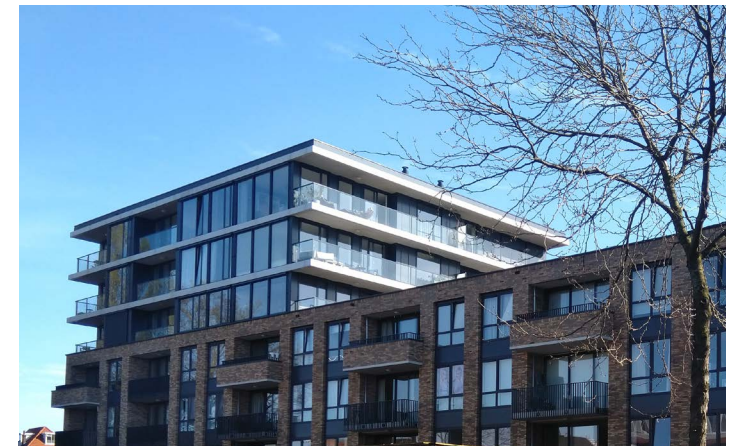
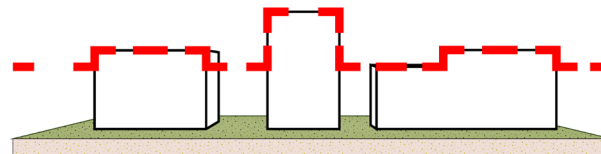
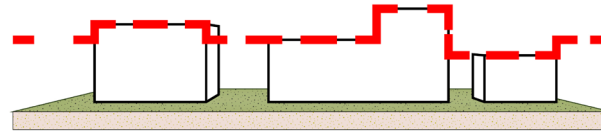
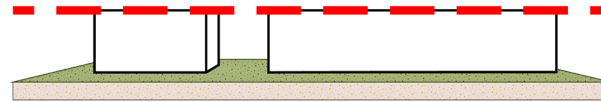
## Gevelbeeld en geleding





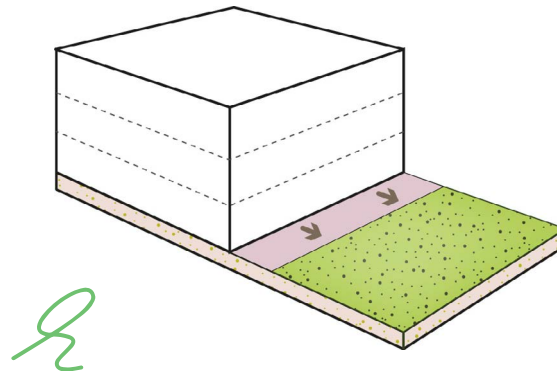
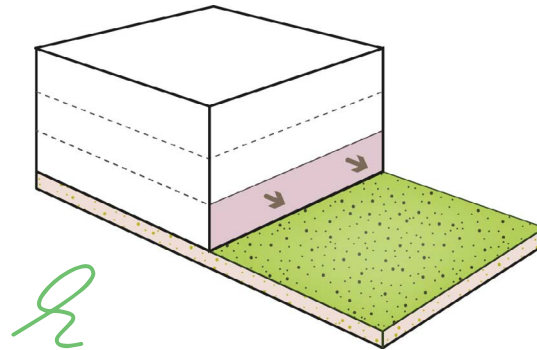
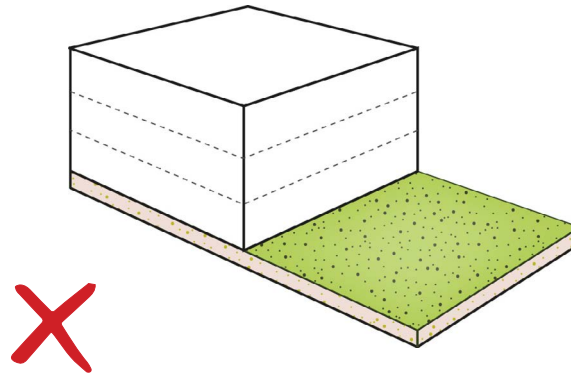
# Stedenbouwkundige principes

## Bouwhoogte



# Inrichtingsprincipes

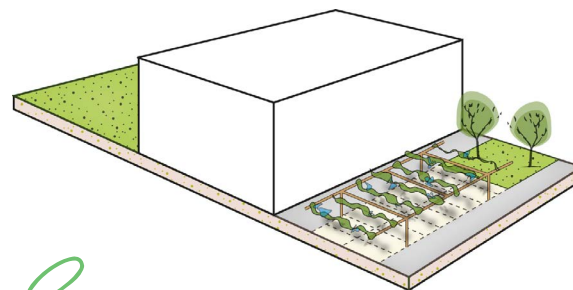
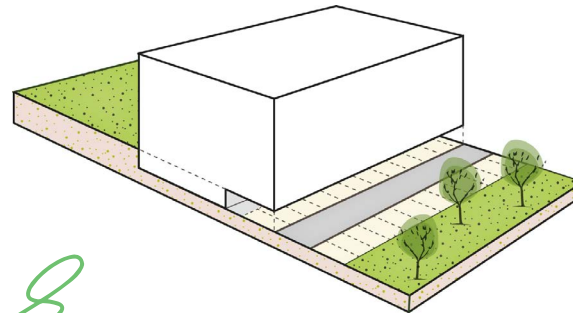
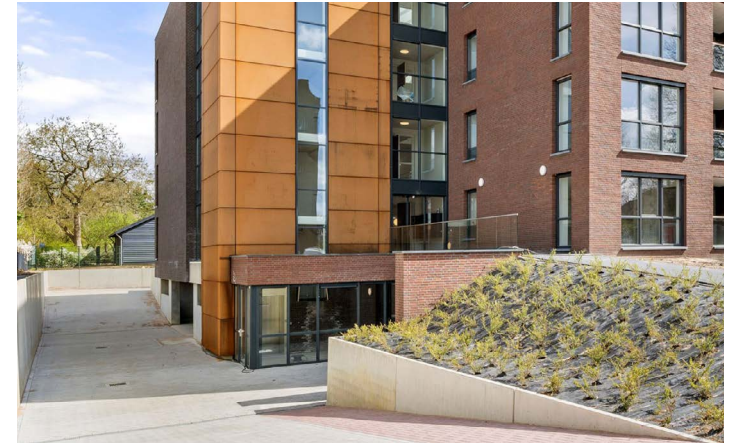
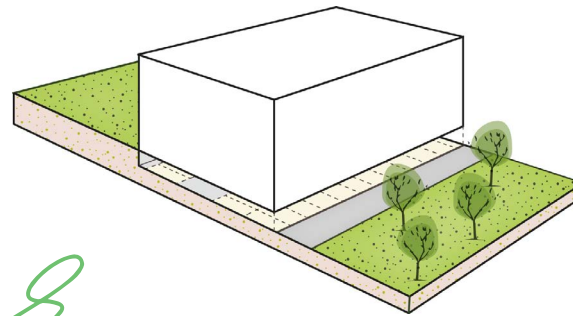
## Overgang openbaar-privé





# Inrichtingsprincipes

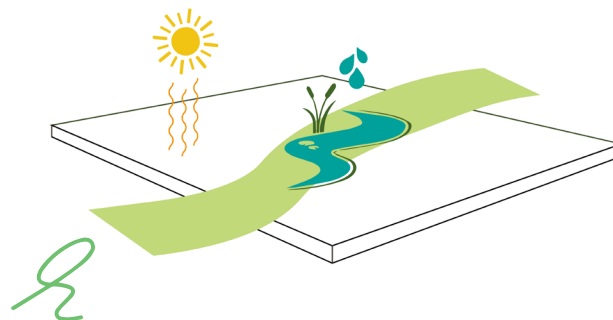
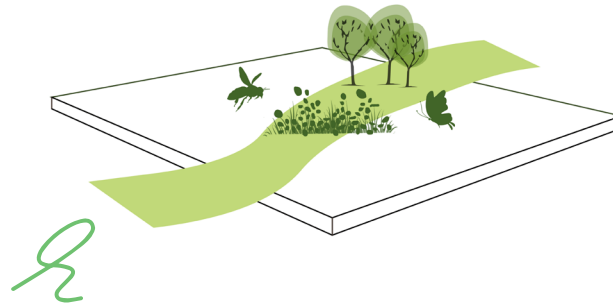
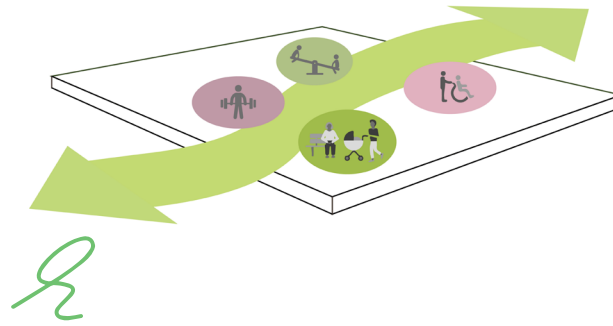
## Ontsluiting en parkeren





# Inrichtingsprincipes

## Groen en gebruiksfuncties





# 6 - Planning

<b>april 2024</b>	Gesprekken met bewoners en omwonenden
	<i>Opstellen concept-gebiedsvisie</i>
<b>27 juni (vandaag)</b>	Bijeenkomst: in gesprek over de concept-gebiedsvisie
	<i>Aanpassen gebiedsvisie</i>
<b>17 / 24 september</b>	Vaststelling gebiedsvisie door gemeenteraad
	<i>Verder ontwikkelen stedenbouwkundig plan</i>