gemeente Rhenen

Participatieverslag

Herontwikkeling Dokter Wallerstraat

Fase stedenbouwkundig plan, juli 2025

Inhoud

1. Algemeen 2
Participatieplan 2
Participatie in de vorige fase (gebiedsvisie) 2
2. Verslag bijeenkomst 26 mei 2025 3
Uitnodiging 3
Bijeenkomst 3
Terugkoppeling 3
3. Verslag bijeenkomst 10 juli 2025 4
Uitnodiging 4
Bijeenkomst 4
Terugkoppeling 4
Bijlage 1: Verwerking input participatie in stedenbouwkundig plan 5
Bijlage 2: Lijst met aandachtspunten uit de participatie voor het vervolgproces 12

1. Algemeen

Dit verslag beschrijft het participatieproces wat de gemeente Rhenen georganiseerd bij het opstellen van het 'Stedenbouwkundig plan Dokter Wallerstraat'. Het opstellen van de gebiedsvisie heeft plaatsgevonden in de periode mei tot en met juli 2025.
Het participatieverslag is een bijlage bij het besluit van het college Burgemeester en Wethouders gemeente Rhenen 'vaststellen stedenbouwkundig plan Dokter Wallerstraat' (september 2025).

Participatieplan
De participatie is uitgevoerd volgens het 'Participatieplan stedenbouwkundig plan Dokter Wallerstraat'. Het werken met een participatieplan en -verslag is onderdeel van het gemeentelijk participatiebeleid, beschreven in de 'Nota participatie onder de omgevingswet' (2023). Het participatieproces is vormgegeven volgens de methode van 'waarderend vernieuwen', beschreven in het 'Participatiestatuut' (2018) van de gemeente.

Het participatieplan is in april 2025 gedeeld en besproken met de gemeenteraad. De inhoudelijke kaders voor de participatie worden gevormd door de 'Gebiedsvisie Dokter Wallerstraat', op 24 september 2024 vastgesteld door de gemeenteraad.

Participatie in de vorige fase (gebiedsvisie)
Gemeente Rhenen heeft in 2024 (januari t/m september) de Gebiedsvisie Dokter Wallerstraat opgesteld, waarin kaders en uitgangspunten zijn vastgelegd voor herontwikkeling van het plangebied. In deze fase heeft de volgende participatie plaatsgevonden:

- Tijdens een buurtwandeling en inloopmomenten is met bewoners en omwonenden gesproken over de huidige situatie en wensen voor de toekomst van de Dokter Wallerstraat.
- Tijdens een bijeenkomst konden bewoners, omwonenden en geïnteresseerden reageren op de concept-gebiedsvisie. De reacties zijn (indien mogelijk) verwerkt in de gebiedsvisie.

Meer details over de participatie in de fase gebiedsvisie zijn te lezen in het participatieverslag. Voor het recent doorlopen participatieproces (stedenbouwkundig plan) is van belang dat er een lijst is opgesteld met aandachtspunten uit de participatie voor het vervolgproces. Deze lijst is verwerkt in *Bijlage 1: Verwerking input participatie in stedenbouwkundig plan.*

2. Verslag bijeenkomst 26 mei 2025

Op deze dag organiseerde de gemeente een participatieavond ‘Samen denken over het ontwerp’ georganiseerd. De avond vond plaats in het MFG (Feel Fit Center) Rhenen, tussen 19:00 en 22:00.

Het doel van deze bijeenkomst was om een beeld te vormen van de voorkeuren, zorgen en aandachtspunten die leven bij betrokkenen, zodat het stedenbouwkundig bureau deze kennis kon meewegen bij het ontwerpen. Daarnaast diende de bijeenkomst voor het informeren van de betrokkenen over de relevante kaders, ambities en belangen in het gebied.

Uitnodiging
Huidige bewoners, voormalige bewoners met een terugkeermogelijkheid en omwonenden zijn per brief uitgenodigd voor de participatieavond. Personen die in 2024 reeds hebben aangegeven op de hoogte te willen blijven, zijn per e-mail uitgenodigd. Tevens heeft er een bericht in de Rijnpost gestaan, waarbij alle geïnteresseerden werden uitgenodigd. Raadsleden zijn in de wekelijkse e-mail uitgenodigd als toehoorder.

Bijeenkomst
33 personen hadden zich vooraf aangemeld voor de avond. Op de avond waren 36 participanten (geregistreerd) aanwezig, waaronder 18 omwonenden en 4 (voormalige) bewoners. Er waren verder personen aanwezig van de organisatie (gemeente), het stedenbouwkundig bureau en Rhenam Wonen.

De avond werd centraal geopend. Het stedenbouwkundig bureau gaf een presentatie over de kaders voor het stedenbouwkundig plan en handvaten voor het stedenbouwkundig plan. Daarna werd in drie subgroepen gesproken om de zorgen, wensen en ideeën voor het stedenbouwkundig plan te inventariseren. Bij alle 3 de groepen werden notities gemaakt. Één groep bewoners heeft na de bijeenkomst hun input nog schriftelijk aangeleverd per e-mail.

Terugkoppeling
Een samenvatting van de input is toegevoegd als bijlage (zowel bij de brieven als e-mail) bij de uitnodiging voor de bijeenkomst van 10 juli. Dit document is ook beschikbaar gesteld op de webpagina. Tijdens de presentatie op 10 juli is de input kort samengevat door de projectleider van de gemeente.

De input van 26 mei is opgenomen in de Bijlage 1: verwerking input participatie in stedenbouwkundig plan. Daar is tevens weergegeven op welke manier de input is meegewogen in het ontwerp. Deze bijlage (met dit verslag) gedeeld in conceptvorm. Participanten kregen 4 weken om hierop te reageren met aanvullingen en/of correcties.

3. Verslag bijeenkomst 10 juli 2025

Op deze dag organiseerde de gemeente een participatieavond ‘Stedenbouwkundig plan’ georganiseerd. De avond vond plaats in het Huis van de Gemeente, tussen 19:00 en 22:00.

Het doel van deze bijeenkomst was om betrokkenen de mogelijkheid te geven om te reageren op het concept-plan, en zo het stedenbouwkundig plan te kunnen verbeteren. Er konden ook aandachtspunten voor het inrichtingsplan worden meegegeven, wat later opgesteld wordt.

Uitnodiging
Huidige bewoners, voormalige bewoners met een terugkeermogelijkheid en omwonenden zijn per brief uitgenodigd voor de participatieavond. Personen die bij avond op 16 mei aanwezig waren en/of al eerder hebben aangegeven op de hoogte te willen blijven, zijn per e-mail uitgenodigd. Tevens heeft er een bericht in de Rijnpost gestaan, waarbij alle geïnteresseerden werden uitgenodigd. Raadsleden zijn in de wekelijkse e-mail uitgenodigd als toehoorder.

Bijeenkomst
34 personen hadden zich vooraf aangemeld voor de avond. Op de avond waren 37 participanten (geregistreerd) aanwezig, waaronder 22 omwonenden en 4 (voormalige) bewoners. Er waren verder personen aanwezig van de organisatie (gemeente), het stedenbouwkundig bureau en Rhenam Wonen.

De avond werd centraal geopend. Het stedenbouwkundig bureau gaf een presentatie over het concept-plan. Daarna werd in drie subgroepen gesproken om de zorgen, wensen en ideeën voor het stedenbouwkundig plan te inventariseren. Bij alle 3 de groepen werden notities gemaakt. Na de avond is de presentatie op de webpagina openbaar gemaakt.

Terugkoppeling
Een samenvatting van de input (puntsgewijs) is opgenomen in *Bijlage 1: verwerking input participatie in stedenbouwkundig plan.* Daarbij ligt de nadruk bij opmerkingen waarop gevraagd wordt iets op te nemen of aan te passen in het plan. Deze bijlage (met dit verslag) gedeeld in conceptvorm met alle participanten. Participanten kregen 4 weken om hierop te reageren met aanvullingen en/of correcties.

Er is op 10 juli ook veel verduidelijkende vragen gesteld over het stedenbouwkundig ontwerp, en door een aantal mensen aangegeven dat ze de ontwerpkeuzes begrijpen, het ontwerp goed vinden. Deze zaken zijn niet weergegeven in dit verslag, vanwege de beperkte relevantie voor het verbeteren van het stedenbouwkundig ontwerp (en vervolg). Daar is tevens weergegeven op welke manier de input is meegewogen in het ontwerp.

Bijlage 1: Verwerking input participatie in stedenbouwkundig plan

De inbreng uit de participatie (aandachtspunten vanuit eerdere participatie in 2024, 26 mei 2025 en 10 juli 2025) zijn meegewogen in het stedenbouwkundig plan zoals in onderstaande tabel weergegeven.

Middels de kleuren is de type reactie aangegeven: Groen is opgenomen/verwerkt in het plan. Geel is beargumenteerd gedeeltelijk of niet verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Blauw is opgenomen als aandachtspunt voor het vervolg (inrichtingsplan openbare ruimte, architectonisch ontwerp of realisatieproces).

#	Wat is er gezegd?	Wat is ermee gedaan?
1	De meeste straten in het gebied zijn erg smal en daardoor niet veilig.	Aanvullend bij het stedenbouwkundig plan is een verkeerstoets uitgevoerd. De straten in de omgeving (Bantuinweg, Willem van Nasstraat, Groeneweg) hebben een breedte die past bij een weg voor lokaal bestemmingsverkeer. Situaties zijn niet onveilig, maar elkaar passeren kan een vertragend effect hebben. De verwachting is dat het plan Dokter Wallerstraat zeer beperkt zal zorgen voor een verkeerstoename op deze wegen, en dat het meeste verkeer via de Dokter Wallerstraat naar de Nieuwe Veenendaalseweg zal gaan. Van een substantiële vermindering van de verkeersveiligheid of doorstroming in de omliggende straten is daarom geen sprake.
2	Graag behouden: Veel bergruimte en lage huur. De isolatie graag verbeteren.	Hoewel er in het stedenbouwkundig plan rekening is gehouden met voldoende ruimte voor bergingen in de gebouwen, zal dit voornamelijk meegenomen moeten worden bij het architectonisch ontwerp van de gebouwen.
3	Hou rekening met het uitzicht van de bewoners van de Dr. Stegemanhof. Geen lange muur voor hun flat.	De gebouwen in het ontwerp krijgen een grotere afstand tot het gebouw Dokter Stegemanhof. Voor enkele appartementen kan het uitzicht verslechteren, maar er blijft doorzicht tussen de toekomstige gebouwen door.
4	Zet de flats schuin in het gebied, zodat iedereen zicht heeft op de Rijn.	Doordat er tussen de gebouwen aan de zuidzijde van het plangebied door kan worden gekeken, zullen veel woningen doorzicht hebben in zuidelijke richting.
5	(Uit)zicht op de uitwaarden en Rijn worden gewaardeerd.	Zie bovenstaand antwoord.
6	Er zijn zorgen en vragen over de parkeerdruk in de omgeving, wanneer er binnen het plangebied minder parkeerplaatsen komen dan de gemeentelijke parkeernorm.	Het aantal parkeerplaatsen wat er komt voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm. Er is daarbij rekening gehouden met de gemiddeld tot hoge parkeerdruk in de omgeving, zoals gemeten in 2024. Gemiddeld genomen neemt het aantal parkeerplaatsen per woning in het gebied toe.
7	Er zijn zorgen of er wel voldoende parkeerplaatsen komen. Houd daarbij rekening met de parkeerbehoefte uit de omgeving van het plangebied.	Zie bovenstaand antwoord.
8	Er zijn zorgen en vragen over de verkeersdruk in de omgeving, wanneer de Dokter Wallerstraat (tussen de Dokter Stegemanhof en Willem van Nasstraat) wordt afgesloten.	Uit de verkeerstoets blijkt dat de doorgaande functie van de Dokter Wallerstraat niet essentieel is voor de verkeersstromen in de omgeving. Doordat de parkeerkoffers een ontsluiting in oostelijke- en westelijke zijde krijgen, zal het

		verkeer bij incidenten nog altijd zijn weg kunnen vinden.
9	Enkele keren per jaar wordt de Nieuwe Veenendaalseweg afgesloten, bijvoorbeeld voor een wielerwedstrijd. Het is dan belangrijk dat het plangebied via andere wegen ontsloten kan worden (via de Willem van Nasstraat).	In de regel zal de hoofdzakelijke ontsluiting van het plangebied de Dokter Wallerstraat zijn (naar de Nieuwe Veenendaalseweg). In het incidentele geval dat de Dokter Wallerstraat niet toegankelijk is, zal het autoverkeer inderdaad via de Willem van Nasstraat het plangebied moeten verlaten. Omdat het om incidentele gevallen zal gaan, kunnen dan ook passende maatregelen genomen worden om overlast en opstopping te minimaliseren.
10	Er zijn zorgen of de omliggende wegen (Bantuinweg, W van Nasstraat, Groeneweg) niet te smal om de nieuwe woningen te ontsluiten, bovenop de huidige verkeersbewegingen. Suggestie is om de ontsluitingen naar de Willem van Nasstraat eenrichtingsverkeer te maken.	Uit de verkeerstoets blijkt dat de structurele verkeerstoename op de omliggende wegen beperkt is. De genoemde wegen kunnen deze beperkte verkeerstoename zonder problemen kunnen ontsluiten, op basis van de huidige weginrichting. Voor meer details, zie de verkeerstoets bij het stedenbouwkundig plan. Eenrichting-ontsluitingen aan de Willem van Nasstraat zijn niet noodzakelijk, kunnen later alsnog worden ingesteld wanneer daar aanleiding toe is.
11	Houd rekening met de afstand van de nieuwe bebouwing tot bestaande woningen, in verband met schaduwwerking, uitzicht en privacy. Ook het uitzicht van de bewoners aan de Platanenlaan.	In het stedenbouwkundig plan is afstand gehouden tot de achtertuinen aan de Bantuinweg en de Groeneweg, om de privacy, uitzicht en lichtinval te waarborgen. Een uitgebreide bezonnings/beschaduwingsstudie is niet noodzakelijk voor een (voorlopig) stedenbouwkundig ontwerp. Gezien de afstand van de geplande gebouwen tot de Platanenlaan wordt geen noemenswaardige effecten verwacht voor deze woningen.
12	Zorg voor voldoende privacy in de achtertuin (Bantuinweg en Groeneweg). Let op waar je 6 of 7 woonlagen maakt.	Zie bovenstaand antwoord. Daarnaast is er expliciet voor gekozen om de gebouwen met 6 lagen aan de noordzijde te plaatsen, want deze gebouwen hebben de grootste afstand tot achtertuinen. Ook loopt de hoogste laag van gebouw D niet door tot aan de zuidgevel.
13	Zorg voor een goede inrichting van de afvalcontainers, die leidt tot een schonere openbare ruimte. Bij voorkeur afvalinzameling per gebouw organiseren.	Dit zal meegenomen moeten worden in het inrichtingsplan openbare ruimte, in afstemming met architectonisch ontwerp van de gebouwen.
14	Afvalinzameling is nu een groot probleem. Er zijn veel bijplaatsingen (dumpingen) en er is veel zwerfafval. Dit moet in de nieuwe situatie echt beter door een betere inrichting van de afvallocaties. Bij voorkeur de afvallocaties duidelijk koppelen aan de gebouwen.	Zie bovenstaand antwoord
15	Zoor voor goede bereikbaarheid voor afval ophalen en hulpdiensten.	Doordat de parkeerkoffers meerdere ontsluitingen hebben, is de toegankelijkheid voor hulpdiensten geborgd.
16	In het gebied mist nu een hondentoilet, waardoor veel drollen op straat komen. Een goede voorziening met afvalbakken en zakjes is wenselijk.	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte. Mogelijk kan er ook gedacht worden aan een locatie buiten het plangebied (bijvoorbeeld bij het gemeentehuis / MFG).

17	Meer aandacht voor hondenpoep. Is er ruimte voor een hondenuitlaatplek?	Zie bovenstaand antwoord.
18	Gebruik de hoogteverschillen voor het spelen.	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
19	Graag realisatie van moestuinen.	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
20	Er is bij de woningen ook behoefte aan privé-ruimte in de buitenlucht.	Dit is een aandachtspunt voor het architectonisch ontwerp, maar de verwachting is dat alle woningen (waar passend) een balkon of terras krijgen.
21	Beperk het schijnen van galerijverlichting op de omgeving.	Dit is een aandachtspunt voor het architectonisch ontwerp.
22	Het is belangrijk dat de verbindingen in het plan (ontsluiting gezondheidscentrum, geen doorgaand verkeer door parkeerkoffers) straks gebruikt worden zoals bedoeld. Er zijn zorgen over mogelijk sluipverkeer, opstopping en lichtinval van koplampen.	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte. Belangrijk is dat de weginrichting aanzet tot het gewenste gedrag. Mogelijkheden om de doorgaande verbinding van de parkeerkoffers (tijdelijk) te kunnen onderbreken wanneer verkeersbewegingen tot problemen leidt, zijn wenselijk.
23	Ontmoedig het gebruik van de westelijke ontsluiting door middel van de weginrichting.	Zie bovenstaand.
24	Wens: Eenrichtingsverkeer op de Bantuinweg. Richting van Nasstraat heeft de voorkeur i.v.m. sluipverkeer.	Eenrichtingsverkeer op de Bantuinweg is niet noodzakelijk in het kader van de ontwikkeling Dokter Wallerstraat. De suggestie wordt wel gedeeld met de afdeling verkeer van de gemeente.
25	Maak sluipverkeer door het plangebied onmogelijk. Maak de ontsluitingen aan de westzijde enkel voor hulpdiensten.	De hoofdontsluiting van de nieuwe woningen in het plangebied is naar de Nieuwe Veenendaalseweg. Omdat de verwachting is dat slechts een klein deel van de verkeersbewegingen via de westkant zal verlopen, is dat geen reden om niet te ontsluiten op de Willem van Nasstraat. Er is gekozen om de parkeerkoffers ontsluitingen te geven naar westelijke zijde, zodat het verkeer zijn weg kan vinden wanneer noodzakelijk. Er wordt wel gedacht aan mogelijkheden om de doorgaande verbinding (tijdelijk) te kunnen onderbreken, wanneer sluipverkeer tot problemen leidt.
26	Een uitrit direct tegenover de woning Willem van Nasstraat 1 voorkomen, in verband met inschijnen van koplampen. Eenrichtingsverkeer zou ook een oplossing kunnen zijn.	De uitrit is naar aanleiding van de participatie (10 juli) aangepast, zodat deze niet recht op de woning Willem van Nasstraat 1 uitkomt. Eenrichtingsverkeer is niet noodzakelijk.
27	Voorkom lichthinder van de nieuwe gebouwen voor de omgeving.	Dit is een aandachtspunt voor het architectonisch ontwerp.
28	Zorg voor een vlak wandelpad. Het centrale groene zone moet uitnodigen om te lopen, ook voor wie slecht ter been is.	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
29	Wens: Een entree voor voetgangers in de gebouwen direct op de centrale groene ruimte.	In het stedenbouwkundig plan is opgenomen dat de gebouwen een entree krijgen direct naar de centrale groene ruimte. Daarnaast blijft dit aandachtspunt voor het architectonisch ontwerp.
30	Fietsenstallingen voor bewoners én voor bezoekers, en voor scootmobielen. Zorg voor een goed fietspad door de groene zone, als dat	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.

	een route is die gebruikt gaat worden door fietsers.	
31	Fietspaden ook goed inrichten voor rollators en scootmobielen (en fatbikes).	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
32	Aandacht voor scheiding verkeersstromen als de fietsenbergingen uitkomen op het niveau van de parkeerplaatsen.	Dit is een aandachtspunt voor het architectonisch ontwerp en inrichtingsplan openbare ruimte. Stedenbouwkundig plan biedt wel de mogelijkheden voor goede oplossingen.
33	Wens: Dichtbij de woning kunnen parkeren. De huidige buurt is wat onveilig dus wil je dichtbij de woning parkeren met zicht op de auto.	In het stedenbouwkundig plan zijn parkeervoorzieningen direct aansluitend aan de gebouwen opgenomen. Doordat de parkeerkoffers in open verbinding staan met de centrale groene ruimte en er zicht op is vanuit (sommige) woningen, ontstaat een sociaal veilige situatie.
34	Let op de sociale veiligheid op grote parkeerplaatsen.	Zie bovenstaand antwoord. Dit blijft tevens een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
35	Bij voorkeur zoveel mogelijk onder de gebouwen parkeren, zodat er meer ruimte is voor groen in het plan.	In het stedenbouwkundig plan zitten 18 parkeerplaatsen onder gebouw A. Echter, Rhenam Wonen kan gebouwd parkeren in de gebouwen met sociale huur niet financieren. Daarom is het aandeel parkeren onder de bebouwing beperkt.
36	Voldoende oplaadpunten voor elektrische auto’s	Dit is opgenomen in het stedenbouwkundig plan, maar moet verder uitgewerkt worden in het inrichtingsplan openbare ruimte.
37	Behoudt voldoende groen en ruimte voor verkoeling in het gebied. Daarom de suggestie om gebouwen liever hoger te maken dan breder. Let op de luchtstromen rond de gebouwen voor verkoeling en op de zoninval op de speelplekken.	Hier is rekening mee gehouden in het stedenbouwkundig plan, door de centrale groene ruimte, ruimte voor bomen bij de parkeerkoffers, en openingen tussen de gebouwen. Dit blijft een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
38	Zorg voor voldoende waterberging.	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
39	Probeer regenwater te hergebruiken (voor beregenen groen)	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
40	Maak voor de centrale groene ruimte een mooi ontwerp, bijvoorbeeld met buurttuintjes / gemeenschappelijke tuinen.	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
41	Hou rekening met de hoogteverschillen, probeer trappen te voorkomen.	In het stedenbouwkundig plan is de noodzaak voor trappen zoveel mogelijk voorkomen, enkel tussen gebouwen C en D zal een trap noodzakleijk zijn. Echter, door twee ingangen van de gebouwen C en D op verschillende niveau’s, zal het gebruik van deze trap niet noodzakelijk zijn. Toegankelijkheid blijft een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
42	Behoudt waardevolle bomen. Gebruik inheemse planten en bomensoorten.	Door de groene zones aan de noordrand en zuidrand van het plangebied kan veel groen worden behouden. Voor bomen in het plangebied blijft dit een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
43	Houdt overal een groene border van ten minste 5 meter tussen de weg Willem van Nasstraat en nieuwe gebouwen.	De afstand van de gebouwen tot de Willem van Nasstraat is niet overal gelijk. Op een enkele plaats zal de afstand van de gebouwen tot deze straat minder dan 5 meter zijn. Dit leidt echter niet tot ontoelaatbare aantasting van de privacy, omdat de breedte van de weg ten allen tijden aanwezig is tussen de woningen aan weerzijden van de Willem van Nasstraat. Daarnaast is ervoor gekozen om gebouw C 4 lagen hoog te maken in

		plaats van de 5 lagen die de gebiedsvisie toestaat. Op deze manier ontstaat er een minder groot contrast aan weerszijden van deze straat. Bij uitwerking van het architectonisch ontwerp voor gebouw C zal privacy voor de bewoners Willem van Nasstraat tevens meegewogen moeten worden.
44	Behoudt bomen aan de Willem van Nasstraat.	De bomen aan de Willem van Nasstraat kunnen worden behouden, mogelijk met een enkele uitzondering waar de inrit van de parkeerkoffers komt.
45	Met de beplanting graag rekening houden met sociale veiligheid (doorzicht).	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
46	Met de verlichting graag rekening houden met sociale veiligheid.	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
47	Denk aan speelvoorzieningen voor kinderen en ontmoeten voor volwassenen, probeer alle leeftijden mee te nemen. Zorg voor een zicht op de speelplek, zodat er sociale controle is.	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.
48	Wens: Het voetbalveldje behouden.	Voor een voetbalveldje in de huidige vorm is onvoldoende ruimte in het plangebied. Daar staat tegenover dat er plannen zijn voor een multicourt op korte afstand (tussen het gemeentehuis en het MFG). Mogelijk is er wel ruimte voor een kleiner trapveldje voor jonge kinderen, bijvoorbeeld in combinatie met een wadi.
49	Wens: Dakterrassen, verticale tuinen, groene balkons en groene daken.	Dit is een aandachtspunt voor het architectonisch ontwerp.
50	Let op de betaalbaarheid / ook van koopwoningen. En dat de woningen zoveel mogelijk naar mensen uit Rhenen gaan.	Van de 49 koopwoningen worden 12 woningen goedkope koop en 25 woningen betaalbare koop. Toewijzing en voorrang voor inwoners van Rhenen is een aandachtspunt voor wanneer de woningen worden verkocht.
51	Graag verspringingen in de gebouwen	In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn verschillende elementen opgenomen om eentonigheid te voorkomen, waaronder verspringingen.
52	Bij de hoogte van de gebouwen graag rekening houden met de lage bebouwing aan de overzijde van de Willem van Nasstraat.	Er is ervoor gekozen om gebouw C 4 lagen hoog te maken in plaats van de 5 lagen die de gebiedsvisie toestaat. Op deze manier ontstaat er een minder groot contrast aan weerszijden van deze straat. Gebouw A staat verder van deze straat en niet recht tegenover de bestaande woningen, daarom wordt 6 lagen in dit gebouw wel passend geacht.
53	Let op met schaduwvorming van de gebouwen	Met name voor de gebouwen aan de noordzijde geldt dat deze op voldoende afstand komen van de achtertuinen aan de Groeneweg.
54	Houd rekening met zicht vanuit de woningen/percelen aan de Willem van Nasstraat.	Hier is rekening mee gehouden door (een variërende) afstand te houden van de gebouwen tot de Willem van Nasstraat.
55	Het behouden van blinde gevels aan de zijde van de Willem van Nasstraat heeft de voorkeur.	Een blinde gevel heeft stedenbouwkundig niet de voorkeur, ten behoeve van de levendigheid in deze straat en de aansluiting van de centrale groene zone op de Willem van Nasstraat. Daarnaast past een gebouw met een alzijdige kwaliteit het beste op deze locatie, gezien de beschikbare ruimte.
56	Graag een blinde muur aan de westkant (Willem van Nasstraat). Nu	Zie bovenstaand antwoord.

	is er een blinde muur (zonder balkons). Wens om de blinde muur te behouden om inkijk tegen te gaan.	
57	Zorg voor duurzame energieopwekking en de opvang van regenwater.	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte en het architectonisch ontwerp.
58	Wens: Winkeltje in het midden. Voor mensen die slecht ter been zijn.	Winkels zijn op korte afstand van het plangebied aanwezig. Bovendien is er voldoende winkelruimte in de binnenstad. Juist voor woningen staan we voor een grote opgave, daarom zijn er enkel woningen opgenomen in het plan.
59	Zorg voor een lift in de gebouwen, om hoogteverschil buiten op te vangen.	Liften in de gebouwen zijn een vereiste, inclusief entrees op meerdere niveaus voor gebouwen C en D.
60	Zorg voor voldoende sociale controle onder bewoners. En sociale veiligheid.	Het stedenbouwkundig plan zorgt voor openbare ruimtes waar zicht op is. Daarnaast is dit een aandachtspunt wanneer de toekomstige bewoners bekend zijn.
61	Laat nieuwe bewoners zelf een badkamer/keuken kiezen.	Dit is een aandachtspunt voor het architectonisch ontwerp / verkoopproces.
62	Combineer zorg met de Tollekamp. Bijvoorbeeld dat bewoners van de Dr. Wallerstraat ook gebruik kunnen maken van de kantine en sociale contacten van de Tollekamp.	Dit is een aandachtspunt voor wanneer de toekomstige bewoners bekend zijn. Contacten met Charim zijn al wel gelegd, zij zijn bekend met dit plan en ondersteunen de opzet.
63	Een buurthuisje voor/van de bewoners is wenselijk.	Gezien de nabijheid van het gemeenschapscentrum in het nieuwe MFG, gaat de gemeente niet investeren in een buurthuis op deze locatie. Rhenam Wonen ziet hier ook de noodzaak niet voor, maar is wel bereid om maatregelen te nemen wanneer daar in de toekomst aanleiding toe is.
64	Graag aandacht voor de leefbaarheid: nu, in de tussentijd (ontwikkeling en bouw) en de toekomst	Leefbaarheid in de huidige situatie heeft de aandacht van de gemeente en Rhenam Wonen. Dit blijft een aandachtspunt voor tijdens het bouwproces en daarna.
65	Er is behoefte aan levensloopbestendige appartementen met een lift.	De appartementen worden rollatortoegankelijk en de gebouwen krijgen een lift.
66	Graag mooie seniorenwoningen (2 kamers) met een gezamenlijke koffieruimte.	Woningen die geschikt zijn voor senioren maken onderdeel van het plan. Of een gezamenlijke koffieruimte mogelijk is moet blijken bij het opstellen van het architectonisch ontwerp.
67	Graag aandacht voor een goede scheiding tussen openbaar en privé.	Alle woningen krijgen (waar passend) privé-buitenruimte, daarnaast wordt de openbare ruimte aantrekkelijk om (gezamenlijk) te verblijven. Dit blijft een aandachtspunt voor het architectonisch ontwerp.
68	Graag aandacht voor overlast tijdens de bouwwerkzaamheden en omwonenden op de hoogte houden tijdens het proces.	Dit is een aandachtspunt voor het bouwproces.
69	Graag transparant zijn naar betrokkenen hoe de verantwoordelijkheden tijdens het proces zijn verdeeld tussen Rhenam Wonen en gemeente.	Dit is een aandachtspunt voor het ontwikkelproces en communicatie.
70	Tijdens de bouw rekening houden met de toegang tot het gezondheidscentrum.	Dit is een aandachtspunt voor het bouwproces.
71	Meer ondergronds parkeren is een goed idee gezien de	Gezien de kosten voor ondergrondse parkeervoorzieningen is ervoor gekozen om niet meer dan 18 ondergrondse parkeerplaatsen te

	hoogteverschillen, en zo een mooier gebied opleveren.	maken in het plan. De ruimtelijke kwaliteit van het stedenbouwkundig ontwerp is in het oogpunt van de gemeente voldoende. Meer ondergronds parkeren had wellicht mogelijkheden gegeven voor een nog mooier plan, maar dat zou ten koste gaan van de financiële haalbaarheid danwel betaalbaarheid van de woningen in het plan.
72	Graag aandacht voor het behoud van een prettige wandelverbinding/trottoir langs de Willem van Nasstraat	Dit is een aandachtspunt voor het inrichtingsplan openbare ruimte.

Bijlage 2: Lijst met aandachtspunten uit de participatie voor het vervolgproces

De volgende lijst met aandachtspunten is opgesteld vanuit de participatie bij het opstellen van de het stedenbouwkundig plan (mei-juli 2025). Deze punten dienen in overweging te worden genomen in aanvulling op het stedenbouwkundig plan, bij het opstellen van het inrichtingsplan openbare ruimte, architectonisch ontwerp of uitvoeren van het bouwproces.

A1	Graag behouden: Veel bergruimte en lage huur. De isolatie graag verbeteren.
A2	Zorg voor een goede inrichting van de afvalcontainers, die leidt tot een schonere openbare ruimte. Bij voorkeur afvalinzameling per gebouw organiseren.
A3	In het gebied mist nu een hondentoilet, waardoor veel drollen op straat komen. Een goede voorziening met afvalbakken en zakjes is wenselijk.
A4	Gebruik de hoogteverschillen voor het spelen.
A5	Graag realisatie van moestuinen.
A6	Er is bij de woningen ook behoefte aan privé-ruimte in de buitenlucht.
A7	Beperk het schijnen van galerijverlichting op de omgeving.
A8	Het is belangrijk dat de verbindingen in het plan (ontsluiting gezondheidscentrum, geen doorgaand verkeer door parkeerkoffers) straks gebruikt worden zoals bedoeld. Ontmoedig het gebruik van de westelijke ontsluiting door middel van de weginrichting.
A9	Voorkom lichthinder van de nieuwe gebouwen voor de omgeving.
A10	Wens: Een entree voor voetgangers in de gebouwen direct op de centrale groene ruimte.
A11	Fietsenstallingen voor bewoners én voor bezoekers, en voor scootmobielen. Zorg voor een goed fietspad door de groene zone, als dat een route is die gebruikt gaat worden door fietsers.
A12	Fietspaden ook goed inrichten voor rollators en scootmobielen (en fatbikes).
A13	Aandacht voor scheiding verkeersstromen als de fietsenbergingen uitkomen op het niveau van de parkeerplaatsen.
A14	Let op de sociale veiligheid op grote parkeerplaatsen.
A15	Voldoende oplaadpunten voor elektrische auto's
A16	Behoudt voldoende groen en ruimte voor verkoeling in het gebied. Daarom de suggestie om gebouwen liever hoger te maken dan breder. Let op de luchtstromen rond de gebouwen voor verkoeling en op de zoninval op de speelplekken.
A17	Zorg voor voldoende waterberging.
A18	Probeer regenwater te hergebruiken (voor beregenen groen)
A19	Maak voor de centrale groene ruimte een mooi ontwerp, bijvoorbeeld met buurttuintjes / gemeenschappelijke tuinen.
A20	Hou rekening met de hoogteverschillen, probeer trappen te voorkomen.
A21	Behoudt waardevolle bomen. Gebruik inheemse planten en bomensoorten.
A22	Met de beplanting graag rekening houden met sociale veiligheid (doorzicht).
A23	Met de verlichting graag rekening houden met sociale veiligheid.
A24	Denk aan speelvoorzieningen voor kinderen en ontmoeten voor volwassenen, probeer alle leeftijden mee te nemen. Zorg voor een zicht op de speelplek, zodat er sociale controle is.
A25	Wens: Dakterrassen, verticale tuinen, groene balkons en groene daken.
A26	Zorg voor duurzame energieopwekking en de opvang van regenwater.
A27	Zorg voor voldoende sociale controle onder bewoners. En sociale veiligheid.
A28	Laat nieuwe bewoners zelf een badkamer/keuken kiezen.
A29	Combineer zorg met de Tollekamp. Bijvoorbeeld dat bewoners van de Dr. Wallerstraat ook gebruik kunnen maken van de kantine en sociale contacten van de Tollekamp.
A30	Graag aandacht voor de leefbaarheid: nu, in de tussentijd (ontwikkeling en bouw) en de toekomst
A31	Graag mooie seniorenwoningen (2 kamers) met een gezamenlijke koffieruimte.
A32	Graag aandacht voor een goede scheiding tussen openbaar en privé.
A33	Graag aandacht voor overlast tijdens de bouwwerkzaamheden en omwonenden op de hoogte houden tijdens het proces.
A34	Graag transparant zijn naar betrokkenen hoe de verantwoordelijkheden tijdens het proces zijn verdeeld tussen Rhenam Wonen en gemeente.
A35	Tijdens de bouw rekening houden met de toegang tot het gezondheidscentrum.

A36	Houdt bij uitwerking van het architectonisch ontwerp voor gebouw C rekening met privacy voor de bewoners Willem van Nasstraat.
A37	Graag aandacht voor het behoud van een prettige wandelverbinding/trottoir langs de Willem van Nasstraat