



Raadsvergadering
31 oktober 2023

Agendapunt 6
DR

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 september 2023;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening inzake de doorwerking van nationale belangen en voorts de Omgevingsverordening Gelderland;

overwegende:

dat het gewenst is het planologisch kader te actualiseren voor het centrum van Rheden en hier een nieuw bestemmingsplan vast te stellen;

dat het bestemmingsplan aanvaardbaar is gezien vanuit de Omgevingsverordening Gelderland;

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Rheden-Centrum 2022', als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPRC2019-ON01 met de daarbij behorende stukken met ingang van 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 gedurende zes weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat binnen die termijn 2 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat in bijlage I, de Nota van zienswijzen bij dit besluit de ingebrachte zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord, welke overwegingen geacht moeten worden deel uit te maken van dit besluit;

dat de zienswijzen aanleiding zijn het bestemmingsplan aan te passen;

dat voor zover de overwegingen in de Nota van zienswijzen nopen tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van het plan, deze wijzigingen zijn opgenomen in bijlage II behorende bij dit besluit, de Nota van wijzigingen;

dat geen enkele wijziging voortvloeit uit een zienswijze van Gedeputeerde Staten of de rijksdiensten belast met de directe belangen van het Rijk;

dat ambtshalve overwegingen nopen tot een wijziging in de regels ten opzichte van het ontwerp van het plan, zoals opgenomen in bijlage II bij dit besluit, de Nota van wijzigingen;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat er geen bouwplan is waarvoor kostenverhaal moet worden gedaan, op grond van dat Besluit;

dat bij de vaststelling gebruik wordt gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPRC2019;

Raadsvergadering
31 oktober 2023

Agendapunt 6
DR

b e s l u i t :

- 1 vast te stellen bijlage I bij dit besluit, de Nota van zienswijzen, en de zienswijzen deels tegemoet te komen door gewijzigde vaststelling zoals aangegeven in deze nota en bijlage II Nota van wijzigingen;
- 2 de zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren, een en ander zoals is vermeld in de bij dit besluit behorende bijlage I;
- 3 vast te stellen bijlage II bij dit besluit, de Nota van wijzigingen;
- 4 aan te geven dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NLIMRO.0275.BPRC2019.dgn;
- 5 langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Rheden-Centrum 2022', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPRC2019-VA01;
- 6 geen exploitatieplan vast te stellen.

Arnhem, 31 oktober 2023

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.

Bijlage I

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Rheden-Centrum 2022

Inleiding

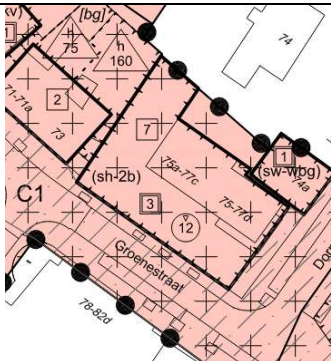
Het ontwerp van bestemmingsplan Rheden-Centrum 2022 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De periode van terinzagelegging was van 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023. Van de terinzagelegging is een kennisgeving gepubliceerd in het Gemeentebode en in de Regiobode. Gedurende deze periode was er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Tijdens de termijn zijn 2 brieven met schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. Deze nota doet verslag van de zienswijzen. De zienswijzen worden daarbij kort samengevat weergegeven. Daarnaast staat een reactie die bij vaststelling van de nota geldt als reactie van de gemeenteraad. De nota van zienswijzen wordt samen met het bestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Volg nr	Korte weergave zienswijze	Beantwoording door de gemeente
1	De indiener is eigenaar van diverse woningen en bedrijfspanden in het kernwinkelgebied (Centrum-1). a. In artikel 4.2.1/5.2.1/6.2.1 wordt voor <u>hoofdgebouwen</u> gesproken voor over een goothoogte van 10 m. De indiener verzoekt dit te veranderen in 12 m. In de huidige normen die voor bouwen van verdiepingen worden gehanteerd wordt een hoogte van 2,6 m per verdieping gehanteerd conform Bouwbesluit 2012, daarnaast moeten de technische voorzieningen nog worden verwerkt wat een bouwhoogte van 3m per verdieping zal vragen. b. In artikel 4.2.2/5.2.2/6.2.2 is voor <u>bijgebouwen</u> een maximale goothoogte van 5m opgenomen. Indiener verzoekt dat te wijzigen in 6m, omdat een hoogte per verdieping 3m zal vragen. c. In artikel 4.2.3/5.2.3/6.2.3 is voor <u>overige bouwwerken</u> een maximale goothoogte van 2,5m opgenomen. Indiener verzoekt dat te wijzigen in 3m, omdat een hoogte per verdieping 3m zal vragen.	Vooraf genomen richt deze zienswijze zich op de bouwhoogte van hoofdgebouwen, bijgebouwen en overige bouwwerken binnen de bestemmingen Centrum 1, Centrum 2 en Gemengd. Indiener gebruikt hiervoor het begrip goothoogte, maar genoemde artikelen gaat over de maximale bouwhoogte. De maximale bouwhoogte is wat anders dan een goothoogte. De goothoogte is een term die duiding geeft aan de hoogte van de gevel tot waar deze overgaat in het schuine vlak van de zich al dan niet daarboven bevindende kap. In dit bestemmingsplan wordt in plaats daarvan, naast het gebruik van maximale bouwhoogte, gebruik gemaakt van het begrip bouwlagen. De maximale bouwhoogte beschrijft in de basis de maat van de hoogte van de bebouwing vanaf het maaiveld tot het hoogste punt van de bebouwing. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dat wil zeggen: de toegepaste maatvoering per bouwvlak is afgestemd op de aanwezige bebouwing. Alle (legaal)aanwezige bebouwing past binnen de regels van het bestemmingsplan. Bij toekomstige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, strijdig met de bestemmingsplanbepalingen, wordt wenselijkheid/haalbaarheid van het initiatief specifiek beoordeeld. a. In het bestemmingsplan zijn in principe (zie verder hieronder) standaard bouwmaten van toepassing bij <u>hoofdgebouwen</u> wetende maximaal twee bouwlagen (met daarboven de mogelijkheid tot een bovenbouw) en een bouwhoogte van maximaal 10 meter ter behoud van de dorpse schaal. Op de verbeelding kan voorts per bouwvlak (voor hoofdgebouwen) een nadere specificatie van het maximum aantal bouwlagen of de bouwhoogte zijn opgenomen in afwijking van de standaard. Dit is ingegeven door bestaande rechten hieromtrent, met name bestemmingsplan 'Rheden-Oost', of de feitelijk aanwezige situatie. Met deze nadere specificatie wordt recht gedaan aan de ter plaatse aanwezige diversiteit in het

Volg nr	Korte weergave zienswijze	Beantwoording door de gemeente
		straat- en bebouwingsbeeld. In de inspraaknota is bij punt 7a hier ook op ingegaan. Overigens is niet altijd een hoogte per verdieping van 2,6 m nodig op grond van het Bouwbesluit, zoals gesteld in de zienswijze. De benodigde hoogte per verdieping op basis van het Bouwbesluit hangt echter onder meer af van een aantal factoren zoals de functie, of het gaat om bestaand of nieuw, of er projectmatig ontwikkeld wordt of niet. Los daarvan zal het bij een maximale bouwhoogte van 10 m in de regel geen probleem zijn om 2 bouwlagen te realiseren met daarboven nog een bouwlaag in de bovenbouw, ook niet als de onderste bouwlaag wordt gebruikt door een winkel of dienstverlenend bedrijf. Deze zienswijze is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. b. <u>Bijgebouwen</u> zijn ondergeschikte gebouwen die in dienst staan van de op hetzelfde perceel aanwezige hoofdgebouw. Bijgebouwen bevatten geen zelfstandige (hoofd)functies zoals een winkel of woning. Wel kan bijvoorbeeld een in het hoofdgebouw aanwezige winkel zijn uitgebreid binnen bebouwing die valt onder de regeling voor bijgebouwen. Het is niet het primaire doel van de desbetreffende bestemmingsregels om 2 verdiepingen mogelijk te maken bij een bijgebouwen, maar om te regelen wat ruimtelijk passend is. In het geldende plan 'Rheden-Oost' geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter dan wel 5 meter ten behoeve van een kapconstructie. Een maximale bouwhoogte van 5 meter voor een bijgebouw is al heel hoog. Bij de bestemming Gemengd-1 is het nieuwe bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee een bijgebouw van 6 meter kan worden gebouwd als er voldaan wordt aan de daarbij

Volg nr	Korte weergave zienswijze	Beantwoording door de gemeente
		genoemde ruimtelijke criteria. Bij de centrumbestemmingen was in het ontwerp van het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid van slechts 5% opgenomen voor de maximale bouwhoogte van bijgebouwen. Bij nader inzien is een afwijkingsmogelijkheid tot 6m aanvaardbaar, met de beperking dat dit (enkel) ten behoeve van een kapconstructie mag zijn, en dus geen extra bouwlaag mag worden gebouwd. Dit laatste zal ook worden toegevoegd aan andere relevante bestemmingen. Dit sluit aan bij de regeling in 'Rheden-Oost' dat ten behoeve van een kapconstructie een grotere maximale bouwhoogte mogelijk is bij bijgebouwen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast, zij het niet om 2 verdiepingen mogelijk te maken zoals indiener ter motivering aanvoert. c. Er zijn verschillende categorieën <u>overige bouwwerken</u> waarvoor verschillende maximale bouwhoogtes gelden. Het gaat hier echter niet om gebouwen dus een hoogte per verdieping is niet relevant. Conclusie: aan de zienswijze wordt niet geheel tegemoet gekomen, maar wel is het aanleiding om het bestemmingsplan <u>aan te passen</u> om in de centrumbestemmingsplannen een afwijkingsmogelijkheid voor bijgebouwen tot 6 m mogelijk te maken, in plaats van een vermeerdering met maximaal 5% zoals opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan. Hier wordt wel de beperking opgenomen dat dit ten behoeve van een kapconstructie moet zijn. Deze beperking wordt toegevoegd aan vergelijkbare regels in de andere relevante bestemmingen.
2	a. De indiener is eigenaar van perceel aan de Groenestraat 75/77 en subnummers, kad. nr. Rheden Sectie C Perceel 497. De indiener pleit ervoor het maximum aantal wooneenheden niet te beperken, of anders dit te beperken tot maximaal 12 wooneenheden.	De indiener heeft ook een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan, nr. 6 in de inspraak- en vooroverlegnota.

Volg nr	Korte weergave zienswijze	Beantwoording door de gemeente
	Reden daarvoor is dat indiener in de toekomst een plan wil ontwikkelen dat lijkt op een eerder afgegeven bouwvergunning om een of meerdere appartementen toe te voegen, natuurlijk rekening houdende met de huidig geldende bouw- en parkeernormen. Indiener vertelt dat de aanvraag om de bouwvergunning in het verleden niet soepel verliep en dat na het verlenen van de bouwvergunning hem is gevraagd het bouwplan niet te realiseren. De gemeente wilde een appartementencomplex bouwen maar dit bleek moeilijk haalbaar. In 2013 is hij onder druk gezet om een bouwvergunning aan te passen of anders de al afgegeven bouwvergunning inleveren. In de huidige situatie gaat het al om 8 appartementen en een bedrijfsruimte. Naar aanleiding van het antwoord op de inspraakreactie over het aantal woningen merkt indiener op dat in 2019 een splitsing van woning Groenestraat 77 heeft plaatsgevonden (zaaknummer 660587, Groenestraat 77d). Geen enkel eerder bestemmingsplan heeft het aantal wooneenheden beperkt voor deze locatie. Zelfs is door de gemeente aangespoord er meer te bouwen. Met de huidige tekorten aan woningen is het beperken van wooneenheden dan ook niet wenselijk. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan ook geen enkele goede reden aangegeven. Indiener kan voldoende aantonen dat er in de toekomst kleinschalige ontwikkeling op deze locatie kan plaatsvinden en daarin is het ruim inzetten van het aantal wooneenheden cruciaal. b. Indiener merkt terzijde op geen brief te hebben ontvangen zoals in eerdere correspondentie aangegeven en ook geen antwoord op mail hierover van 6 december 2022.	 Afbeelding: <u>ontwerp</u> bestemmingsplan a. Het hier geldende bestemmingsplan is 'Rheden, witte vlekken', vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2014. In het bestemmingsplan zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening en bepaalde vormen van horeca mogelijk. Ook zijn (zelfstandige) woningen toegestaan, ook op de begane grond. In het (ontwerp)bestemmingsplan 'Rheden-Centrum 2022' is het bouwvlak, de bouw mogelijkheden qua bouwlagen en bouwhoogte overgenomen uit dat bestemmingsplan en tevens de toegestane functies, waarbij bij het wonen het aantal wooneenheden wel is begrensd. De mogelijkheid van wonen op de begane grond was op deze locatie niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op de ligging bij de entree van het dorp en de ligging in het kernwinkelgebied is het wenselijk dat er een centrumfunctie (terug)komt in het gedeelte van het pand dat niet in gebruik is als woning, te meer daar dit al is ingericht als winkelpand en dit de kant van de entree van het centrum is. Daarom is ervoor gekozen hier alleen een centrumfunctie toe te staan op de begane grond komt.

Volg nr	Korte weergave zienswijze	Beantwoording door de gemeente
		Om het bestaande gebruik als wonen op de begane grond in het overige deel van het gebouw te respecteren en nieuwbouw in het gedeelte van het perceel aan de zijde van Groenestraat 73 niet te veel te belemmeren, wordt dit middels een aanduiding bij de huidige studio's op de begane grond en in het verlengde van de huidige gevel expliciet toegestaan. Voor wat betreft het <u>maximum aantal wooneenheden</u> het volgende. Inmiddels is gebleken dat er niet 7 maar 8 wooneenheden ter plaatse aanwezig zijn in het huidige gebouw, zoals ook aangegeven door indiener. Met het huidige gebruik van 8 wooneenheden (studio's) en 96 m2 winkelruimte, zijn 9 parkeerplaatsen nodig. Op het perceel zijn 12 parkeerplaatsen aanwezig. Gelet hierop is het vanuit oogpunt van parkeren niet direct bezwaarlijk om het aantal wooneenheden te vergroten. Het maximum aantal wooneenheden zal daarom worden verhoogd naar 12. Het is wenselijk en raadzaam dat indiener bij een bouwplan tijdig contact opneemt met de gemeente. <u>Conclusie:</u> het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze door (1) wonen op de begane grond toe te staan, zoals hierboven omschreven, en (2) het maximum aantal wooneenheden te vergroten naar 12. b. Een brief is verzonden na het collegebesluit over terinzagelegging van het ontwerp. Indiener was het blijkbaar niet helder dat de brief pas na het collegebesluit zou worden verzonden. In een mail van 31 augustus 2022 is echter wel gezegd dat een brief zou worden verzonden na het collegebesluit. Na de mail van 6 december 2022 is er nog telefonisch contact geweest.

Nr.nr

Raadsvergadering
Datum 31 oktober 2023

Agendapunt nr

1

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 31 oktober 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Rheden-Centrum 2022'

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
1	Zienswijze nr. 1	Regels	De afwijkmogelijkheid voor <u>bijgebouwen</u> als volgt wordt gewijzigd n.a.v. zienswijze 1b. Bij 4.3.1 onder a sub 1 wordt de verwijzing naar 4.2.2 onder e verwijderd. Als 4.3.1 onder a sub 2 wordt ingevoegd: “2. lid 4.2.2 onder e voor een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6m ten behoeve van een kapconstructie mits het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw .” Bij 5.3.1 onder a sub 1 wordt de verwijzing naar 5.2.2 onder e verwijderd. Als 5.3.1 onder a sub 3 wordt ingevoegd: “2. lid 5.2.2 onder e voor een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6m ten behoeve van een kapconstructie mits het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw.” Bij 6.3 onder a sub 2 en 10.3 onder a sub 2 wordt toegevoegd: “ ten behoeve van een kapconstructie mits het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw.”
2	Zienswijze nr. 2	Verbeelding	Het 'maximum aantal wooneenheden' bij de locatie Groenestraat 75/77 wordt veranderd van 7 naar 12
2	Zienswijze nr. 2	Verbeelding	De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond' wordt gegeven aan de locatie zoals in de volgende afbeelding aangegeven:

Nr. **nr**

Raadsvergadering

Datum 31 oktober 2023

Agendapunt **nr**

3

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 31 oktober 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Rheden-Centrum 2022'

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
4	Ambtshalve	Toelichting	Het beleid is op punten geactualiseerd, de beschrijving van de stedenbouwkundige karakteristiek is meer toegespitst op het plangebied, de toelichting is op een enkele plek verduidelijkt, en een paar verschrijvingen zijn gecorrigeerd.



Raadsvoorstel

portefeuillehouder
P. Hofman

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
 11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
12 september 2023

Agendapunt

bijlage(n) ter inzage
1. Nota van Zienswijzen
2. Nota van Wijzigingen
3. Vast te stellen bestemmingsplan 'Rheden – Centrum 2022'

rol raad
besluitvormend

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
10 oktober 2023

agendapunt

Raadsvergadering
31 oktober 2023

agendapunt

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan 'Rheden-Centrum 2022'

INHOUD VOORSTEL

- vaststellen Nota van Zienswijzen, behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Rheden- Centrum 2022';
- vaststellen Nota van Wijzigingen, behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Rheden- Centrum 2022';
- gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan 'Rheden- Centrum 2022', conform bijgevoegd ontwerptraadsbesluit;
- geen exploitatieplan vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan voor het centrum van Rheden.

2 Wat is de aanleiding?

2.1 Inhoudelijk algemeen

Het bestemmingsplan is een actualiseringsplan, en geeft daarmee een geactualiseerde regeling voor het plangebied, het centrum van Rheden, waarbij bestaande mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan in principe het uitgangspunt zijn.

Het centrumgebied van Rheden valt grotendeels onder de werking van het bestemmingsplan 'Rheden-Oost', dat op 31 maart 2009 is vastgesteld. Voor het centrumgebied is in het kader van de actualisaties van het bestemmingsplan afgesproken dat daarvoor een apart bestemmingsplan wordt opgesteld. Dit vanwege het specifieke thema (centrumvoorzieningen) van het gebied.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet maken geldende bestemmingsplannen (tijdelijk) onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente. Via het Digitaal Stelsel Omgevingswet zijn deze dan raadpleegbaar.

2. 2 Procedureel

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het voorjaar van 2022 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om hierop te reageren. Dat is door een aantal bewoners en bedrijven gedaan. De reacties zijn vervat en beantwoord in een inspraaknota. Ook is er met andere overheden overlegd over het bestemmingsplan, het zogenaamde vooroverleg. Het vooroverleg is weergegeven in de plantoelichting. Naar aanleiding van inspraak is het bestemmingsplan aangepast.

Van 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 heeft het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de zienswijzennota, die bij het raadsvoorstel is gevoegd. Naar aanleiding van zienswijzen en vanwege ambtshalve overwegingen is het gewenst het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. 3 Gewijzigde vaststelling voorgesteld

Het is op een aantal onderdelen gewenst om het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen aan te passen. Deels is dat naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Over de zienswijzen kort het volgende; zie verder de Nota van zienswijzen. Een eigenaar van verschillende panden in het plangebied wil dat maximale bouwhoogtes worden verruimd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan aan te passen, maar slechts gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen. Een andere eigenaar van een pand in het plangebied wil meer mogelijkheden dan in het ontwerpbestemmingsplan, om wonen op de begane grond, zoals ook al mogelijk in het daar geldende plan, toe te laten. Daarnaast om hier geen maximum aantal wooneenheden op te nemen of hiervoor een aantal van 12 aan te houden. Voorgesteld wordt hieraan (groten)deels tegemoet te komen.

In de Nota van zienswijzen, een bijlage bij het ontwerpraadsbesluit, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. De exacte aanpassingen ten opzichte van het ontwerpplan, inclusief de ambtshalve aanpassingen, zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen die eveneens als bijlage bij het ontwerpraadsbesluit is gevoegd.

Voor het overige betreft de voorgestelde gewijzigde vaststelling ambtshalve aanpassingen. In de Nota van wijzigingen staan alle voorgestelde wijzigingen exact omschreven. Daarbij staat aangegeven of een wijziging naar aanleiding van een zienswijze is of dat het een ambtshalve wijziging betreft. Een ambtshalve wijziging is hierin kort toegelicht. De motivering van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen staat in de zienswijzennota.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Omgevingsverordening Gelderland; Bestemmingsplan 'Rheden-Oost';
- Zie hieronder en tevens de Nota standaard planmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015.

Overwegingen ten aanzien van het gemeentelijk beleid

Detailhandelsstructuurvisie

De gemeenteraad heeft in 2017 de Detailhandelsstructuurvisie Dieren, Rheden en Velp "Kiezen voor eigen Kwaliteit", vastgesteld. Het plangebied is in de

Detailhandelsstructuurvisie in drie gebieden onderverdeeld: kernwinkelgebied, secundair winkelgebied, overig winkelgebied. Behoud van het kernwinkelgebied staat centraal. Deze driedeling is ook in het ontwerpbestemmingsplan terug te vinden. Terwijl in het grootste deel van het plangebied in het geldende bestemmingsplan de bestemming Voorzieningen heeft, is dit in het nieuw opgestelde bestemmingsplan onderverdeeld in Centrum -1 (kernwinkelgebied), Centrum - 2 (secundair winkelgebied), Gemengd - 1. Deze onderverdeling is ook bij het bestemmingsplan voor Dieren-Noord aangehouden. In deze bestemmingen is (op de begane grond) ruimte voor detailhandel, dienstverlening, daghoreca en, in beperkte mate, namelijk voor zover vermeld op een bijlage in de regels, maatschappelijke voorzieningen.

Het verschil tussen Centrum - 1 en Centrum - 2 zit in de afwijkingsregels. In Centrum - 2 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van woningen op de begane grond. In het kernwinkelgebied (Centrum -1) wordt dat niet toegestaan. Dit ten behoeve van het behoud van de centrale functie al kernwinkelgebied. Daarnaast is in het kernwinkelgebied (Centrum - 1) de afwijkingsmogelijkheid voor een andere horecacategorie iets ruimer dan in het secundair winkelgebied (Centrum - 2). Bij het kernwinkelgebied moet worden getoetst of het passend is in de omgeving, terwijl in het secundair winkelgebied de ruimtelijke effecten vergelijkbaar moeten zijn met daghoreca. Bij de Groenestraat 75-77, onderdeel van het kernwinkelgebied, zijn de horecamogelijkheden uit het daar geldende bestemmingsplan ('Rheden, witte vlekken', vastgesteld door de raad in 2014) overgenomen. Deze mogelijkheden zijn al ruimer dan daghoreca.

Het verschil tussen de bovengenoemde centrumbestemmingen en de bestemming Gemengd-1 is met name dat wonen bij de laatste ook op de begane grond bij recht is toegestaan en dat er in centrumbestemmingen iets meer mogelijkheden bij recht zijn voor (bepaalde) maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening.

De Detailhandelsstructuurvisie is uiteraard ook (zolang die geldt) het beleidskader als er initiatieven zijn die niet binnen dit bestemmingsplan passen.

Structuurvisie Rheden, mijn dorp van morgen

De Detailhandelsstructuurvisie (zie voorgaande) sluit aan op de structuurvisie.

De BIZ Rheden zou graag een toeristisch-recreatieve voorziening zien bij de toegang van het centrumgebied vanaf de zuidkant / A348. Doel is om de bezoeker te wijzen op wat er in de gemeente te zien en te bezoeken is. BIZ Rheden zal hiervoor dan initiatiefnemer zijn. In het vast te stellen bestemmingsplan is hiervoor een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat hiermee door de gemeente nog geen uitspraak wordt gedaan over het al dan niet wenselijk zijn van een dergelijke voorziening op de plek. Dit zal nog vanuit verschillende invalshoeken moeten worden beoordeeld. Het enkele doel van de afwijkingsbevoegdheid is om een latere procedure om eventueel medewerking te verlenen, te vergemakkelijken.

Economische visie 2023-2025

Op 1 november 2022 is een nieuwe economische visie en uitvoeringsprogramma voor de gemeente Rheden vastgesteld. Met de nieuwe economische visie en uitvoeringsprogramma willen wij bereiken dat de economische ontwikkeling in de gemeente Rheden zich positief ontwikkelt. Belangrijk hierbij is dat dit op een duurzame, circulaire en inclusieve manier gaat plaatsvinden.

Op basis van de nieuwe economische visie wordt het vigerende detailhandelsbeleid geactualiseerd. De uitwerking hiervan zal in 2023 en 2024 plaatsvinden.

Huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen' vastgesteld. Inmiddels wordt gewerkt aan een regionaal afwegingskader (raadsinformatiebrief maart 2022). Het onderhavige bestemmingsplan vervangt het paraplubestemmingsplan binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden voor logies/huisvesting van arbeidsmigranten. Ook zijn er geen mogelijkheden voor bijzondere woonvormen. In het onderhavige bestemmingsplan is voor beide zaken ook geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen, omdat deze vormen van ruimtegebruik in het centrumgebied niet passend worden geacht.

4 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Door een bestemmingsplanherziening een actuele regeling treffen voor het plangebied.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen is in ieder geval uw oordeel noodzakelijk over de voorgestelde Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen. Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze ter inzage worden gelegd en bekendgemaakt en nog wat breder worden gecommuniceerd (zie verder de paragraaf over communicatie). Nadat uw raad heeft besloten omtrent de vaststelling, leggen wij het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage, waarbij er mogelijkheid is tot beroep.

6 Wat zijn de financiële consequenties?

Aan het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen kosten verbonden in verband met realisatie van een initiatief.

7 Wat zijn de risico's?

Er worden op dit moment geen concrete risico's verwacht. Een bestemmingsplan kan altijd in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend. Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, staat deze mogelijkheid open voor belanghebbenden ten aanzien van deze wijzigingen.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan komt eventuele planschade voor rekening van de gemeente.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

In het voortraject is gesproken met de Dorpsraad van Rheden, de BIZ Rheden en de ondernemervereniging ORDS.

Voor de start van de formele procedure is een voorontwerpbestemmingsplan (van 31 maart tot en met 11 mei 2022) ter inzage gelegd. Ook is een inspraak-bijeenkomst gehouden (4 april 2022). Van de inspraak is een verslag gemaakt. De inspraaknota is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Het bestemmingsplan is op punten

aangepast naar aanleiding van de inspraak. Naar aanleiding van zienswijzen kan het standpunt van de gemeente gewijzigd zijn.

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd, is het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd over het voorontwerp met andere overheden en instanties. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de plantoelichting.

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn van tervisielegging 2 zienswijzen naar voren gebracht. Aan de zienswijzen wordt deels tegemoet gekomen. Ondanks de participatie in het voortraject en het indienen van zienswijzen tijdens de formele procedure en de beantwoording daarvan kan het zijn dat er verschil van inzicht blijft.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het vastgestelde plan worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. Ook wordt een brief gestuurd naar indieners van zienswijzen. Daarnaast zullen de Dorpsraad Rheden, de BIZ Rheden en de ORDS worden geïnformeerd.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.