Bijlage I

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Rheden-Centrum 2022

Inleiding

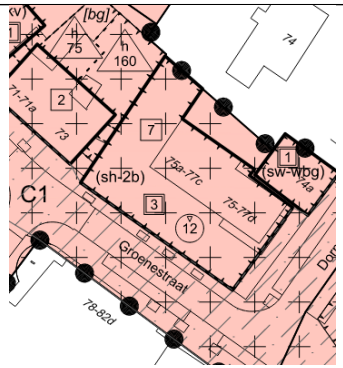
Het ontwerp van bestemmingsplan Rheden-Centrum 2022 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De periode van terinzagelegging was van 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023. Van de terinzagelegging is een kennisgeving gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Regiobode. Gedurende deze periode was 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. Ernaast 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 hoofdgebouwen 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 bijgebouwen 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 overige bouwwerken 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 hoofdgebouwen 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. Bijgebouwen 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 afwijkingsmogelijkheid 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 overige bouwwerken 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 aan te passen 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 bouwmogelijkheden 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 níet 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 maximum aantal wooneenheden 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. Conclusie: 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.