

Aan Griffier Gemeente Rheden  
Dhr. Coen Knipping.

Inzake: toelichting zienswijze bestemmingsplan Rheden-Centrum

Rheden 05-10-2023.

Geachte Raadsleden,

U zult zich afvragen waarom ik een schriftelijke aanvulling op de door mij ingediende zienswijze van bestemmingsplan Rheden-Centrum aan u schrijf.

Afgelopen donderdag (de) 5<sup>e</sup> oktober had ik contact gehad met Dhr. Marc Peters, dienstdoend ambtenaar van (dit) bestemmingsplan Rheden Centrum( waarbij ik mijn zienswijze toentertijd had ingediend).

In dit gesprek bleek dat de uitnodiging om mijn ingediende zienswijze toe te lichten mij niet bereikt heeft.

Ik kan i.v.m. met vakantie in Portugal niet fysiek 5 oktober mijn toelichting geven maar maak graag van de mogelijkheid gebruik om mijn zienswijze schriftelijk aan u toe te lichten.

.

De mijn ingediende zienswijze is bedoeld om vooruit te kijken voor de komende 10-15 jaar.

Er zijn diverse ontwikkelingen gaande in het centrum van Rheden die mij als eigenaar van een aantal panden in het centrum van Rheden aanzetten en uitnodigen om vooruit te kijken in de toekomst.

Zienswijze;

**Hoofdgebouwen** die aan de (Groene)straatzijde zijn gelegen hebben op de begane Grond een bedrijfsgedeelte met daarboven 2 bouwlagen van woningen .Geeft 12m bouwhoogte.

De **bijgebouwen** aan de achterzijde van het hierboven genoemde hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen van woningen. Hierdoor creëer je de mogelijkheid levensloopbestendige woningen in het centrumgebied te realiseren/bouwen.

Dat vraagt een bouwlaaghoogte van 12 meter voor het Hoofdgebouw aan de straatzijde en 6 meterbouwhoogte voor het Bijgebouw.

Ik wil u graag meenemen in de totstandkoming van deze zienswijze:

De uitbreiding van AH van de huidige 950m<sup>2</sup> naar 1760m<sup>2</sup> heeft als consequentie dat de gemeente nu al weet en ook schrijft dat er dan nog maar plaats is voor 2 supermarkten in het dorp Rheden van 1200m<sup>2</sup> en niet van 3 supermarkten van 1200m<sup>2</sup>, er is nu zonder de uitbreiding van AH al teveel m<sup>2</sup> supermarkt.

Als eigenaar van het PLUS pand in het centrum van Rheden is er een reële kans dat de PLUS vestiging in de toekomst gaat verdwijnen, met desastreuze gevolgen voor ons centrum , leegstand zal verloedering geven, en de lege plek die dan ontstaat zal de andere ondernemers in de Groenestraat geen goed doen.

Als zeer betrokken Rhedenaar, en als eigenaar van het pand van de PLUS winkel heb ik een plan/concept ontwikkeld (indien PLUS uit de Groenestraat vertrekt).

Bedrijfsruimte op de Begane Grond aan de straatzijde met 2 bouwlagen woningen daarboven en aan de achterzijde(tegenover de bebouwing 2-laags Steenbakkersweg)een 2-laags bebouwing, met een ondergrondse parkeer garage.

Dit zou resulteren in een woningaantal van ca. 25 levensloopbestendige woningen in het centrum van Rheden, en een inkrimping van m<sup>2</sup> bedrijfsruimte aan de achterzijde.

Dit zelfde speelt mogelijk ook aan de overkant waar nu de TerStal winkel met de HUBO vestiging is gevestigd.

Ook daar wordt ik als eigenaar van deze panden geconfronteerd met dezelfde problematiek namelijk dat ook deze bedrijven in de ( nabije) toekomst ( TerStal) mogelijk gaan verdwijnen, mogelijk speelt bij de ander geen opvolging ook een rol.

Ook hier is er behoefte aan een visie om te komen tot een toekomstig leefbaar centrum van Rheden en bij inpassing van het bestemmingsplan met de zienswijzes die ik voorsta is ook daar een mogelijkheid om aan de straatzijde bedrijfsruimte op de Begane Grond te creëren met 2 bouwlagen woningen daar bovenop en aan de achterzijde twee bouwlagen woningen wat resulteert in 14 levensloopbestendige woningen in het centrum, en inkrimping van m2 bedrijfsruimte aan de achterzijde.

Daarom vraag ik u om de volledige zienswijze van mij te omarmen t.w.

Hoofdgebouw( straatzijde) 12 mtr bouwhoogte.

Bijgebouw(achterzijde) 6 mtr bouwhoogte in 2 woning bouwlagen.

Het geeft mij als betrokken Rhedenaar en pandeigenaar en ondernemer een onprettig gevoel dat de gemeente Rheden mee werkt aan een witte vlekken bestemmingsplan van uitbreiding AH en niet deze uitbreiding gewoon onder het bestemmingsplan Rheden-Centrum laat vallen.

Het bestemmingsplan Rheden-Centrum zoals deze nu gepresenteerd wordt, biedt ook voor AH voldoende mogelijkheden, en hebben we 1 bestemmingsplan voor Centrum Rheden, wat altijd het uitgangspunt is geweest.

De toekomstige uitbreiding van AH heeft naast mogelijk grote consequenties voor de rest van het centrum ook het verliezen van een zestal woningen rond het centrum tot gevolg.

Het vergroten van de oppervlakte van het bestemmingsplan Rheden-Centrum AH ten koste van bestemmingsgebied Rheden-West, wat AH mogelijk maakt om een overdekte laad en los-zone te creëren, bestaat er een reëel risico dat er ook nog voor 4 woningen aan de Steenbakkersweg het woongenot wordt weggenomen.

Conclusie en vraag:

Ik hoop dat u mijn zienswijze volledig wilt omarmen en dat wij gezamenlijk staan en gaan voor een leefbaar en zakelijk gezond centrum van Rheden voor nu en in de toekomst.

Ik teken met vriendelijke groet,

[indiener bijdrage]