

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
4

bijlage(n) ter inzage
1 Nota van zienswijzen
2 Nota van wijzigingen
3 Bestemmingsplan 'Rheden-Centrum 2022'

rol raad
Ter besluitvorming

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 voorontwerpbestemmingsplan 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 Nota van zienswijzen, 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 maximumaantal 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 ontwerpbesluit, 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 ontwerpbesluit 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 Nota van zienswijzen.

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 als 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 afwijkingsmogelijkheid 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 tegemoetgekomen. 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.

Velp, 12 september 2023

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Martin Rommers,
secretaris.