Rheden-Centrum 2022

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Leeswijzer 6
1.2 Algemeen 6
1.3 Aanleiding bestemmingsplan 7
1.4 Doelstelling 7
1.5 Aanpak 7
1.6 Ligging plangebied 8
1.7 Geldende bestemmingsplannen 10

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied **11**
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling 11
2.2 Cultuurhistorische waarden 11
2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek 12
2.4 Bodemaspecten 12
2.5 Openbare ruimte 17
2.6 Wonen 18
2.7 Economische activiteiten 19
2.8 Nieuwe ontwikkelingen 19

Hoofdstuk 3 Beleidskaders **20**
3.1 Rijk 20
3.2 Provincie 20
3.3 Regio 22
3.4 Waterschap 22
3.5 Gemeente 22

Hoofdstuk 4 Beschrijving bestemmingsplan **32**
4.1 Systematiek 32
4.2 Toedeling bestemmingen 34

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid en afweging **38**
5.1 Het rijksbelang 38
5.2 Het provinciale belang 38
5.3 Het waterschapsbelang 38
5.4 Onderzoek 38

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten **52**
6.1 Algemeen 52
6.2 Procedure bestemmingsplan 52
6.3 Verbeelding en regels 52
6.4 Vergelijking met geldende bestemmingsplan 60
6.5 Reikwijdte bestemmingsplan 61
6.6 Handhaving 61

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **62**

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **63**
8.1 Inspraak 63
8.2 Vooroverleg 63
8.3 Zienswijzen 63

Bijlagen bij de toelichting **65**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Leeswijzer

De toelichting op een bestemmingsplan wordt binnen de gemeente volgens een vast stramien opgebouwd, en wel als volgt.

hoofdstuk	**inhoud**
1 Inleiding	Kort wordt ingegaan op de aanleiding en de besluitvorming die vooraf ging aan de start van de actualisering van de bestemmingsplannen voor de dorpen
2 Beschrijving van het plangebied	Hier wordt het plangebied aan de hand van diverse aspecten de huidige stand van zaken beschreven
3 Beleidskaders	Aangegeven wordt binnen welke beleidskaders en regels van het rijk, provincie, waterschap en de gemeente het bestemmingsplan is opgesteld
4 Beschrijving bestemmingsplan	Toegelicht wordt hoe is omgegaan met de geldende waarden en wanneer een bepaalde bestemming is gebruikt
5 Haalbaarheid en afweging	Hier vindt de toets plaats aan beleid en regelgeving
6 Juridische aspecten	Beschreven wordt de procedure die een bestemmingsplan doorloopt en wordt een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan, een aantal verschillen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan komen aan bod
7 Economische uitvoerbaarheid	Toegelicht wordt of uitvoering van het bestemmingsplan voor de gemeente haalbaar is
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Hier wordt beschreven hoe de procedure is verlopen tot de vaststelling van het bestemmingsplan

1.2 Algemeen

In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden en opstallen vastgelegd. Een bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (de kaart) en regels. Uit het samenspel van de verbeelding en de regels blijkt wat het bestemmingsplan juridisch toelaat.

Door het perceel op te zoeken waarover informatie wordt gewenst, kan worden afgelezen welke bestemming het heeft en wat de mogelijkheden zijn.

Het digitale plan is bij een verschil ten opzichte van de papieren versie leidend.

Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridische status, echter is deze wel relevant voor de onderbouwing van de gemaakte keuzes en de interpretatie van het bestemmingsplan.

1.3 Aanleiding bestemmingsplan

Gemeenten zijn volgens de *Wet ruimtelijke ordening* verplicht om voor hun hele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen. Het bestemmingsplan is bindend voor zowel overheid als burgers en bedrijven. Gemeenten waren tot 2017 verplicht ingevolge de *Wet ruimtelijke ordening* oudere, niet-digitale bestemmingsplannen te vervangen door actuele, digitaal raadpleegbare bestemmingsplannen. Die verplichting tot actualisering is met het oog op de komst van de komen te vervallen. De gemeente Rheden wil echter ook voor het centrum van Rheden een actueel ruimtelijk kader hebben.

Na de inwerking van de Omgevingswet is een bestemmingsplan dat in werking is getreden, overigens onderdeel van het 'tijdelijk' omgevingsplan, totdat het (voor dat deel) wordt vervangen door een omgevingsplan-nieuwe-stijl.

1.4 Doelstelling

Dit bestemmingsplan wil een actueel juridisch-planologische kader bieden voor de mogelijkheden die in de geldende bestemmingsplannen werden geboden. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Rheden-Oost. Dit plan kan niet één op één kan worden overgezet in een hedendaags, digitaal bestemmingsplan. Ook daardoor kunnen op perceelsniveau verschillen optreden.

Verschillen kunnen ook optreden vanwege de doelstelling om wijzigingen die zich sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan hebben voorgedaan in wet- en regelgeving en het beleid van de verschillende overheden, op die gebieden die van belang zijn voor dit bestemmingsplan, te verwerken. Uitgangspunt blijft een flexibel bestemmingsplan waarin de bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden zoals die in het geldende bestemmingsplan zijn vastgelegd. Daarbij is rekening gehouden met de wijzigingen die zijn opgetreden sinds het van rechtskracht worden van de geldende plannen.

1.5 Aanpak

werkwijze

Hoe de tienjaarse actualisering van de bestemmingsplannen wordt opgepakt, is door burgemeester en wethouders vastgelegd. Deze werkwijze is ter kennis gebracht van de gemeenteraad en daarna op 11 maart 2015 gepubliceerd. Hierin is onder andere vastgelegd hoe om te gaan met bestaand en nog vast te stellen beleid. Zo nodig wordt later een herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht ter implementatie van nieuw of aanvullend beleid. Daarnaast zal in een standaard-planmethodiek worden beschreven hoe gehandeld wordt bij het vervaardigen van bestemmingsplannen en is een gebiedsindeling vastgelegd.

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2015 de *Nota Standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015* vastgesteld.

Daarin is onder andere beschreven:

- hoe de omzetting van de geldende bestemmingen naar de nieuwe bestemmingen plaatsvindt, waarbij ook is ingegaan op de 'vertaling' van de *Beschrijving-in-Hoofdlijnen* in de regels van de nieuwe bestemmingsplannen;
- welke wijzigingen plaatsvinden vanwege regelgeving, beleid, nieuwe inzichten;
- hoe de bestemmingsplannen vorm krijgen;
- dat de geldende mogelijkheden uitgangspunt zijn doch op perceelsniveau opnieuw een ruimtelijke afweging wordt gemaakt en dat het aantal woningen gefixeerd wordt;
- dat bij diverse onderwerpen te verwachten is dat vastgesteld beleid kan leiden tot een aanpassing in de methodiek;

- hoe wordt omgegaan met particuliere verzoeken.

In hoofdstuk 4 worden de mogelijkheden die in het bestemmingsplan worden geboden kort beschreven waarbij een vergelijk wordt gemaakt met de geldende mogelijkheden.

Tegelijk met het besluit aangaande de *Nota Standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015* stelde de gemeenteraad de *Nota Milieuzonering Rheden 2015* alsmede de *Nota Parkeernormen Rheden 2015* vast zodat ook op die gebieden een actuele basis beschikbaar was voor het vervaardigen van onderhavig bestemmingsplan.

Deze drie nota's zijn op 10 juni 2015 bekendgemaakt en (ook digitaal) ter inzage gelegd.

het plangebied

Het uitgangspunt is om te komen tot één bestemmingsplan voor het centrum van Rheden. Daarom worden in dit bestemmingsplan ook herzieningen en bestemmingsplannen meegenomen die jonger zijn dan 10 jaar, als dat aan de orde is.

1.6 Ligging plangebied

Het plangebied Rheden-Centrum 2022 heeft betrekking op het centrale deel van het dorp en ligt globaal ten zuiden van de spoorlijn Arnhem - Zutphen en ten noorden van A348/De IJssel. De centrale as van het centrumgebied wordt grotendeels gevormd door de Groenestraat tot bijna aan de Koningsweg in het noorden en de Dorpsstraat in het zuiden.

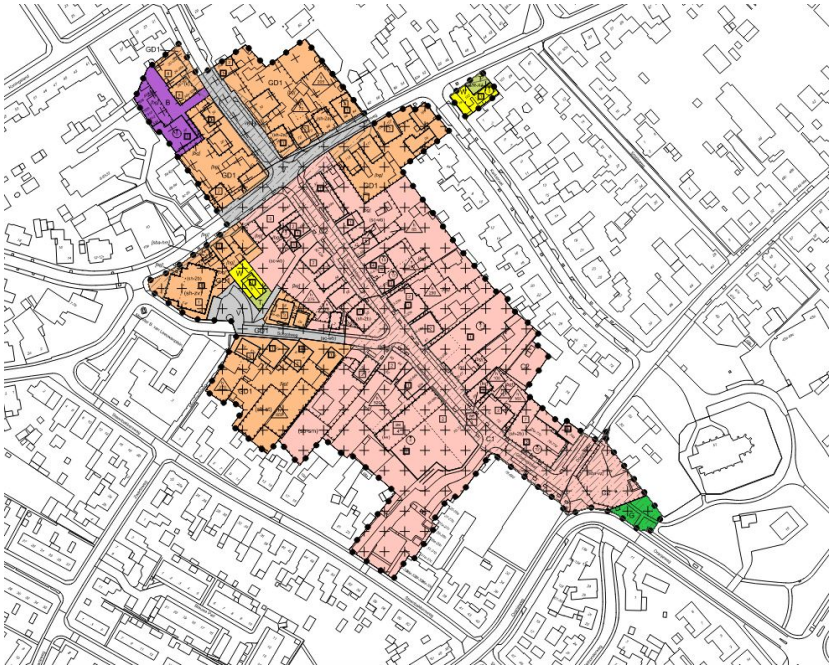
De Dorpsstraat, Steenbakkersweg, de Schoolweg, Veerweg en Arnhemseweg zijn verbonden met de Groenestraat. Deze straten met aan weerszijden bebouwing liggen deels in het plangebied.

De ligging van het dorp (inclusief het centrum rood omlijnd) is op de volgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding: ligging van het plangebied binnen Rheden

De begrenzing van het nieuwe plangebied is op de volgende afbeelding weergegeven. Het betreft de gronden binnen de bolletjeslijnen.



Afbeelding: indicatie begrenzing plangebied.

Het plangebied bestaat uit 2 delen: het centrumgebied en het perceel bij Veerstraat 103 en Kerkstraat 1a. Het perceel van Veerstraat 103 maakte in eerste instantie deel uit van het plangebied van bestemmingsplan 'Rheden 2016, woongebieden'. Bij vaststelling van dat bestemmingsplan is dat perceel uit dat plangebied gehaald omdat er op dat moment voor een beoogde uitbreiding nog overleg nodig was. Inmiddels is er omgevingsvergunning verleend voor die uitbreiding. Door dit perceel nu mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan,komt er ook voor dit perceel een actueel bestemmingsplan. Omdat de woningen van Veerstraat 103 en Kerkstraat 1a aan elkaar gebouwd zijn, wordt Kerkstraat 1a ook meegenomen in dit bestemmingsplan, ook al was het ook al opgenomen in het bestemmingsplan 'Rheden 2016, woongebieden'.

1.7 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen;

- het bestemmingsplan 'Rheden-Oost', vaststelling 31-03-2009;
- het bestemmingsplan 'Rheden, witte vlekken', vaststelling 24 -09-2014. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op meerdere percelen binnen de kern Rheden waarvan de locatie Groenestraat 75-77 binnen het nieuwe plangebied Rheden-Centrum ligt;
- het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen', vaststelling 15-4-2014;
- het bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen, vastgesteld 28-09-2021.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling

Bij een eerste bezoek aan Rheden valt direct de landschappelijke geleding op: de hoge beboste stuwwal die via de bewoonde overgangszone overgaat in het grotendeels open rivierdal. Op verschillende plaatsen worden de drie zones doorsneden door de kenmerkende beken, gevoed door sprengen. Deze ondergrond maakt dat de gemeente van oudsher een aantrekkelijke vestigingsplek was: met droge voeten aan het water.

Rheden ligt al meer dan duizend jaar ingeklemd tussen de IJssel en de stuwwallen van de Veluwezoom. Van een van oorsprong agrarische nederzetting, heeft Rheden zich in de 20ste eeuw ontwikkeld tot een dorp met zware industrie, waarvan de betonfabriek De Meteoor en machinefabriek Thomassen belangrijke voorbeelden zijn.

Vanaf circa 960 wordt het dorp Rheden (Rheton) voor het eerst genoemd. In de 11e en 12e eeuw, als er steeds meer grond wordt ontgonnen, komt de naam Rhedhem steeds meer voor ('woonplaats bij het riet'). De dorpskerk in Rheden is de eerste in tufsteen opgetrokken kerk en dateert van voor 1200. In de eerste helft van de 12e eeuw wordt de toren bijgebouwd.

De architectuur en stedenbouw uit de wederopbouwjaren bepalen in grote mate het aanzien van Rheden. Niet de schade van de oorlog, maar een tekort aan woningen zorgt voor veel bouwactiviteit en meer dan een verdubbeling van de omvang van het dorp.

2.2 Cultuurhistorische waarden

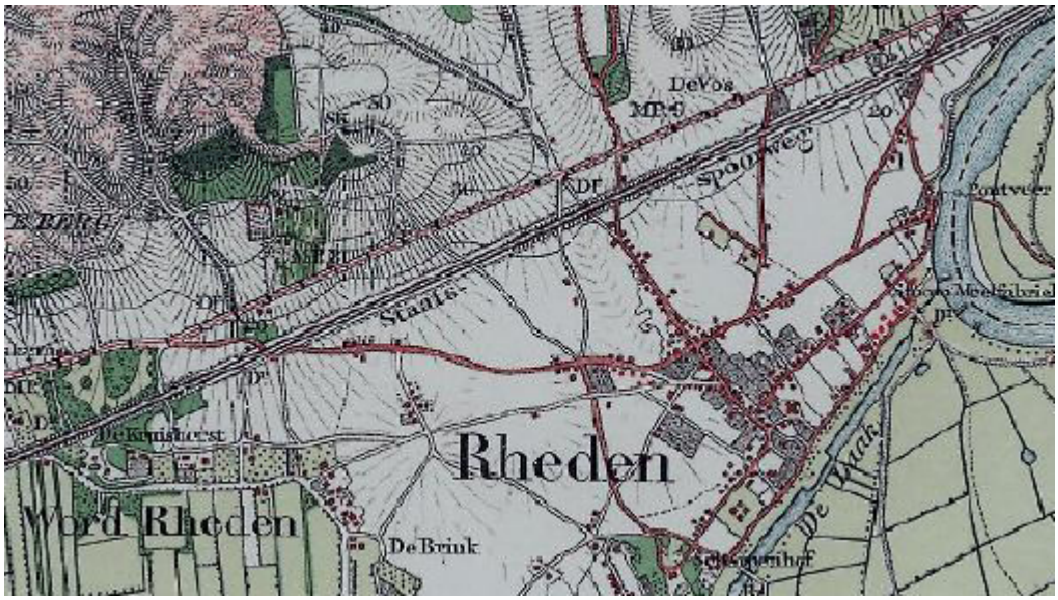
Algemeen

Rheden is ontstaan aan een kruising van wegen nabij de huidige protestantse kerk aan de Dorpsstraat. Deze omgeving heeft nu een parkachtig karakter en is van cultuurhistorische waarde door de aanwezigheid van enkele monumentale gebouwen, de nog aanwezige hoofdstructuur en open ruimte. Vanuit de historische kern groeide het dorp perceelsgewijs langs veldwegen en schaapsdriften verder uit. De diversiteit van de soorten bebouwing in het historisch dorpsgebied is groot.

Het historisch dorpsgebied heeft voornamelijk een woonfunctie, maar her en der zijn ook van oudsher gevestigde bedrijfjes te vinden. Nabij het dorpscentrum is de nodige detailhandel aanwezig. Het gebied heeft een kleinschalig en intiem karakter met een rustige uitstraling.

De waardering voor aanwezige cultuurhistorische waarden komt tot uitdrukking in de aanwijzing van beschermde gebouwde monumenten. Binnen het plangebied Rheden-Centrum liggen drie beschermde gemeentelijke monumenten, te weten: het Verenigingsgebouw Ons Huis aan de Meester B. van Leeuwenplein 7 en het (naastgelegen) trafohuisje uit 1926 op het perceel Arnhemseweg 5.

Niet zichtbaar zijn de archeologische waarden in het plangebied. Gezien de voor het gemeentelijk grondgebied gemaakte archeologische verwachtingskaart bevinden zich in het plangebied terreinen met een hoge verwachtingsgraad. In het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig. In paragraaf 2.4 Bodemaspecten wordt hier verder op ingegaan.



Afbeelding topografische Militaire Kaart 1898 (bron:www.watwaswaar.nl)

2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek

Rheden is een woon-, werk- en leefdorp met een rijk verenigingsleven. Het hart van het dorp wordt gevormd door het centrumgebied, functioneel bepaald door de aanwezigheid van winkels. Vanuit de Groenestraat loopt een aantal structuurbepalende wegen, waaraan enige bedrijvigheid is gesitueerd, het dorp in. In de woongebieden kan een scheiding worden aangebracht tussen het historisch dorpsgebied, dat langzaam is gegroeid, en het meer grootschalige en planmatige woongebied, dat in een korte periode na de Tweede Wereldoorlog is ontstaan. Deze rustige woongebieden met veelal grondgebonden woningen zijn duidelijk gescheiden van andere functies in het dorp. In het noorden wordt het woongebied begrensd door de spoorlijn en de Arnhemsestraatweg, ten westen en ten zuiden gaat het over in een open recreatiezone (Worth Rheden) en ten oosten bevinden zich de grotere industriële bedrijven op het bedrijventerrein Haveland. Daarnaast kent Rheden langs de Arnhemsestraatweg nog een langgerekt, woongebied dat sterk onder invloed staat van het landelijk gebied en een aantal recente inbreidingen met een geheel eigen karakter. Aan de noordzijde van de Arnhemsestraatweg is langs enkele opgaande wegen naar de Veluwe nog villabebouwing gelegen. De open, groene ruimtes en aanwezigheid van enkele landgoederen bepalen het beeld van het noordelijk deel van Rheden. Aan de zuidzijde is het contact met de IJssel verloren gegaan. De Steegse haven is de enige plek waar het dorp nog in directe verbinding met het water van de IJssel staat, maar ondanks de aanwezigheid van een jachthaven domineert hier de grootschalige industrie.

2.4 Bodemaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op een aantal van toepassing zijnde aspecten die een relatie hebben met de ondergrond. Het aspect water komt ook aan de orde in paragraaf 2.6. waarin de openbare ruimte wordt beschreven.

In het kader van het bestemmingsplan Rheden-Centrum 2022 is onderzocht wat de invloed van de huidige bodemkwaliteit is op de beoogde planontwikkeling.

Daartoe worden de volgende stappen doorlopen:

- Bodem ambitie
- Bodemkwaliteit
- Toekomstige functie
- Afweging kwaliteit, functie en ambitie

2.4.1 Bodemambitie

Ten gevolge van de te verwachten klimaatveranderingen is het gewenst in Rheden-centrum aandacht te besteden aan hitte, wateroverlast en watertekort. Rheden-centrum is deels versteend, hierdoor zal in dit deel van Rheden relatief snel overlast van hitte kan worden ondervonden. Daarnaast kan, van de helling, afstromend hemelwater snel voor (kortdurende) overlast leiden (verkeer, overlopende riolen). In Rheden-centrum zal de mogelijkheid geschapen kunnen worden om er voor te zorgen dat het kan profiteren van verkoelende windstromen van af de Veluwe. Een zogenaamde groenblauwe structuur zou hiervoor de ruimte kunnen bieden.

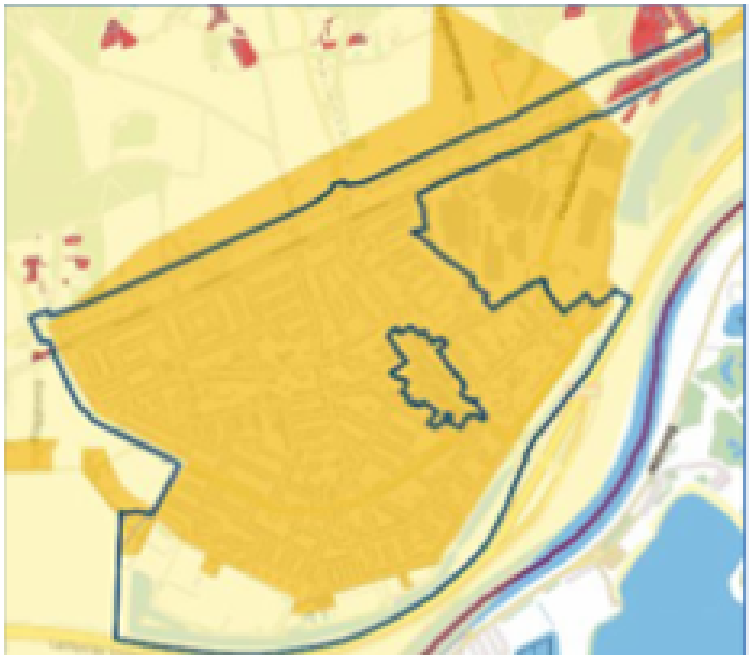
In het voorliggende bestemmingsplan voor het centrum is (vertaling in planregels van) de groenblauwe structuur niet aan de orde.

2.4.2 Bodemkwaliteit

Globale bodemopbouw

Kenmerkend voor de gemeente zijn de stuwwallen van de Veluwe. Deze zijn ontstaan door opschuivende ijsmassa's in de een na laatste ijstijd. De zuidelijke Veluwe is een gebied waarin op relatief korte afstand grote hoogteverschillen aanwezig zijn. Het stuwwallengebied gaat in zuidoostelijke richting over in de uiterwaarden van de IJsselvallei. De bodem van dit stuwwallengebied bestaat uit matig grof tot grof zand en grind, met plaatselijk klei- of keileemlagen en aan de randen overgaand in dekzanden. In de uiterwaarden wordt hoofdzakelijk rivierklei aangetroffen. Het gebied kan grofweg worden verdeeld in een inzijgingsgebied (het gebied gelegen op de stuwwal) en een gebied waar plaatselijk kwel voorkomt. Kwel wordt met name in de uiterwaarden en de komkleigebieden aangetroffen.

Onderstaand kaartje geeft globaal de grondlaag (leemarm fijn zand) weer van de gronden binnen het centrum gebied.



Afbeelding bodemtype, de grondlaag van het centrum bestaant uit leemarm fijn zand (bron:Atlas Leefomgeving)

Achtergrondverontreiniging

In al lang bewoonde gebieden is bijna altijd een vorm van bodemverontreiniging aanwezig. Een duidelijke oorzaak van deze achtergrondverontreiniging is niet aan te wijzen. Uit onderzoek naar de mate van achtergrondverontreiniging is gebleken dat binnen de gemeente Rheden een aantal gebieden zijn met een onderling verschillende achtergrondverontreiniging. De mate van verontreiniging is als volgt ingedeeld:

- voldoet aan de achtergrondwaarde
- voldoet aan de maximale waarde wonen
- voldoet aan de maximale waarde industrie
- is sterker verontreinigd dan de maximale waarde industrie

Een aantal gebieden is niet gezoneerd. Hierop is de nota bodembeheer niet van toepassing.

Het plangebied voldoet wat betreft de bovengrond (van maaiveld tot 1 meter diep) binnen het op de kaart hieronder oranje gekleurde gedeelte aan de maximale waarde wonen. Het groen gekleurde gedeelte voldoet wat betreft de bovengrond aan de achtergrondwaarde.



Bron: Nota Bodembeheer gemeente Rheden, 31 mei 2011

Activiteiten die de bodem bedreigen

Op het volgende linker kaartje staan de locaties in groen weergegeven waar op basis van globaal historische onderzoek van de in het verleden verleende Hinderwet- en bouwvergunningen van verwacht wordt dat de bodem verontreinigd is of waar al bodemonderzoek is uitgevoerd. In rood staan de locaties weergegeven waar op basis van globaal historisch onderzoek verwacht wordt dat de bodem sterk verontreinigd is.

Of er op de rode locaties daadwerkelijk sprake is van bodemverontreiniging, is, tenminste bij de gemeente, niet bekend.

Verontreinigde locaties

Van de locaties waar bodemonderzoek is uitgevoerd zijn de meeste onderzoeken afgerond. In het plangebied zijn 3 locaties gelegen waar op enig moment nog vervolg onderzoek nodig is. Deze locaties staan weergegeven op het rechter kaartje. Overigens is steeds de gehele locatie aangegeven. Het kan

echter goed zijn dat slechts op een klein deel van de locatie vervolgacties moeten plaatsvinden.

De overgenomen bouwmogelijkheden zijn in het kader van het geldende bestemmingsplan beoordeeld, sindsdien hebben zich geen ontwikkelingen voorgedaan die aanleiding geven om een bodemonderzoek te vragen.



Bron: Gemeentelijk bodeminformatiesysteem

Grondwater

Tijdens de stuwing in de ijstijd zijn grondlagen dakpansgewijs over elkaar geschoven. Sommige lagen zijn kleihoudend. Deze kleischotten houden het grondwater tegen.

Aan de randen van de Veluwe kunnen boven grotere aaneengesloten slecht doorlatende lagen schijngrondwaterspiegels ontstaan, waarvan het water niet in direct contact staat met het eigenlijke grondwater. Verreweg de meeste beken op de Zuid-Veluwe worden gevoed vanuit die schijngrondwaterspiegels.

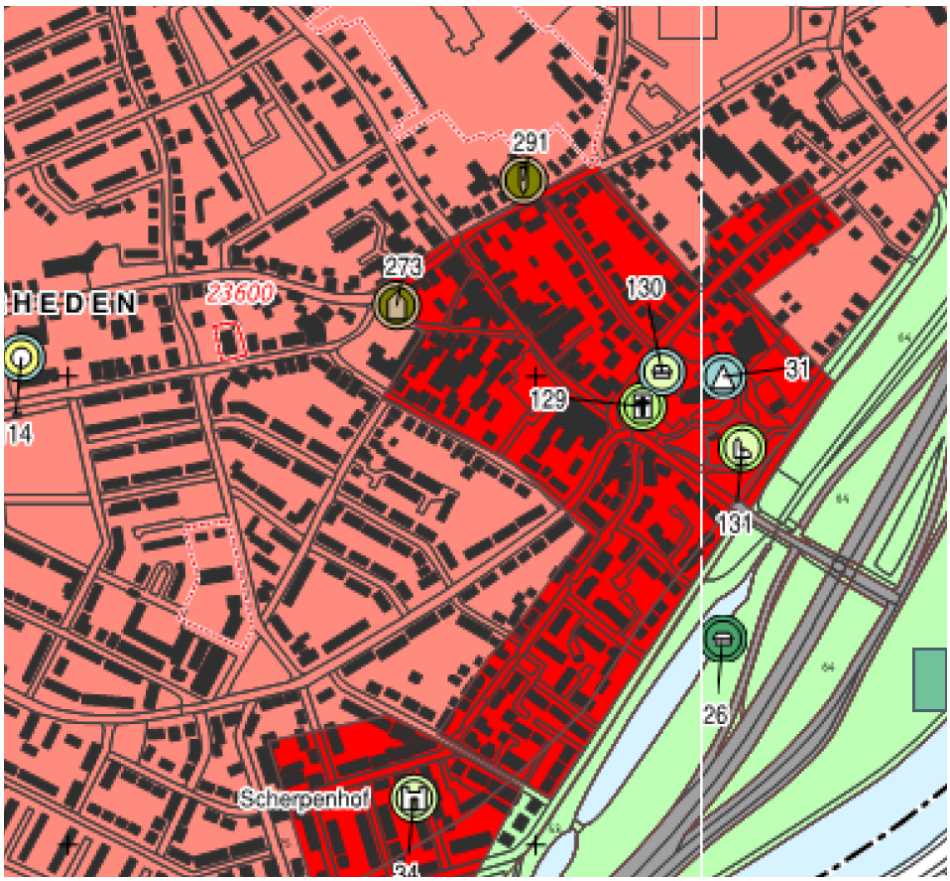
Voor het plangebied geldt dat bij de gemeente geen schijngrondwaterspiegels bekend zijn, maar de aanwezigheid ervan kan ook niet worden uitgesloten. In de zuidelijke rand kan af en toe grondwater bovengronds uittreden (omgeving Laakweg). Dit wordt vermoedelijk veroorzaakt door de sterke terreinhelling ter plaatse en het fluctuerende grondwaterstand in de helling van de achterliggende Veluwezoom meestal in combinatie met hoge waterstanden in de IJssel. De rand van Rheden dorp ligt in de zogenaamde grondwaterfluctuatiezone. Deze zone is door de provincie in kaart gebracht en staat onder invloed van de Veluwe. In deze zone kan de grondwaterstand fluctueren tussen bijna aan maaiveld tot enkele meters onder maaiveld. Klimaatverandering zal de kans op hoge grondwaterstanden in deze zone verhogen.

Bodembeschermingsgebied

Het centrum van Rheden ligt niet in een bodembeschermingsgebied bedoeld voor de winning van grondwater.

2.4.3 Archeologie

In het plangebied zijn enkele archeologische vondsten gedaan en diverse locaties bekend waar in de bodem archeologische relicten kunnen worden verwacht (zie de met een catalogusnummer aangeduide plaatsen op onderstaande uitsnede van de archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart behorende bij RAAP-rapport 2534). Rondom deze locaties wordt aangenomen dat de kans op (verdere) vondsten groter is. Voor het hele gemeentelijke grondgebied is de verwachting op archeologische relicten reeds in kaart gebracht en is de bescherming geregeld in een geldend bestemmingsplan. Deze bescherming is ongewijzigd overgenomen in dit plan.





2.4.4 Niet-gesprongen explosieven

Uit het in 2017 opgestelde 'Vooronderzoek conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog' blijkt dat er in de gemeente Rheden een aantal verdachte gebieden voorkomen waar het mogelijk is dat nog niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig zijn. Er ligt geen verdacht gebied binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

2.4.5 Leidingen

Binnen het plangebied ligt geen hogedruk-gasleiding of andere relevante leiding waarvoor in het bestemmingsplan een regeling moet worden opgenomen.

Conclusie

Uit vorenstaande volgt dat het aspect bodem (en explosieven) geen belemmering vormt voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan

2.5 Openbare ruimte

In de beleving van het plangebied overheerst het dorpse karakter tot uitdrukking komende in rustige woonstraten met een groen karakter. Het omringende landschap is sterk bepalend voor het karakter van zowel de gemeente als ook het dorp Rheden. In hoofdstuk 4 wordt nadere aandacht besteed aan de gemaakte keuzes op dit gebied en de onderbouwing daarvan.

2.5.1 Verkeer

In het Verkeersveiligheidsplan zijn de Oranjeweg, Havelandseweg, Apollostraat, Laakweg en Arnhemsestraatweg aangewezen als hoofdwegen. Het openbaar vervoer maakt gebruik van deze hoofdstructuur. Later is de functie van de Arnhemsestraatweg teruggebracht tot erftoegangsweg (60km/uur zone).

De Oranjeweg, Havelandseweg, Apollostraat, Laakweg en Arnhemsestraatweg, aangevuld met de

Groenestraat en het fietspad langs de IJssel vormen de hoofdroutes voor fietsverkeer. De hoofdontsluitingen voor het autoverkeer gaan geheel om de historische kern van Rheden heen.

De trein heeft ten noorden van het plangebied nabij de Groenestraat een station aan de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Het betreft geen intercity-station, maar een station waar alleen sprinters stoppen.

2.5.2 Groen

Rheden heeft in zijn algemeen een groen karakter, gevormd door het particuliere groen in de woonwijken, het zicht op de Veluwe en het vele groen in het buitengebied, dat het dorp omringt. Echter in het dorp zelf is sprake van een beperkt aantal grotere groenplekken. Mede als gevolg van zijn centrumfunctie kenmerkt Rheden-Centrum zich door een meer stenige omgeving. Het aanwezige groen bestaat uit groenaccenten, bomen en particulieren tuinen.

2.5.3 Water en riolering

In het plangebied zijn geen beken of ander oppervlaktewater aanwezig.

Voor het bebouwde gebied van Rheden geldt dat de waterhuishouding in eerste instantie gericht is op het voorkómen van (grond)wateroverlast. Overtollig hemelwater wordt via straatkolken en leidingen afgevoerd. Op een aantal locaties wordt het overtollige hemelwater afgevoerd via een afzonderlijk hemelwaterriool. Dit hemelwater infiltreert op diverse plaatsen in de bodem of voert af naar de uiterwaarden van de IJssel.

In Rheden heeft het rioolstelsel drie riooloverstorten op De Laak. De riooloverstorten lozen bij hevige regenval het teveel aan rioolwater op het oppervlaktewater.

Het ingezamelde afvalwater in het plangebied voert af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap die het effluent uiteindelijk loost op de IJssel. Zware regenval leidt soms tot ondergelopen wegen in het zuidelijke deel van het dorp (omgeving IJsselsingel-Laakweg). Door de klimaatverandering kan deze situatie zich vaker gaan voordoen.

2.5.4 Spelen

Speelvoorzieningen zijn van belang voor een gezonde fysieke, mentale en sociale ontwikkeling van kinderen. Daarom is in de beleidsnota Spelen 'Rheden meer om te spelen' het uitgangspunt opgenomen om 3% speelruimte te realiseren/gerealiseerd te houden per hectare uitgegeven bebouwd gebied. Deze 3% wordt ook in het dorp Rheden gehaald inclusief het centrum. Door deze centrumfunctie en de beperkte openbare ruimte zijn gronden binnen het plangebied minder geschikt voor de aanleg van speelvoorzieningen.

2.5.5 Natuur

Rheden (en Rheden-Centrum) ligt op een korte overgangszone van het dichte bosgebied van de Veluwe en de uiterwaarden van de IJssel. Zowel de Veluwe als de uiterwaarden van de IJssel zijn aangewezen als Natura 2000-gebieden in verband met het voorkomen van internationaal belangrijke habitats en soorten.

Doordat het plangebied omgeven wordt door waardevol natuurgebied, of agrarisch gebied met landschappelijke- en natuurwaarde, is het aannemelijk dat beschermde soorten voor komen in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen dient onderzocht te worden welke significante gevolgen dit heeft voor de aanwezige beschermde soorten en/of hun leefomgeving.

Binnen het plangebied is overigens relatief weinig groen aanwezig.

2.6 Wonen

In algemene zin zal in Rheden rekening moeten worden gehouden met een:

- Stabilisatie van het aantal inwoners;
- Lichte groei van het aantal huishoudens;
- Vergrijzende bevolking;

- Afname van grotere huishoudens;
- Groei van eenpersoonshuishoudens.

Er wordt niet voorzien in een verruiming van de woning-/bouwcapaciteit in het plangebied.

2.7 Economische activiteiten

Het plangebied omvat het winkelgebied in het centrum van Rheden waar veel economische activiteiten worden ondernomen. Het winkelgebied strekt zich met name uit langs de Groenestraat tussen de Dorpsstraat in het zuiden en tot bijna aan de Koningsweg in het noorden. De winkelfunctie strekt zich enigszins uit in de aangrenzende straten, waaronder Dorpsstraat, Steenbakkersweg, de Schoolweg, Veerweg en Arnhemseweg.

In het centrum vindt men winkels, horecagelegenheden waaronder restaurants, eetcafé's, cafetaria's, kantoren, persoonlijke dienstverlening zijn gevestigd in het winkelgebied van het centrum van Rheden. De weekmarkt vindt plaats aan Dorpsstraat op zaterdagochtend.

Ook aan huis worden bedrijven en beroepen uitgeoefend, maar de omvang hiervan is beperkt vanwege het lage aantal grondgebonden woningen in het gebied.

2.8 Nieuwe ontwikkelingen

Niet geëffectueerde bouwrechten worden gerespecteerd en overgenomen in het voorliggende plan, zij zijn ruimtelijk passend. Het zijn geen nieuwe ontwikkelingen als bedoeld in deze paragraaf.

De mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen zijn overgenomen waarbij een actualisering heeft plaatsgevonden naar nieuwe (digitale) standaarden en eerdere afwijkingen zijn verwerkt in het nieuwe planologische kader. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen.

Om later eventuele ontwikkelingen mogelijk te maken, die niet met dit bestemmingsplan worden meegenomen, zou te zijner tijd nog een afzonderlijke planologische procedure kunnen worden gevolgd.

De eigenaren van de Albert Heijn willen deze uitbreiden. Hiervoor wordt een aparte procedure gevolgd. Dit gebied is uit het plangebied gelaten.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk komt vooral het ruimtelijke beleid aan de orde. Bij de beoordeling van de haalbaarheid in Haalbaarheid en afweging wordt ingegaan op specifiek beleid.

3.1 Rijk

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de structuurvisie 'Nationale Omgevingsvisie (NOVI)' vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelije ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het plangebied bevat geen onderdelen die in het kader van het Barro relevant zijn, met uitzondering van een deel van het plangebied dat valt onder de Beleidslijn Grote Rivieren en dat in het Barro is aangeduid als gebied met bergend regime. Voor de bescherming van de waterhuishoudkundige functie is een dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Het ruimtelijke beleid is op rijksniveau verwoord in de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (*SVIR*) die op 13 maart 2012 in werking is getreden. In de *SVIR* zijn diverse beleidsnota's geactualiseerd en geïntegreerd, waaronder de *nota Ruimte* uit 2006 en de *nota Mobiliteit*. In de *SVIR* schetst het rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De uitwerking van de *Ecologische hoofdstructuur*, welke in onderhavig verband van belang zou kunnen zijn, vindt plaats via de provincies. Dit aspect komt in hoofdstuk Haalbaarheid en afweging aan de orde.

Ladder duurzame verstedelijking

Door het Rijk is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Op 1 oktober 2012 is het *Besluit ruimtelijke ordening* gewijzigd en is de ladder voor duurzame verstedelijking daarin als procesvereiste opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit aspect komt aan de orde in hoofdstuk 5 Haalbaarheid en afweging.

3.2 Provincie

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de hierop gebaseerde Omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 19 december 2018 en is in werking getreden op 1 maart 2019.

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland

centraal. Voor een zestal thema's zijn ambitities geformuleerd:

1. energietransitie
2. klimaatadaptatie
3. circulaire economie
4. biodiversiteit
5. bereikbaarheid
6. vestigingsklimaat
7. woon- en leefomgeving.

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is daarnaast aangegeven welke zaken vanuit de Omgevingsvisie 2014 worden gecontinueerd.

In de Omgevingsverordening Gelderland is het ruimtelijke beleid zoals dat in de omgevingsvisie van de provincie is verwoord, deels verankerd. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Deze verordening is bindend voor de gemeente.De omgevingsverordening wordt regelmatig geactualiseerd. Voor onderhavig plan is gebruik gemaakt van de op 31 maart 2021 vastgestelde versie.

Over detailhandel wordt gesteld dat een bestemmingsplan detailhandel op een perifere locatie alleen mogelijk mag maken als dit past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties. Als een ontwikkeling niet past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie detailhandel op een perifere locatie toch mogelijk maken onder enkele voorwaarden, zoals dat er aantoonbaar regionale afstemming heeft plaatsgevonden over deze ontwikkeling. Verder is een specifieke vestiging van een detailhandelsvoorziening op een perifere locatie alleen mogelijk als deze voorziening vanwege specifieke ruimtelijke eisen - of veiligheidseisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar is.

Dit is onderdeel van het verstedelijkingsbeleid, zoals aangegeven in de Omgevingsvisie. Het doel van het beleid is het behoud van een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandelsstructuur in Gelderland die bijdraagt aan de vitaliteit van steden en dorpen. De positie van de bestaande winkelgebieden staat centraal. Het vernieuwen en aanpassen van bestaande winkelgebieden aan een afnemende vraag naar winkels en nieuwe marktontwikkelingen heeft prioriteit.

De vestiging van een supermarkt is slechts toegestaan binnen of aansluitend aan een winkelcentrum. Afwijken kan in bijzondere gevallen indien onderbouwd wordt dat vestiging in een winkelcentrum redelijkerwijs niet mogelijk is.

Het doel van de regel is het vitaal houden van bestaande winkelcentra en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. In de meeste gevallen zijn supermarkten ruimtelijk goed in te passen in winkelcentra. Er zijn echter gevallen denkbaar waar redelijkerwijs geen ruimte geschikt of geschikt te maken is voor de vestiging van een supermarkt in een winkelcentrum. In die gevallen wordt een vestiging van een supermarkt toegestaan op een locatie net buiten een centrum of op een goed ontsloten plek (ook voor langzaam verkeer) in een dorp of woonwijk.

Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente voor het centrum Rheden. Een nieuwe supermarkt is overigens niet aan de orde.

Over 'kantoren' wordt in de omgevingsverordening gesteld dat nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen alleen mogelijk worden gemaakt voor zover die past binnen het Regionaal Programma Werklocaties. Regionale afstemming is niet verplicht als het gaat om zelfstandige kantoren met een lokaal vestigingsgebied.

Milieu

Het onderdeel milieu van de Omgevingsverordening geeft geen aanleiding voor opmerkingen ten aanzien van deze locatie.

3.3 Regio

Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

In maart 2018 is de subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 vastgesteld. De subregio Arnhem en omstreken bestaat uit de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rozendaal en Rheden. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie bij nieuwbouwprojecten, maar er wordt met name afgestemd op de kwaliteit. In de subregio mogen tot en met 2026 13.500 woningen toegevoegd worden, waarvan circa 650 in Rheden. Nieuwe initiatieven worden getoetst aan de behoefte, ook voor bijzondere doelgroepen. Er wordt getoetst aan ambities op het gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid, hergebruik van bestaand vastgoed, herontwikkeling van rotte plekken, levert het een bijdrage aan een gevarieerde wijkopbouw, vroegtijdige betrokkenheid doelgroepen/woonconsument, inbreiding gaat voor uitbreiding, en eventueel de beoordeling van financieel of juridische gevolgen. Woningbouwplannen met meer dan 10 woningen worden afgestemd met de andere gemeenten in de subregio. Zo voorkomen we overaanbod in een bepaald segment en realiseren we een evenwichtige woningvoorraad.

In het plangebied is de bouw van woningen niet aan de orde.

3.4 Waterschap

Het waterschap heeft de zorg voor de waterkeringen, is verantwoordelijk voor het grond- en oppervlaktewater in het landelijke gebied en in het stedelijk gebied voor het oppervlaktewater. Daarnaast heeft het waterschap als taak het zuiveren van het afvalwater.

In de *Keur* geeft het waterschap regels ten aanzien van waterkeringen en oppervlaktewateren. In de *Legger* geeft het waterschap de gewenste staat van de watergangen en waterkeringen aan.

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Rijn en IJssel. In het Waterbeheerplan 2016-2021 geeft het waterschap haar doelen aan, zoals ze deze heeft verwoord in de Watervisie 2030 (uit 2013). Voor het bestemmingsplan is van belang dat nieuwe ontwikkelingen en de benodigde ruimte voor waterbeheer op elkaar worden afgestemd.

Het beleid van het waterschap is binnen het watertoetsproces meegewogen.

3.5 Gemeente

Voor onderhavig plangebied is het volgende gemeentelijke beleid van belang.

Structuurvisie

De structuurvisie voor Rheden, met als titel 'Mijn dorp van morgen', is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2014. De structuurvisie maakt ruimtelijke keuzes voor de toekomst en geeft een koers aan richting 2030. De structuurvisie is ontwikkeld met inbreng van het Rhedens Dorpsbelang, ondernemers, maatschappelijke organisaties en individuele inwoners. De visie zal uiteindelijk, samen met de structuurvisies voor de rest van de gemeente worden gebundeld in een overkoepelende visie.

De gemeente streeft ernaar dat het in Rheden prettig wonen is voor iedereen en dat het aantrekkelijker wordt voor toeristen om Rheden te bezoeken. Voor het centrumgebied is de ambitie vooral het behoud

van karakteristieke bebouwing en behoud van functies. Hiervoor is het gewenst de dynamiek in het gebied te vergroten. Dit wil de gemeente bereiken door in het centrumgebied voorzieningen te concentreren die een bepaalde dynamiek genereren, en door het mogelijk maken van evenementen en verblijfsrecreatie.

Daarnaast is beperking van sluip/vrachtverkeer in het centrumgebied gewenst om rust te brengen in de verkeerssituatie.

De entrees van het centrumgebied zouden meer moeten uitnodigen om het gebied te bezoeken. Met name de entree bij de kruising Groenestraat-Veerweg vraagt in dat opzicht om een impuls. Daarnaast zou bij de locatie Groenestraat 75/77 een nieuwe ontwikkeling welkom zijn met hoofdfunctie horeca, in relatie met het nabijgelegen plein, of voorzieningen of detailhandel.

Aan de Schoolweg bevinden zich twee transportbedrijven. Bij een eventuele herontwikkeling streeft de gemeente naar een bestemming die recht doet aan de centrumfunctie van het gebied.Het is niet zo dat de bedrijven, qua milieu en verkeersbewegingen en dergelijke, als onaanvaardbaar op deze locatie worden beoordeeld.

In het voorliggende bestemmingsplan is in de centrumbestemmingen een regeling voor evenementen opgenomen. Aansluitend op de structuurvisie is verder de Detailhandelsstructuurvisie vertaald, zie hiervoor de volgende paragraaf. Het voorliggende bestemmingsplan is een actualiseringsplan. Voor nieuwe ontwikkelingen zal een aparte procedure gevolgd moeten worden.

Detailhandel

De gemeenteraad heeft in 2017 de Detailhandelsstructuurvisie Dieren, Rheden en Velp "Kiezen voor eigen Kwaliteit", vastgesteld. Deze wordt hieronder beschreven.

Binnen de detailhandel is de afgelopen pakweg 10 jaar sprake van een sterke dynamiek. Veranderingen van consumentengedrag hebben geleid tot grote winkelvestigingen in de periferie. Internet heeft als aankoopkanaal een fors marktaandeel op de fysieke winkels veroverd. Daarnaast zijn, mede als gevolg van de afgelopen economische recessie, prijzen gedaald en marges gezakt. Consumenten hebben zich meer gericht op lage prijzen waardoor nieuwe formules voet aan de grond hebben gekregen. Een aantal winkelformules en zelfstandige ondernemers hebben bovenstaande transformatie niet kunnen bijbenen met leegstand als gevolg.

Door de nog steeds toenemende mobiliteit schromen consumenten niet naar andere soms verafgelegen winkelgebieden te trekken om daar te winkelen. Consumenten zoeken niet alleen een aankoopplaats (dat kunnen ze voor veel producten ook op internet vinden), maar zoeken ook een aangename omgeving. Parkeervoorzieningen, de aanwezigheid van (dag)horeca en de omgevingskwaliteit spelen hierin, naast het aanbod van winkels zelf, een belangrijke rol. Winkelgebieden worden hierdoor meer dan vroeger elkaars concurrent.

Met name winkelgebieden in kleine en middelgrote plaatsen dienen zich te onderscheiden om consumenten aan zich te blijven binden. Dit kan onder anderen door meer beleving te bieden (bijvoorbeeld in de vorm van aanwezige horeca of Leisure, een historische omgeving of een onderscheidend aanbod). Bij de keuze voor het doen van de dagelijkse boodschappen is het bieden van gemak en snelheid meer dan ooit van belang. trekken consumenten uit de regio.

Rheden is qua grootte de derde kern binnen de gelijknamige gemeente. Het centrum van Rheden strekt zich uit langs de Groenestraat en directe omgeving. In dit gebied zijn de meeste detailhandelsvoorzieningen en overige voorzieningen gevestigd. De historische kerk ligt enigszins afzijdig van dit gebied. Ook het station ligt excentrisch ten opzichte van het centrum. De trekkers in het centrum zijn twee supermarkten, Albert Heijn en Supercoop. Buiten het centrumgebied ligt enige verspreide detailhandel, waaronder de derde supermarkt (Dekamarkt) aan de Arnhemseweg. De horeca ligt verspreid over het dorp met enkele terrasjes in het centrum.

Ten tijde van vaststelling van de Detailhandelsstructuurvisie beschikte Rheden over 57 winkel- en horecavestigingen met circa 7.500 m² vloeroppervlak (wvo), waarvan circa 5.000 m² in het centrumgebied (Bron: Locatus 2016, en stonden 8 verkooppunten leeg met een totale oppervlakte van circa 855 m².

Winkels op gebied van dagelijkse artikelen (food & persoonlijke verzorging) zijn goed vertegenwoordigd in het centrum. Uitgezonderd de doe-het-zelf branche en media kent iedere andere branche in vergeleken met referentieplaatsen een ondervertegenwoordiging. De leegstand in Rheden ligt qua winkelvloer met circa 15% ver boven het gemiddelde van in omvang vergelijkbare plaatsen (10%).

De kern Rheden, met een authentiek dorps karakter, beschikt over het kleinste winkelgebied van de drie kernen en is voornamelijk gericht op de eigen inwoners. De winkelstraat wordt gedomineerd door de aanwezige supermarkten. Ondanks de herbestrating van de Groenestraat oogt het winkelgebied sleets. Dit wordt met name veroorzaakt door achterblijvend onderhoud aan de panden. Door het beperkte verzorgingsgebied en een incompleet aanbod, hebben buiten de supermarkten de winkels het economisch gezien, net als in vele andere kernen van deze omvang, zichtbaar moeilijk. Het kernwinkelgebied van Rheden bevindt zich voornamelijk langs de Groenestraat en directe omgeving.

Voor behoud van koopkracht op langere termijn wordt versterking van de eigen kwaliteit en bovenstaand onderscheidend vermogen per kern noodzakelijk geacht. Voor een groot deel is dit een zaak van de (collectieve) ondernemers en pandeigenaren. Het effect van het toerisme op de omzetmogelijkheden voor de reguliere detailhandel slechts beperkt van omvang. Wel biedt het toerisme mogelijk kansen voor leegstaande winkelpanden om met een specifiek daarop afgestemde invulling tot een rendabele exploitatie te kunnen komen. Dit vraagt om winkelgebieden, die voldoende kwaliteit en beleving bieden om de toerist te kunnen trekken en vast te houden.

Als uitgangspunt voor toekomstig detailhandelsbeleid voor Rheden moet gestreefd worden naar een meer compact, aaneengesloten en meer attractief winkelgebied. Gelet op de ontwikkelingen binnen de detailhandel en de verwachte verdere druk op exploitatiemogelijkheden van de bestaande detailhandel wordt voorgesteld het kernwinkelgebied van het centrum te beperken tot de Groenestraat (van de kruising met de Dorpsstraat tot aan de splitsing).

Het deel van de Groenestraat vanaf de splitsing tot de kruising met de Arnhemseweg/Veerweg wordt aangewezen secundair winkelgebied. Winkels dienen zich in principe binnen het kernwinkelgebied te vestigen. Functiewijziging van winkels naar wonen of niet op consumenten gerichte dienstverlening in het kernwinkelgebied wordt niet voorgestaan, terwijl dit in het secundair winkelgebied wel tot de mogelijkheid zou moeten behoren.

Zie volgende afbeelding voor de ligging winkelgebied, kernwinkelgebied en secundair winkelgebied van Rheden.



Bij een eventuele nieuwe of uit te breiden winkellokaties buiten het kernwinkelgebied moet een

'effectenrapportage worden opgesteld. In die effectenrapportage moet worden aangetoond dat deze niet binnen het kernwinkelgebied (of in tweede instantie binnen het secundaire winkelgebied) gerealiseerd kunnen worden en dat vestiging hiervan buiten deze gebieden niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Dergelijke nieuwe locaties kunnen alleen worden gerealiseerd in het secundaire winkelgebied als hieraan wordt voldaan.

Momenteel is binnen het winkelgebied van Rheden de horeca slechts marginaal aanwezig. Bestaande terrassen worden overdag niet/nauwelijks gebruikt. Voor de beleving van het centrum van Rheden te versterken en de verblijfsduur te verlengen is verbreding en verdieping van de daghoreca in of direct nabij (met zicht op de kerk) het kernwinkelgebied aan te bevelen. Ook op het aantrekken en vasthouden van toeristen heeft dit een positieve invloed. Hierbij wordt met name gedacht aan (dag)horeca in de vorm van bijvoorbeeld een grand-café, lunchroom of brasserie.

Middels versterking van de horeca, aanpakken van de leegstand en een kwalitatieve opwaardering van de panden/luifels etc., krijgt de beleving van het centrum een forse impuls. Rheden wordt daarmee ook voor de toerist aantrekkelijker om te verblijven.

Gelet op de Detailhandelsstructuurvisie worden de bestemmingen in het plangebied aangesloten op de indeling in kernwinkelgebied, secundair winkelgebied en overige winkelgebied. Ook wordt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor horeca opgenomen in de regels. Zie 4.2 Toedeling bestemmingen.

Gevelvisie en -fonds Winkelgebieden

De winkelgebieden van Velp, Rheden en Dieren moeten hun voorzienende functie behouden. De verblijfskwaliteit en belevingswaarde moet worden vergroot onder andere door het verbeteren van de uitstraling van de gevels en panden. Dit heeft een positief effect op de vitaliteit van de winkelgebieden en daarmee op de woon- en leefkwaliteit van het dorpen. De vitaliteit van de winkelgebieden in de drie grootste kernen van de gemeente Rheden (Velp, Rheden en Dieren) staat onder druk. Ontwikkelingen zoals een toename van internetaankopen, gewijzigd consumentengedrag en ontwikkelingen binnen de retailsector zorgen onder andere voor een verschraling van het winkelaanbod en leegstand in de winkelcentra. In de detailhandelsstructuurvisie is beleid geformuleerd hoe de winkelgebieden toekomstbestendig kunnen blijven. In de structuurvisies voor Velp en Rheden (de structuurvisie voor Dieren is nog in ontwikkeling) is bovendien gesteld dat het verblijfsklimaat van de winkelgebieden onder druk staat.

Uit de verschillende visies komt onder andere naar voren dat de matige uitstraling van de winkelcentra en de winkelpanden in de winkelgebieden de verblijfskwaliteit negatief beïnvloed. De 'beleving' van winkelgebieden is van grote invloed op het economisch perspectief ervan. Het Gevelfonds in onder andere de gemeente Apeldoorn blijkt een groot succes te zijn. Veel winkelpuien krijgen hun (historische) karakter terug en daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan een aantrekkelijker en karakteristiek winkelgebied.

Met het opstellen van een inspirerende beeldkwaliteitsvisie sturend op het herstel van de gevels van winkelpanden en daaraan gekoppeld een gevelfonds stimuleren we om de fysieke uitstraling van de gevels in de winkelgebieden een impuls te geven, zodat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt en het verblijfsklimaat verbetert. Dit levert een bijdrage aan de belevingswaarde in de winkelgebieden en vitaliteit van de winkelgebieden in algemene zin.

Voor de winkelgebieden voor Velp, Rheden en Dieren (zoals geformuleerd in de detailhandelsstructuurvisie van 2017) is een globaal beeldkwaliteitskader ontwikkeld waarin beeldend inspirerende suggesties worden geformuleerd hoe de uitstraling van gevels in de winkelgebieden kan worden verbeterd zodat zij meer recht doen aan de gebiedskarakteristieken, de historische context en de historie van de objecten. Dit beeldkwaliteitskader is een wervend en prikkelend document waaruit winkeliers en pandeigenaren inspiratie kunnen putten over hoe de gevels een ruimtelijke impuls krijgen. Om dit te stimuleren koppelen we hieraan de mogelijkheid voor een financiële impuls die beschikbaar is uit het zogenaamde gevelfonds. De voorwaarden om in aanmerking te komen zijn gekoppeld aan het beeldkwaliteitskader. Het rommelige aanzicht van veel winkelpuien in de gemeente Rheden is een dissonant. De grote historische kwaliteiten op dit terrein kunnen veel beter benut worden

Op 7 juli 2018 heeft het college de Bouwstenen en Regeling behorende bij het Gevelfonds Rheden 2018 vastgesteld.

Beleidsnotitie Bouwen op achterreinen in de gemeente Rheden

Op 30 maart 2021 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie 'Bouwen op achterterreinen in de gemeente Rheden' vastgesteld. Dit biedt een afwegingskader voor het bouwen van woningen op achterterreinen. Dit geeft aan wanneer de gemeente in beginsel mee wil werken hieraan.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een actualiseringsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De beleidsnotitie is wel het kader bij initiatieven die niet in het bestemmingsplan passen.

Cultuurhistorisch erfgoed

Erfgoed gaat over menselijke sporen uit het verleden die zichtbaar en tastbaar zijn in het heden. Dat kunnen voorwerpen zijn, archeologische vondsten, archieven, en gebouwde en groene monumenten zoals landgoederen, begraafplaatsen en landschappen. Maar ook bepaalde gebruiken, verhalen en gewoonten horen erbij.

De gemeenteraad heeft op 30 mei 2017 de Erfgoednota 'Verbindend Verleden' vastgesteld. Daarin is het erfgoedbeleid over de jaren 2012-2016 geëvalueerd en is het beleid voor de periode 2017-2021 geformuleerd. Omdat de evaluatie geen aanleiding gaf om het eerder ingezette beleid fundamenteel te wijzigen, is besloten om het beleid te actualiseren: dezelfde visie dus, maar met nieuwe plannen in de nieuwe uitvoeringsagenda. Daarin zijn zoveel mogelijk erfgoedwensen verwerkt die in het kader van de totstandkoming van de nota zijn verzameld.

In de nota is bepaald dat het cultuurhistorische erfgoed van cruciaal belang is voor de ruimtelijke en sociale karakteristiek van de gemeente Rheden. Allereerst gaat het om het in goede staat doorgeven van cultuurhistorisch erfgoed aan volgende generaties. Daarnaast willen wij ons erfgoed inzetten als (hulp-)motor om de economische, sociale en klimatologische doelen te bereiken en te dienen als verbindende schakel tussen gemeente-brede beleidsdoelstellingen. Met een proactieve houding wordt geprobeerd het voor eigenaren aantrekkelijk(er) te maken om hun erfgoed te behouden. De visie is voor de verschillende delen van het erfgoed (landschap, archeologie, bouwkunst en de verhalen) uitgewerkt in de volgende thema's:

- behoud en ontwikkeling
- kennis vermeerderen en delen
- promotie en beleving

De gemeenteraad heeft in 2008 de archeologienota 'Uitgediept' vastgesteld. Hierin is een aantal beleidsvoornemens ten aanzien van archeologie verwoord. Archeologie wordt op grond van deze nota voortaan beschermd via de bestemmingsplannen. In 2013 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaarten met toelichting die bij de nota horen vastgesteld. Deze kaarten dienden als basis voor het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen'. De archeologische bepalingen uit dat bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt. Of een vondst van archeologische resten uiteindelijk moet leiden tot behoud van deze resten of een opgraving wordt door burgemeester en wethouders bepaald op basis van het advies van de regioarcheoloog die zijn advies opstelt aan de hand van de in de archeologienota uitgewerkte selectiemethode.

De regeling via het bestemmingsplan laat onverlet dat mogelijke (toevals-)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd zijn beschermd. Er geldt een (onmiddellijke) meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Milieuzonering

In de *Nota Milieuzonering Rheden 2015* die op 26 mei 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld, is

vastgelegd hoe de gemeente omgaat met milieuzonering. De hoofdlijn is als volgt. Ten aanzien van dit aspect wordt de VNG-uitgave *Bedrijven en Milieuzonering* gehanteerd. In nieuwe situaties wordt getoetst aan de richtafstanden. Afwijken van die afstanden is mogelijk mits gemotiveerd (met een onderzoek). In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ook bestaande situaties beoordeeld. Bestaande bedrijven worden in principe zo bestemd dat zij ten minste kunnen blijven functioneren. Tenzij sprake is van een milieuknelpunt en bedrijfsbeëindiging is gewaarborgd.

Bodemkwaliteit

De *nota Bodembeheer* en de achterliggende *bodemkwaliteitskaart* zijn op 31 mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op de *bodemkwaliteitskaart* is de mate van diffuse bodemverontreiniging aangegeven. Deze diffuse bodemverontreiniging is niet toe te wijzen aan een specifieke bron zoals een tankstation of een smederij. In de *nota Bodembeheer* is vastgelegd hoe met deze diffuse bodemverontreiniging dient te worden omgegaan. Inmiddels is de nota en bodemkwaliteitskaart geactualiseerd (6 juni 2017).

De wijze waarop met bodemverontreiniging wordt omgegaan bij het opstellen van bestemmingsplannen is door de gemeenteraad op 26 mei 2015, vastgelegd in de *Nota standaardplanmethodiek dorpen Rheden 2015*. Deze werkwijze is gebruikt bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de gegeven bestemmingen.

Niet-gesprongen explosieven

In opdracht van de gemeente is in 2014 een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven afkomstig uit de *Tweede Wereldoorlog*. Dit onderzoek is in februari 2016 verfijnd. De wijze waarop met de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven wordt omgegaan is vastgelegd in de *Nota Standaardplanmethodiek dorpen Rheden 2015*.

In het plangebied zijn geen niet-gesprongen explosieven bekend.

Geluidhinder

De *Wet geluidhinder* stelt regels aan de geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige functies in nieuwe situaties. Hoe burgemeester en wethouders in verschillende omstandigheden invulling geven aan hun bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen dan de voorkeurswaarde, heeft het college op 27 april 2015 vastgelegd in de *Nota Hogere waarden wet geluidhinder Rheden 2015*. Een benodigde hogere grenswaarde moet zijn verleend voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegekend.

Verkeer

In het gemeentelijke *Verkeersveiligheidsplan* uit 2000 wordt een wegcategorisering beschreven voor de kern Rheden bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden. Deze wegcategorisering is nog steeds van toepassing.

Verblijfsgebieden zijn of worden ingericht als 30 km/u of 60 km/u zone. Gebiedsontsluitingswegen zijn de wegen binnen de bebouwde kom die hoofdzakelijk een doorstroomkarakter hebben en waar een snelheidslimiet van 50 km geldt. In het plangebied zijn de wegen ingericht als 30 km/u zone.

Voor het parkeren vormen de bepalingen uit de *Nota Parkeernormen Rheden 2015* de huidige grondslag. Het beleid is vastgelegd bij de vaststelling door de gemeenteraad op 26 mei 2015. In het bestemmingsplan is opgenomen dat voor de parkeernormen getoetst wordt aan de op dat moment geldende parkeernormen. De nu geldende Nota Parkeernormen zijn opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

Groen

In het gemeentelijke *Groenstructuurplan* uit 2002 en de *Beleidsnota Bomen* uit 2005 is de leidraad dat de groene kenmerken en karakteristieken in de dorpen en deelgebieden worden versterkt. De dorpenroute tussen Velp en Dieren is een belangrijke verbindingsas die zich kenmerkt door een ligging tussen bossen en open landbouwgebieden. Markant zijn de boomlinten die haaks op de dorpenroute zijn gesitueerd. Bomenlanen die vanaf de Veluwe richting IJssel voeren, vormen het bindende element -het raamwerk- in het geheel. Om deze karakteristiek optimaal in stand te houden geldt als uitgangspunt dat langs deze dorpenroute geen rijen laanbomen worden geplant.

In het plangebied is de groeiruimte voor de bomen door de aanwezigheid van verharding beperkt .

De bomen die in centrum aanwezig zijn staan vooral in particuliere tuinen.

Spelen

In 2008 is de *Beleidsnota R(h)eden te meer om te spelen 2008 - 2013* vastgesteld. Daarna is op 27 januari 2015 het rapport *Evaluatie Speelbeleid* vastgesteld. De beleidsnota is een onderdeel van het jeugd- en jongerenbeleid in de gemeente. Het doel is 3% (per hectare uitgegeven gebied) speelruimte te creëren en te behouden voor verschillende doelgroepen (4 - 17 jaar).

Daarbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- 4 - 14 jaar, hiervoor zijn de speelterreinen en speelvelden bedoeld;
- 10 - 17 jaar, hiervoor zijn speelvelden als trapvelden, basketbalvelden, skatevoorzieningen en de jongerenontmoetingsplaatsen (jop) bedoeld.

Voor alle groepen moeten in de dorpen voorzieningen aanwezig zijn. Afhankelijk van de voorziening (jop of speelplek) wordt overleg gevoerd met diverse belanghebbenden.

Door de aanwezigheid van verharding en de beperkte ruimte in het winkelcentrum van Rheden zijn er geen speelvoorzieningen voor jeugd en jongeren.

Wonen

Op 30 juni 2015 heeft de raad de *Woonvisie 2014-2020 voor de gemeente Rheden* vastgesteld. Daarin ligt de focus op kleinschalige en binnen de karakteristiek passende nieuwbouwplannen. Geconstateerd wordt dat bouwen voor de behoefte de inzet is. Daarnaast zal worden ingezet op de aanpak van de bestaande voorraad door middel van woningverbetering en herstructurering teneinde beter aan de toekomstige woningvraag te voldoen. Het gaat om kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad.

Op basis van de provinciale huishoudensprognose zullen er in de periode 2017-2027 13.500 woningen bijgebouwd moeten worden in onze subregio. Voor de gemeente Rheden gaat het om 681 woningen. Omdat we de juiste kwaliteit willen toevoegen worden nieuwe initiatieven getoetst aan subregionale en gemeentelijke kwaliteitscriteria. De verwachting is dat het aantal huishoudens zich na 2027 gaat stabiliseren.

Studentenhuisvesting

In de nota *Studentenhuisvesting*, die op 14 maart 2016 door burgemeester en wethouders is vastgesteld, staat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van studenten van de *Hogeschool Van Hall Larenstein* (HVHL) in Velp en de *Hogeschool Arnhem-Nijmegen* in Arnhem centraal. Geconcludeerd wordt dat de vraag naar studentenhuisvesting zich vooral zal richten op Arnhem en in kwalitatieve zin vooral op kamers met voorzieningen. Voor de komende jaren wordt geen aanleiding gezien om binnen de gemeente Rheden mee te werken aan initiatieven die zich richten op reguliere

studenten. Voor buitenlandse studenten van *HVHL* wil de gemeente Rheden ruimte bieden aan een initiatief dat zich richt op de realisatie van een kleinschalig complex met gemeubileerde kamers.

Kamerverhuur

Het kunnen gebruiken van een pand voor kamerverhuur is in de *APV* gekoppeld aan een exploitatievergunning als het meer dan 2 kamers betreft. Op 29 augustus 2017 is de *Beleidsnota Exploitatie Kamerverhuur Panden, vergunningverlening, toezicht en handhaving* vastgesteld. Hierin is vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente vergunning zal verlenen.

Grondgebonden woningen komen niet in aanmerking voor een vergunning als deze in het geheel voor kamerverhuur worden aangewend. Wordt kamerverhuur gecombineerd met een zelfstandig huishouden of in het geval dat geen sprake van een grondgebonden woning, dan wordt een onderscheid gemaakt tussen overwegend monofunctionele woonwijk en een functioneel gemengde wijk.

Dit onderscheid vloeit voort uit de constatering dat in zijn algemeenheid kan gesteld worden dat aan het bewonen van kamers een andere ruimtelijke uitstraling is verbonden dan de bewoning door een huishouden. Gezien de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de bewoners en een mogelijke toename van de parkeerdruk wordt gekozen voor een zeer restrictieve benadering voor nieuwe kamerverhuur in een rustige woonwijk. Kamerverhuur kan daar slechts worden toegestaan indien dit op zo'n ondergeschikte schaal is, dat de ruimtelijke uitstraling van de woonbuurt hierdoor niet wijzigt. Incidenteel bestaat ruimte voor enige kamerverhuur.

Ter invulling van het ondergeschikte, incidentele karakter is gekozen voor een norm van 1% van het aantal woningen in een rustige woonwijk. Om ongewenste klontering van deze 1% te voorkomen is het gewenst om een afstandsmaat te hanteren tussen de panden waar kamerverhuur plaatsvindt. Een onderlinge afstand van 50 m wordt daarbij acceptabel geacht.

In de nota wordt voorts geconstateerd dat in functioneel gemengde wijken de komst van kamerbewoners met hun eigen ruimtelijke uitstraling minder impact heeft. Dit blijkt ook uit het gegeven dat thans geen overlast wordt gemeld ten gevolge van kamerbewoning die met name in deze wijken is geconstateerd. Kamerbewoning kan in deze wijken zelfs bijdragen aan de levendigheid en dynamiek die dergelijke gebieden eigen zijn. Dit leidt derhalve tot de conclusie dat thans geen behoefte bestaat aan beheermaatregelen in functioneel gemengde wijken. Zodat in die gemengde gebieden (nog steeds met uitzondering van het in zijn geheel gebruiken van grondgebonden woningen voor kamerverhuur) een ruimer beleid is geformuleerd. Gesteld is dat in het bestemmingsplan wordt aangewezen in welk gebied sprake is van een gemengde wijk. In dit bestemmingsplan wordt het ruimtelijk relevante onderscheid tussen een rustige woonwijk en een functioneel gemengde woonwijk vastgelegd.

Onderstaande tabel geeft een weergave van het gemeentelijk beleid zoals vermeld in de Beleidsnota.

Functie wijk	**Pand grondgebonden ja/nee**			
	ja, bestaand	ja nieuw	nee = meergezinshuis	nee = boven andere functie
Gemengd (centrum)	100% toegestaan	100% mits in combi met zelfstandig huishouden	100% toegestaan	100 % toegestaan
Monofunctioneel (woonwijk)	100 % toegestaan	• beslag op wijk niet meer dan 1% • onderlinge afstand tussen kamerverhuurpanden minimaal 50 m • mits in combinatie met zelfstandig huishouden		

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven hoe hier in het bestemmingsplan mee is omgegaan.

Visie Wonen Welzijn Zorg

Op 29 november 2016 heeft de gemeenteraad de *Visie Wonen Welzijn Zorg* vastgesteld. De visie heeft als hoofdlijn 'een passende woning in een passende woonomgeving'. Dit betekent dat planologische flexibiliteit gewenst is om snel in te kunnen spelen op maatschappelijke ontwikkelingen rond wonen, welzijn en zorg. Geconstateerd wordt dat het aantal intramurale verzorgingsplaatsen in de gemeente

ongeveer constant moet blijven. Wel is sprake van een tijdelijke mindere behoefte aan intramurale plaatsen. Extramuralisering (minder intramurale plaatsen) en vergrijzing (meer intramurale plaatsen nodig) houden elkaar min of meer in evenwicht.

Voor nieuwe initiatieven zijn criteria opgenomen op basis waarvan de gemeente mee wil werken aan bestemmingswijzigingen.

Verder wordt aandacht gevraagd voor de kwaliteit van het openbare gebied, met name waar het gaat om routes voor mensen met een beperking. Ook de relatie met voorzieningen en dorpshuizen is hierbij belangrijk.

Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten

In de "Beleidsregels afwegingkader voor huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Rheden", vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op 9 maart 2021, zijn beleidsregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij besluiten over het toelaten van de huisvesting van arbeidsmigranten. Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen' vastgesteld. De beleidsregels maken onderdeel deel uit van het toetsingskader voor huisvesting van arbeidsmigranten. Inmiddels wordt gewerkt aan een regionaal afwegingskader. Het onderhavige bestemmingsplan vervangt het paraplubestemmingsplan. Bij buitenplanse initiatieven zal getoetst worden aan (onder meer) de dan geldende beleidsregels.

Afwegingskader bijzondere woonvormen

In het "Afwegingskader initiatieven woonzorgcombinaties", vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op 30 juni 2020, zijn stappen opgenomen die bij de besluitvorming over woonzorgcombinaties in acht moeten worden genomen. Het afwegingskader gaat onder meer over de behoefte aan woonzorgcombinaties en de leefbaarheid/draagkracht van dorpen. Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen' vastgesteld. Het afwegingskader maakt onderdeel deel uit van het toetsingskader voor bijzondere woonvormen. Inmiddels wordt gewerkt aan een regionaal afwegingskader. Het onderhavige bestemmingsplan vervangt het paraplubestemmingsplan. Bij buitenplanse initiatieven zal getoetst worden aan (onder meer) het dan geldende afwegingskader.

Toerisme

De verbinding van het dorp met zijn buitengebied en de inrichting hiervan is ook vanuit toeristisch oogpunt van belang. Het toeristisch-recreatief beleid is erop gericht meer aanbod te genereren voor toeristen en bezoekers aan de gemeente Rheden. Het Toeristisch Recreatief OntwikkelingsPlan (TROP) ‘Rheden op z'n best; tussen IJssel en Veluwezoom’ stelt zich onder meer als doel het bevorderen van de werkgelegenheid in Rheden en het behouden van natuurwaarden. Vanuit toeristisch-recreatief oogpunt is de verbinding met de gemeente Zevenaar via een veer over het water van de IJssel van groot belang. In het TROP wordt verder aangegeven dat een verbetering van de fietsverbindingen gewenst is, evenals een versterking van het winkelaanbod, en wordt een sterke nadruk gelegd op de cultuurhistorische geschiedenis en natuurwaarden van het gebied.

Terzijde wordt hier nog opgemerkt dat het bestemmingsplan ook voorziet in de mogelijkheid in de woningen onder voorwaarden bed&breakfast te verstrekken, in die gevallen is uit brandveiligheidsoogpunt vergunning (voor een logiesfunctie) vereist als nachtverblijf wordt verstrekt aan meer dan 4 personen.

De daadwerkelijke uitbreiding van het recreatief-toeristisch aanbod is afhankelijk van ondernemers en hun plannen voor nieuwe bedrijvigheid en de inzet van particulieren/inwoners.

Inmiddels is op dit beleidsterrein door de gemeenteraad in september 2016 het *Masterplan Recreatie en Toerisme Veluwezoom* vastgesteld.

Economische activiteiten, algemeen

In de visie *Een actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden* (vastgesteld door de gemeenteraad in maart 2016) wordt aangegeven dat het voor de gemeente van groot belang is dat de economie vitaal blijft voor haar inwoners en het bedrijfsleven.

De visie geeft onder andere aan dat ingezet moet worden het behouden en versterken van de bedrijvigheid en daarmee de werkgelegenheid. De Rhedense bedrijventerreinen zijn voor de werkgelegenheid belangrijke gebieden. Om de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen te verhogen en knelpunten in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen is revitalisering noodzakelijk.

Evenementen

In de *Beleidsnota Evenementenbeleid Rheden 2017*, vastgesteld in de raadsvergadering van januari 2017, wordt een gemeentebreed algemeen beleid geformuleerd over evenementen. De nota wordt gevolgd door een uitvoeringsnota op basis waarvan een ruimtelijk kader op bestemmingsplanniveau kan worden vastgesteld. Op 28 november 2017 heeft het college het *Handboek evenementen Rheden* vastgesteld. Hierin staat onder meer dat het nodig is om terreinen aan te wijzen voor evenementen, daar waar het niet alleen gaat om kortdurende en incidentele evenementen. Dat kan met een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan of door een locatie aan te wijzen in het bestemmingsplan als locatie voor evenementen. In bestemmingsplannen kunnen evenemententerreinen worden aangewezen, maar er zal ook worden gewerkt aan een paraplu-bestemmingsplan, dat wil zeggen een overkoepelend bestemmingsplan voor het gemeentelijk grondgebied.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt met name in de centrumbestemmingen ruimte aan evenementen.

Welstandsnota

De welstandsnota vormt samen met het bestemmingsplan het (juridische) kader waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst ten aanzien van de ruimtelijke aanpassing van de gebouwde omgeving. Op 30 mei 2017 heeft de raad de welstandsnota geactualiseerd. Met deze welstandsnota zijn de gemeente, ondernemers en inwoners gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van de leefomgeving. De nota is alleen daar van toepassing waar het algemeen belang van de leefomgeving groot is. Daar waar het niet nodig is, geeft de nota ruimte voor de eigen verantwoordelijkheid van de ondernemer en inwoner voor de verschijningsvorm van een bouwwerk. Hiermee wordt de regelgeving ten aanzien van welstand beperkt tot de hoogstnodige welstandscriteria zonder dat de kwaliteit van de bebouwde omgeving achteruit gaat. De nota is digitaal beschikbaar via de website www.welstandsnotas.nl/rheden. Hier kan iedereen de nota op adres raadplegen.

Hoofdstuk 4 Beschrijving bestemmingsplan

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangehaald, kent onderhavig bestemmingsplan dat volgens de huidige digitale vereisten is opgezet, andere bestemmingen ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Ook zijn de laatste wijzigingen in regelgeving en beleid hierin verwerkt. Niet gewijzigd is het uitgangspunt van flexibele bestemmingsplannen. Het geldende bestemmingsplan is hiervoor als uitgangspunt gebruikt. Ook zijn enige beperkingen aangebracht (bijvoorbeeld ten aanzien van aantallen, goothoogte en bouwlagen) zoals hieronder wordt beschreven.

4.1 Systematiek

Bouwmogelijkheden

De bestaande bouwvlakken zijn overgenomen tenzij een bouwvlak niet meer actueel is, dan is dit aangepast aan een verleende vergunning. Eventueel kan aan een voorheen als bijgebouw aangemerkte gebouw een bouwvlak worden toegekend. Aanpassingen kunnen ook voortvloeien een (gewijzigde) eigendomssituatie.

Maatvoering

Verder geldt dat de regeling voor wat de maatvoering betreft generiek wijzigt ten opzichte van het voorheen geldende plan. In plaats van alleen een bouwhoogte zoals in de voorheen geldende bestemming *Werken* of *Voorzieningen*, wordt in de dorpen thans ook het maximale aantal bouwlagen geregeld. Dit voorkomt dat in de woonomgeving hoge plat afgedekte gebouwen worden gerealiseerd, hetgeen niet passend wordt gevonden binnen de stedenbouwkundige structuur ter plekke. Het huidig aantal bouwlagen van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt.

Daarnaast gelden er verschillende actuele beleidsdocumenten die aanleiding vormen voor het nader duiden van bouwmogelijkheden van panden in het winkelgebied. Hieronder wordt op de meest relevante ingegaan:

- Structuurvisie Rheden mijn dorp van morgen 2014: het centrum gebied heeft met de recente herinrichting van de Groenestraat een flinke kwaliteitsimpuls gekregen. Onze verdere ambitie voor het gebied is vooral gericht op behoud van het bestaande: behoud van karakteristieke bebouwing en behoud van functies.
- Bouwstenen gevelfonds 2018: de historische kwaliteiten van winkelpanden is zeer bepalend voor de beleving van de winkelgebieden en van grote invloed op het economische perspectief ervan. Met het invoeren van een gevelfonds (subsidieregeling met doel herstel van winkelgevels) wil de gemeente een bijdrage leveren aan het verbeteren van de uitstraling van de gevels en de panden.
- Welstandsnota 2017: het welstandsbeleid is gericht op het behoud van het specifieke karakter van de historische dorpskern. Die gekenmerkt wordt door een nadrukkelijk kleinschalig en intiem dorps karakter. In het patroon van wegen en kleinschalige bebouwing is de historie van Rheden nog duidelijk afleesbaar. Delen met grote samenhang in bebouwing wisselen af met gevarieerd bebouwde dorpslinten. De kern van Rheden wordt aangeduid als potentieel cultuurhistorisch gevoelig gebied. Het kleinschalige en individuele karakter dient behouden te blijven.

Gebruik

Geconstateerd kan worden dat niet alle gegeven gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn benut. Het betreft vooral de functies die door middel van aanduidingen in een woonbestemming waren toegelaten. Panden zijn ook in zijn geheel als woonruimte in gebruik genomen. De panden waarin wonen en andere functies aan elkaar gelijk waren gesteld, worden in dit plan bestemd als *Gemengd*. Aan de hand van de actuele situatie is gekeken naar de toedeling van toegelaten ander gebruik binnen de bestemming *Gemengd*.

Waar in de loop der jaren zich een ander gebruik heeft ontwikkeld, is dit beoordeeld. Niet alleen op de

stedenbouwkundige aanvaardbaarheid maar ook op vanuit andere beleidsvelden en regelgeving.

Stedenbouwkundige waarden

De stedenbouwkundige waarden die voorheen in een *Beschrijving-in-Hoofdlijnen* waren verwoord, krijgen thans waar zij als juridisch bindend zijn te beschouwen, rechtstreeks een plaats op de verbeelding en in de regels. Het instrument *Beschrijving-in-Hoofdlijnen* is namelijk niet meer opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* en kan daarom niet meer worden toegepast.

goot- en bouwhoogtes

Het stedenbouwkundige beeld wordt in zijn algemeenheid zoals hierboven al onder maatvoering is gesteld, beter geborgd door in elke bestemming te werken met bouwlagen. Zo nodig kan ook bij hoofdgebouwen gewerkt worden met goot- en bouwhoogtes als hiertoe stedenbouwkundig aanleiding toe is. Denk aan gebieden met een stedenbouwkundig waardevolle uitstraling. In die gevallen is de doelstelling het bewerkstelligen dat bij ver- of nieuwbouw optimaal wordt aangesloten op de bestaande, waardevol bevonden ruimtelijke uitstraling van een gebied. Buiten de gebieden met deze stedenbouwkundig waardevolle uitstraling blijft uitgangspunt de systematiek van bouwlagen en bouwhoogtes. Deze systematiek biedt meer architectonische variatiemogelijkheden.

In onderhavig plangebied zijn binnen de stedenbouwkundig waardevolle zone alleen de bestaande goot- en bouwhoogtes uitgangspunt bij 2 monumenten.

- onbebouwde gronden aan de openbare weg

De openheid van die onbebouwde gronden wordt in zijn algemeenheid bij woningen geborgd door de toekenning van de bestemming *Tuin*. Daarnaast is het genoemde in de volgende alinea van belang.

- overige zone - stedenbouwkundig waardevol

Aan straten met een stedenbouwkundig waardevolle uitstraling is de aanduiding *overige zone - stedenbouwkundig waardevol* toegekend. Deze aanduiding betreft gronden langs wegen die bepalend zijn voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur en waarbij een belangrijke mate van ruimtelijke representativiteit wordt nagestreefd. Het toekennen van deze aanduiding heeft tot doel het representatieve beeld in stand te houden en te versterken. In deze zone wordt geen gebouwen en overkappingen toegestaan, ook niet vergunningsvrij, teneinde een verdichting/samenklontering van het straat- en/of bebouwingsbeeld te voorkomen. Daarom worden ook restricties vastgelegd ten aanzien van het bouwen van erf- en perceelafscheidingen. Die mogen net zoals in de bestemming *Tuin* maar 1 meter hoog zijn. In het geval dat uit veiligheidsoverwegingen bij bedrijfsmatige en maatschappelijke functies een hoger hekwerk noodzakelijk is, kan hieraan worden meegewerkt. Ten aanzien van alle bouwwerken in deze zone kunnen nadere eisen worden gesteld.

Cultuurhistorische waarden

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het herkenbaar houden van de ontwikkelingsgeschiedenis van belang. Op stedenbouwkundig schaalniveau kan dat door de hoofdstructuur, gevormd door de oude linten en later geheel nieuw aangelegde of doorgetrokken ontsluitingswegen te behouden evenals de watergangen. Het bestemmingsplan voorziet hierin. Het bestemmingsplan legt voorts het bestaande bebouwingspatroon vast in bouwvlakken en maatvoeringen.

- monumenten

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden zijn ook de maatvoeringen van de beschermde monumenten nader bezien. Ook hier wordt een conserverende regeling voor goothoogte en bouwhoogte geïntroduceerd om in het bestemmingsplan meer aansluiting te zoeken bij de regelgeving ten aanzien van monumenten. Monumenten zijn op de verbeelding te herkennen door de aanduiding *specifieke aanduiding – hoogtemaatvoering (sba-hm)*, met uitzondering van een gebouw waarbij de monumentale status alleen de kelder betreft. In het plangebied zijn drie monumenten, waarvan bij twee de voornoemde aanduiding is toegepast.

- *archeologie*

Het plangebied valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan *'Parapluplan Rheden Archeologie 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen*'. De krachtens dat plan geldende dubbelbestemmingen voor archeologie zijn overgenomen in het voorliggende plan, met bijbehorend beschermingsregime. Opgemerkt wordt dat de begrenzing van de verschillende types van archeologische waarden op een aantal plekken cirkelvormig is.Het voorliggende plan heeft geen zelfstandige, nieuwe ambities ten aanzien van de bescherming van de aanwezige waarden.

Milieuzonering

Bij de totstandkoming van de planregeling is het uitgangspunt geweest dat geen hoger niveau van potentiële overlast mag ontstaan. Om dit te bewerkstelligen, zijn de toegestane activiteiten gekoppeld aan diverse lijsten. Deze zijn zodanig van opzet dat deze activiteiten binnen het gebiedstype acceptabel worden geacht. In het bestemmingsplan wordt nu direct aangeduid tot welke milieucategorie een functie is toegelaten, er hoeft anders dan voorheen het geval was geen berekening per locatie meer te worden verricht. Dit biedt meer duidelijkheid vooraf.

Reeds aanwezige/toegelaten functies die niet passen binnen de algemene bestemmingsregeling, worden gerespecteerd door middel van een specifieke aanduiding. Er bestaat geen aanleiding tot het 'wegbestemmen' van deze functies.

Voorts geldt dat voor alle activiteiten de parkeernormen van toepassing zijn. Dit kan gevolgen hebben voor de toelaatbaarheid van activiteiten.

Parkeernormen

Gezien de regelgeving met betrekking tot het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen in de *Bouwverordening*, zijn de parkeernormen thans vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen de relevante bestemmingen is het gebruik gekoppeld aan parkeernormen. De regels verwijzen naar de parkeernormen zoals die gelden op het moment van toetsing. Als de parkeernormen worden aangepast, gelden de nieuwe parkeernormen als toetsingskader.

Algemene wijzigingsbevoegdheid bij functieaanduidingen

Nieuw is dat het plan een algemene wijzigingsbevoegdheid kent. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een wijzigingsplan vast te stellen waarin een gegeven functieaanduiding wordt geschrapt als het gebruik langer dan 1 jaar is beëindigd. Maar zij kunnen met het oog op flexibiliteit en voorkomen van leegstand ook een gegeven functieaanduiding wijzigen.

4.2 Toedeling bestemmingen

Bestemmingen Bedrijf

Binnen het centrum is één bedrijfsperceel aangeduid. Dit is opgenomen in de bestemming *Bedrijf.*

Voor zover bedrijven niet zijn opgenomen in deze bestemming zijn zij door middel van een aanduiding toegelaten in de bestemming 'Centrum -2' als het perceel ook in zijn geheel voor deze bestemming mag worden gebruikt.

Centrum - 1

Deze bestemming is gegeven aan het kernwinkelgebied van Rheden en omvat voornamelijk de percelen grenzend aan het zuidelijk deel van de Groenestraat. In dit gebied is detailhandel, dienstverlening en

lichte horeca (categorie 1a) toegelaten. Welke horeca-activiteiten dat zijn, is vastgelegd in Bijlage 5 Lijst horeca-activiteiten. Andere horecafuncties zijn specifiek aangeduid en gekoppeld aan een vlak, en voorzien van een aanduiding waaruit blijkt welke horeca-activiteiten toegestaan zijn. Door concentratie wordt het behoud en de versterking van deze voorzieningen voor het dorp nagestreefd. Boven deze vestigingen zijn woningen toegelaten.

In het (openbare) gebied zijn ook standplaatsen toegelaten, evenals onder voorwaarden terrassen alsmede evenementen.

In deze bestemming wordt gewerkt met bouwlagen en een maximale bouwhoogte die is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Gebouwd moet worden binnen het bouwvlak.

Centrum - 2

Deze bestemming wordt voor het secundaire winkelgebied gebruikt voornamelijk voor de percelen gelegen aan de noordzijde van de Groenestraat tot bijna aan de kruising Koningsland/Siersteen. In dit gebied is detailhandel, dienstverlening en lichte horeca (categorie 1a) toegelaten.

Er is, net als bij de bestemming Centrum - 1 een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in de regels bij deze bestemming voor andere horeca (onder Afwijken van de gebruiksregels). In Centrum -2 is, anders dan bij Centrum - 1, bepaald dat een andere horecacategorie ook is toegestaan als die gelet op aard en invloed maar passend is in de omgeving; bij Centrum -1 moet een ander horecategorie hetzelfde zijn qua aard en invloed ten opzichte van de lichte horeca.

Boven deze vestigingen zijn woningen toegelaten. Andere aanwezige functies zijn specifiek aangeduid en gekoppeld aan een vlak. In het (openbare) gebied zijn ook standplaatsen toegelaten, evenals onder voorwaarden terrassen alsmede evenementen en een weekmarkt.

In deze bestemming wordt gewerkt met bouwlagen en een maximale bouwhoogte die is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Gebouwd moet worden binnen het bouwvlak.

Voor een eventuele toeristisch-recreatieve voorziening is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Hiervoor is een vlak opgenomen op de verbeelding genaamd 'specifieke bouwaanduiding - voorziening'. De afwijkingsbevoegdheid betreft het bouwen buiten een bouwvlak voor een dergelijke voorziening. Doel is dat als hiervoor een initiatief wordt ingediend dat door de gemeente passend wordt gevonden - en ook op die plek wenselijk vindt-, hier met een relatief eenvoudige procedure aan meegewerkt kan worden.

Bestemming Gemengd

Op diverse plekken in de gemeente is sprake van een combinatie van verschillende, gelijkwaardige functies. In de geldende (thans te herziene) bestemmingsplannen is gewerkt met aanduidingen waaruit blijkt dat tevens die andere gelijkwaardige functie is toegelaten. In het overgrote deel van de gevallen gaat het om woningen die ook in zijn geheel voor andere functies mogen worden aangewend. De mate waarin andere functies werden toegelaten was per pand verschillend. Ook vallen in de thans te herziene bestemmingsplannen de geldende bestemmingen uiteen in meer bestemmingen.

- *het plangebied*

De bestemming *Gemengd - 1* wordt gebruikt als sprake is van de aanwezigheid of toelaatbaarheid van verschillende functies in een nagenoeg aaneengesloten gebied maar niet op zo'n schaal dat gesproken kan worden van een centrumgebied. In een dergelijke omgeving is een grotere verscheidenheid aan functies ruimtelijk aanvaardbaar.

Bestemming Groen

Daar waar sprake is van structureel groen wordt deze functie in het voorliggende plan afzonderlijk bestemd. Hierdoor wordt het behoud beter geborgd.

Overigens zijn doorsnijdende paden rechtstreeks mogelijk.

Bestemming Verkeer

Wegen zijn ondergebracht in de bestemming Verkeer, voor zover de wegen niet liggen in het kernwinkelgebied of secundair winkelgebied. Daarmee is de aanwezige verkeersstructuur uitgangspunt. Binnen deze bestemming mag worden geparkeerd.

Ook binnen deze bestemming is groen en water mogelijk, echter hier vindt geen borging plaats van deze functies.

Bestemming Wonen

De bestemming *Wonen* is gegeven aan panden waar wordt gewoond en geen andere activiteit (meer) wordt ontplooid. Dat wil zeggen geen andere activiteit dan die niet onder een beroep aan huis of een toegelaten bedrijfsmatige activiteit aan huis begrepen kan worden. Binnen de bestemming *Wonen* blijven bestaande ondergeschikte andere functies toegelaten uit het geldende bestemmingsplan. Bed and breaktfast is toegestaan als ondergeschikte functie bij de woning. Met betrekking tot het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is de regeling geactualiseerd.

- aantal woningen

In de bestemming *Wonen* is het aantal toegelaten woningen in een bouwvlak gefixeerd op het bestaande aantal. Aldus ligt de ruimte die geboden wordt om nieuwe woningen te bouwen in het bestemmingsplan vast en kan op een goede wijze invulling worden gegeven aan de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking die op grond van het *Bro* moet worden gedaan als -in een op te stellen bestemmingsplan- nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de orde zijn.

Als er op de verbeelding geen maximum aantal is gegeven, is het maximum aantal woningen in dat bouwvlak 1.

Bestemming Tuin

De bestemming *Tuin* is toegekend aan perceelsgedeelten (bij woningen) waarvoor bebouwing met gebouwen/overkappingen vanwege de ruimtelijke uitstraling aldaar uitdrukkelijk niet gewenst wordt gevonden. Die perceelsgedeelten hebben in de geldende bestemmingsplannen de bestemming *Wonen* waarbij geen bijgebouwen zijn toegelaten. Door de bestemming *Tuin* wordt nadrukkelijker dan voorheen in beeld gebracht dat de betreffende gronden vrij van gebouwen dienen te blijven. Opgemerkt wordt dat inherent aan het gebruik als tuin is dat daarin mag worden geparkeerd.

Gezien de doelstelling van de bestemming *Tuin* wordt deze niet gebruikt om bij diepe achtertuinen op binnenterreinen de gronden aan te wijzen waarop in de geldende bestemmingsplannen geen bijgebouwen worden toegelaten. Daar is namelijk onvoldoende ruimtelijk belang aan de orde. Om die reden zijn die diepe achtertuinen thans volledig voorzien een bestemming die bijgebouwen (en daarmee ook vergunningvrije bouwwerken) toelaten.

Zoals hierboven aangegeven, is op diverse als *Tuin* bestemde gronden de aanduiding *overige zone - stedenbouwkundig waardevol* toegekend. Deze aanduiding betreft een verhoogde bescherming van de ruimtelijke uitstraling vanwege de stedenbouwkundige waarden ter plekke.

Kamerverhuur

Nieuw is een regeling met betrekking tot kamerbewoning. Dit wordt in beperkte mate toegelaten. Met deze regeling krijgt het bepaalde in de *APV* ook ruimtelijk zijn beslag en wordt dit voorzien van een duidelijk kader.

Standaard kan een huishouden in de woning aan 2 personen kamers verhuren.

In de beleidsnota ter zake van verdergaande kamerverhuur wordt een onderscheid gemaakt tussen rustige woonwijken en functioneel gemengde wijken. Dit onderscheid tussen de aanvaardbaarheid van kamerbewoning in een rustige woonwijk en in een functioneel gemengde wijk biedt voldoende handvatten voor een indeling van het plangebied en daarmee voor een ruimtelijke afweging.

In de rustige woonwijken biedt het plan daarom conform het kamerverhuurbeleid in beperkte mate de gelegenheid tot het realiseren van meer dan 2 kamers in een woning. Het verhuren moet altijd geschieden in combinatie met de bewoning door de eigenaar of huurder. Vervolgens geldt dat maximaal 1% van de woningen in de rustige woonwijken hiervoor mag worden aangewend waarbij de onderlinge afstand tussen de kamerverhuurpanden ten minste 50 m moet bedragen.

Voor het multifunctionele gebied geldt alleen de restrictie dat de kamers in een woning worden gerealiseerd en de verhuur geschiedt in combinatie met de bewoning door de eigenaar of huurder.

Zoals ook zal worden geconstateerd in hoofdstuk 5.4.1, als het gaat om gemengde gebieden bij milieuzonering, gaat het in het centrum van Rheden, dus het plangebied van dit bestemmingsplan, om gemengd gebied en niet om een rustige woonwijk. Daarom wordt in dit bestemmingsplan niet de eis gesteld dat maximaal 1% van de woningen in de wijk hiervoor mag worden aangewend en ook niet dat de onderlinge afstand tussen de kamerverhuurpanden ten minste 50 meter moet bedragen, zoals dat in veel andere gebieden in de kernen wordt gedaan. Wel moet het verhuren van kamers dus altijd geschieden in combinatie met de bewoning door de eigenaar of huurder.

Vóór het beleid ten aanzien van kamerbewoning, kan meegewerkt zijn aan het volledig gebruiken van een pand voor kamerbewoning. Dus zonder dat een relatie bestaat met een aanwezige woning. Deze panden zijn specifiek aangeduid op de verbeelding door middel van de aanduiding *kamerverhuur*, daarbij is ook het vergunde aantal kamers als maximum aantal aangeduid.

Omdat in het verleden ook op basis van een bouwvergunning of een omgevingsvergunning kan zijn meegewerkt aan het volledig gebruiken van een pand voor kamerbewoning, is zekerheidshalve in de regels opgenomen dat dit gebruik in bestaande legale situaties is toegelaten.

Horeca

Bestaande horeca-activiteiten zijn positief bestemd. Dit is geschied door deze ondernemingen aan te duiden binnen een gegeven bestemming. Daarbij zijn activiteiten ingedeeld op basis van de *Lijst horeca-activiteiten* die bij de regels hoort.

Parkeren

Tenslotte zijn vanwege de regelgeving met betrekking tot het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen in de *Bouwverordening*, de parkeernormen thans vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen de relevante bestemmingen is het gebruik gekoppeld aan parkeernormen. De regels zijn zodanig geformuleerd dat getoetst wordt aan de op dat moment geldende parkeernormen. Als de parkeernormen worden aangepast, moet er worden getoetst aan de actuele parkeernormen.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid en afweging

Wanneer een bestemmingsplan wordt vervaardigd, dient dit plan binnen de planperiode uitvoerbaar te zijn. De uitvoerbaarheid wordt mede onderzocht door het te toetsen aan regelgeving, aan beleid van andere overheden en aan de uitkomsten van onderzoeken. In dit hoofdstuk worden de (nieuwe) mogelijkheden die onderhavig bestemmingsplan bevat, daaraan getoetst.

Ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt verantwoording afgelegd volgens het bepaalde in artikel 3.1.6 *Bro* inzake de onderbouwing van de behoefte.

5.1 Het rijksbelang

Geconcludeerd kan worden dat in onderhavig bestemmingsplan geen onderwerpen aan de orde zijn zoals bedoeld in het *Barro*. De mogelijkheden die het plan bevat, betreffen geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het *Besluit ruimtelijke ordening.*

5.2 Het provinciale belang

Geconcludeerd kan worden dat de aard van het bestemmingsplan zodanig is dat het provinciale beleid, anders dan vastgelegd in de *Omgevingsverordening Gelderland*, niet aan de orde is. Gelezen de omgevingsverordening gaat het om de volgende onderwerpen.

Woningbouw

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen. De woonfunctie binnen de bestemming *Centrum - 1* en *Centrum - 2* is toegestaan op de verdiepingen. In *Centrum - 2* zijn ook woningen toegestaan op de begane grond daar waar dat specifiek is aangegeven. Bij de bestemming *Wonen* gaat het om al bestaande woningen. De bestaande mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen.

In subregionaal verband worden de gemeentelijke woningbouwprogramma's op elkaar afgestemd. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de planningslijsten woningbouw. Geconstateerd is dat tot 2060 nog een behoefte bestaat aan 13.500 woningen (subregionaal).

In het plangebied is ontwikkeling van woningen niet aan de orde.

Ladder duurzame verstedelijking

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk zoals bedoeld in het *Besluit ruimtelijke ordening.*

5.3 Het waterschapsbelang

In de *Waterbeheerplannen* van het waterschap *Rijn en IJssel* zijn geen projecten beschreven die nopen tot een regeling in onderhavig plangebied.

Of een bestemmingsplan het belang van het waterschap raakt, wordt door het waterschap getoetst.

De belangen van het waterschap zijn binnen het watertoetsproces mee gewogen.

5.4 Onderzoek

Hier wordt de afweging beschreven die gemaakt is bij het leggen van de toepasselijke bestemmingen. Indien noodzakelijk bij nieuwe ontwikkelingen, wordt ingegaan op het opgestelde rapport.

5.4.1 Milieuzonering

kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de *VNG*-uitgave *Bedrijven en Milieuzonering* uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar *SBI*-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Van het omgevingstype gemengd gebied is sprake in een gebied met een variatie aan functies. In de directe nabijheid zijn bijvoorbeeld winkels, horeca en bedrijven aanwezig. Ook gebieden die direct liggen langs de hoofdinfrastructuur behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. In een dergelijk gebied bestaat al een hogere milieubelasting zodat de richtafstanden voor een rustige woonwijk daarvoor niet gebruikt hoeven te worden. Zij worden met één afstandsstap verlaagd.

In de *Nota Milieuzonering Rheden 2015* is vastgelegd hoe de gemeente omgaat met milieuzonering. Deze nota is gebruikt bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van inrichtingen in onderhavig plangebied en bij de indeling van de lijsten met toe te laten functies binnen de gegeven bestemmingen

beoordeling

Het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een gebied waar sprake is van functiemenging. Aan alle straten in het plangebied zijn centrumfuncties aanwezig. Er is sprake van een verhoogd achtergrondniveau door de aanwezigheid van verkeer op deze wegen, winkelend publiek, horeca, parkeren en een grote verscheidenheid aan activiteiten.

Vanwege de gebiedstypering gebied met functiemenging is het mogelijk om voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan voor een rustige woonwijk wordt geadviseerd.

In het bestemmingsplan zijn een aantal bestemmingen opgenomen die relevant zijn voor de milieuzonering. Over die bestemmingen wordt opgemerkt dat zij activiteiten toelaten die vallen onder categorie 1 of onder categorie 1 en 2. In die gevallen zijn die activiteiten passend.

Valt een bestaande activiteit onder een hogere categorie dan standaard is toegelaten binnen een bestemming, dan is deze activiteit op die plek specifiek aangeduid. Het bestaande hinderniveau is

uitgangspunt en ook bij nieuwvestiging qua milieuzonering aanvaardbaar.

De bestaande inrichtingen in het plangebied vallen onder de toegelaten bestemmingen en categorieën.

conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

5.4.2 Bodemverontreiniging

kader

Daar waar het nieuwe bestemmingsplan directe mogelijkheden voor functiewijziging of uitbreidingsmogelijkheden die uitstijgen boven de standaardmogelijkheden biedt en die verdacht wordt van de aanwezigheid van een ernstige bodemverontreiniging, dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

beoordeling

Er zijn geen locaties opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan waar een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

De overgenomen bouwmogelijkheden zijn in het kader van het geldende bestemmingsplan al beoordeeld, sindsdien hebben zich geen ontwikkelingen voorgedaan die aanleiding geven om een bodemonderzoek te vragen.

conclusie

Het aspect bodemverontreiniging vormt geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

5.4.3 Geluid

kader

De *Wet geluidhinder* (*Wgh*) heeft betrekking op nieuwe ontwikkelingen. De wet noemt geluidsbronnen die in de ruimtelijke ordening van belang zijn. Binnen de gemeente zijn dit: wegverkeer, railverkeer en gezoneerde industrieterreinen. Deze bronnen hoeven niet binnen het plangebied te liggen. Nieuwe geprojecteerde geluidgevoelige functies binnen de zone van een bron moeten op het aspect geluidbelasting getoetst worden. Wegen die deel uitmaken van een woonerf of van een 30 km-gebied zijn hiervan uitgezonderd.

De *Wgh* benoemt functies die gevoelig zijn voor geluidsbelasting van deze bronnen. Zo zijn bijvoorbeeld woningen en scholen 'geluidsgevoelige bestemmingen'.

De *Wgh* kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde'). Maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel terug te dringen moeten dan onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard.

Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'.

De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48 dB tot en met 53 dB in buitenstedelijk gebied en in stedelijk gebied van 48 dB tot 63 dB en voor spoorweglawaai 55 dB tot en met 68 dB.

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient akoestisch onderzoek uitsluitsel te geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid

van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen.

In de op 27 april 2015 vastgestelde *Nota Hogere Waarden Wet geluidhinder Rheden 2015* hebben burgemeester en wethouders vastgelegd hoe zij omgaan met het verlenen van hogere grenswaarden.

beoordeling

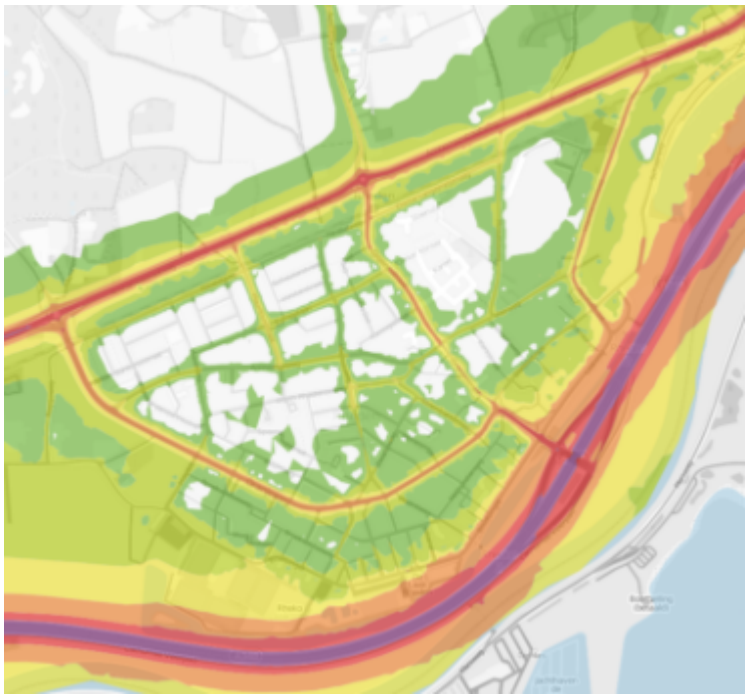
Railverkeer

In de onderstaande figuur staan de geluidscontouren aangegeven van de spoorlijn in Rheden.



Wegverkeer

In de onderstaande figuur staan de geluidscontouren (Lden, situatie 2024) aangegeven van het wegverkeer in Rheden. (Bron: *Icinity gemeente Rheden*).



legenda:



In het onderstaande schema staat een overzicht van gebouwen in Rheden onder de spoorlijn) per classificatie.

Gebouwen	Classificatie
1458	0 - 45 Lden
657	45,0 - 50,0 Lden
384	50,0 - 55,0 Lden
309	55,0 - 60,0 Lden
20	60,0 - 65 Lden

In de bovenstaande gegevens is rekening gehouden met de geluidscorrectie volgens artikel 110 *Wgh*. Hierbij worden de wegen met een wettelijk toegestane snelheid van 70 km/h en hoger gecorrigeerd met 2 dB en alle wegen met een wettelijk toegestane snelheid onder de 70 km/h gecorrigeerd met 5 dB.

Daar waar op basis van een geldende bestemmingsplan een dove gevel is voorgeschreven, is dit in de planregels meegenomen.

Binnen de zones van de spoorlijn en van de betreffende wegen zijn géén nieuwe geluidgevoelige

ontwikkelingen voorzien.

Om te beoordelen of deze ontwikkelingen mogelijk is, moet ingevolge de *Wet geluidhinder* een akoestisch onderzoek worden verricht.

conclusie

Binnen de zones van de spoorlijn en wegen zijn geen nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen voorzien. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.4.4 Externe veiligheid

kader

Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Denk aan de productie, het behandelen of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Dat kan door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en kwetsbare objecten. Dat zijn woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven. Beperkt kwetsbare objecten zijn gebouwen/voorzieningen zoals kantoren, winkels en bedrijven.

Voor transportassen, dat wil zeggen verkeerswegen, spoorwegen en vaarwegen, zijn de regels vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid transportroutes*, voor buisleidingen in het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (*Bevb*) en voor bedrijven in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (*Bevi*).

In de *Regeling Basisnet* staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

Al die besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Daarbij worden twee soorten risico beschouwd. Het gaat in de eerste plaats over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, oftewel het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico (*PR*) is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. De veiligheidszone wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden, en of in de directe omgeving mag worden gebouwd.

In de tweede plaats gaat het om het groepsrisico (*GR*). Het *GR* is een maat om de kans weer te geven op een ongeval met een bepaald aantal dodelijke slachtoffers. Tevens wordt het *GR* als maat voor de maatschappelijke ontwrichting beschouwd die kan ontstaan ten gevolge van een ongeval.

Daarnaast kan er bij het vervoer van gevaarlijke stoffen sprake zijn van een plasbrandaandachtsgebied. Dit is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een schip of tankwagen. Het plasbrandaandachtsgebied wordt gemeten vanaf de rechterrijstrook in het geval van een weg of de oeverlijn in het geval van een rivier.

beoordeling externe veiligheid

Aan de orde is vaststellen van een bestemmingsplan voor het centrumgebied van het dorp Rheden. In het plan zijn geen nieuwe, grote ontwikkelingen voorzien. Op de overige locaties in het plangebied betreft het bestaande woningbouw.

Risico veroorzakende activiteiten

In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risico veroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

a. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg en spoorweg

In het plangebied zijn geen wegen aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het plangebied liggen:
- Spoorlijn Arnhem-Zutphen op ongeveer 350 meter van het plangebied;
- De A348 op ongeveer 250 meter van het plangebied.

b. Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Ten noordwesten van het plangebied - evenwijdig aan de Arnhemsestraatweg - ligt een hogedruk aardgastransportleiding. De afstand is meer dan 400 meter. Gezien de afstand tot het plangebied is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

c. Bedrijven die vallen onder het Bevi

Binnen en de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen *Bevi*-bedrijf die een veiligheidsrisico kan vormen voor bewoners in het plangebied.

ad a. Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water

Over de A348 en de IJssellijn kan vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het basisnet Spoor is bepalend voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. In het basisnet is een risicoplafond vastgelegd, dit mag niet worden overschreden.

Aangezien de afstand tot het plangebied meer is dan 200 meter kan volstaan worden met een beperkte verantwoordingsplicht voor vervoer van gevaarlijke stoffen per weg en spoor.

Uit de brief van de Omgevingsdienst Regio Arnhem van 22 februari 2016 blijkt dat de spoorlijn geen veiligheidszone heeft en ook geen plasbrandaandachtsgebied. De hoogste oriëntatiewaarde bedraagt 0,126 maal de oriëntatiewaarde ter hoogte van de Parallelweg en de Haverweg. Het plan is overwegend conserverend van aard.

Uit het Onderzoeksrapport externe veiligheidsrisico's op provinciale wegen in Gelderland; januari 2011 blijkt dat de A348 geen PR^{-6} contour heeft en dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico lager is dan 0,1.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht omdat het groepsrisico
- lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde
- hoger is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde en de toename van de het GR minder is dan 10%.

Verantwoordingsplicht
Hieronder staat per risicobron de beperkte verantwoordingsplicht.

Risicobron	Beperkte en uitgebreide verantwoording?	Onderdelen verantwoordingsplicht	Verantwoording

Rail	Beperkte verantwoordingsplicht: De hoogste oriëntatiewaarde bedraagt 0,126 maal de oriëntatiewaarde en de toename van de het GR minder is dan 10%.	Mogelijkheden rampenbestrijding Mogelijkheden zelfredzaamheid	Het bestemmingsplan is conserverend. Er zijn geen grote nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Pm aanvullen n.a.v. advies VVGM
Weg	Beperkte verantwoordingsplicht Provinciale wegen (A348): De oriëntatie-waarde voor het groepsrisico is lager dan 0,1.	Mogelijkheden rampenbestrijding Mogelijkheden zelfredzaamheid	Het bestemmingsplan is conserverend. Er zijn geen grote nieuwe ontwikkelingen in het plangebied Pm aanvullen n.a.v. advies VVGM

conclusie externe veiligheid

Gelet op het voorgaande wordt het groepsrisico als aanvaardbaar beschouwd Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.4.5 Natuurwaarden

kader

De bescherming van gebieden is vastgelegd de *Wet natuurbescherming* en de *Omgevingsverordening Gelderland* (*Gelders Natuurnetwerk*, *Groene ontwikkelingszone, Waardevol open gebied*, *Nationaal landschap*). Voor de bescherming van soorten geldt ook de *Wet natuurbescherming*.

Gebiedsbescherming

Op grond van de *Europese Vogelrichtlijn* en *Habitatrichtlijn* zijn speciale beschermings- zones aangewezen. Samen vormen zij *Natura 2000*, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De bescherming van de *Natura 2000*-gebieden is geregeld in de *Wet natuurbescherming*. De *Veluwe* en de *Rijntakken* zijn aangewezen als *Natura 2000*-gebieden. Binnen deze gebied mag de kwaliteit van de natuurlijke habitats en leefgebieden van aangewezen soorten niet verslechteren en mogen er geen storende factoren optreden die een significant negatief effect hebben. Dit geldt niet alleen voor de activiteiten en ingrepen in het gebied zelf, maar ook voor activiteiten en ingrepen daar buiten die invloed kunnen hebben op het gebied.

Het landelijke *Natuurnetwerk Nederland*, voorheen de *Ecologische Hoofdstructuur* (*EHS*) is binnen de provincie beschermd. Veel natuurgebieden en voor planten en dieren waardevolle cultuurlandschappen maken onderdeel uit van het *Gelders Natuurnetwerk* en de *Groene Ontwikkelingszone*. Het *Gelders Natuurnetwerk* wordt gevormd door de bestaande natuurgebieden uit de voormalige *Ecologische Hoofdstructuur*. De gebieden in de *Groene Ontwikkelingszone* zijn waardevol voor de natuur maar hebben daarnaast tevens een andere functie. Veel kleinschalige cultuurlandschappen met landschapselementen zijn aangewezen als *Groene ontwikkelingszone*.

Het plangebied grenst niet aan het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe functies mogelijk waardoor de kernkwaliteiten van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone kunnen worden aangetast.



Ligging ten opzichte van Gelders Natuurnetwerk (donkergroen) en Groene Ontwikkelingszone (lichtgroen)

Daarnaast wordt worden in de *Omgevingsverordening* beschermd het *Waardevol open gebied* en het *Nationaal landschap*.

Soortenbescherming

Ook de bescherming van soorten is geregeld in de *Wet natuurbescherming* (*Wnb*). Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzocht worden welke gevolgen dit heeft voor de aanwezige beschermde soorten en/of hun leefomgeving. Als een plan (in)direct kan leiden tot de verstoring van een beschermde soort of vernietiging van het leefgebied, een vaste rust- of verblijfplaats, kan het project strijdig zijn met de *Wnb*.

Deze wet kent drie verschillende beschermingsregimes:

- alle van nature in het wild levende vogels: de bescherming is gebaseerd op de bepalingen uit de Vogelrichtlijn;
- soorten opgenomen in bijlage IV van de *Habitatrichtlijn*, bijlage I en II van het *Verdrag van Bern* en bijlage II van het *Verdrag van Bonn*: de bescherming is gebaseerd op de bepalingen uit de *Habitatrichtlijn*;
- ander soorten genoemd in bijlage A van de *Wnb*: de bescherming van deze soorten, die veelal op de rode lijst staan, is iets minder stringent dan die van de *Vogel- en Habitatrichtlijn*.

De provincie heeft in de *Omgevingsverordening* aangegeven voor welke algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen.

beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten het *Natura 2000*-gebied *Veluwe* en *Rijntakken*. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een mogelijk effect hebben op de beschermde habitattypen en

leefgebieden van soorten binnen deze *Natura 2000*-gebieden. De *Natura 2000*-gebieden zijn met een groene arcering aangeduid op onderstaande afbeelding.

Het plangebied omvat geen gebieden die zijn aangeduid als *Gelders Natuurnetwerk* of *Groene Ontwikkelingszone*. Het plan maakt ook geen nieuwe functies mogelijk een effect zouden kunnen zijn op de kernkwaliteiten van het *GNN* of *GO*.

Soortenbescherming

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een nadere toetsing aan de Wet natuurbescherming kan in dit kader achterwege blijven.

Volledigheidshalve wordt hier nog opgemerkt dat ten allen tijde rekening moet worden gehouden met de zorgplicht die voortvloeit uit de *Wet natuurbescherming*.

conclusie

Het aspect natuurwaarden is geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.4.6 Cultuurhistorie

kader

Vanaf 2007 geldt de verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.

Op 1 juli 2016 is de *Erfgoedwet* in werking getreden die onder andere de *Monumentenwet 1988* vervangt.

Ten aanzien van archeologie blijven belangrijke punten:

- nadruk op 'behoud in situ'; archeologische resten moeten zoveel mogelijk in de bodem zelf bewaard blijven;
- toepassing van het principe dat de verstoorder betaalt. De initiatiefnemer/ projectontwikkelaar betaalt de kosten voor het noodzakelijk archeologisch onderzoek;
- maar is het vergunningenstelsel voor opgravingen vervangen door een certificeringstelsel. Alleen conform de bepalingen van de *Erfgoedwet* gecertificeerde bedrijven en overheidsdiensten mogen een opgraving verrichten. In de wet is voorzien in een overgangsbepaling.

Daarnaast dient in deze toelichting beschreven te worden de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

beoordeling

De mate waarin een verwachting op het aantreffen van relicten bestaat, is vastgelegd in een paraplubestemmingsplan. Dat recente bestemmingsplan is in onderhavig bestemmingsplan geïncorporeerd.

Volledigheidshalve wordt hier nog opgemerkt dat (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd zijn. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijk) waardevolle relicten. Dat melden dient terstond te gebeuren bij de *Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed* (vondstmelding via *ARCHIS*).

conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaat geen belemmering om tot vaststelling van onderhavig plan over te gaan.

5.4.7 Water

kader

Aan de hand van de *Handreiking Watertoets* is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. Doel van het watertoetsproces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding. Hierbij wordt opgemerkt dat het in dit geval het actualiseren van bestemmingsplannen betreft.

beoordeling

Dit betekent dat bestemmingen worden gelegd op bestaande bebouwing en nagenoeg altijd volgens bestaand gebruik. Bij dit plan is het omgaan met hemelwater aan de orde. In dat verband zou worden gehanteerd de volgorde: water zoveel mogelijk vasthouden, vervolgens het overtollig water tijdelijk bergen en in de laatste plaats het afvoeren van water.

Het realiseren van nieuwe watergangen is niet aan de orde, binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor onderhavig bestemmingsplan relevant zijn.

waterhuishoudkundig aspect		relevant	omschrijving
1	veiligheid	nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de IJssel.
2	wateroverlast	nee	In het zuidelijke deel van het plangebied kunnen hoge grondwaterstanden voorkomen. Er is geen toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m² dat loost op oppervlaktewater.
3	riolering	ja	Voorkomen dient te worden dat schoon regenwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-afvoeren). Zie verder de toelichting.
4	watervoorziening	nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
5	volksgezondheid	ja	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Eigenaren moeten rekening houden met het minimaliseren van milieu-hygiënische risico's.
6	bodemdaling	nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
7	grondwateroverlast	ja	In het plangebied is mogelijk sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. Hierdoor kunnen schijngrondwaterstanden aanwezig zijn.
8	oppervlaktewater-kwaliteit	nee	Goede kwaliteit van het oppervlaktewater is het uitgangspunt. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
9	grondwaterkwaliteit	nee	Het plangebied bevat geen drinkwater-voorzieningsgebied. Het ligt ook niet in een intrekgebied.

10	verdroging	nee	Het plangebied is grotendeels bestaand bebouwd gebied en verdroging speelt daarom geen rol.
11	natte natuur	nee	Het plangebied is grotendeels bestaand bebouwd gebied en bevat geen hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden of ecologische wateren.
12	inrichting en beheer	nee	Binnen het plangebied bevinden zich oppervlaktewateren die in beheer zijn van het waterschap. Rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente.

De uitkomsten van de tabel geeft aanleiding voor de volgende toelichting.

Ad 3 Riolering

In het plangebied wordt afvalwater ingezameld en afgevoerd via de riolering. Voor de afvoer van afvalwater naar de openbare riolering is de gemeentelijke aansluit- verordening van toepassing. De riolering in het gebied moet het afvalwater doelmatig inzamelen en afvoeren. Riooloverstortingen (bij regenbuien) op oppervlaktewater moeten worden beperkt. Dit wordt onder andere bereikt door het afkoppelen van hemelwater en de aanleg van bergingsvoorzieningen. In het plangebied is overwegend een gemengd rioolstelsel aanwezig. Er is plaatselijk een gescheiden riolering aangelegd dat wil zeggen een afzonderlijk vuilwater- en hemelwaterriool.

Het is niet toegestaan grondwater af te voeren via het gemengde riool. Het streven is om ook het hemelwater niet af te voeren via het gemengde riool. Bij nieuwe ontwikkelingen moet met hemelwater worden omgegaan overeenkomstig de *Verordening afvoer hemelwater en grondwater Rheden 2015*. Het hemelwater en huishoudelijk afvalwater dienen van elkaar gescheiden te worden. Hemelwater moet worden verwerkt op eigen terrein, waarbij rekening wordt gehouden met een bui die eens in de 5 jaar voorkomt (T=5). De verordening wordt in 2022 mogelijk aangepast.

In het plan zijn alle rioleringsvoorzieningen toegestaan, onder andere boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen, bergingskelders en rioleringen. Ter voorkoming van bodem- en/of grond-waterverontreiniging moeten uitlogende en verontreinigende materiaaltoepassingen vermeden worden.

Aangezien het onderhavige plan betreft het actualiseren van bestemmingsplannen voor een reeds bebouwd gebied, zal alleen in het voorkomende geval uit onderzoek moeten blijken welke maatregelen mogelijk zijn.

Ad 7 Grondwateroverlast

Het laaggelegen zuiden van het gebied is aangemerkt als kwelgevoelig (*stone- onderzoek Alterra*). Hoge waterstanden in de IJssel kunnen de grondwaterstand beïnvloeden. Door de verwachte klimaatverandering kunnen de (tijdelijke) waterstanden in de IJssel hoger worden en kunnen de grondwaterstanden stijgen.

In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. Hierdoor kunnen schijngrondwaterstanden aanwezig zijn.

conclusie

Vanuit het aspect water bestaan geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.4.8 Luchtkwaliteit

kader

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn vastgelegd in de *Wet milieubeheer* (*Wm*). Deze wet kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. De *Wm* heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer. Indien het uitoefenen van bevoegdheden, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gevallen (artikel 5.16 *Wm*):

- het bestemmingsplan leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van het bestemmingsplan blijft ten minste gelijk;
- het bestemmingsplan draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (*NSL*)
- Bij ministeriële regeling (de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen*) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (o.a.) het vaststellen van een bestemmingsplan dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning voor een projectafwijking in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Voor onder meer woningbouwlocaties en kantoorlocaties zijn categorieën van gevallen aangewezen.

beoordeling

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard: het legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk anders dan al was toegelaten in de geldende bestemmingsplannen. Dit conserverend bestemmingsplan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan. Op grond van de *Wet milieubeheer* is het daarom niet nodig de luchtkwaliteit te onderzoeken. Er wordt immers voldaan aan artikel 5.16 lid b *Wm*: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

5.4.9 Milieueffectrapportage

kader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Welke activiteiten dat zijn is vastgelegd in het *Besluit milieueffectrapportage* (*Besluit m.e.r.*). De activiteiten zijn onderverdeeld in:

- activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (onderdeel *C* van de *bijlage* bij *Besluit m.e.r.*);
- activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben milieu (onderdeel *D* van de *bijlage* bij *Besluit m.e.r.*).

Aan het merendeel van de activiteiten zijn drempelwaarden gekoppeld.

Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel *C* van de *bijlage* bij het *Besluit m.e.r.* en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel *D* van de *bijlage* bij het *Besluit m.e.r.* geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Een m.e.r.-beoordeling is in ieder geval verplicht als de drempelwaarde wordt overschreden. De verplichting geldt (sinds 1 april 2011) ook als de

drempelwaarde niet wordt overschreden maar toch niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu.

Gevolg van dat laatste is dat in een bestemmingsplan voor een activiteit die voorkomt in onderdeel *D* maar waarbij de omvang onder de drempelwaarde ligt, gemotiveerd moet worden of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden geen vormvereisten en daarom wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

beoordeling

Het bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel *C* of *D* van de *bijlage* bij het *Besluit m.e.r.* De conclusie is dat het kan worden uitgesloten dat het bestemmingsplan belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu. Er geldt daarom geen m.e.r-plicht, geen m.e.r.-beoordelingsplicht en ook is het niet noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een juridisch instrument en bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels leggen de bouw- en gebruiksmogelijkheden vast van de grond en de opstallen. Het plan is voor iedereen juridisch bindend: burger, bedrijf of overheid.

In de digitale omgeving zijn de bestemming en de daarbij geldende regels reeds gekoppeld. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van een verbeelding op papier. Nadat op de verbeelding de locatie is opgezocht waarover informatie wordt gewenst, kan in de regels worden nagelezen welke mogelijkheden zijn vastgelegd. Uit het samenstel van de verbeelding en de regels blijkt wat wordt toegelaten. De digitale versie is bindend bij een verschil met de papieren versie.

De toelichting is een beschrijving van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt en vervat de resultaten van het overleg met gemeenten, waterschappen en diensten van de provincie en rijk wiens belangen in het plan in geding zijn.

Per 1 januari 2010 geldt de verplichting dat bestemmingsplannen volgens een landelijke digitale opzet (digitale standaarden) worden opgesteld. De *Wet ruimtelijke ordening* geeft voorts een aantal verplichtingen, die bij de totstandkoming van een bestemmingsplan gevolgd moeten worden. Daarmee wijkt onderhavig bestemmingsplan in de (benaming van) bestemmingen, gebruikte symbolen en de (opbouw) van regels af van de systematiek zoals die is gehanteerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan *Rheden-Oost*.

6.2 Procedure bestemmingsplan

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit, moet worden gepubliceerd waarbij de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft genomen, ligt het plan wederom ter inzage. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden die niet kunnen worden verweten geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen dan in beroep gaan bij de *Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.* Tegen de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht, kan iedere belanghebbende beroep instellen.

De herziening treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als geen beroep is ingesteld.

Is wel beroep ingesteld dan treedt de herziening ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de *Afdeling bestuursrechtspraak* op het beroepschrift.

6.3 Verbeelding en regels

De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. Ze moeten in samenhang worden bezien en toegepast. De wijze waarop een bestemmingsplan vorm krijgt, is vastgelegd in landelijke standaarden.

6.3.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemmingen de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Ter nadere invulling c.q. verbijzondering van deze bestemmingen is de verbeelding voorzien van aanduidingen. Op basis van de aanduidingen worden functies aan de bestemming toegevoegd of verwijderd, of worden aanwijzingen gegeven ten aanzien van aantallen of maatvoeringen. De verbeelding moet worden bezien in samenhang met de regels. Voor de verdere uitleg hiervan wordt verwezen naar onderstaande uitleg onder paragraaf 6.3.2.

Voor de beschrijving van het bestemmingsplan wordt verwezen naar Hoofdstuk 4 Beschrijving bestemmingsplan.

6.3.2 Regels

De planregels zijn verdeeld over vier hoofdstukken. Deze worden kort beschreven. Daarna volgt een toelichting op enige planregels.

Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels bepaald (artikel 2).

Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Eerst de bestemmingsregels en vervolgens de dubbelbestemmingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend worden de (eventuele) afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van het bouwen en het gebruik omschreven. Daarna de specifieke gebruiksregels en de vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (aanlegvergunningenstelsel), voor zover dit aan de orde is.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel en de regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen. Een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is, zoals het woord het al zegt, een mogelijkheid in het bestemmingsplan zelf om af te wijken van de regels uit datzelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingsmogelijkheden.

De (bestemmings)regels moeten altijd in samenhang met de algemene regels worden gelezen vóórdat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht.

In dit hoofdstuk worden ook regels gegeven over het ondergronds bouwen. Daarbij zal in voorkomende gevallen door middel van een geohydrologisch onderzoek aangetoond moeten worden dat grondwaterstromen niet worden verstoord.

De oppervlakte van een ondergrondse ruimte wordt niet meegeteld indien een maximum is gesteld.

Ten aanzien van de vereiste parkeergelegenheid op het bijbehorende terrein, wordt verwezen naar de parkeernomen van de gemeente. Wat voldoende is, wordt op basis van de normen van niet alleen bepaald bij de beoordeling van een bouwaanvraag, maar ook bij een wijziging in het gebruik.

Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Voor zover relevant worden de planregels hierna nog artikelsgewijs nader toegelicht.

Begrippen

Voor een goede uitleg van de regels moeten de begripsbepalingen correct worden toegepast. Zij bieden uitsluitsel over de gebruikte termen en zijn doorslaggevend bij de interpretatie van de regels.

Ten aanzien van het begrip *bijgebouw* (artikel 1.18) kan nog worden opgemerkt dat expliciet niet is gekozen voor de term *bijbehorend bouwwerk* waar in de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (*Wabo*) van wordt gesproken. Dit vloeit voort uit de keuze om in beginsel geen functieonderscheid voor te schrijven tussen hoofd- en bijgebouw.

Opgemerkt wordt dat een carport onder het begrip overkapping valt.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe dient te worden gemeten. Bij het toepassen van de betreffende regels (zoals opgenomen in de algemene aanduidingsregels van dit plan) dient dus te worden gemeten conform de aangegeven meetmethodiek.

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn rechtstreeks bedrijven toegestaan die zijn genoemd in Bijlage 4 Lijst bedrijfsactiviteiten gemengd gebied. Dit betreft diverse geselecteerde bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 van de *VNG*-bedrijvenlijst. Binnen het plangebied geldt deze bestemming voor één perceel. Omdat de in de bedrijvenlijst opgenomen indeling voortvloeit uit activiteiten van het gemiddelde bedrijf in de betreffende sector, moge duidelijk zijn dat (aanzienlijke) afwijkingen ten opzichte van het gemiddelde bedrijf mogelijk zijn. Ter ondervanging van eventuele onvolkomenheden van de gekozen systematiek en om op eenvoudige wijze te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen, is hieromtrent een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Hierdoor kunnen bedrijven worden toegelaten die naar de aard van de bedrijvigheid alsmede qua bedrijfsomvang vergelijkbaar zijn met de bedrijven, die in de betreffende categorieën zijn genoemd. Voorwaarde is wel dat deze bedrijven qua hinder en/of gevaar geen onevenredige afbreuk doen aan het woon-/leefmilieu. Raadpleging van een milieudeskundige wordt hierbij aanbevolen.

Centrum - 1

Deze bestemming is gegeven aan het kernwinkelgebied van Rheden voornamelijk gelegen aan de zuidzijde van de Groenestraat en daar waar deze weg aantakt op de Schoolweg. In dit gebied is detailhandel, dienstverlening en lichte horeca (categorie 1a) toegelaten. Welke horeca-activiteiten dat zijn, is vastgelegd in Bijlage Lijst horeca-activiteiten. Door een concentratie wordt het behoud en de versterking van deze voorzieningen voor het dorp nagestreefd.

Boven deze vestigingen zijn woningen toegelaten. Andere aanwezige functies zijn specifiek aangeduid en gekoppeld aan een vlak. In het (openbare) gebied zijn ook standplaatsen toegelaten evenals onder

voorwaarden terrassen alsmede evenementen en een weekmarkt.

In deze bestemming wordt gewerkt met bouwlagen, naast de maximale bouwhoogte. Gebouwd moet worden binnen het bouwvlak.

Het bestemmingsplan bevatten ook regels voor bijgebouwen en overkappingen. Nieuwe bijgebouwen en overkappingen dienen bijvoorbeeld binnen een bouwvlak of binnen het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' te worden gebouwd.

Centrum - 2

Deze bestemming wordt voor het secundaire winkelgebied gebruikt grotendeels gelegen ten noorden van de kruising Schoolweg - Groenestraat. In dit gebied is detailhandel, dienstverlening en lichte horeca (categorie 1a) toegelaten. H

Boven deze vestigingen zijn woningen toegelaten. Op de begane grond zijn woningen toegestaan als dat nader is aangegeven. Andere aanwezige functies zijn specifiek aangeduid en gekoppeld aan een vlak. Binnen de bestemming zijn ook standplaatsen toegestaan, onder voorwaarden terrassen alsmede evenementen zijn mogelijk.

In deze bestemming wordt gewerkt met bouwlagen, naast de maximale bouwhoogte. Gebouwd moet worden binnen het bouwvlak.

Het bestemmingsplan bevatten ook regels voor bijgebouwen en overkappingen. Nieuwe bijgebouwen en overkappingen dienen bijvoorbeeld binnen een bouwvlak of binnen het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' te worden gebouwd.

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 begange grond. In het kernwinkelgebied (Centrum -1) wordt dat niet wenselijk geacht. 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.

Gemengd - 1

Deze bestemming ziet op het gebied dat buiten het kernwinkelgebied en het secundarir winkelgebied ligt. Naast het wonen zijn er ook andere gebruiksmogelijkheden. Naast wonen dat ook op de begane grond mag plaatsvinden, is in dit gebied detailhandel op de begane grond toelaten. Ook hier geldt dat de ondernemer invulling geeft aan de locatie en de omvang van zijn winkel binnen de bestemmingsplanmogelijkheden. Daghoreca (categorie 1a) is altijd binnen deze bestemming toegelaten. Alsmede diverse functies op de gebieden maatschappelijk, dienstverlening en cultuur en ontspanning die zijn opgenomen in Bijlage 1 Lijst gemengde activiteiten. Activiteiten die niet op de lijst zijn vermeld maar naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde activiteiten, kunnen via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan. Daarbij moet het wel gaan om functies op de gebieden maatschappelijk, dienstverlening en cultuur en ontspanning; de afwijkingsbevoegdheid voorziet nadrukkelijk niet in een ander type functies. Voor de omkadering van deze functies wordt verwezen naar de definities in artikel 1. Verder zijn bedrijven toegestaan welke zijn opgenomen in Bijlage 2 Lijst bedrijfsactiviteiten gemengd gebied mits zij vallen onder categorie 1. Gelet op de beoogde uitstraling van de verspreid gelegen locaties die als Gemengd - 1 zijn bestemd (een lichte dynamiek, weinig overlast, makkelijk inwisselbare activiteiten), is een hogere categorie hier niet gewenst.

Verder is het toegelaten dat een bewoner aan huis een beroep of bedrijf uitoefent. Hiervoor gelden voorwaarden. De aan huis gebonden beroepen zijn krachtens jurisprudentie standaard toegestaan; in de begripsbepalingen is aangegeven om welke beroepen het gaat (artikel 1.14). De bedrijfsactiviteiten aan huis vormen een aanvulling hierop. In Bijlage 8 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis bij de regels van dit plan is na te lezen welke bedrijven dit betreft. Als een beroep niet past binnen de begripsbepaling dan wel een bedrijf niet voorkomt op deze lijst is afwijking eventueel mogelijk mits voldaan wordt aan de aangegeven criteria.

Voor wat betreft gebruik zit het verschil met de centrumbestemmingen onder andere met het toestaan van wonen op de begane grond in Gemengd - 1, en ruimere mogelijkheden voor dienstverlening in de centrumbestemmingen. Dit is ingegeven door de wens tot concentratie in/rondom het kernwinkelgebied.

Er is een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, de bijgebouwen (en overkappingen) mogen daarnaast ook gebouwd worden op de gronden die met 'bijgebouw' zijn aangeduid. Van belang is dat het verschil met het hoofdgebouw bestaat uit een bouwkundige/architectonische ondergeschiktheid. Functionele ondergeschiktheid is op basis van het bestemmingsplan uitdrukkelijk niet aan de orde. Dit volgt uit de begripsbepaling van bijgebouw zoals neergelegd in artikel 1.18.

Ten aanzien van de maatvoering van de hoofdgebouwen geldt hetzij de redelijk globale benadering van aantal bouwlagen, hetzij de meer specifieke benadering van handhaving van bestaande goothoogtes en bouwhoogtes. De globaliteit van de bouwlagen benadering maakt dat men vrij is zelf te kiezen voor de hoogte en de vorm van het dak.

Ten aanzien van bestaande afwijkingen in percentages, oppervlaktes, hoogtes en eventuele andere maten kan nog het volgende worden vermeld. Legale afwijkingen van percentages en oppervlaktes worden gerespecteerd én worden als maximale maat aangemerkt. Bij vervanging kan dus een kleiner percentage/een kleinere oppervlakte worden teruggebouwd, waarbij niettemin het generiek toegestane percentage/de generiek toegestane oppervlakte nog wordt overschreden. Dit om te voorkomen dat voor een groot gebouw geen kleiner gebouw kan worden teruggebouwd. Voor andere maten zoals hoogtematen geldt een striktere regeling. Bij vervanging kan óf de bestaande hoogte worden teruggebouwd óf moet worden voldaan aan de generieke hoogteregeling.

Groen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht, wel bouwwerken geen gebouw zijnde. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Tuin

Deze bestemming ziet op gronden die als tuin in gebruik zijn en die in beginsel vrij van gebouwen dienen te blijven. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt, dat de toegestane hoogte afhankelijk is van de situering. Als het gaat om de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen die worden geplaatst op hoekpercelen die grenzen aan openbaar groen of wel aan de openbare weg, geldt dat de een hoogte van 2 m is toegestaan mits de afscheidingen zijn geplaatst achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Door uit te gaan van de oorspronkelijke achtergevel wordt aangesloten bij het *Besluit omgevingsrecht*. In andere gevallen mogen de afscheidingen maximaal 1 m hoog zijn. Een uitzondering geldt voor afscheidingen binnen de aanduiding *overige zone - stedenbouwkundig waardevol,* alwaar in alle gevallen een maximale hoogte van 1 m geldt. Voor de duidelijkheid verwijst dit artikel door naar de betreffende bepaling.

Hierbij wordt opgemerkt dat burgemeester en wethouders een beleid hebben vastgesteld over de wijze waarop zij omgaan met hun wettelijke bevoegdheid om omgevingsvergunningen te verlenen buiten de bepalingen van het bestemmingsplan om. Deze bevoegdheid op grond van het *Besluit omgevingsrecht* is bedoeld voor zogenaamde 'kruimelgevallen'. In hun beleid hebben burgemeester en wethouders voorzien in een mogelijkheid om in bepaalde gevallen mee te werken aan hekwerken en toegangspoorten die qua maatvoering afwijken van het bestemmingsplan.

Wonen

Deze bestemming betreft de bestaande woningen.

Ten aanzien van kamerverhuur kan worden opgemerkt, dat bij iedere woning -maar niet in een vrijstaand bijgebouw- maximaal aan 2 personen kamers mogen worden verhuurd aan personen die niet tot het huishouden behoren (waaronder niet begrepen wordt bed en breakfast, dit valt onder de regeling van aan

huis gebonden beroepen/bedrijven). Dit volgt uit de begripsbepaling van *woning* (artikel 1.72). Kamerverhuur aan meerdere personen is slechts mogelijk in zoverre de planregeling hierin voorziet.

Ingevolge de begripsbepaling van het begrip *woning* moet sprake zijn van een huishouden. Bij het begrip *huishouden* gaat het om zelfstandige bewoning waar ook verbondenheid is tussen de bewoners.

Verder is nog sprake van een bedrijf en van een kantoor, die beide niet vallen onder de aan huis gebonden beroepen-/bedrijvenregeling (zie hierna). Vandaar dat deze specifiek zijn genoemd.

Per bouwvlak is in beginsel 1 woning is toegestaan, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. De aantallen zijn afgestemd op de aanwezige woningen dan wel op de bestaande planologische rechten. De benaming van de aanduiding *maximum aantal wooneenheden* vloeit voort uit de keuze die in de landelijke standaard is gemaakt. De term 'wooneenheden' heeft in deze geen op zichzelf staande betekenis, gedoeld wordt op het aantal woningen.

Verder is het ook hier toegelaten dat een bewoner aan huis een beroep of bedrijf uitoefent. Hiervoor gelden voorwaarden. De aan huis gebonden beroepen zijn krachtens jurisprudentie standaard toegestaan; in de begripsbepalingen is aangegeven om welke beroepen het gaat (artikel 1.14). De bedrijfsactiviteiten aan huis vormen een aanvulling hierop. In de Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis -opgenomen als Bijlage 6 bij de regels van dit plan- is na te lezen welke bedrijven dit betreft. Als een beoogd bedrijf aan huis niet voorkomt op deze lijst is afwijking eventueel mogelijk mits voldaan wordt aan de aangegeven criteria.

Opgemerkt wordt dat ten aanzien van de vereiste parkeergelegenheid op het bijbehorende terrein, derhalve ook bij de uitoefening van een bedrijf of beroep aan huis, in de Parkeernormen zijn gesteld. In de Parkeernormen zijn onder andere bruikbaarheidsvereisten en de normen per functie vastgelegd. Wat voldoende is, wordt op basis van deze bijlage bepaald bij de beoordeling van een bouwaanvraag dan wel bij een functiewijziging.

Er is een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, de bijgebouwen (en overkappingen) mogen daarnaast ook gebouwd worden op de gronden buiten het bouwvlak. Van belang is dat het verschil met het hoofdgebouw bestaat uit een bouwkundige/architectonische ondergeschiktheid. Functionele ondergeschiktheid is op basis van het bestemmingsplan uitdrukkelijk niet aan de orde. Dit volgt uit de begripsbepaling van *bijgebouw* zoals neergelegd in artikel 1.18.

Ten aanzien van de maatvoering van de hoofdgebouwen geldt hetzij de redelijk globale benadering uitgedrukt in aantal bouwlagen, hetzij de meer specifieke benadering van handhaving van bestaande goothoogtes en bouwhoogtes. De globaliteit van de bouwlagen benadering maakt dat men vrij is zelf te kiezen voor de hoogte en de vorm van het dak. Bij handhaving van goothoogte/bouwhoogte is dit niet het geval. Deze laatste benadering is toegepast op panden waar dit vanuit het behoud van de (stedenbouwkundige) karakteristiek gewenst is. Ook voor monumenten geldt dit voor alle duidelijkheid. Om deze panden niet volledig 'op slot' te zetten kan hiervan met 5% worden afgeweken.

Voor de bijgebouwen en overkappingen geldt een maximaal bebouwingspecentage van het bouwperceel en een maximale goot- en bouwhoogte. Daar waar sprake is van een afwijkende maatvoering is dit specifiek geregeld.

Ten aanzien van bestaande afwijkingen in percentages, oppervlaktes, hoogtes en eventuele andere maten kan nog het volgende worden vermeld. Legale afwijkingen van percentages en oppervlaktes worden gerespecteerd én worden als maximale maat aangemerkt. Bij vervanging kan dus een kleiner percentage/een kleinere oppervlakte worden teruggebouwd, waarbij niettemin het generiek toegestane percentage/de generiek toegestane oppervlakte nog wordt overschreden. Dit om te voorkomen dat voor een groot gebouw geen kleiner gebouw kan worden teruggebouwd, dat evenwel groter is dan generiek is toegestaan. Voor andere maten zoals hoogtematen geldt een striktere regeling. Bij vervanging kan óf de bestaande hoogte worden teruggebouwd óf moet worden voldaan aan de generieke hoogteregeling.

Waarde - archeologie 1 en 2

Deze dubbelbestemmingen zijn gebaseerd op het archeologiebeleid in de gemeente Rheden.

In de regels van de verschillende dubbelbestemmingen wordt de bescherming van de archeologische waarden geregeld via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen de aanlegvergunning). Zonder een dergelijke vergunning mag niet zomaar de grond worden geroerd, en daardoor blijven de (mogelijke) archeologische waarden in de grond onaangeroerd. De vergunningsplicht ziet er op toe dat éérst inzicht ontstaat in de mogelijke waarde van de bodem waarna, op basis van een afweging, alsnog een vergunning afgegeven kan worden voor het roeren van de bodem. Om inzicht in de mogelijke waarde van de bodem op het gebied van archeologie te verkrijgen is onderzoek nodig. Dit onderzoek zal vaak een archeologisch bureauonderzoek zijn gevolgd door een archeologisch booronderzoek. Deze dienen uitgevoerd te worden door deskundige onderzoekers die voldoen aan de benodigde certificeringen. Op basis van die eerste onderzoeken kan vervolgonderzoek nodig zijn (proefsleuvenonderzoek en eventueel opgraven). Indien aangetoond kan worden dat binnen (bepaalde delen van) het te onderzoeken gebied geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn, kan (met betrekking tot deze delen) worden afgezien van archeologisch onderzoek.

Voor de verschillende te onderscheiden gebieden geldt dat een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning genaamd). Waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of een omgevingsvergunning nodig is of niet. Er moet dus aan beide criteria worden voldaan voordat een omgevings- vergunning nodig is. De diepte is daarbij maatgevend op het diepste punt (dus een ingreep boven de maatgevende oppervlakte en op één punt dieper dan de maatgevende diepte is vergunningplichtig).

De volgende gebieden worden in de gemeente onderscheiden waarbij per gebied het maatgevend minimale oppervlakte (in vierkante meters) wordt aangegeven als ook de maatgevende diepte (in strekkende centimeters).

Verwachtingswaarde	**categorie-indeling volgens archeologische beleidskaart**	**onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen**	**Dubbelbestemming**
terrein van cultuurhistorische waarde, opgehoogd erf, buitenplaats, kasteelterrein, kern historische nederzetting	aandachtsgebied	groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 1*
hoge verwachting, waarschijnlijk goede conservering	aandachtsgebied	groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 1*
hoge verwachting, mogelijk goede conservering	aandachtsgebied	groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 1*
middelhoge verwachting	onderzoeksgebied	groter dan 250 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 2*
lage verwachting	archeologisch gebied met lage verwachting	groter dan 2500 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 3*

water	waterbodems	groter dan 2500 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - Archeologie 3*
bekende archeologische vindplaatsen en een straal van 25 m daaromheen		groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm	*Waarde - archeologie 1*

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken. De tekst van de regeling volgt uit het *Bro*.

Algemene bouwregels

Voor diverse geringe bouwonderdelen geldt, dat deze bij de toets aan de planregels als zodanig buiten beschouwing worden gelaten. Daarnaast is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen. Hoofdregel is, dat hetgeen bovengronds is toegestaan, ook ondergronds kan worden toegestaan. Daarnaast zijn enkele verbijzonderingen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van dit artikel is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.

In verband met het schrappen van het bordeelverbod is expliciet opgenomen dat onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de *Wet ruimtelijke ordening* in ieder geval wordt verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Om discussie te voorkomen is dit expliciet opgenomen. Met deze regeling wordt aangesloten bij het beleid van de gemeente Rheden om dit niet toe te laten in onderhavige kern.

Aan nieuwe situaties kan worden meegewerkt door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid, waarbij moet worden getoetst aan de aangegeven criteria. Dit laat onverlet dat daarnaast ook moet worden voldaan aan de *APV*.

Verder wordt nog voorzien in een regeling ten aanzien van het parkeren en de parkeernormen. De parkeernormen zijn voor alle bestemmingen van toepassing. De regels zijn zo geformuleerd dat getoetst wordt aan de op dat moment geldende parkeernomen.

Algemene aanduidingsregels

Het plan kent de aanduiding *overige zone - stedenbouwkundig waardevol*. Van belang is dat de tuinen welke zich binnen deze zone bevinden niet worden gezien als erf bij woning of bijvoorbeeld het kantoor. Daarom kunnen hier geen vergunningvrije bouwwerken worden geplaatst. Overige bouwwerken zijn op deze gronden wél toegestaan, omdat het verbieden hiervan als te beperkend wordt gezien. Om het waardevolle karakter te kunnen borgen, kunnen aan de overige bouwwerken nadere eisen worden gesteld, waarbij onder meer gedacht moet worden aan de mate van transparantie van een bouwwerk, zodat geen gesloten zicht ontstaat en het mogelijk blijft de aanwezige openheid te ervaren.

Algemene afwijkingsregels

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bestemmingsregels. Evident is dat niet alle afwijkingsregels op alle bestemmingen van toepassing zijn.

Voorts is van belang dat het bestaan van de bevoegdheid niet mag leiden tot een automatisme in het afwijken: conform de *Algemene wet bestuursrecht* (*Awb*) moeten burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning voor afwijken mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

In de algemene wijzigingsbevoegdheid wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om aanduidingen binnen de bestemming *Gemengd - 1* te verwijderen en te wijzigen. Als burgemeester en wethouders gebruik willen maken van hun bevoegdheid dan verbindt het bestemmingsplan hieraan voorwaarden.

Burgemeester en wethouders zijn niet verplicht om gebruik te maken van hun bevoegdheid.

Algemene procedureregels

Op het stellen van nadere eisen zijn de algemene procedureregels van toepassing. Het is nodig deze in het bestemmingsplan te regelen omdat de *Awb* hierin niet voorziet.

Overgangsrecht

De redactie van dit recht volgt uit het *Besluit ruimtelijke ordening*. Bij het overgangsrecht wordt onderscheid gemaakt naar bouwwerken en gebruik.

Bij bouwwerken gaat het er om of ze op de peildatum in enigerlei opzicht afwijken van het plan. Doorgaans betreffen die afwijkingen de bouwregels. Ze mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of na een calamiteit worden herbouwd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Van de mogelijkheid tot gedeeltelijke vernieuwing of verandering zijn uitgesloten de illegale bouwwerken. Daaronder worden verstaan de bouwwerken die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning -voor zover vereist- zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan.

Voor een vergroting van de inhoud van een bouwwerk met niet meer dan 5% kan met een omgevingsvergunning eenmalig worden afgeweken. Peildatum voor bouwwerken is het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat bestaand, met het plan strijdig gebruik mag worden voortgezet. Een uitsluitingsclausule is opgenomen voor gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Deze regel laat de wrakingsjurisprudentie onverlet.

6.4 Vergelijking met geldende bestemmingsplan

Er is gestreefd naar om binnen de nieuwe digitale systematiek dezelfde mogelijkheden te bieden als in het geldende bestemmingsplan. Wel met, zoals hiervoor al is aangegeven, een toets aan hedendaagse inzichten.

Los van de wijzigingen die voortvloeien uit de nieuwe landelijke digitale systematiek en de hiervoor opgesomde nieuwe woningbouwlocaties, is in onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden met de (ruimere) mogelijkheden om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Om die reden zijn veel activiteiten zonder nadere aanduidingen binnen de bestemming *Wonen* mogelijk.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van de mogelijkheden van het nu voorliggende plan kan hoofdstuk 4 geraadpleegd worden.

6.5 Reikwijdte bestemmingsplan

Om te beoordelen of een ontwikkeling kan worden gerealiseerd, is het soms niet voldoende om alleen af te gaan op de inhoud van het bestemmingsplan. Ook indien het bestemmingsplan een ontwikkeling toestaat, kan het voorkomen dat andere regelgeving of dat gesloten verdragen de daadwerkelijke uitvoering verhinderen of pas na bijvoorbeeld vergunningverlening of onderzoek mogelijk maken.

De kaders die het bestemmingsplan biedt ten aanzien van nieuwe bouwmogelijkheden/bouwplan-initiatieven, bieden geen garantie voor de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwplannen zullen naast de toets aan onderhavig bestemmingsplan tevens worden getoetst aan, en dienen te voldoen aan, zowel het landelijke *Bouwbesluit* als de bouwverordening (vastgesteld door de gemeenteraad). Waarbij de (onafhankelijke) welstandscommissie adviseert of het bouwplan op basis van de *Welstandsnota* (vastgesteld door de gemeenteraad) voldoet aan redelijke eisen van welstand.

6.6 Handhaving

Het bestemmingsplan maakt op een eenvoudige wijze duidelijk wat is toegelaten en is daarmee goed handhaafbaar.

Burgemeester en wethouders kunnen bestuursrechtelijk optreden tegen activiteiten die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Daartoe is beleid vastgesteld.

Daarnaast kan ook via de strafrechtelijke weg worden opgetreden. Een overtreding van de regels is een strafbaar feit waarop de *Wet op de Economische Delicten* van toepassing is.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

kader

Op grond van het *Besluit ruimtelijke ordening* dient de economische uitvoerbaarheid te worden onderzocht in het kader van het bestemmingsplan. De *Wet ruimtelijke ordening* verplicht de gemeente tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan.

De gemeente kan hiervan afzien indien:

a. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, en
b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is, of
d. één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
    - het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,00, of
    - er geen verhaalbare kosten in de zin van het *Besluit ruimtelijke ordening* aan de orde zijn, of
    - de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

De *Wet ruimtelijke ordening* kent voorts een regeling welke voorziet in een tegemoetkoming in schade indien deze boven het normale maatschappelijke risico uitstijgt. Burgemeester en wethouders hebben ter zake van planschade een verordening vastgesteld.

beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen. In beginsel worden bestaande rechten uit deze plannen, het bestaande legale gebruik van gronden en gebouwen gerespecteerd.

conclusie

Het verhaal van kosten is voldoende verzekerd, een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat gezien de beperktheid van de aanpassingen in de regels en verbeelding en de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan geen zodanige waardeveranderingen worden voorzien dat zij niet gedragen kunnen worden.

Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak

kader

De gemeente kent op grond van de *Gemeentewet* een inspraakverordening. Deze verordening verplicht niet tot het geven van inspraak bij de voorbereiding van bestemmingsplannen.

Gezien de gewenste participatie van inwoners, ondernemers en organisaties wordt het plan bekendgemaakt en terinzage gelegd en wordt een inloopavond georganiseerd.

8.2 Vooroverleg

kader

Op grond van het *Besluit ruimtelijke ordening* wordt vooroverleg gepleegd met de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen en met diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor een goede ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

Van de kant van de provincie Gelderland en het rijk is bericht in welke gevallen zij vooroverleg nodig vinden.

Het vooroverleg vindt gelijktijdig met de inspraak plaats.

In het kader van het vooroverleg worden de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan:

a. het waterschap *Rijn en IJssel*;

b. de *Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden.*

Daarnaast wordt het voorontwerp toegezonden aan:

c. de *Commissie Cultuurhistorie Rheden-Rozendaal*.

8.3 Zienswijzen

kader

Het *Besluit ruimtelijke ordening* voorziet erin dat, voordat de formele procedure wordt gestart met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, kennis wordt gegeven van het voornemen om een bestemmingsplan te vervaardigen.

Op deze plaats wordt hier te zijner tijd verslag van gedaan.

Bijlagen bij de toelichting