gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder	begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
R. Haverkamp	3 Gebiedsontwikkeling	11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n)
8 maart 2022		Voorontwerpbestemmingsplan Rheden-Centrum

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan 'Rheden-Centrum 2022'

INHOUD VOORSTEL
Het vrijgeven voor inspraak en vooroverleg van het voorontwerp bestemmingsplan 'Rheden-Centrum 2022'

1 Wat is de aanleiding?
Gemeenten dienen ingevolge de Wet ruimtelijke ordening zorg te dragen voor actuele bestemmingsplannen. Het uitgangspunt voor de looptijd van een bestemmingsplan is tien jaar. Overschrijding van deze termijn wordt niet meer gesanctioneerd. Niettemin is het gewenst om tot een geactualiseerd plan te komen. Dit heeft in zijn algemeenheid te maken met het gegeven dat het nu geldende plan op inhoud, op inzichten en qua systematiek verouderd is.

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

Met de actualisatie wordt het mogelijk de planologisch-juridische regels af te stemmen op de huidige en toekomstige situatie, en deze te vervatten in een eigentijdse regeling. Een onderdeel van deze eigentijdse regeling betreft de implementatie van het gemeentelijk beleid voor detailhandel.

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

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Omgevingsvisie provincie Gelderland, Omgevingsverordening provincie Gelderland, Detailhandelsstructuurvisie, Structuurvisie 'Rheden, mijn dorp van morgen'.

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?
Met het in procedure brengen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan willen wij straks beschikken over een actueel bestemmingsplan voor het centrumgebied. Daarbij vindt implementatie plaats van de huidige situatie, inzichten en regelgeving.

4 Wat gaan wij ervoor doen?
4.1 Algemeen kader

Het voorliggende bestemmingsplan richt zich vooral op het beheren van het centrumgebied binnen een eigentijds kader. De bestaande mogelijkheden zijn in het actualiseringsplan als uitgangspunt genomen, rekening houdend met de feitelijke situatie en met de huidige wet- en regelgeving. Het voorziet niet in ingrijpende wijzigingen in de functionele en ruimtelijke structuur. Daar waar dit wel het geval is, namelijk bij de Albert Heijn, vanwege de daar beoogde uitbreiding, wordt hiervoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd.

4.2 Overwegingen bestemmingsplan

Aan de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan liggen een aantal uitgangspunten en keuzes ten grondslag. Deze worden hierna samengevat weergegeven.

Aanpassen aan actuele landelijke standaarden
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. Het voorliggende plan is opgesteld conform deze vereisten. Bij het opstellen is aangesloten bij de Nota standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden, die in 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld, mede in verband met de landelijke digitale standaarden.

Respecteren bestaande rechten
Uitgangspunt is dat bestaande rechten zo veel mogelijk worden gerespecteerd. Zoals aangegeven, zal het plan voorzien in een eigentijdse regeling. Met eigentijds wordt bedoeld conform de huidige wet- en regelgeving en conform de huidige inzichten. Voor zover al bestaande situaties niet rechtstreeks binnen de nieuwe planopzet passen, zijn deze voorzien van een specifieke regeling. Op deze (legale) situaties is dus niet het overgangsrecht, met al zijn beperkingen, van toepassing maar een toegesneden planregeling.
Concreet betekent dit:

- Specifiek (positief) regelen van sommige functies die niet passen binnen de algemene planregeling.
- Vangnetregeling voor bestaande (legale) afwijkingen in maten, percentages en afstanden. Dit om eventuele omissies en de daaruit voortvloeiende ongewenste juridisch consequenties te ondervangen, wordt voor maten, percentages en afstanden voorzien in een vangnetregeling.

Aansluiten bij gemeentelijk beleid
Detailhandelsstructuurvisie
De gemeenteraad heeft in 2017 de Detailhandelsstructuurvisie Dieren, Rheden en Velp "Kiezen voor eigen Kwaliteit", vastgesteld. Het plangebied is in de Detailhandelsstructuurvisie in drie gebieden onderverdeeld: kernwinkelgebied, secundair winkelgebied, overig winkelgebied. Behoud van het kernwinkelgebied staat centraal. Deze driedeling is ook in het voorontwerpbestemmingsplan terug te vinden. Terwijl in het grootste deel van het plangebied in het geldende bestemmingsplan de bestemming Voorzieningen is, is dit onderverdeeld in Centrum -1 (kernwinkelgebied), Centrum – 2 (secundair winkelgebied), Gemengd - 1.
In deze bestemmingen is ruimte voor detailhandel, dienstverlening, daghoreca en, in beperkte mate, namelijk voor zover vermeld op een bijlage in de regels, maatschappelijke voorzieningen.
In het secundair winkelgebied is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om wonen op de begane grond mogelijk te maken. Deze afwijkingsmogelijkheid zit niet in de regels voor het kernwinkelgebied, dit ten behoeve van het behoud van de centrale functie als kernwinkelgebied.

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

De Detailhandelsstructuurvisie is uiteraard ook het beleidskader als er initiatieven zijn die niet binnen het bestemmingsplan passen.

Structuurvisie Rheden, mijn dorp van morgen
De Detailhandelsstructuurvisie sluit aan op de structuurvisie (zie voorgaande).

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

De structuurvisie is, net als de Detailhandelsstructuurvisie, ook beleidskader als er initiatieven zijn die niet binnen het bestemmingsplan passen.

Huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen
Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen' vastgesteld. Inmiddels wordt gewerkt aan een regionaal afwegingskader. Het onderhavige bestemmingsplan vervangt het paraplubestemmingsplan.
In het onderhavige bestemmingsplan is huisvesting van arbeidsmigranten niet toegestaan. Datzelfde geldt voor bijzondere woonvormen. In het onderhavige bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen, omdat deze vormen van ruimtegebruik in het centrumgebied in principe niet passend worden geacht. Een initiatief dat wordt ingediend, zal worden beoordeeld aan het beleid, mocht toch blijken dat het initiatief passend is, zal dan een buitenplanse procedure gevolgd moeten worden.

<u>Vooroverleg met de instanties en inspraak met betrokkenen</u>
Het voorontwerp bestemmingsplan zal voor vooroverleg worden aangeboden aan de diverse overheden en instanties, waaronder de provincie. Dit is wettelijk verplicht, in ieder geval als het voor die overheden en instanties relevant is.
Verder wordt de mogelijkheid tot inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan geboden. Dit zal inhouden dat het plan voor inspraak ter inzage wordt gelegd, en hierop reacties kunnen worden ingediend. Ook zal er (zo mogelijk) een informatieavond worden georganiseerd. Het is wenselijk om een vorm van inspraak aan te bieden, zeker als het gaat om onderwerpen met enige impact of omvang. Bij de overige actualiseringsplannen is dit ook gebeurd.

5 Wat gaat het kosten?

De kosten zijn meegenomen in het beschikbare budget voor het actualiseren van de bestemmingsplannen.

6 Wat zijn de risico's?

Er worden op dit moment geen concrete risico's verwacht. Een bestemming kan na vaststelling altijd in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

In het kader van de voorbereiding is contact geweest met de ondernemersorganisaties BIZ Rheden en ORDS. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met ingebrachte punten.

Het draagvlak zal verder blijken uit het traject van inspraak.
Het draagvlak vanuit overheden/instanties zal blijken uit het te voeren vooroverleg.
De resultaten zullen u te zijner tijd voor verdere besluitvorming worden voorgelegd.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De mogelijkheid van inspraak zal met een advertentie bekend worden gemaakt. Het voorontwerp zal worden toegezonden naar de dorpsvereniging en ondernemersverenigingen met een uitnodiging om hier zo nodig nog te overleggen. Daarnaast zullen alle eigenaren/bewoners die zich in het plangebied bevinden afzonderlijk worden aangeschreven om hen op het bestemmingsplan te attenderen.
Tijdens de termijn van inspraak wordt (zo mogelijk) een inloopavond georganiseerd. Het voorontwerp bestemmingsplan zal beschikbaar zijn op internet.
Daarnaast wordt over de procedure gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen (internet, huis-aan-huisblad etc.).

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg,