

Rheden 2016, woongebieden

Velp

Rheden

De Steeg

Ellecom

Dieren

Spankeren

Laag-Soeren

Landelijk
gebied

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Memo Arnhemsestraatweg 135-135A

Bijlage 2 Reactie Rijkswaterstaat

Bijlage 3 Reactie Gasunie

Bijlage 4 Reactie Veiligheidsregio

Bijlage 5 Reactie Waterschap

Arnhemsestraatweg 135-135A Rheden



Figuur 1 Ruimtelijke inpassing

Situatie

Arnhemsestraatweg 135-135a in Rheden is gelegen aan de rotonde bij de entree naar het dorp Rheden en de toegang tot de Posbank en Veluwe Zoom. De grootste toeristisch trekpleister van onze gemeente. De Groenestraat is de verbinding tussen Posbank, het centrum van het dorp en de uitwaarden (Lathumse veer). Het gebied rondom deze rotonde wordt daarom in de structuurvisie 'Rheden, mijn dorp van morgen' benoemt als bijzondere plek. In de uitvoeringsparagraaf behorende bij de structuurvisie is het gebied rondom de entree Arnhemsestraatweg/Groenestraat, de voetgangersoversteek bij de Heuvenseweg tot en met het gebied rondom het station benoemd als project waar de gemeente de ruimtelijke

kwaliteit willen verbeteren en versterken. De Arnhemsestraatweg 135-135a maakt hier onderdeel uit van dit gebied.

... "Op deze locatie liggen kansen om de identiteit van het dorp te versterken en de aanwezige kwaliteiten meer te benadrukken. Hoewel de beschikbare ruimte beperkt is, staat in de ontwerpopgave een fraai ingerichte rotonde met groen en eventueel kunst centraal. Rondom de rotonde ligt de nadruk op een inrichting met groen en hoogwaardige bebouwing. In de panden aan de zijde van het dorp zijn diverse functies mogelijk, variërend van wonen en horeca tot andere vormen van bedrijvigheid. Voor bezoekers vanaf de Veluwezoom (Heuvenseweg) ontwerpen wij een veilige en goed herkenbare route naar het dorpscentrum. In de omgeving van het treinstation zoeken wij in het ontwerp naar een passende uitstraling, waarbij aan de inrichting en in de bewegwijzering moet zijn af te lezen dat men zich hier op de overgang van Veluwe naar IJssel bevindt. Wellicht kan in de ontwerpopgave ook een deel van de parkeerproblematiek op drukke dagen richting de Veluwezoom worden opgelost."...

(bron:Structuurvisie 'Rheden, mijn dorp van morgen')

Bestemmingsmogelijkheden perceel

De locatie Arnhemsestraatweg 135-135a biedt ruimte aan één woning en heeft daarnaast een bedrijfsruimte van ca 235 m² bvo. Gezien de bijzondere ligging van het perceel is het de wens om op deze locatie ruimtelijk gezien een activiteit mogelijk te maken die kan bijdragen aan bebouwing en inrichting van het terrein met enige uitstraling naar en aantrekkingskracht op zijn omgeving. Nieuwbouw met hoogwaardige vormgeving en een herzien bouwvlak heeft de voorkeur.

De mogelijkheden voor de toegestane activiteiten op het terrein worden beperkt door de parkeermogelijkheden op het perceel. Op basis van de huidige bebouwing en de te realiseren parkeerplaatsen¹ kan er op deze locatie (lichte)horeca-activiteiten plaats vinden. Hierbij moet gedacht worden aan een koffiebar, tearoom, croissanterie en B&B (hotel/pension met ca. 5 kamers). Ook een functie in de categorie cultuur en ontspanning zoals bibliotheek, museum en atelier is mogelijk. Functies die iets minder aantrekkingskracht hebben op de omgeving maar wel als passend worden gezien op deze locatie zijn maatschappelijke functies (bijv. consultatiebureau, dagverblijven, artspraktijk, kantoor aan huis), dienstverlening (reisorganisatie, schoonheidsinstituten, cursusruimte, paramedische dienstverlening) en kleinschalige accommodaties voor (binnen)sport activiteiten. Een andere optie is om op het perceel twee woningen te realiseren zonder bedrijfsactiviteiten wanneer deze woning worden geplaatst in het hoofdgebouw. Sloop aanbouw is dan nodig.

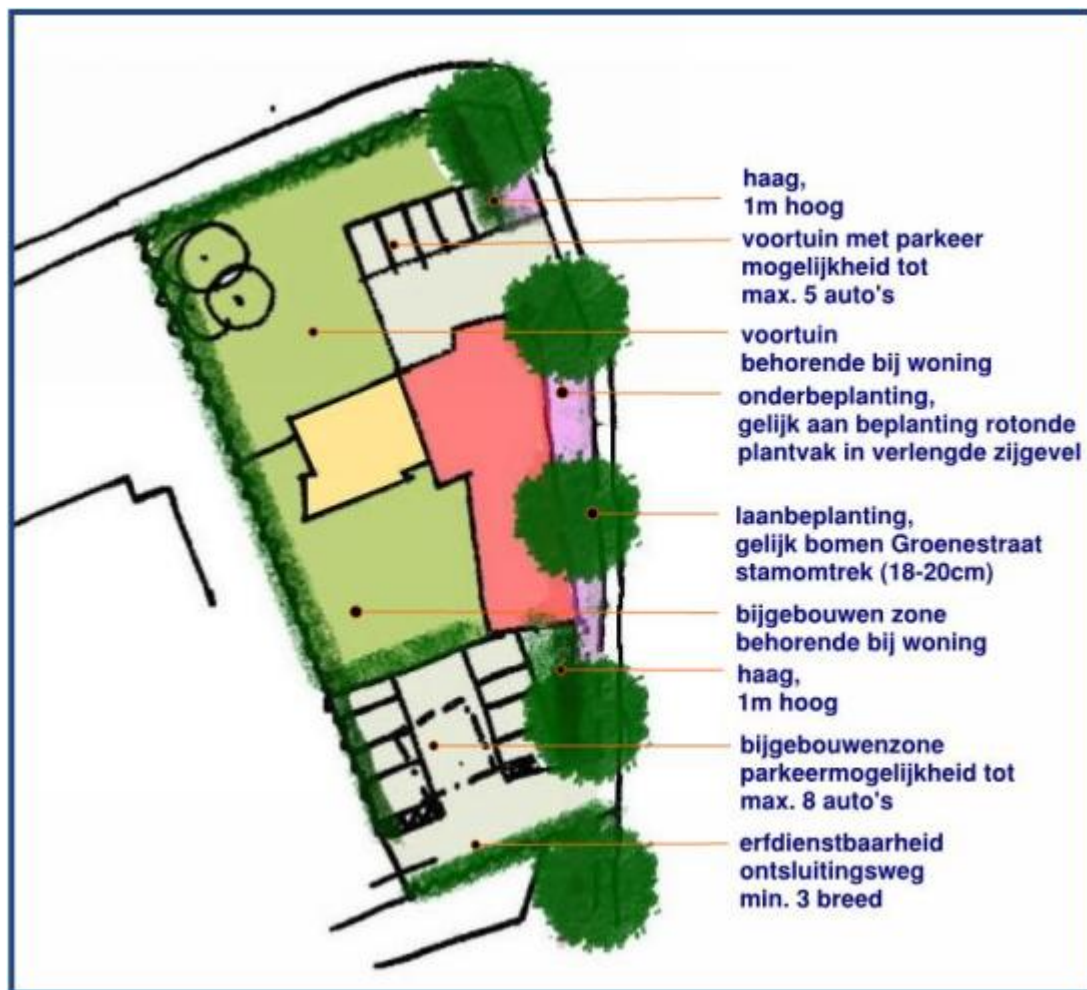
Bovengenoemde bestemmingen zijn nu niet zondermeer mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Deze zullen meegenomen worden bij de actualisatie van het bestemmingsplan Rheden.

¹ Op basis van de huidige situatie (met behoud van de bestaande berging) is het mogelijk om 3 extra parkeerplaatsen te realiseren op het achterterrein met behoud van de toegang tot het aangrenzende perceel. Wanneer de berging wordt verwijderd is het mogelijk hier 8 goed ingepaste parkeerplaatsen te realiseren. Aan de voorzijde bij de entree van het bedrijfsgebouw zijn in de huidige situatie 5 parkeerplaatsen aanwezig. Bij een geoptimaliseerd inrichting zouden dit er hoewel anders gelegen nog steeds 5 kunnen zijn.

Functies zoals grootschalige sportactiviteit, die veel verkeer aantrekken (in het verleden zijn hiervoor een verzoeken geweest) en detailhandel willen we op basis van het de structuurvisie niet op deze locatie. Deze willen we per functie meer clusteren in het dorp zodat deze elkaar en het gebied kunnen versterken. Dit om te voorkomen dat er leegstand ontstaat. Daarom wordt detailhandel alleen toegestaan in het centrumgebied en wordt de grootschalige sportactiviteit aan de zuidzijde (zuidflank) van Rheden gefaciliteerd.

Inrichting perceel

Als onderdeel van een grotere groenstructuur in het gebied van Posbank tot de uiterwaarden wordt de stedenbouwkundige structuur, ter plaatse van de Arnhemsestraatweg 135-135a versterkt door het toevoegen van een groenstrook in het verlengde en naast de zijgevel van het bedrijfspand en het plaatsen van min.4 (linde)bomen. De onderbeplanting is verwant/gelijk aan de beplanting op de rotonde. Deze onderbeplanting is ook gebruikt in de plantvakken op de kruising Groenestraat/Veerweg. De groenstrook aan de Groenestraat mag enkel onderbroken worden voor een eenvoudig en minimale ontsluiting van de 5 parkeerplaatsen aan de voorzijde bij de entree bedrijfsruimte en ontsluitingsweg aan de achterzijde van het perceel ter hoogte van de erfdienstbaarheid.



De voorzijde van het perceel grenzend aan de Arnhemsestraatweg is bestemd als tuin (net als de naast gelegen percelen) en zal als dusdanig worden ingericht en omloten door een haag van 1m hoog. Uitzondering zijn de 5 parkeerplaatsen ter hoogte van de entree van de bedrijfsruimte. Deze worden gehandhaafd in een iets ander setting dan de huidige situatie, zodat de voorste (6m) naar de Arnhemsestraatweg in zijn geheel groen kan worden ingericht. Deze parkeerplaatsen kunnen blijven bestaan zolang het pand een bedrijfsfunctie heeft. Aan de zijde van de Groenestraat worden de parkeerplaatsen middels een haag uit het zicht onttrokken en gescheiden van de aangelegde groenstructuur. Wanneer de parkeerplaatsen niet gewenst zijn of wanneer de bedrijfsruimte komt te vervallen moet de ruimte worden beschouwd met de functie tuin.

Wanneer het wenselijk is, is het mogelijk ook aan de achterzijde van het perceel de parkeerplaatsen te realiseren. Deze moeten dan tevens middels een haag uit het zicht worden onttrokken. Vanaf 3m achter de voorgevel van de woning ligt een bijgebouwen zone, hier is het mogelijk een bijgebouw te plaatsen. De tuin als aangegeven op de tekening (bijgebouwenzone) is bedoeld tuin bij de woning en kan niet gebruikt worden voor extra parkeerplaatsen ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Achter de bijgebouwenzone behorende bij de woning is nog een bijgebouwenzone die wel gebruikt mag worden voor maximaal 8 parkeerplaatsen. Wanneer er geen gebruik gemaakt wordt van de parkeermogelijkheden aan de achterzijde kan dit deel van het perceel beschouwd worden als bijgebouwenzone net als het overige terrein aan de achterzijde.

Te allen tijde blijft inrichting van de groenstrook met bomen langs de Groenestraat uitgangspunt.

Beste Juliette,

Bedankt voor het nogmaals opsturen van de bestanden. In paragraaf 1.6 wordt de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan Rheden woongebieden weergegeven. Wanneer de verbeelding straks overeenkomt met deze begrenzing, blijft het plangebied buiten de gebieden waar de Beleidslijn grote rivieren van kracht is. De in paragraaf 3.1 opgenomen alinea's hierover kunnen daarom uit de toelichting worden geschrapt.

Met vriendelijke groet,

Marjan Dengerink

Adviseur Ruimtelijke Ordening

.....
Afdeling Netwerkontwikkeling en Visie(NONV)

Rijkswaterstaat Oost-Nederland

Eusebiusbuitensingel 66 | 6828 HZ Arnhem

Postbus 9070 | 6800 ED Arnhem

Met ingang van 1 maart nieuw Postadres: Postbus 25, 6200 MA MAASTRICHT

.....
M 06 21 64 96 40 bgg 088 – 7974913

Marjan.Dengerink@rws.nl

www.rijkswaterstaat.nl

.....
Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.

College van burgemeester en wethouders van
Rheden
Postbus 9110
6994 ZJ De Steeg

Gasunie Transport Services B.V.

Postbus 181
9700 AD Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 22 55
E ro_oost@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02084889
www.gasunie transportservices.com

gemeente Rheden 

Ingekomen d.d.

Datum
28-7-2016

Doorkiesnummer
06-11005248

Ons kenmerk
OPO 16.03366

Uw kenmerk

Onderwerp
Reactie voorontwerpbestemmingsplan Rheden 2016,
woongebieden

29 JULI 2016

Nummer:

Behandelaar

Kopie aan:

Afg:

Geachte leden van het college,

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 29 juni 2016, nr. 85337, blijkt dat het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Het voorontwerp is door ons beoordeeld en geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Met ingang van 1 januari 2016 zijn delen van de eigendommen van Gasunie Transport Services B.V. onder algemene titel overgegaan naar Gasunie Grid Services B.V. Deze reactie wordt namens beiden (verder: Gasunie) ingediend, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft. Alle correspondentie kan plaatsvinden via het postadres van Gasunie Transport Services B.V.

In het plangebied liggen twee gastransportleidingen die bij Gasunie in beheer zijn.

Verbeelding

De ligging van een deel van de in het plangebied aanwezige belemmeringenstrook, is niet correct weergegeven. Het gaat dan om de locatie waar de twee gasleidingen op elkaar aansluiten (zie bijlage 1). Wij verzoeken u om de ligging correct weer te geven.

De digitale leidinggegevens zijn verzonden aan: p.zweers@rheden.nl en info@rheden.nl.

Contact

Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,



Aart Schilder
Adviseur omgevingsmanagement JZ

Bijlage 1 - ligging belemmeringenstrook niet correct

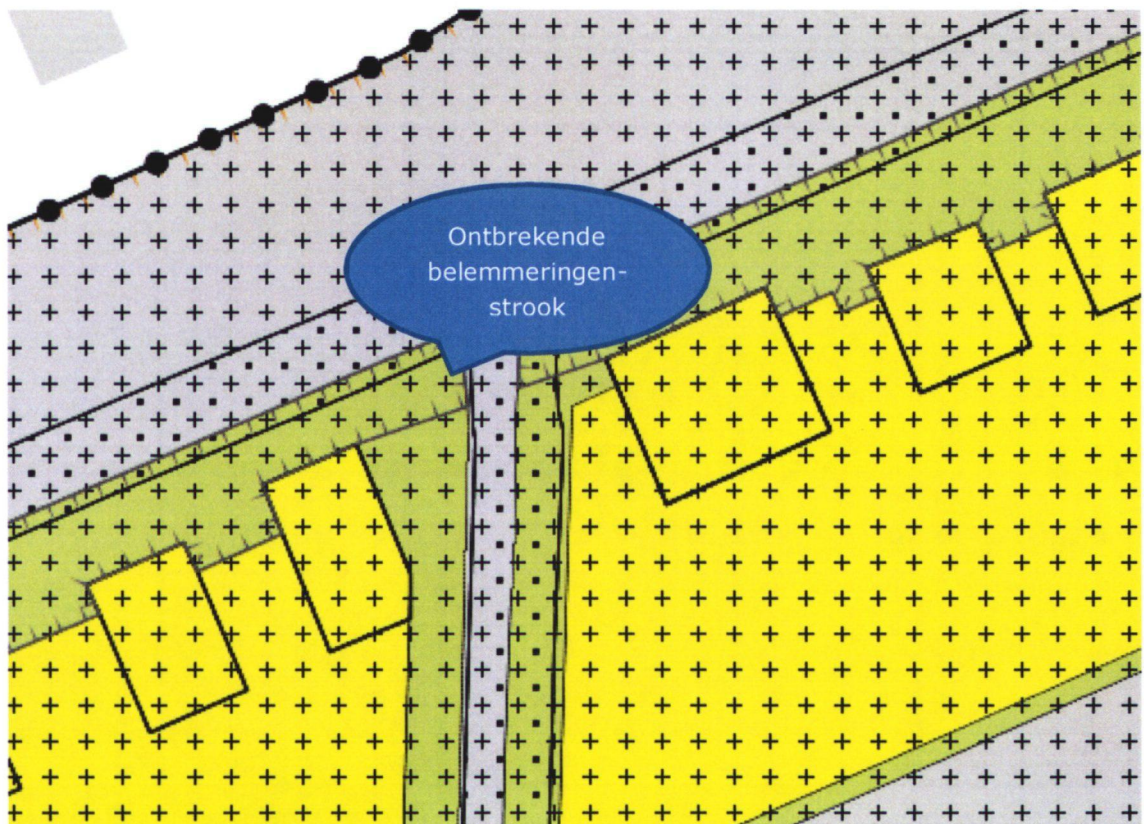
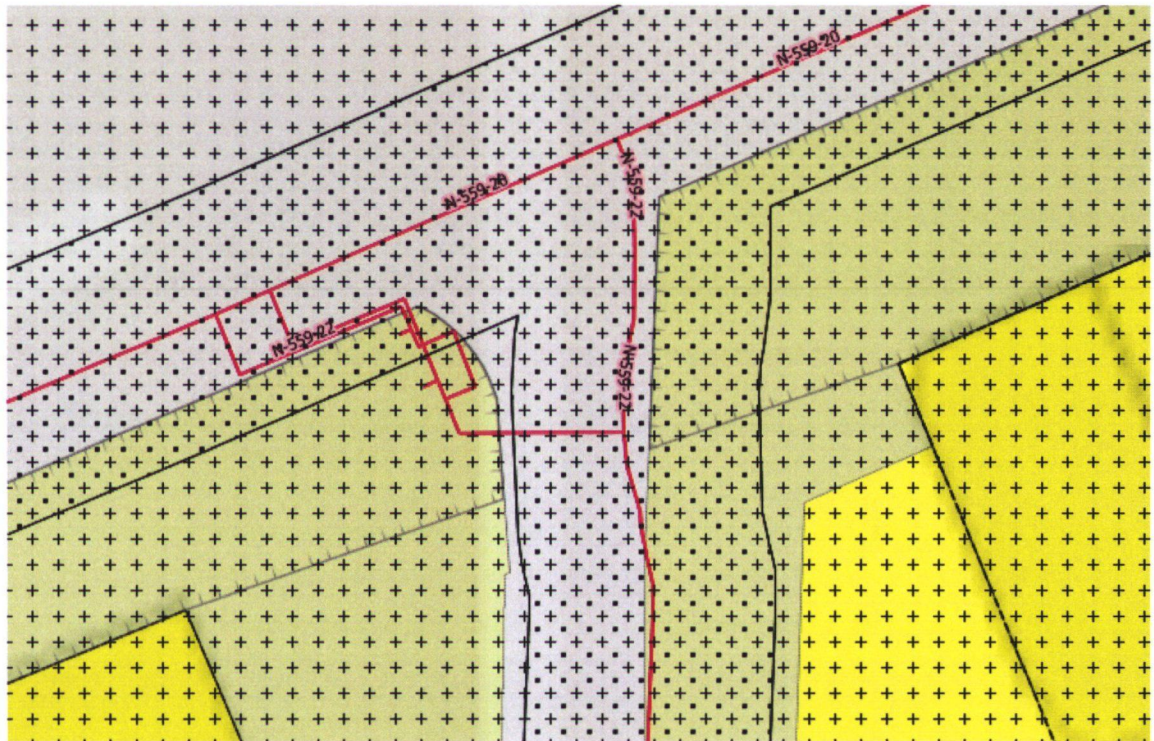
Gasunie Transport Services B.V.

Datum: 28 juli 2016

Ons kenmerk: OPO 16.03366

Onderwerp: reactie voorontwerpbestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Bijlage 1 - ligging belemmeringsstrook niet correct



gasunie
transport services

28 07

6994ZJ09110

B K17 R5 3 Z7 INTRA



Port betaald
Port Payé
Pays-Bas

Postbus181 - 9700AD Groningen - The Netherlands

Gemeente Rheden
T.a.v. mevrouw J. Perlitius
Postbus 9110
6994 ZJ De Steeg

Datum : 15 augustus 2016
Ons kenmerk : 160815-0016
Contactpersoon : Mark Bruijnooge
Doorkiesnummer : 088-3555037
E-mail adres : Mark.Bruijnooge@vggm.nl

Onderwerp: Advies voorontwerp bestemmingsplan Rheden

Geachte mevrouw Perlitius,

Op 29 juli 2016 ontving ik uw e-mail waarin u ons de gelegenheid geeft om advies te geven over het voorontwerp bestemmingsplan Rheden, woongebieden. Het plan betreft de actualisering van bestaande bestemmingplannen.

Conform de wet- en regelgeving adviseert Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden bij ruimtelijke ontwikkelingen over gezondheid, (externe) veiligheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Ten noorden van het plangebied ligt een hoge druk aardgasleiding en de spoorlijn Arnhem-Zwolle. De snelweg A348 ligt ten zuiden van het plangebied. Het scenario voor een buisleiding is een fakkelbrand als gevolg van beschadiging van de leiding. Voor de spoorlijn en snelweg zijn de scenario's een BLEVE, plasbrand en het vrijkomen van een giftige stof. De effectafstanden reiken over het plangebied.

In de toelichting op het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de verantwoording van het groepsrisico. Omdat het hier een conserverend bestemmingplan betreft is er voor VGGM verder geen reden om te adviseren.

Indien u naar aanleiding van dit advies nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met de genoemde contactpersoon.

Met vriendelijke groet,



Paul Joosten
Directie

Hallo Juliette,

Wateradvies Rheden 2016, woongebieden

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is dit de reactie van Waterschap Rijn en IJssel.

Na beoordeling van de ingediende stukken heb ik geen op- en/of aanmerkingen op het plan en de hierin opgenomen waterparagraaf. De relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

Groeten Daniël

Met vriendelijke groet,

Daniël Nieuwenhuis BSc.
Medewerker watersysteem

T: +31314369561 **M:** +31653569605 **E:** d.nieuwenhuis@wrij.nl

Velp | Rheden | De Steeg | Ellicom | Dieren
Spankeren | Laag-Soeren | Landelijk gebied

Gemeentehuis Hoofdstraat 3 | 6994 AB De Steeg | postbus 9110 |
6994 ZJ De Steeg
T 026 4976911 | F 026 4976518 | E gemeente@rheden.nl |
www.rheden.nl