gemeente Rheden

Memo

datum	voor	Afdeling/cluster
13 april 2022	Gemeenteraad	Team Beleid Leefomgeving
behandeld door	**ons kenmerk**	**bijlage(n)**
G. Driebergen	-	-

Onderwerp

Stand van zaken ontwikkeling Arnhemsestraatweg 135 Rheden

Aanleiding

Regelmatig krijgen we vragen over de leegstaande locatie aan de Arnhemsestraatweg 135 te Rheden, waar voorheen een apotheek gevestigd was. Het gaat om een markante locatie bij de ingang van het dorp en nabij het station. De omgeving van het station maakt onderdeel uit van de entree van de Veluwezoom. Velen is het dan ook een doorn in het oog dat juist deze locatie leeg staat. Bij de gemeente komen regelmatig vragen binnen over de locatie. Het leek ons daarom goed een toelichting te geven over het perceel via deze memo.

Wenselijke functies

De eigenaar wil de locatie niet zelf invullen en/of ontwikkelen. De afgelopen jaren zijn er veel verschillende plannen van potentiële kopers de revue gepasseerd. Maar geen van de plannen heeft een vervolg gekregen. Daaruit blijkt wel dat het niet makkelijk is om tot een ontwikkeling van deze locatie te komen.

Het geldende bestemmingsplan voor de Arnhemsestraatweg 135 biedt de mogelijkheid om binnen de bestaande panden twee woningen te realiseren. In de aangebouwde bedrijfsruimte zijn daarnaast verschillende functies mogelijk, zoals daghoreca en een kantoor. De bestaande bebouwing is in slechte staat. Er is een grote investering nodig voordat de ruimtes bruikbaar zijn.

De afgelopen jaren zijn er veel ideeën, schetsen en plannen gepresenteerd voor de bestaande bebouwing. Voor zover de plannen überhaupt passen in regelgeving en beleid zijn deze plannen niet (financieel) uitvoerbaar gebleken. Dit betekent dat de meeste potentiële kopers kijken naar sloop en nieuwbouw. Vaak ook wordt daarbij gekeken naar functies die niet binnen het geldende bestemmingsplan passen.

Om te bezien of en voor welke functies een aanpassing van het bestemmingsplan haalbaar is, moet gekeken worden naar het beleid en naar de wetgeving voor dit perceel.

Zoals gezegd, ligt op deze locatie, gezien de ligging nabij het station als onderdeel van de entree tot de Veluwezoom, een functie die de recreant kan bedienen voor de hand. Het huidige bestemmingsplan laat dit soort functies deels al toe binnen de bestaande bebouwing. Er zijn verschillende plannen voor logiesfuncties en allerlei horecavormen de revue gepasseerd. Hier is dan ook positief op gereageerd vanuit de gemeente. Om uiteenlopende redenen is geen van de plannen doorgezet. Daarom is er de afgelopen jaren ook naar functies gekeken die niet perse passen bij de visie op dit gebied, maar toch voor een goede invulling voor dit perceel kunnen zorgen. In deze tijd ligt met name het toevoegen van woningen voor de hand. Hiervoor zijn dan ook meerdere plannen ontvangen en beoordeeld de afgelopen jaren.

Aandachtspunten

Voor het toevoegen van woningen op deze locatie gelden vanuit beleid en regelgeving de volgende aandachtspunten:

- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er op deze locatie zeker mogelijkheden om tot een andere bouwmassa te komen dan in de huidige situatie het geval is. Het lijkt passend om de voorgevel naar voren (richting Arnhemsestraatweg) te verschuiven. Ook in de diepte en hoogte is een andere ruimtelijke benadering te motiveren, bijvoorbeeld om de entree van het dorp wat meer te markeren. Het perceel moet wel een dorpse uitstraling houden en passen op deze plek.
- Geluidhinder is de belangrijkste beperkende factor. De locatie is gelegen direct naast het spoor en langs de Arnhemsestraatweg en in de nabijheid van een horecabestemming. Een deel van de locatie is niet te gebruiken voor geluidsgevoelige functies, zoals wonen. Zelfs binnen de bestaande bebouwing (voormalige bedrijfsruimte) is het uitbreiden van de woonfunctie moeilijk te realiseren. Het toevoegen van woningen is alleen mogelijk als er forse (en kostbare) geluidsmaatregelen worden genomen. Ook zal nadrukkelijk gekeken moeten worden naar de indeling van het perceel.
- Ontsluiting ten behoeve van het parkeren kan vanaf de Arnhemsestraatweg alleen kleinschalig. Vanaf de Groenestraat is een ontsluiting alleen mogelijk als er een afstand van minimaal 25 meter vanaf de spoorwegovergang wordt aangehouden.
- Zoals bij ieder plan in onze gemeente is parkeren een aandachtspunt. Er is op het perceel weinig ruimte en het is ook niet mogelijk om het parkeren af te wentelen op de openbare ruimte in de directe omgeving. Voor woningen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats woning. Bij een programmatische uitbreiding (meer woningen) is er voor parkeren beperkt ruimte op het perceel.
- De aansluiting met de omliggende (woon) bebouwing is een belangrijk aandachtspunt. Hierin spelen zaken als privacy, uitzicht en schaduwwerking een rol. Het buurperceel heeft recht van overpad.
- Het perceel moet een groene uitstraling krijgen. Dit is bij een eerdere bestemmingsplanherziening is (vanwege een uitspraak van de Raad van State) ook vastgelegd. Dit betekent onder andere dat parkeren aan de voorzijde onwenselijk is.
- Ook vanuit het woonbeleid zijn er eisen. De minimum oppervlakte voor nieuwe woningen in het dorp Rheden is 60 m2. Als het gaat om een plan met meer dan vijf woningen moet hiervan 70% In het betaalbare segment worden gerealiseerd.

Zoals gezegd zijn er de afgelopen jaren meerdere plannen met appartementen ontvangen. Vanwege de hoge kosten (zoals sloopkosten en de hoge verwervingskosten) blijkt er een fors programma nodig om tot een financieel uitvoerbaar plan te komen.

Toetsing woningbouwplannen

Plannen die zijn getoetst gaan uit van het toevoegen van een woongebouw met daarin 10 á 15 appartementen. Dit betekent ook een forse hoeveelheid parkeerplaatsen. Wanneer deze parkeerplaatsen allemaal op het maaiveld worden gerealiseerd, blijft er weinig groen over. Een ondergrondse parkeervoorziening is financieel gezien niet aantrekkelijk. En, zoals gezegd, is het toevoegen van de woonfunctie vanuit wetgeving rond geluid niet gemakkelijk. Het betekent wat voor de indeling van woningen en het perceel en er zijn (kostbare) geluidsmaatregelen nodig. Een plan met 10 à 15 woningen, betekent ook dat er al snel vier woonlagen nodig zijn, wat vanuit het ruimtelijk beeld niet past op deze locatie. De plannen die zijn gepresenteerd, zijn te hoog en te fors voor deze plek.

Er is vergaand onderzocht of het afwijken van alle genoemde normen en uitgangspunten mogelijk is. Er is onder andere gekeken of er met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan. Ook is er gekeken of er niet toch een forsere bouwmassa mogelijk is dan hiervoor aangegeven, wellicht met aan bijzondere architectuur. Uiteindelijk blijken alleen plannen met minder woningen (en dus minder bouwmassa) kansrijk vanuit de hiervoor genoemde uitgangspunten. Echter de verschillende potentiële kopers (ontwikkelaars) geven aan dat een plan met minder woningen financieel niet haalbaar is. De verwervingskosten voor het perceel zijn te hoog.

Tot slot is er gekeken of het kansrijk is om de locatie te verwerven in het kader van Masterplan Veluwezoom, met als doel de locatie vervolgens in te zetten als onderdeel van de entree tot de Veluwezoom. Dit is tot nu toe niet in het te ontwikkelen Masterplan meegenomen. De kosten voor verwerving van het perceel zijn te hoog. Dit geld kan beter ingezet worden voor andere doeleinden in het kader van het Masterplan Veluwezoom. Overigens kan de locatie door de overheid niet worden verworven voor een hogere prijs dan een marktconforme prijs en is het dus de vraag of de eigenaar akkoord zal willen gaan. Gezien de vele plannen die inmiddels niet haalbaar zijn gebleken blijkt wel dat de vraagprijs waarschijnlijk hoger is dan de marktprijs.

Conclusie

Gezien het voorgaande moeten we constateren dat een snelle invulling van de locatie niet mogelijk is. Wij verwachten hierin geen verandering zolang de eigenaar aan de huidige prijs vasthoudt. Een scenario waarbij wij als overheid in de locatie gaan investeren door verwerving of onteigening ligt niet voor de hand.

Het initiatief ligt nu in eerste instantie bij de eigenaar. Wij blijven met hem in gesprek en blijven zoeken naar kansen om de locatie op een goede manier in te vullen.