

Inspraak en vooroverlegnota voorontwerpbestemmingsplan Rheden-Centrum 2022 (zaaknummer 797465)

Nr.	Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
<u>Inspraak</u>		
1	De eigenaar van Bruco Transport wil dat de bestemming van het transportbedrijf op Schoolweg 5-7-9 wordt overgenomen uit het oude bestemmingsplan	Op de verbeelding (plankaart) van het nieuwe plan was al een aanduiding opgenomen. Een bijbehorende regeling in de regels ontbrak nog. Het plan wordt aangepast op dit punt.
2	Er wordt informatie verzocht over een ontwikkeling buiten het plangebied.	Er is contact opgenomen met de inspreker
3	Er wordt informatie verzocht over een ontwikkeling buiten het plangebied en over of er plannen zijn voor nieuwbouw bij/achter Groenestraat 60 (naast de Coöp)	Er is contact opgenomen met de inspreker. Voor wat betreft eventuele nieuwbouw bij/achter Groenestraat 60: de eigenaar is hierover in gesprek met de gemeente. Het is geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan. Hiervoor wordt, als hiervoor daadwerkelijke planvorming plaatsvindt, een afzonderlijke ruimtelijke procedure gevoerd. Inspreker is bijgepraat over de ontwikkeling buiten het plangebied.
4	Er is een informatieverzoek over 2 ontwikkelingen buiten het plangebied en de vraag of er meer communicatie kan komen over de wijzigingen met dit bestemmingsplan.	Er is contact opgenomen met de inspreker.
5	De eigenaar van de woning aan de Dorpsstraat 74a te Rheden vertelt dat het pand met vergunning is omgebouwd en in gebruik genomen tot woonhuis. In het voorontwerp wordt de bestemming Centrum-1 toegekend, hier is wonen op de begane grond niet toegestaan. Graag wijziging in bestemming "wonen" of "Centrum-2" zodat het huidige gebruik toegestaan blijft.	Op 19 december 2017 is op grond van de artikelen 2.1 lid 1 onder c in combinatie met 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik van een drukkerij tot woning op het perceel Dorpsstraat 74a te Rheden. Het bestemmingsplan wordt aangepast door een aanduiding op de verbeelding op te nemen en in de regels een regeling op te nemen die voor dit pand wonen op de begane grond mogelijk maakt.
6a	De eigenaar van Groenestraat 75 en 77 wil graag gebruik kunnen blijven maken van de verleende vergunning om aan de kant van Groenestraat 73 een woning te kunnen bouwen. Een deel van het bouwplan is destijds gerealiseerd met uitzondering van de woning. Het betreft een vergunning van 14 oktober 2008 met kenmerk BVB/20080467.	Deze vergunning is op 3 oktober 2013 ingetrokken. Er kan derhalve geen gebruik meer van gemaakt worden.
6b	In het geldende bestemmingsplan 'Rheden, witte vlekken' is geen maximum aantal wooneenheden opgenomen. In het voorontwerp bestemmingsplan 'Rheden-Centrum, 2022' is wel een maximum aantal	Uit onze administratie blijkt niet dat er vergunning is verleend voor 8 wooneenheden. Wel is op 12 december 2012 vergunning verleend voor het

Inspraak en vooroverlegnota voorontwerpbestemmingsplan Rheden-Centrum 2022 (zaaknummer 797465)

Nr.	Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
	wooneenheden opgenomen. Inspreker vraagt om voor het perceel geen maximum aantal wooneenheden geldt. Anders wordt gevraagd om het maximum aantal wooneenheden aan te passen. Op dit moment zijn er al 8 wooneenheden, terwijl er in het voorontwerp bestemmingsplan uitgegaan wordt van een maximum van 7 wooneenheden.	verbouwen van een woon-winkelpand naar zes woningen (2012-0717). Er is geen reden om het plan op dit punt aan te passen.
6c	De begane grond van het hoofdgebouw wordt nu gebruikt door een fietsenmaker. De locatie zou in de toekomst gebruikt kunnen worden voor een horecavoorziening, bijvoorbeeld een restaurant of een cafetaria. Gevraagd wordt wat daar allemaal voor nodig is (ook naast het bestemmingsplan) om snel te kunnen schakelen als een eventuele gegadigde zich meldt.	Horeca is toegestaan indien dit valt onder categorie 1a van de lijst horeca-activiteiten die als bijlage 5 bij de regels van het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Hier valt uitsluitend lichte horeca onder zoals een broodjeszaak of lunchroom. Het pand is tevens aangeduid als 'specifieke vorm van horeca - 2b'. Deze planregels treden in werking als het bestemmingsplan op deze wijze worden vastgesteld en na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd. In het vigerende bestemmingsplan is eveneens een ruimere horecafunctie toegestaan. Een restaurant en een cafetaria valt onder categorie 1b en is hier toegestaan. Zodra zich een gegadigde hiervoor meldt, zijn diverse vergunningen/toetsingen nodig. Denk aan: alcoholvergunning, exploitatievergunning, toets wet BIBOB, melding brandveilig gebruik, gebruiksvergunning, melding Wet milieubeheer, melding activiteitenbesluit. Het moet voldoen aan het bouwbesluit en inrichtingseisen Alcoholwet. Daarnaast is diploma Sociale Hygiëne nodig, toets justitie en politie, goed levensgedrag etc.
6d	Inspreker vindt de parkeernorm voor horeca te hoog, met name voor restaurant (10 parkeerplaatsen per 100 m2) en cafetaria (5 parkeerplaatsen per 100 m2). Inspreker vraagt zich af hoe ondernemers daar in een centrumgebied aan kunnen voldoen. Inspreker constateert dat andere horecavestigingen ook niet of nauwelijks eigen parkeergelegenheid hebben. Inspreker geeft aan op dit moment aan de parkeernorm te kunnen voldoen, echter als de bouwplannen worden verwezenlijkt zou er op die locatie nooit een horecavoorziening kunnen worden gevestigd en moet inspreker kijken naar een andere bestemming.	De parkeernorm voor restaurant en cafetaria komen voort uit de parkeerkencijfers van het CROW. Deze instantie geeft een inschatting van de parkeervraag bij een bepaald aantal m2 restaurant of cafetaria. De parkeernorm voor specifiek deze functies verdient inderdaad zoals inspreker aangeeft een specifieke toelichting. De gemeente kijkt met name in centrumgebieden naar de situatie en de mogelijkheden die de ondernemer heeft om op eigen terrein in de parkeervraag te kunnen voldoen. De gemeente zal bijvoorbeeld in dit soort gevallen niet eisen dat het terras wordt omgevormd tot parkeren, immers een terras hoort bij een horecafunctie. Ook zal vaak niet geëist worden in de belangenafweging dat al het groen rondom het pand dient te vervallen voor parkeren. De norm is echter wel de parkeervraag die een goed lopend restaurant heeft, maar lijkt in sommige gevallen als dit niet zo is, soms aan de hoge kant, zoals inspreker aangeeft. De Nota Parkeernormen Rheden 2015 kent een aantal mogelijkheden die ingezet kunnen worden zodat niet altijd het berekende aantal parkeerplaatsen op basis van de norm hoeft te worden gerealiseerd. De praktijk laat zien dat

Inspraak en vooroverlegnota voorontwerpbestemmingsplan Rheden-Centrum 2022 (zaaknummer 797465)

Nr.	Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
		regelmatig gebruik gemaakt wordt van deze bevoegdheid van het college om bij restaurants en cafetaria's af te wijken van de parkeereis om alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, omdat dit vaak niet kan, niet gewenst is of niet nodig is. Iedere aanvraag kent hierin zijn eigen afweging.
6e	Inspreker wil graag dat er aan de zijkant ook de mogelijkheid voor terras komt.	In artikel 4.4 sub c. van het voorontwerp bestemmingsplan is bepaald dat terrassen moeten zijn gesitueerd voor het hoofdgebouw dan wel voor het verlengde van de achterzijde van het hoofdgebouw. Dat betekent dat ook aan de zijkant, mits gelegen voor het verlengde van de achterzijde van het hoofdgebouw, mogelijkheden zijn voor een terras.
6f	Het in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen maximum oppervlakte voor terras (30 m2) vindt inspreker te klein. Zeker ook in verhouding tot de bestaande bebouwing en de beschikbare ruimte. Dit is van belang zodat een horeca-ondernemer voldoende inkomsten kan genereren.	Er zijn terrassen groter dan 30 m2. De maat van 30 m2 voor terrassen voor lichte horeca (horeca-activiteiten van categorie 1a genoemd in bijlage 5 Lijst horeca-activiteiten op de begane grond) wordt uit de regels gehaald en wordt vrij gelaten. De impact op de omgeving van deze vorm van horeca en van de terrassen is beperkt. Dat geldt niet voor hogere horeca categorieën. Voor horeca-activiteiten van categorie 1b en hoger geldt dat de bestaande aanwezige maat van terrassen is toegestaan. Het college kan hiervan afwijken met toepassing van een procedure. De regels worden hier op aangepast.
7a	BIZ Rheden en ORDS verzoeken om de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen aan de winkelstraten te verruimen en wel waar dat 10 meter is, te veranderen in 12. Dit, met name voor de winkelverdiepingen, en om ervoor te zorgen dat bouwtechnische installaties inpandig kunnen aangelegd.	In het bestemmingsplan wordt een standaard bouwhoogte in acht genomen van 10 meter. Deze bouwhoogte past bij de dorpse schaal, is in lijn met de hoogte van de aanwezige bebouwing en is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In de looptijd van het vigerende bestemmingsplan is niet de indruk ontstaan dat deze bouwhoogte specifiek voor het centrumgebied van Rheden ontoereikend is gebleken. Er is wat dat betreft op dit moment geen technisch of ruimtelijk motief om de standaard bouwhoogte voor het centrumgebied in algemene zin te heroverwegen. Daarbij is het wenselijk om daar waar een verhoging van de bebouwing op basis van een concrete aanleiding nodig blijkt te zijn een integrale afweging te kunnen maken. In dat geval zal onder andere het effect op het straatbeeld en de direct aangrenzende gronden worden beoordeeld. In artikel 14.1 sub e van het voorontwerp bestemmingsplan is overigens bepaald dat bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte buiten beschouwing worden gelaten: liftschachten, trappenhuisen, balustrades, balkonhekken en opbouwen voor technische installaties en dergelijke. Voor bouwtechnische installaties op het pand biedt het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan ruimte.

Inspraak en vooroverlegnota voorontwerpbestemmingsplan Rheden-Centrum 2022 (zaaknummer 797465)

Nr.	Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
7b	Ook bij de bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen verder van de winkelstraten gelegen, verzoeken BIZ Rheden en ORDS om de bouwhoogte te verruimen naar bijvoorbeeld 12 meter. Mede gelet op het gewijzigde gemeentelijke beleid voor het bouwen op achterterreinen, zou daarvoor ruimte gecreëerd moeten worden in het bestemmingsplan. Dit zou latere procedures wellicht kunnen voorkomen of makkelijker maken, ook als er qua functie wellicht later nog een afwijkingsprocedure gevolgd moet worden.	De beleidsnotitie bouwen op achterterreinen waarnaar wordt verwezen, biedt een afwegingskader om in specifieke situaties medewerking te kunnen verlenen aan woningbouw initiatieven op achterterreinen. Er zijn verschillende criteria waaraan een initiatief dient te voldoen. Het is niet gewenst om op voorhand generiek te voorzien in deze mogelijkheid. Het betreft in alle gevallen maatwerk waarbij in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zorgvuldige ruimtelijke en functionele afweging aan de orde is.
7c	De BIZ Rheden (Bedrijveninvesteringszone) en de ORDS (Ondernemend Rheden de Steeg) verzoeken om in het winkelgebied van het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor kamerverhuurbedrijven op te nemen. Onzelfstandige kamerverhuur past niet in een winkelstraat in het centrumgebied van Rheden.	Op 29 februari 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsnota Exploitatie kamerverhuur panden vastgesteld. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen gemengde wijken en monofunctionele wijken. Net als kern Dieren is kern Rheden aangemerkt als monofunctionele wijk. In gemengde wijken kan rechtstreeks makkelijker kamerverhuur plaatsvinden. Kern Velp wordt gezien als gemengde wijk. Voor kern Rheden blijft de regeling gehandhaafd zoals die nu in het (voorontwerp)bestemmingsplan is opgenomen.

Inspraak en vooroverlegnota voorontwerpbestemmingsplan Rheden-Centrum 2022 (zaaknummer 797465)

Nr. Samenvatting reactie

Overwegingen burgemeester en wethouders

Vooroverleg

- A Provincie Gelderland heeft niet gereageerd omdat er geen provinciale belangen in het geding zijn.
- B Waterschap Rijn en IJssel geeft aan geen opmerkingen te hebben en dat de conclusie uit de watertoets juist is.

Ambtshalve wijzigingen

- A In artikel 4 en artikel 5 is verwezen naar bijlage 2 Lijst maatschappelijke voorzieningen. In die lijst zijn onder meer scholen, al dan niet in combinatie met kinderopvang, opgenomen. Het is wenselijk om buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven toe te staan, zonder dat er een school bij gevestigd is. De lijst wordt hier op aangepast.
- B Het perceel gelegen aan Veerweg 58-60 ligt tegen de plangrens en wordt in het plangebied meegenomen. In het vigerend bestemmingsplan Rheden 2016 heeft dit een woonbestemming en het bijgebouw een aanduiding voor kantoor. In het vorige bestemmingsplan had het bijgebouw echter een aanduiding voor inrichting, waardoor er ook bedrijven in mogelijk waren. Sinds lange tijd zit hier een timmerwerkplaats t.b.v. interieurontwerp. Dat ligt ook schriftelijk in bezoekerapporten van ODRA vast en is er milieumelding geweest.
Deze ommissie wordt hersteld door het perceel Veerweg 58-60 mee te nemen en op het bijgebouw een aanduiding te leggen om de bedrijfsfunctie planologisch mogelijk te maken.