

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 2 juni 2020 11:03  
**Aan:**  
**Onderwerp:** actiepunt 125 (bp Haveland)

Beste

Ik heb het volgende aangegeven bij actiepunt 125 (terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan voor Haveland):  
Bij een woning die onder het overgangsrecht wordt gerekend en waar in een nieuw bestemmingsplan een sterfhuisregeling wordt ingesteld, is er een kleine planologische verbetering. Dit heeft mogelijk gevolg dat de financiële waarde ervan stijgt.  
Dit zal zeker het geval zijn bij een woning die onder het overgangsrecht wordt gerekend en waar een woonbestemming mogelijk is.

Mocht je nog vragen hebben, hoor ik het graag.

**Met vriendelijke groeten,**

Gemeente Rheden | Team Omgevingsrecht en Veiligheid

Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg | Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg  
T 026 - 49 76 448 (doorkiesnummer) - *N.B. graag contact leggen via mail, ik werk vanuit huis i.v.m. maatregelen tegen verspreiding van het coronavirus*  
[www.rheden.nl](http://www.rheden.nl)

*Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag - N.B. ik werk vanuit huis i.v.m. maatregelen tegen verspreiding van het coronavirus*

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 5 oktober 2021 11:10  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Fwd: LTA, vaststelling bestemmingsplan Rheden, Haveland -> 23 november

Ter info

Hartelijke groet,

Hoofdstraat 3 | 6994 AB De Steeg  
Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg  
tel:026-4976911

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:**  
**Datum:** 4 oktober 2021 om 14:17:22 CEST  
**Aan:**  
**Onderwerp:** RE: LTA, vaststelling bestemmingsplan Rheden, Haveland -> 23 november

### Onderbouwing

Voor meerdere eigenaar-/bewoners is 'Rheden-Haveland, 2019' een belangrijk bestemmingsplan, en wel voor diegenen waarvan de woning niet als zodanig bestemd is in het geldende bestemmingsplan Rheden-Oost. Doordat hun woning nu onder het overgangsrecht valt, is (her-)financiering problematisch. Banken kijken daar tegenwoordig naar en willen eigenlijk geen hypotheek meer verstrekken in zo'n geval.

Als het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld, is de situatie veel gunstiger. Dan komt bij zo'n 12 woningen (uitgaande van vaststelling conform het raadsvoorstel) een positieve woonbestemming (- en bij zo'n 8 adressen met eigenaar-/bewoners een regeling waarin het gebruik positief wordt aangeduid en alleen in geval van sloop het gebruik niet legaal kan worden voortgezet).

Dit maakt verkoop in geval van verhuizing of overlijden of zo, veel gunstiger/makkelijker. En tevens herfinanciering om gebruik te maken van de huidige lage rentestand.

Een paar eigenaar-/bewoners gaf aan bij aankoop niet bekend te zijn dat de woning niet positief was bestemd (wat natuurlijk op zich ook een verantwoordelijkheid van henzelf is). In het verleden is in een enkel geval richting een financierder aangegeven dat een positievere woonbestemming in voorbereiding is en aan de raad zal worden voorgelegd, waarna die had ingestemd met financiering. De termijn die in dat geval genoemd is te verwachten voor vaststelling is overigens sowieso niet gehaald. Omdat dit voor meerdere eigenaar-/bewoners van zo'n groot belang is, en omdat het proces sowieso al lang loopt, is in juli aan indieners van zienswijzen en andere betrokkenen een brief gestuurd dat vaststelling wordt beoogd op 23 november.

Als de datum anders wordt, moet ik dat in ieder geval communiceren.

Dit als achtergrond bij mijn vorige mail.

**Algemeen**

Fijn dat het proces mbt de LTA onder de loep wordt genomen. Succes!

**Ander onderwerp - raadsvragen**

Het lijkt me overigens ook handig het proces van beantwoording van raadsvragen binnen de ambtelijke organisatie te bekijken. Het duurde laatst een paar keer vrij lang voordat raadsvragen bij mij (indiener van het bijbehorende raadsvoorstel) terechtkwamen. Mede omdat ik voor de beantwoording ook anderen nodig heb (en daar ook nog wel eens naar moet zoeken), vraagt de daadwerkelijke beantwoording ook nog wel eens tijd. Omdat er vaste data zijn voor de raadsbehandeling van raadsvoorstellen, is dit wel een proces met deadlines. Met het volgen van de website van de raad kon ik het wel wat naar me toe halen, maar dat is eigenlijk ook niet efficiënt. Het lijkt mij handig dat als raadsvragen van de griffie afkomen, zo snel mogelijk wordt gekeken wie de indiener van het bijbehorende raadsvoorstel is.

Met vriendelijke groet,

---

**Van:**

**Verzonden:** maandag 4 oktober 2021 13:06

**Aan:**

**CC:**

**Onderwerp:** RE: LTA, vaststelling bestemmingsplan Rheden, Haveland -> 23 november

Het is sowieso fijn als er een onderbouwing van de noodzaak aan mij gegeven kan worden. Dan kan ik dat delen in het TAC.

Het hele proces mbt de LTA zijn we onder de loep aan het nemen om het te verbeteren. Het loopt niet lekker nog.....

Hartelijke groet,

Gemeente Rheden

Hoofdstraat 3 | 6994 AB De Steeg

Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg

---

**Van:**

**Verzo**

**Aan:**

**CC:**

**Onderwerp:** RE: LTA, vaststelling bestemmingsplan Rheden, Haveland -> 23 november

Beste

Weet je zeker dat Rheden-Haveland (Dossier 2110) op de LTA voor december staat?

Ik weet niet wanneer de TAC dat heeft besloten, maar ik had dit best eerder willen weten. (Had ik dat zelf kunnen achterhalen?)

De reden zal een te volle agenda van november zijn. Ik hoor graag als daar nog aanvullend iets over op te merken is, en of ik daarover nog iets kan zeggen richting betrokkenen.

Misschien had ik eind augustus uitgebreider moeten motiveren waarom sommige inwoners erg aan een besluit toe zijn (en aan wie wat is gecommuniceerd over de vaststelling)

– Desgewenst doe ik dat alsnog, maar ik ga er vanuit dat het december is en blijft.

Ik moet als het december is en blijft, anders in ieder geval betrokkenen per brief informeren.

Alvast bedankt voor je reactie!

Met vriendelijke groet,

---

**Van:**

**Verzonden:** donderdag 24 juni 2021 18:41

**Aan:**

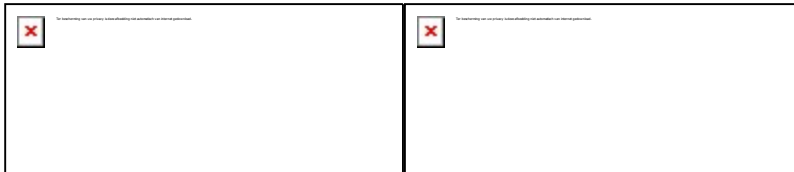
CC:

**Onderwerp:** Re: LTA, vaststelling bestemmingsplan Rheden, Haveland -> 23 november

Doe ik 🙏

Hartelijke groet,

Hoofdstraat 3 | 6994 AB De Steeg  
Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg



Op 24 jun. 2021 om 14:43 heeft  
geschreven:

het volgende

Dag

Kan het vaststellen van bestemmingsplan Rheden, Haveland op de LTA voor de raad van  
23 november worden gezet?

Dat zou heel fijn zijn.

**Met vriendelijke groeten,**

Gemeente Rheden | Team Omgevingsrecht en Veiligheid  
Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg | Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg

*Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag*



Beste

Lijkt mij verstandig om ook te contacten met

Ik weet dat idd. door de gemeente Rheden is aangegeven niet mee te willen werken aan verhuizing van Meteoor naar terrein De Groot omdat voor terrein De Groot een intergemeentelijke structuurvisie Rivierklimaatpark Ijsselpoort geldt. Een beton fabriek past niet in die visie.

is het strategisch nog handig om iets te zeggen over het traject waar we mee bezig ( gebied nader te verkennen ivm Rheden Steel en vertrek wens Meteoor)?Past denk ik op zich wel in de lijn van de beantwoording destijds nav de raadvragen Rheden Steel.

Graag dit kortsluiten met !

Gr.

---

Van:

Verzonden: vrijdag 12 november 2021 15:58:33

Aan:

CC:

Onderwerp: De Meteoor / ivm bp voor Haveland

Beste

Aanstaande dinsdag wordt in de voorbereidende vergadering het vaststellen van het bestemmingsplan voor Haveland besproken. In een al ingediende inspraakreactie die van de griffie afkwam, staat :

“- De Meteoor heeft aangegeven te willen verhuizen. De gemeente Rheden wenst niet mee te werken met verplaatsen naar de door de Meteoor voorgestelde locatie terrein de Groot (Riverstone).”

Wat kan hierover gedeeld worden?

Heb jij trouwens cijfers over de werkgelegenheid bij De Meteoor (liefst aandeel inwoners gemeente Rheden)?

Met vriendelijke groeten,

Team Omgevingsrecht en Veiligheid

Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg. Bezoekadres (vanaf 15 november Pres. Kennedylaan 104-108 Velp Ivm met de maatregelen tegen het coronavirus werk ik in de regel niet op kantoor.

| [www.rheden.nl](http://www.rheden.nl)

Standaard werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

NB. Met ingang van 15 november 2021 is het gemeentehuis in De Steeg gesloten. Wij zijn tijdelijk verhuisd naar de President Kennedylaan 104-108 in Velp.

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 22 november 2021 14:33  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Verkenning Integrale herontwikkeling gebied Haveland-plus  
**Bijlagen:** RdR 26 okt 2021 v3 Gespreksnotitie College BW Gebiedsontwikkeling Haveland.pdf

Hallo

Na overleg met hedenochtend bijgaand de notitie ter bespreking in het College.  
Het doel is om het College te laten instemmen met een integrale verkenning van het gebied *GS Staalwerken – Haveland – Meteor*.  
Zoals gemeld is de inhoud tevens afgestemd met

Op verzoek van is een uitgewerkte capaciteitsraming opgenomen.  
Ambtelijk zal dit nog nader ingevuld worden.  
De totale tijdbesteding is geraamd op ca 30 mensdagen.

De richting van het college is bepalend voor het vervolgproces.  
Naast een inhoudelijke richting, gaat het in dit stadium vooral over procesmatige richting:

- Transitie hele bedrijventerrein **of** GS staalwerken hierop vooruit laten lopen?
- Proces onderdeel van omgevingsvisie **of** separaat?
- In alle gevallen: wel geen prioriteit? En indien wel prio, dan hoe de capaciteit te regelen (ipv andere lopende projecten of extern inhuren)?

Zou je dit stuk op de agenda van het College (rondvraag?) willen plaatsen?

| Gemeente Rheden | Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg |

gemeente Rheden 

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 22 november 2021 16:51  
**Aan:** Griffie  
**CC:**  
**Onderwerp:** antwoord S21 200 schriftelijke vragen GPRB Vaststellen bp Rheden Haveland 2019  
**Bijlagen:** antw S21 200 schriftelijke vragen GPRB VaststellenbestemmingsplanRheden Haveland 2019 (21.54).docx

**Urgentie:** Hoog

Beste griffie,

Hierbij de beantwoording van de schriftelijke vragen met kenmerk S21 200.  
Het antwoord is afgestemd met de portefeuillehouder

Met vriendelijke groeten,

Gemeente Rheden | Team Omgevingsrecht en Veiligheid

Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg. Bezoekadres (vanaf 15 november Pres. Kennedylaan 104-108 Velp  
Ivm met de maatregelen tegen het coronavirus werk ik in de regel niet op kantoor.

[www.rheden.nl](http://www.rheden.nl)

*Standaard werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag*

**NB. Met ingang van 15 november 2021 is het gemeentehuis in De Steeg gesloten. Wij zijn tijdelijk verhuisd naar de President Kennedylaan 104-108 in Velp.**





## **Schriftelijke vragen van GPR Burgerbelangen over Vaststellen bestemmingsplan Rheden Haveland 2019 (21.54), agendapunt 5 Raadsvergadering 23 november 2021**

Datum vraag: 22 november 2021

Indiener:

Nummer: S21/200

Datum antwoord: 22 november 2021

### **Inleiding**

Wij hebben een aantal technische vragen. Aanleiding is dat wij voornemens zijn een amendement in te dienen en willen weten of en hoe dit technisch ingepast kan worden.

Naar ons idee is in het voorstel de logische weg omgedraaid. We zien de industrie steeds verder afnemen in Rheden. Inwoners, met name de nabij wonende, staan daar ook niet negatief tegenover. Dit biedt kansen voor bijvoorbeeld woningbouw. Wij vinden het dan ook raar dat er nu voor een sterfhuisconstructie wordt gekozen voor de woningen. Wij hebben een aantal ideeën en willen die graag bij u toetsen op juridische en technische haalbaarheid. Concreet zien wij voor ons dat het zuidelijke deel van het plan (waar momenteel nog 2 a 3 bedrijven gevestigd zijn, maar het grootste deel leeg staat, zoals besproken bij de Voorbereidende vergadering) uit dit plan wordt gehaald. De wethouder gaf al aan dat hier gesprekken over lopen. Is het dan niet logischer dit als witte vlek te bestempelen vanwege lopende gesprekken? Daarnaast zouden wij de rest van het gebied omdraaien van industrie met wonen als sterfhuis naar wonen met industrie als sterfhuis. Zo komt er een groot gebied vrij waar te zijner tijd gebouwd kan worden. Ook hoeven de inwoners aldaar zich geen zorgen te maken over hun woningen. De bedrijvigheid kan voorsnog gewoon doorgaan. Een andere locatie voor deze industrie zou een optie zijn om dit proces te versnellen, maar is in deze opzet geen directe noodzaak.

### **Vraag 1: Is het technisch en juridisch mogelijk via een amendement het zuidelijk deel uit het plan te halen en het resterend deel primair wonen met industrie als sterfhuis aan te merken?**

Antwoord:

Met het zuidelijk deel van het plangebied zal worden bedoeld het gebied tussen Pinkelseweg en Grinthuizen. Op zich lijkt dit niet onmogelijk, echter dit is sterk af te raden. Het bestemmingsplan Rheden-Haveland 2019 is een actualiserend bestemmingsplan. Als het zuidelijk deel bij vaststelling uit het plangebied wordt gehaald, blijft het geldende bestemmingsplan van kracht. Daarmee is het zuidelijk deel nog steeds een gezoneerd industrieterrein.

Grote nadelen van het uit het plangebied halen zijn, dat het gebied dan niet is voorzien van digitaal rechtstreeks raadpleegbare regels en niet voorzien van regels die aansluiten op het geldende door uw raad vastgestelde beleid. Mede met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een geactualiseerd plan en daarmee raadpleegbaar plan zeer wenselijk. Niet alleen voor de toetsing bij de aanvraag voor een vergunning, maar ook zodat burgers en bedrijven het bestemmingsplan makkelijk kunnen raadplegen. Voor nu zou het in ieder geval ook veel inzet vragen om het plan erop aan te passen.

Op dit moment is nog niet duidelijk of en waar dan in het gebied mogelijkheden zijn om eventueel te komen tot woningbouw. Dit vergt overleg en onderzoek. Het aannemen van een dergelijk amendement verandert daar niets aan en niet duidelijk is wat dan de logica is van een dergelijk amendement.

Gevraagd is voor het overige gebied naar de mogelijkheid van een amendement om daar naar een regeling te gaan waarin de industrie wordt wegbestemd en de woningen positief bestemd. Dit is niet mogelijk. De geldende bestemming in het bestemmingsplan Rheden-Oost is die van een (geluidgezoneerd) industrieterrein. Het gebruik van de woningen (en de woonwagons) op het gezoneerde industrieterrein wordt tot het overgangsrecht gerekend. Als dit wordt omgedraaid, betekent dit het afnemen van bestaande planologische rechten. Dit sluit niet aan bij de door uw raad vastgestelde structuurvisie en zou alleen kunnen als na onderzoek en bijbehorend planproces blijkt dat dit goede ruimtelijke ordening zou zijn en uitvoerbaar, waarbij waarschijnlijk zelfs bedrijven uitgekocht zouden moeten worden.



**Vraag 2a: Indien een amendement niet mogelijk is, is het dan wel mogelijk om het onderwerp van de agenda af te halen en binnenkort opnieuw te agenderen naar aanleiding van onze wijzigingen indien hier een meerderheid in de Raad voor bestaat?**

Antwoord:

Dit is niet zinvol. Zie beantwoording onder vraag 1.

Daarnaast is uitstel van vaststelling van het bestemmingsplan nadelig voor in ieder geval eigenaren van 12 adressen die met het voorliggende bestemmingsplan een positieve woonbestemming kunnen worden toegekend. Dit maakt eventuele verkoop en herfinanciering makkelijker. Van een paar eigenaren is in ieder geval bekend dat zij hier ook daadwerkelijk op zitten te wachten. Zie Memo "Toelichting raadsvoorstel bedrijventerrein Haveland".

**Vraag 2b: Wij zouden dan een realistische termijn willen om ook terug te kunnen geven aan inwoners. Zelf zaten wij aan Q1 2022 te denken. Is dat haalbaar?**

Antwoord:

Nee. Er is veel onderzoek en overleg voor nodig om een dergelijke bestemming te veranderen en het moet nog blijken wat er mogelijk is. Dit vraagt om zorgvuldigheid en is in ieder geval niet iets dat op korte termijn kan worden geregeld.

**Vraag 3: Kleven er negatieve consequenties aan het voornog uit het plan houden van het zuidelijk deel en dit op een later moment in de Raad brengen? Wat zijn deze dan?**

Antwoord:

Als dit nu uit het plangebied wordt weggelaten, blijft het geldende bestemmingsplan Rheden-Oost gelden. Dit plan is niet voorzien van digitaal rechtstreeks raadpleegbare regels en is daarnaast niet gebaseerd op het actuele door uw raad vastgestelde beleid.

Als de raad dit gebied uit het plangebied wil weglaten om hier een andere bestemmingsregeling vast te stellen, dient hiervoor opnieuw een wettelijke procedure te worden doorlopen. Dit kost tijd en geld.

## **Beantwoording vragen tijdens voorbereidende vergadering 16 november agendapunt Rheden-Haveland 2019**

Tijdens de voorbereidende vergadering op 16 november zijn tijdens de behandeling van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden-Haveland 2019 vragen gesteld die schriftelijk beantwoord zouden worden.

### **Raadvraag PvdA over mogelijk overlast van internetwinkels**

Gevraagd is in hoeverre de zorgen gerechtvaardigd zijn over mogelijke overlast van internetwinkels.

Reactie: Een internetwinkel wordt niet rechtstreeks toegestaan in het bestemmingsplan, hiervoor is een afwijkingsprocedure benodigd. Voorwaarden waaraan getoetst moet worden alvorens een besluit te nemen over het toestaan van een internetwinkel zijn onder andere de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Er blijft dus wel een beslismoment waarbij in geval van een aanvraag omgevingsvergunning aan de opgenomen criteria moet worden getoetst.

Ook is voor eventuele nieuwvestiging van hele grootschalig internetwinkels beperkend dat het bestemmingsplan een regeling bevat over de maximale omvang van bedrijfskavels. Verder wordt opgemerkt dat niet alle typen internetwinkels zijn toegestaan, zo is een internetwinkel met toonzaal niet toegestaan, hiervoor is ook geen afwijkingsmogelijkheid binnen het bestemmingsplan.

### **Raadvraag VVD om overzicht voorgeschiedenis plannen en regelgeving**

In bijlage 1 van de plandoelichting is een overzicht van de voorgeschiedenis opgenomen. In het kort komt het voor de woningen aan de Havelandseweg 47 en nabijgelegen woningen aan de Veerweg neer op het volgende.

In 1968 is met het bestemmingsplan "Dorp Rheden ten oosten van de Groenestraat" op deze locaties de bestemming Industrierrein toegekend.

In 1986 is het bestemmingsplan Rheden-Oost vastgesteld. Hierin is rekening gehouden met de in 1982 in de Wet geluidhinder opgenomen verplichting tot het vaststellen van een geluidzone rondom industrierreinen met geluidhinderlijke bedrijven. De gemeente heeft hierin geprobeerd de woningen aan de Apollostraat en Veerweg 35 en hoger overeenkomstig het toenmalige gebruik als woning te bestemmen. Bij Havelandseweg 47 is de bestemming voor industrierrein voortgezet.

Echter de provincie Gelderland heeft in 1987 goedkeuring onthouden aan een deel van het nieuwe bestemmingsplan Rheden oost, waaronder de onderhavige locaties. Doordat goedkeuring is onthouden aan een deel van het bestemmingsplan is voor die delen het bestemmingsplan uit 1968 in werking gebleven. De woningen hebben dus uiteindelijk de bestemming als industrierrein gehouden.

De gemeente is nog in beroep gegaan tegen de onthouding van goedkeuring. De Kroon heeft uitspraak gedaan op 11 januari 1990 en alle beroepen afgewezen.

Bij Koninklijk Besluit van 22 juni 1993 is van rijkswege de geluidzone van het industrierrein vastgesteld. De onderhavige locaties worden daarmee onderdeel van het gezoneerde industrierrein.

In het bestemmingsplan Rheden Oost dat is vastgesteld in 2009 vallen de locaties binnen de bestemming Werken en hebben de locaties dus nog steeds geen woonbestemming of aanduiding. De woningen zijn gelet op de ligging binnen de geluidzone en de daarmee samenhangende problematiek onder het overgangsrecht gebracht.

Er is op de onderhavige locaties dus nooit een positieve woonbestemming van kracht geweest in een bestemmingsplan.

In de structuurvisie Rheden, Mijn dorp van morgen, vastgesteld door de gemeenteraad in 2014, is naast dat ingezet wordt op behoud van het (gezoneerde) bedrijventerrein de volgende ambitie opgenomen: “ambitie is behoud van de woonfunctie, maar het lijkt er sterk op dat de woningen niet positief bestemd kunnen worden”.

In het bestemmingsplan Rheden, Haveland, 2019’ (nog vast te stellen) is waar mogelijk een woonbestemming toegekend, voor de overige gevallen is een zo positief mogelijke regeling opgesteld, waarbij het gebruik mag worden voortgezet tenzij een woning wordt gesloopt (anders dan vanwege een calamiteit).

#### **Raadvraag Christenunie over de benaming Beekhuizerbeek in de plantoelichting**

Gevraagd is of daar waar in de plantoelichting Beekhuizerbeek staat, niet de Laak moet zijn.

Reactie: De aangehaalde kaart geeft de legger van het waterschap weer. Het waterschap hanteert kennelijk de benaming Beekhuizerbeek. De Laak is te zien als de benedenloop van de Beekhuizerbeek.

#### **Raadvraag Christenunie over termen bij taxatie, blz. 112 van de plantoelichting**

Gevraagd is naar de betekenis van de term “premie uit handen breken” (bij de beschreven optie “opkopen woningen”).

Reactie: Met de term “Premie uit handen breken” wordt bedoeld de extra vergoeding waarvoor een eigenaar in aanmerking komt als tegemoetkoming aan de eigenaar wanneer die door tijdsdruk (dan zou het gaan om een onteigening) meer moet betalen voor een vervangend object.



## B en W-voorstel

<b>portefeuillehouder</b>	<b>begrotingsprogramma</b>	<b>draagt bij aan Global Goal(s)</b>
	3 Gebiedsontwikkeling	9 Industrie, innovatie en infrastructuur, 11 Duurzame steden en gemeenschappen, 14 Leven in het water, 15 Leven op het land
<b>b en w-vergadering</b>	<b>agendapunt</b>	<b>bijlage(n) ter inzage</b>
8 maart 2022	0	Startnotitie proces omgevingsvisie
<b>rol raad</b>	<b>soort document</b>	
Ter kennisneming	B en W-voorstel en besluit	
<b>voorbereidende vergadering</b>	<b>agendapunt</b>	
12 april 2022		
<b>raadsvergadering</b>	<b>agendapunt</b>	
26 april 2022		

### onderwerp

Omgevingsvisie gemeente Rheden

## INHOUD VOORSTEL

Instemmen met de startnotitie proces omgevingsvisie Gemeente Rheden.

### 1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Elke gemeente moet in het kader van de Omgevingswet een omgevingsvisie opstellen. De omgevingsvisie komt in de plaats van de huidige ruimtelijke structuurvisies, maar zal een bredere reikwijdte hebben dan deze structuurvisies, omdat in de omgevingsvisie het beleid voor de gehele fysieke leefomgeving wordt beschreven. Zo wordt in de omgevingsvisie ook het beleid op het gebied van bijvoorbeeld milieu, erfgoed, gezondheid en de sociale aspecten van de fysieke leefomgeving vervat. Een omgevingsvisie zorgt in samenhang met het omgevingsplan en omgevingsprogramma voor de juiste sturing op leefbaarheid, gezondheid en duurzaamheid in onze gemeente.

De Omgevingsvisie is onderdeel van het nieuwe stelsel van de Omgevingswet. Deze wet gaat uit van een verregaande transitie in het digitale stelsel, inzichtelijke beleidskeuzes en afwegingen, integraliteit en grote veranderingen in houding en gedrag. De omgevingswet vraagt van gemeenten om voor **1 januari 2024** een omgevingsvisie vast te stellen. Als we niets doen stagneren ook de andere processen in de Omgevingswet zoals het Omgevingsplan. De inwerkingtreding van de Omgevingswet was voorzien voor juli 2022, maar wordt uitgesteld. De nieuwe datum is **1 januari 2023**. Dit uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is niet van invloed op de datum van de omgevingsvisie. Deze blijft gelijk.

Voordat gestart wordt met de omgevingsvisie willen we de raad vragen in te stemmen met het voorgenomen proces en de aanpak ten aanzien van de participatie op hoofdlijnen.

### 2 Wat is de aanleiding?

De relatie tussen de overheid en de samenleving is veranderd, er komt steeds meer ruimte voor initiatieven uit de samenleving. Dit is ook zichtbaar in de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet wordt daarom meer ruimte geboden voor deze initiatieven: overheid en samenleving zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke

leefomgeving. Dit vraagt een andere houding van overheid en maatschappij. De Omgevingswet gaat uit van: opgave-, gebieds- en klantgericht, integraal en digitaal. "Ja, mits" i.p.v. "Nee tenzij", werken vanuit vertrouwen i.p.v. door regulering of controle.

De Omgevingswet is een samenvoeging van de huidige 26 wetten ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Ook worden 120 Algemene Maatregelen van Bestuur vervangen door 4 AMvB's en word het aantal ministeriële regelingen van 120 naar 10 teruggebracht. Hiermee moet het stelsel eenvoudiger en overzichtelijker worden.

Om dit mogelijk te maken moet nu worden gestart met het opstellen van een omgevingsvisie. De Omgevingswet is een samenwerking tussen 5 onderdelen: Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH), Omgevingsplan, Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), Omgevingsvisie en Omgevingsprogramma.

### **3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?**

De belangrijkste kaders waarop de omgevingsvisie wordt gebaseerd zijn:

- Structuurvisies Dieren, Rheden, Velp en Kleine Kernen
- Omgevingsvisie Buitengebied

De eerste stap bij het opstellen van de omgevingsvisie is om te inventariseren welke beleidskaders er nog meer zijn die geïntegreerd moeten worden in de integrale omgevingsvisie.

### **4 Wat willen wij bereiken?**

Doelstelling is te komen tot een gedragen en sturende integrale visie voor de fysieke leefomgeving, die inzicht geeft in de ambities, kernwaarden en prioriteiten voor de verdere fysieke ontwikkeling van de gemeente Rheden en een duidelijke doorkijk geeft in de realisatiestrategie.

In de visie staat beschreven waar de gemeente binnen de fysieke leefomgeving verantwoordelijk voor voelt, waar de gemeente naartoe wil met de fysieke leefomgeving, de manier waarop de gemeente deze doelen wil bereiken en binnen welke termijn.

### **5 Wat gaan wij ervoor doen?**

Om vast te leggen hoe wij het proces en de participatie gaan aanpakken, hebben we de voorliggende startnotitie opgesteld. Hierin staat hoe wij denken te komen tot een gedragen en sturende integrale visie. Rond de zomer komen wij met een tweede document in de vorm van een koersnota waarin in de ambities en prioriteiten voor de verdere ontwikkeling van de gemeente Rheden worden vastgelegd. De gemeenteraad wordt hierbij op verschillende momenten betrokken en geïnformeerd.

Het proces gaan wij de komende tijd uitrollen. De visie wordt opgesteld in samenspraak met beleidsambtenaren, inwoners, ondernemers en andere belanghebbende partners.

Als de omgevingsvisie niet op tijd wordt vastgesteld is er geen document waarop Omgevingsplannen kunnen terugvallen. Het omgevingsplan steunt op de visie. Het omgevingsplan is het toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Zonder omgevingsplan kunnen er geen vergunningen of toestemmingen worden verleend aan initiatieven. Ook is het niet mogelijk Omgevingsprogramma's op te starten.

Er is geen wettelijke sanctie wanneer er geen vastgestelde omgevingsvisie is in 2024. De gemeente komt dan te vallen binnen het interbestuurlijk toezicht (met sanctiemogelijkheden).

De voor liggende startnotitie is nodig om te starten met de het opstellen van de omgevingsvisie. Wanneer de raad niet kan instemmen met deze notitie komt het tijdsfad om de visie gereed te hebben voor 1 januari 2024 in gevaar.

### **6 Wat zijn de financiële consequenties?**

Het opstellen van de omgevingsvisie wordt gedekt vanuit het beschikbare budget van het programma Omgevingswet voor 2022 en is beraamd op ca. € 125.000, -- t.b.v. inhuur stedenbouwkundigbureau, participatietraject en communicatie rondom het opstellen van de visie.

**7 Wat zijn de risico's?**

Er zijn geen risico's verbonden aan het vaststellen van de startnotitie.

**8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

De startnotitie is afgestemd met de stuurgroep omgevingsvisie en opgesteld in samenspraak met het projectteam.

**9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

Over de startnotitie an sich wordt niet actief gecommuniceerd. Na instemming met deze notitie wordt het communicatietraject opgestart om zowel intern als extern een ieder mee te nemen in het proces om te komen tot een integrale en gedragen omgevingsvisie.

**10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**

Tijdens het traject om te komen tot de omgevingsvisie wordt na elke fase gekeken wat we hebben geleerd, wat we meenemen en wat we een volgende keer anders zouden moeten doen. Dit dossier wordt gebruikt om te komen tot een beheerplan waarmee de organisatie in de toekomst de omgevingsvisie actueel en werkbaar kan houden.


De Steeg,



## B en W-voorstel

**portefeuillehouder****begrotingsprogramma**

3 Gebiedsontwikkeling

**draagt bij aan Global Goal(s)** 11 Duurzame steden en gemeenschappen**b en w-vergadering****agendapunt****bijlage(n)**

1. Voorontwerpbestemmingsplan Rheden-Haveland 2019
2. Memo Actualisatie bedrijventerrein Haveland
3. Memo Woningen en geluidhinder bedrijventerrein Haveland

**rol raad**

Ter kennisneming

**onderwerp**

Voorontwerp bestemmingsplan 'Rheden-Haveland 2019'

### INHOUD VOORSTEL

Het vrijgeven voor inspraak en vooroverleg van het voorontwerp bestemmingsplan 'Rheden-Haveland 2019'

#### 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 sinds kort 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. Dit geldt heel specifiek voor de op het bedrijventerrein gelegen woningen. Deze woningen zijn in het vigerende plan nog onder het overgangsrecht gebracht, een situatie die nu niet (meer) reëel is.

Met de actualisatie wordt het mogelijk de juridisch- planologische regels af te stemmen op de huidige en toekomstige situatie, en deze te vervatten in een eigentijdse regeling. Een onderdeel van deze eigentijdse regeling vormt juridisch-planologisch erkennen van de aanwezige woningen. Een ander onderdeel betreft de implementatie van het gemeentelijk beleid voor functieverruiming op de bedrijventerreinen.

Het bedrijventerrein Haveland valt grotendeels onder de werking van het bestemmingsplan 'Rheden-Oost', dat op 31 maart 2009 is vastgesteld. Voor de woongebieden van Rheden is het bestemmingsplannen 'Rheden 2016, woongebieden' in maart 2017 vastgesteld. Voor het bedrijventerrein Haveland is in het kader van de actualisaties afgesproken dat daarvoor een apart bestemmingsplan wordt opgesteld. Dit vanwege het specifieke thema (bedrijventerrein) van het gebied.

#### 2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer, Omgevingsvisie provincie Gelderland, Omgevingsverordening provincie Gelderland, Nota 'Visie op flexibilisering/functieverruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden', 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 dit bedrijventerrein. 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 de terreinen binnen eigentijdse kaders. Het voorziet niet in ingrijpende wijzigingen in de functionele en ruimtelijke structuur. Ontwikkelingen van de afgelopen decennia zijn betrokken bij deze actualisatie. De bestaande mogelijkheden zijn als uitgangspunt genomen, rekening houdend met de feitelijke situatie en met de huidige wet- en regelgeving. Daarnaast is de 'Visie op flexibilisering/functieverruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden' betrokken bij de planopzet.

### 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 regelgeving en landelijke inzichten

- *Aanpassen aan digitale 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.

- *Actuele regelgeving op het gebied van milieu*

Het bedrijfsterrein is voorzien van een milieuzonering. Deze sluit aan bij de door de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' en voorziet in een ruimtelijke koppeling tussen milieukaders en ruimtelijke ordening. Voor de zonering zijn de afstanden tot woningen bepalend. Voor de toelaatbaarheid van bedrijven wordt uitgegaan van deze zonering, welke is gekoppeld aan een bedrijvenlijst. Deze bedrijvenlijst heeft als bron de genoemde VNG-uitgave en is gescreend op activiteiten welke in het plangebied acceptabel en wenselijk worden geacht, en op het gebiedstype. Eerdere in de gemeente gehanteerde lijsten worden daarmee vervangen.

#### Respecteren bestaande rechten

Uitgangspunt is dat bestaande rechten 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 bedrijven en functies die niet passen binnen de algemene planregeling. Het betreft bedrijven die niet passen binnen de aangegeven milieuzonering en functies die niet passen binnen het toegestane gebruik. Deze functies hoeven uiteraard niet gesaneerd of verwijderd te worden.
- Vangnetregeling voor bestaande (legale) afwijkingen in maten, percentages en afstanden. Dit om eventuele omissies en de daaruit voortvloeiende ongewenste juridisch consequenties te ondervangen, wordt voorzien in deze vangnetregeling.

#### Aanpassen aan huidige inzichten omtrent functieverruiming

In maart 2016 is de (geamendeerde) 'Visie op flexibilisering/functieverruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden' vastgesteld. Deze visie is ten behoeve van het opstellen van het voorliggende plan geconcretiseerd in bijgevoegde memo 'Actualisatie bedrijventerrein Haveland'. De memo geeft dus concreet weer op welke wijze de geformuleerde uitgangspunten in het voorliggende plan zijn verwerkt. Functieverruiming vindt plaats ten behoeve van (perifere) detailhandel, internethandel en van wellness en leisure, alsmede van kleinschalige niet-industriële economische activiteiten. De verruiming is gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid, zodat kan worden getoetst aan de daarvoor geformuleerde uitgangspunten. Daaronder zijn ook begrepen het in standhouden van het voorzieningenniveau in Rheden en de belangen van de zittende bedrijven. Aangehaalde memo treft u aan bij de stukken.

### Juridisch-planologisch erkennen van de aanwezige (voorheen niet bestemde) woningen

Het bedrijfsterrein Haveland is een terrein waarop zich 'grote lawaaimakers' bevinden. Daarom bevindt zich om het terrein een zone, waarbuiten de cumulatieve geluidbelasting van 50 dB(A) niet mag worden overschreden. Het terrein is daarmee Wgh (Wet geluidhinder)-gezoneerd.

De Wet geluidhinder vindt de aanwezigheid van woningen op het industrieterrein ongewenst. Immers de gronden op het industrieterrein zijn bedoeld om grote lawaaimakers de ruimte te bieden. Dit vertaalt zich in een laag beschermingsniveau voor de woningen op het industrieterrein. Ook vertaalt dit zich in een terughoudend kader ten aanzien van de mogelijkheden voor de aanwezigheid van woningen. In feite zijn alleen bestaande woningen toegestaan. Als bestaande woningen worden in de Wgh alleen woningen aangemerkt die juridisch-planologisch bestaan. Met andere woorden: woningen die nooit planologisch zijn geregeld, zijn in de systematiek van de Wet geluidhinder niet bestaand.

In het onderhavige plangebied zijn diverse woningen aanwezig, die nooit planologisch zijn geregeld en daarmee onder het overgangsrecht zijn gebracht. Dit leidt tot rechtsonzekerheid voor de eigenaren/gebruikers van de betreffende woningen. De woningen zijn niet illegaal tot stand gekomen. Samengevat moeten in het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Haveland keuzes worden gemaakt voor de woningen die in het gebied aanwezig zijn. Daarom is nagegaan of de niet bestemde woningen alsnog kunnen worden bestemd binnen de kaders van de Wet geluidhinder en kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de woningen moet in elk geval ook een goed woon- en leefklimaat kunnen worden geborgd. Kan een woning niet worden bestemd dan moet worden nagegaan op welke wijze een andere permanente oplossing kan worden bereikt.

Bij de te maken keuzes is ook van belang dat de bedrijven niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering en dat er voldoende toekomstperspectief blijft bestaan. Bij dit alles staat het vraagstuk van een goede ruimtelijke ordening centraal.

Op bovenstaande punten hebben afwegingen plaatsgevonden, die in het nu voorliggende voorontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt. Om hiervan een overzichtelijk beeld te bieden, is de memo '*Onderzoek woningen op industrieterrein Haveland*' opgesteld. Deze treft u bij de stukken aan.

### Vooroverleg met de instanties en inspraak met betrokkenen

Het voorontwerp bestemmingsplan zal voor vooroverleg worden **aangeboden** aan de diverse overheden en instanties, waaronder de provincie. Dit is wettelijk verplicht.

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 een informatieavond plaatshebben. Het organiseren van inspraak is nog niet wettelijk verplicht. Wel is het naar huidige maatstaven gangbaar en wenselijk om een vorm van inspraak aan te bieden, zeker als het gaat om onderwerpen met enige impact of omvang.

## **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?**

Altijd bestaat het risico dat een bestemmingsplan niet of niet geheel in werking treedt. Ook is het mogelijk dat er één of meerdere beroepen worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding hebben diverse bijeenkomsten en gesprekken plaatsgehad met bewoners, bedrijven en woningstichting Vivare. Deze hebben zich toegespitst op de problematiek vanuit de Wet geluidhinder, concreet gezegd het al dan niet juridisch-planologisch erkennen van de betreffende woningen. Daarbij is onder meer uitgelegd aan welke oplossingsrichtingen is gedacht en waarom. Ook zijn de wettelijke kaders en beperkingen besproken. Partijen waarderen het feit dat er nu een oplossing wordt gezocht voor de problematiek en lijken deels ook achter de gekozen oplossingsrichtingen te kunnen staan. Voor zowel bewoners als bedrijven betekent dit evenwel niet dat daarmee alle wensen ingewilligd kunnen worden. Wat dit betekent voor het verdere draagvlak zal 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. Daarnaast zullen alle eigenaren/bewoners die zich in het plangebied bevinden afzonderlijk worden aangeschreven. Tijdens de termijn van inspraak wordt 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,

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 22 november 2021 14:33  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Verkenning Integrale herontwikkeling gebied Haveland-plus  
**Bijlagen:** RdR 26 okt 2021 v3 Gespreksnotitie College BW Gebiedsontwikkeling Haveland.pdf

Hallo

Na overleg met [REDACTED] hedenochtend bijgaand de notitie ter bespreking in het College.  
Het doel is om het College te laten instemmen met een integrale verkenning van het gebied *GS Staalwerken – Haveland – Meteor*.  
Zoals gemeld is de inhoud tevens afgestemd met

Op verzoek van [REDACTED] is een uitgewerkte capaciteitsraming opgenomen.  
Ambtelijk zal dit nog nader ingevuld worden.  
De totale tijdbesteding is geraamd op ca 30 mensdagen.

De richting van het college is bepalend voor het vervolgproces.  
Naast een inhoudelijke richting, gaat het in dit stadium vooral over procesmatige richting:

- Transitie hele bedrijventerrein **of** GS staalwerken hierop vooruit laten lopen?
- Proces onderdeel van omgevingsvisie **of** separaat?
- In alle gevallen: wel geen prioriteit? En indien wel prio, dan hoe de capaciteit te regelen (ipv andere lopende projecten of extern inhuren)?

Zou je dit stuk op de agenda van het College (rondvraag?) willen plaatsen?

Groet

| Gemeente Rheden | Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg |

gemeente Rheden 

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 4 juli 2019 15:06  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** inloopbijeenkomst Haveland

Beste

Ik wil je even informeren over de inloopbijeenkomst afgelopen dinsdag over het voorontwerp bestemmingsplan voor Haveland.

Er waren een aantal eigenaar/bewoners aanwezig, van een stuk of 7 adressen. Een paar eigenaar/bewoners bij wie in het voorontwerp de aanduiding 'wonen' aan het perceel is toegekend in de bestemming Bedrijventerrein, zijn daar nog niet tevreden mee en willen een volledige woonbestemming. Die zullen hoogstwaarschijnlijk inspreken en ook wel verder gaan.

heeft de aanwezigen gevraagd hoe zij het geluid ervaren. Wat zij van hen terughoorde was dat zij af en toe last van het geluid hebben maar over het algemeen geen overlast.

Vivare was benieuwd of er huurders van hun zouden komen (en wat hun vragen dan zouden zijn), maar hun huurders waren er niet.

De mogelijkheid tot inspraak en vooroverleg loopt tot en met 31 juli respectievelijk 15 augustus. Na afloop zal ik je informeren over de binnengekomen reacties.

**Met vriendelijke groeten,**

Gemeente Rheden | Team Omgevingsrecht en Veiligheid

Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg | Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg  
iesnummer)  
[www.rheden.nl](http://www.rheden.nl)

*Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag*

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 10 februari 2022 18:05  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Memo over Havenland  
**Bijlagen:** 220203\_Memo voor college Haveland\_v2.docx

Beste

Misschien ben je al op de hoogte, anders bij deze.

Met is afgesproken dat hij bijgevoegde memo onder de arm meeneemt ter bespreking in het college van 15 februari '22. Dan is dat bij deze in ieder geval ook met jou kort gesloten.

Met vriendelijke groet,

| Gemeente Rheden



Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg | Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg

| | [www.rheden.nl](http://www.rheden.nl)

ma di do vr *bereikbaar*

Met ingang van 15 november 2021 is het gemeentehuis in De Steeg gesloten.  
Onze nieuwe tijdelijk huisvesting is President Kennedylaan 104-108 6883 AX in Velp.  
Het postadres blijft ongewijzigd.

Memo voor college

Onderwerp: Haveland aanpakken en eerste stappen

Op 26 oktober 2021 heeft \_\_\_\_\_ in samenwerking met \_\_\_\_\_ een interne gespreksnotitie gemaakt voor het college over “ambitie en contouren gebiedsontwikkeling “GS Staalwerken – Thomassen – Metoor””. Deze is vooraf besproken in het MT en vervolgens besproken in het college. Afgesproken is om met een procesvoorstel terug te komen bij MT en college.

#### Doel:

Deze memo is bedoeld om een richting te krijgen van het college van BenW over het in deze memo voorgestelde proces en vervolgstappen, zodat de organisatie alvast voorbereidende werkzaamheden in gang kan zetten vanuit een gedeeld beeld van het college.

#### Inleiding

Vanuit de samenleving zijn verschillende signalen en vragen om na te denken over een andere invulling van het Bedrijventerrein Haveland, wat vervolgens een apèl doet op de gemeente om dit te onderzoeken en het huidige beleid te heroverwegen.

Vanuit de samenleving:

1. GS Staalwerken:
  - a. Een ontwikkelende partij is namens de eigenaar met gemeente in gesprek om het gebied voor woningbouw te ontwikkelen. In verband met hindercontouren van het naastgelegen bedrijf Thomassen, kan hooguit de helft voor woningbouw ontwikkeld worden. Recent heeft deze ontwikkelende partij aangegeven niet verder te gaan met deze mogelijke ontwikkeling.
  - b. Op 30 april 2021 zijn er raadvragen gesteld over GS Staalwerken, met name de vraag om te onderzoeken of het terrein geschikt te maken is voor woningbouw. In de beantwoording wordt onder andere verwezen naar het vastgestelde beleid in de structuurvisie die aangeeft dat het bedrijventerrein Haveland in principe behouden moet blijven voor bedrijven. Ook wordt geschetst wat verder onder andere een rol speelt: het provinciaal en regionaal beleid, de hindercontouren van het naastgelegen bedrijf, de behoefte aan woningbouw en dat het opstarten van het proces tijd en capaciteit kost.
2. Bewoners in /rondom het bedrijventerrein Haveland:
  - a. Ingeklemd tussen bedrijven staan een aantal sociale huurwoningen van Vivare en particuliere koopwoningen. Hoewel nieuwe woningen hier niet gebouwd kunnen worden in verband met milieuwetgeving, vallen deze woningen onder het overgangsrecht. Vanuit bewoners is er de vraag of het bedrijventerrein omgevormd kan worden tot woongebied.
  - b. Op 22 november 2021 zijn er raadvragen gesteld over de mogelijkheid van een woningbouwontwikkeling in de toekomst voor (delen van) het terrein.
3. Metoor: Op 2 augustus 2019 heeft de gemeente Rheden een brief ontvangen (zie bijlage 1) van de BTE/ Metoor Beton B.V. waarin wordt gevraagd of uw college en de gemeenteraad kunnen instemmen met woningbouw op de huidige locatie van de Metoor in Rheden. Tevens wordt in de bewuste brief aangegeven dat bij een eventuele bedrijfsverplaatsing van het bedrijf de voorwaarde geldt dat op de huidige locatie van De Metoor woningbouw gerealiseerd kan

worden. Naar aanleiding hiervan hebben gesprekken plaatsgevonden met het bedrijf, maar ook met Provincie Gelderland. Vanuit Provincie Gelderland is duidelijk aangegeven dat woningbouw op de locatie niet wenselijk is, maar het gesprek over bedrijfsverplaatsing een vervolg zou kunnen krijgen. De Meteor zou graag de kwestie nader willen bespreken in een breed overleg.

Bovenstaande vragen uit de samenleving geven aanleiding om het bestaande (ruimtelijke) beleid voor het gebied Haveland te heroverwegen. Het bestaande beleid voor dit gebied is vastgelegd in de Structuurvisie Rheden. Hierin staat opgenomen (pag. 34) dat het bedrijventerrein Haveland in principe behouden moet blijven voor bedrijven. Inmiddels is gekozen voor het herijken van de economische visie voor de gehele gemeente Rheden (dus niet specifiek voor Haveland). De op te stellen economische visie is gericht op het beantwoorden van de vraag; “welke soort bedrijvigheid past in de toekomst bij gemeente Rheden?” Bij heroverweging van het huidige (ruimtelijk) beleid voor terrein Haveland is het niet alleen relevant om te onderzoeken welke bedrijven in de toekomst bij de gemeente Rheden passen, maar ook om de volgende onderwerpen te onderzoeken /verkennen:

- Behoeft extra woningen (en kansen vanuit Woningbouwstrategie)
- Betekenis van dit gebied voor de recreatie en toerisme op en rondom de Posbank
- Betekenis van dit gebied voor behoud van winkels en voorzieningen in (het centrum van) Rheden.
- Visie op werkgelegenheid
- Visie op mobiliteit

Kortom het heroverwegen van het huidige (ruimtelijke) beleid voor het gebied Haveland kan niet genegeerd worden en vraagt om een integrale benadering. Dit sluit aan bij het opstellen van een nieuwe Omgevingsvisie voor de gehele gemeente. Het is een verplichting uit de nieuwe omgevingswet dat iedere gemeente uiterlijk op 31 december 2023 een Omgevingsvisie heeft. Hierin wordt bestaand beleid en het beleid dat nu op korte termijn geactualiseerd wordt en invloed heeft op de fysieke leefomgeving, als basis gebruikt om via een integrale afweging te komen tot de ambities en mogelijkheden voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast te leggen.

#### Plan van aanpak

Naar aanleiding van de vragen die er liggen met betrekking tot het gebied Haveland, liggen de volgende processtappen voor de hand:

A. Huidige beleid (zie structuurvisie) heroverwegen /Startnotitie /Omgevingsvisie

*Als stap A leidt tot een nieuwe visie op de toekomst van het gebied, dan volgen ook volgende processtappen:*

B. Uitwerken van de plannen van hoofdlijnen naar details (dit proces is pas inzichtelijk te maken na stap A)

C. Planologische procedures (bijvoorbeeld nieuw omgevingsplan)

Ad. A:

Nu we als gemeente starten met de Omgevingsvisie voor de gehele gemeente is het niet meer dan logisch om de startnotitie voor Haveland niet sepeeraat op te stellen, maar als opdracht in de startnotitie omgevingsvisie op te nemen en hierin te integreren. Concreet betekent dit dat zo veel als mogelijk het vraagstuk rondom de toekomst van Haveland meegenomen wordt in de (hoofd-



)processtappen van de omgevingsvisie (nadere informatie volgt bij de behandeling startnotitie Omgevingsvisie) en daar waar nodig extra (tussen-)stappen worden gezet en dat de relevante stakeholders voor deze opdracht worden betrokken.

Op deze manier krijgen de ambities, kansen (voor het bedrijventerrein zelf) en mogelijke consequenties (denk aan het effect op de sfeer, voorzieningen, werkgelegenheid en bereikbaarheid van het dorp Rheden) in het brede afwegingskader van de Omgevingsvisie een plek krijgen.

Om vaart te maken met de opgave is het wenselijk om zo snel mogelijk de input van de eigenaren van het bedrijventerrein op te halen. Het gaat dan om hun visie op de voortzetting van het bedrijf. Deze input is zowel nodig voor het opstellen van de economische visie als de omgevingsvisie. Het voorstel is dus om hiermee na de bespreking van deze memo in het college te starten, vooruitlopend op de formele behandeling van de startnotitie. Zo kan deze informatie tijdig verwerkt en meegenomen worden.

***Het proces en planning van de Omgevingsvisie is ongeveer als volgt:***

- 2022: bepalen van de visie en ambitie in participatief proces (en bestuurlijke besluitvorming hierover)
- 2023: De visie en ambitie vastleggen in concept omgevingsvisie en wettelijke procedure omgevingsvisie

Welke aanvullingen heeft het college bij de volgende voorstellen:

1. Het vraagstuk: “Wat is de toekomst van terrein Haveland voor de komende 10 tot 20 jaar?” positioneren in het proces Omgevingsvisie en dit te verwerken in de startnotitie Omgevingsvisie die via het college van BenW ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden Q1/Q2 2022.
2. Vooruitlopend op de behandeling van de startnotitie omgevingsvisie in de raad, starten met het ophalen van informatie die nodig is om tot heroverweging beleid voor gebied Haveland te komen, zoals onder andere:
  - a. het voeren van gesprekken (van Ronald Haverkamp en ambtelijke ondersteuning) met de eigenaren van het bedrijventerrein Haveland als input voor het opstellen van zowel de economische visie als de omgevingsvisie.

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 10 mei 2021 15:07  
**Aan:**  
**Onderwerp:** conceptbeantwoording 10-5-21 S21 80 Vragen GPRB over GS staalwerken  
**Bijlagen:** conceptbeantwoording 10-5-21 S21 80 Vragen GPRB over GS staalwerken.docx

Dag ,

Ben jij akkoord met bijgaande beantwoording van de raadvragen?

Antwoord is afgestemd met

En met handhaving: die zijn nav vragen uit de buurt even wezen kijken. Situatie is niet zorgelijk geven de toezichthouders aan. Zie ook het volgende:

“Ik heb meneer vandaag aan de telefoon gehad en verteld dat we meerdere keren in de surveillance het gebouw hebben gecontroleerd.

Vandaag zijn we over het terrein gelopen. Het viel ons op dat er een gat in het hekwerk zat aan de kant van de dr. Langemeijerweg naast de “ingang”. Hierover heb ik GS Staalwerken gebeld met Ivo Hartman. Hij gaf aan hier wat aan te doen. Verder zit alles dicht. We blijven dit in de avonduren mee nemen omdat meneer aangeeft dat hier mensen op het terrein aanwezig zijn. “

Ook na dit verslag zijn er door toezicht op meerdere avonden geen mensen op het terrein gesignaleerd.

Als je nog vragen hebt hoor ik het!

Met vriendelijke groet,

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling  
Gemeente Rheden | Team Beleid

Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg | Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg

Werkdagen: maandag (tot 14:30), dinsdag, woensdag, donderdag

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 15 november 2021 17:49  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: Haveland

Beste

Over het maximaal inzetten op het legaliseren van de woonfuncties:

\* Er is overlegd met De Meteor over de inzet van elektrische heftrucks. Hier is ook tijd voor genomen (waardoor helaas wel anderen moesten wachten op het bestemmingsplan). Dit heeft ertoe geleid dat 2 woningen alsnog zonder meer een positieve woonbestemming kunnen krijgen (Dorpsstraat 10A en 10B).

\* Beperken van de geluidsruimte is telkens aandachtspunt maar totnogtoe (muv het bovenstaande) hebben zich daarvoor verder geen kansen voorgedaan (zou anders ook aanzienlijke kosten met zich meebrengen).

\* De gemeente gebruikt bij de afwegingscriteria tbv het bestemmingsplan de (ruimere) norm voor bestaande woningen uit de Wet geluidhinder en niet de (minder ruime norm voor nieuwe woningen. Dit ondanks dat de Wet geluidhinder voor bestaande woningen expliciet alleen kijkt naar de planologisch-juridische status. Het toevoegen van een positieve woonbestemming in een bestemmingsplan is voor de Wet geluidhinder eigenlijk een nieuwe situatie.

Over woningen die niet positief bestemd kunnen worden vanwege geluidsniveaus in verband hiermee nog het volgende:

Er is een zo ruim mogelijke gebruiksregeling opgenomen: niet persoonsgebonden en daarnaast is tijdelijke leegstand geen criterium om het gebruik weer te hervatten. Alleen in geval van sloop (anders dan door een calamiteit) . Die woningen kunnen ook met 5% worden uitgebreid (kortgezegd).

Heb je hier genoeg aan?

NB eventuele aanleg van geluidsschermen zoals zou willen, kost ook geld.... wie zou dat gaan betalen?

Heb je nog vragen?

Met vriendelijke groet,

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 12 november 2021 14:17  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Haveland

Hoi

Dinsdag hebben wij (digitaal) de voorbereidende raad over het onderwerp bsp Haveland.

De vraag die ik in ieder geval ga krijgen is of ik aan kan geven dat ik maximaal heb ingezet op het legaliseren van de woonfuncties en wat ik daar dan aan heb gedaan.

Kun je dat voor mij op een rijtje zetten?

Kun jij ervoor zorgen dat en de ambtenaar voor Bockhorstweg (volgens mij ook ) aansluiten.

Dank en goed weekend.

Gr

Verstuurd vanaf mijn iPad

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 11 april 2019 15:58  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** actualisering bestemmingsplan Haveland  
**Bijlagen:** DEF MEMO Woningen en geluidhinder bedrijventerrein Haveland.versie25-2-2019.pdf;  
Memo Actualisatie bedrijventerrein Haveland.pdf

Beste

Donderdag 18 april vanaf 15.00 hebben we een afspraak over een nieuw bestemmingsplan voor bedrijventerrein Haveland. Ik ben bezig met een collegevoorstel om dit plan vrij te laten geven voor inspraak en vooroverleg. In verband met de afspraak drie dingen:

1. Het bedrijventerrein is een zogenaamd 'gezoneerd industrieterrein' vanwege geluidhinder. De problematiek op dit punt is met name hoe om te gaan met legaal gebouwde maar niet positief bestemde woningen. is ook bij het overleg aanwezig en kan dan meer vertellen over het geluidverhaal - en over het contact dat al is geweest met bedrijven/bewoners/Vivare. In 1 van de bijlagen kun je eventueel al lezen over de oplossing die wij voorstaan.
2. Verder heeft en memo opgesteld ten behoeve van de plantoelichting met een voorstel wat voor functies toe te staan op het bedrijventerrein. Dit is vergelijkbaar met hoe het op De Beemd is gedaan. Die memo is nu ook bijgevoegd, zodat je er eventueel ook al kennis van kan nemen.
3. Wij zouden op 18 april al rijdend door Haveland uitleg kunnen geven. Laat je even weten of je dat wat lijkt? Dan kan ik dat regelen.

**Met vriendelijke groeten,**

Gemeente Rheden | Team Omgevingsrecht en Veiligheid

Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg | Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg  
(postadresnummer)  
[www.rheden.nl](http://www.rheden.nl)

*Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag*

## **Memo 'Woningen en geluidhinder bedrijventerrein Haveland'**

## Inhoudsopgave

1. Aanleiding .....	2
2. Historisch gegroeide juridisch-planologische situatie .....	4
3. Mogelijke oplossingsrichtingen .....	7
4. Afweging en keuzes .....	9
5. Conclusie .....	16

# 1. Aanleiding

## **Actualisatie bestemmingsplan**

De gemeente Rheden is bezig met het actualiseren van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Haveland. Het bedrijventerrein is in 2009 opgenomen in het bestemmingsplan Rheden Oost (raadsbesluit van 31 maart 2009). In dat kader wordt de bestemmingsregeling voor het terrein opnieuw bezien.

## **Wettelijk kader: Wet geluidhinder**

Het bedrijventerrein Haveland is een ingevolge de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) geluidgezoneerd industrieterrein. Het terrein biedt namelijk ruimte aan 'grote lawaaimakers' als bedoeld in de Wgh (artikel 1 Wgh en Onderdeel D Bijlage I BOR). De Wgh schrijft in dat geval voor, dat om het terrein een zone wordt gelegd, waarbuiten de maximale geluidbelasting van alle bedrijven gezamenlijk de waarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden.

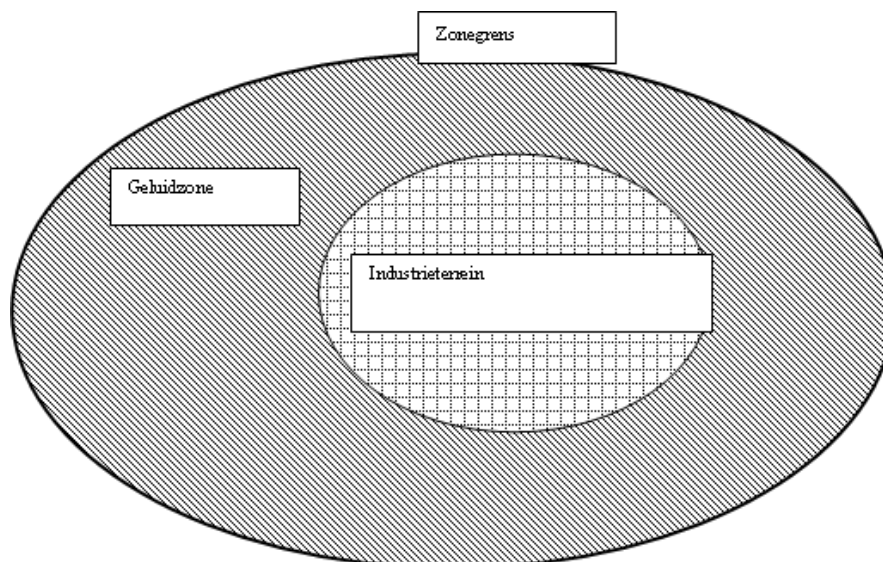
Ten aanzien van een gezoneerd industrieterrein zijn drie begrippen van belang: het industrieterrein, de geluidzone en de zonegrens.

Het industrieterrein is het terrein waar de bedrijfsactiviteiten van alle bedrijven waaronder de grote lawaaimakers zijn toegelaten.

De geluidszone is het gebied tussen het industrieterrein en de zonegrens.

De zonegrens is de 50 dB(A) contour. Het geluid van de bedrijven samen moet voldoen aan deze 50 dB(A) contour.

In de onderstaande tekening staat dit schematisch aangegeven.



Binnen de zone gelden beperkingen voor het bestemmen van woningen en andere geluidgevoelige objecten. Er geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), eventueel te verhogen tot een



maximale ontheffingswaarde van 55dB(A) voor nieuwe woningen in de zone en een maximale ontheffingswaarde voor bestaande woningen in de zone van 60 dB(A).

### ***Wettelijk kader: Wet milieubeheer***

De Wet milieubeheer en het bijbehorende Activiteitenbesluit maakt ten aanzien van de normering voor bedrijven onderscheid in woningen op en buiten gezoneerde industrieterreinen. De geluid normen gelden niet voor woningen op het gezoneerde industrieterrein. Dit volgt uit artikel 2.17 e.v. uit het Activiteitenbesluit. Wel kan een bedrijf opgelegd worden om vermijdbare geluidhinder ter voorkomen. Hierbij moet gedacht worden aan muziek van radio's of het sluiten van deuren. Dit laatste volgt uit jurisprudentie. Voor woningen in de zone gelden de normen wel.

### ***Huidige juridische situatie woningen op bedrijventerrein Haveland***

Op het bedrijventerrein Haveland zijn diverse woningen gelegen, die niet zijn bestemd noch anderszins van een regeling zijn voorzien (bijvoorbeeld middels een aanduiding). De woningen hebben een bedrijfsbestemming ('werken'). Deze woningen zijn daarmee onder het zogenaamde overgangsrecht geplaatst. Het overgangsrecht regelt voor de planperiode dat de woningen mogen blijven bestaan in hun huidige omvang en als zodanig mogen worden gebruikt. Gedeeltelijk vernieuwen of veranderen is toegestaan. Geheel vervangen (bijvoorbeeld slopen en dan herbouwen) is niet toegestaan. Doelstelling van het overgangsrecht is het voorzien in een tijdelijke regeling. Het is geënt op uiteindelijke beëindiging van de strijdige situatie. Dit betekent dat er bij een nieuwe bestemmingsplanregeling moet worden voorzien in een permanente oplossing. Om die reden heeft het overgangsrecht geen repeterend karakter: in feite kan het niet meerdere opeenvolgende malen worden toegepast.

### ***Probleemstelling***

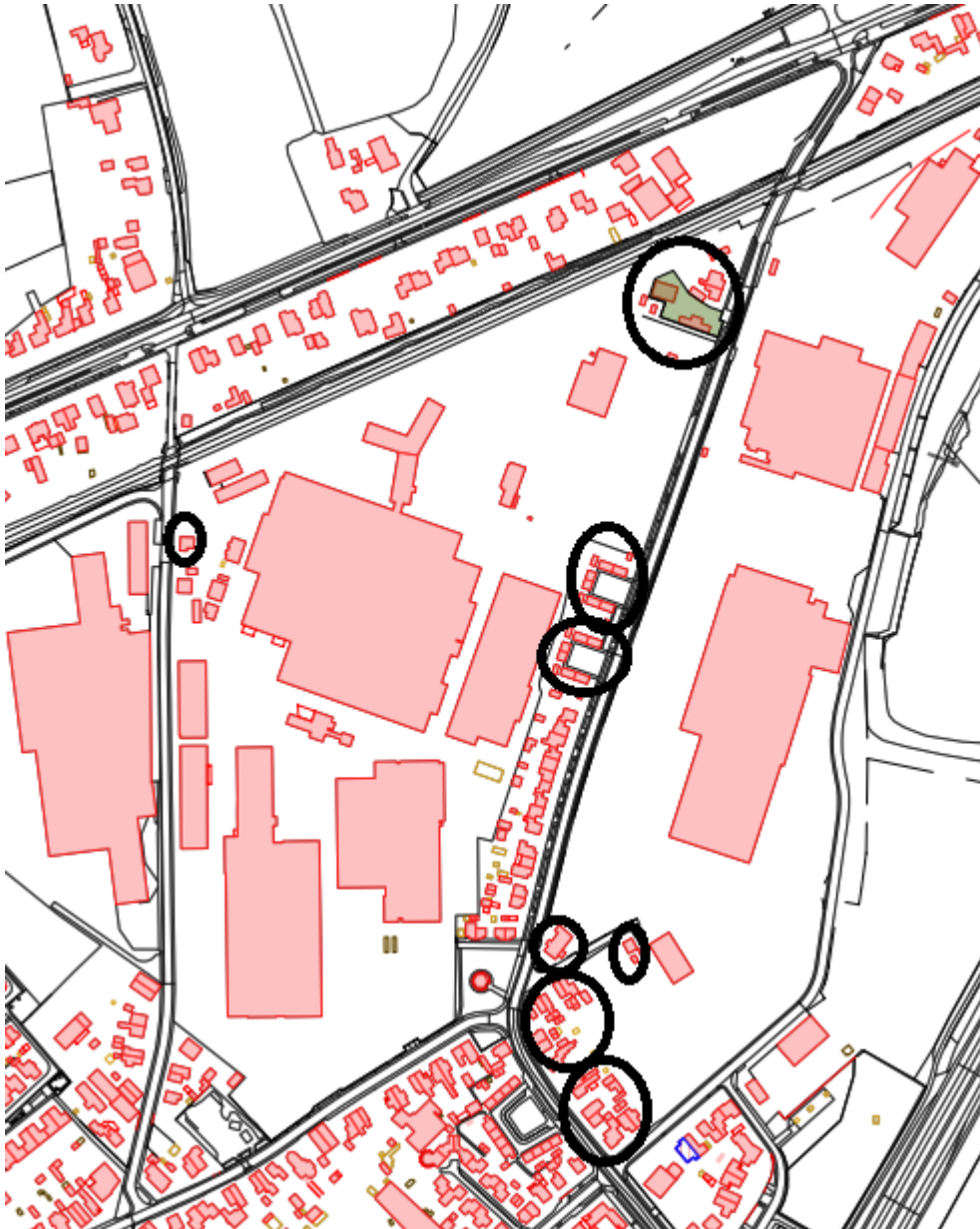
In het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Haveland moet worden voorzien in een regeling voor de woningen die in het gebied aanwezig zijn. Deze woningen zijn voor een groot deel niet bestemd en daarmee onder het overgangsrecht gebracht. Dit betekent, dat moet worden nagegaan of deze woningen alsnog kunnen worden bestemd binnen de kaders van de Wet geluidhinder en kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de woningen moet dus ook een goed woon- en leefklimaat kunnen worden geborgd. Kan hier niet aan worden voldaan dan moet worden nagegaan op welke wijze een andere permanente oplossing kan worden bereikt. Daarbij is van belang, dat woningen die in planologische zin zijn losgeweekt van het bedrijventerrein en daardoor dus in de geluidzone komen te liggen, een hoger beschermingsniveau hebben dan panden die bewoond worden direct op het geluidgezoneerde bedrijventerrein. De uitgangspunten bij het vinden van een oplossing zijn tweeledig. Voor de bedrijven geldt, dat het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van de bedrijventerreinen voor de bedrijven. In de economische visie van de gemeente Rheden 'Een actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden' (maart 2016) wordt ingezet op het behoud en faciliteren van bestaande bedrijvigheid. Voor de woningen is het uit oogpunt van een goed en zorgvuldig bestuur belangrijk om te voorzien in een goed woon- en leefklimaat. De gemeentelijke structuurvisie 'Rheden, Mijn

dorp van Morgen' (september 2014) streeft daarbij naar het behoud van de woonfunctie op Haveland. Daarom is de wens opgenomen naar onderzoek naar de (geluid)technische, juridische en financiële consequenties van mogelijke oplossingen. De uitdaging bestaat dan ook uit het vinden van een permanente oplossing waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan beide uitgangspunten (behoud bedrijventerrein voor bedrijven en voorzien in een goed woon- en leefklimaat).

***Om welke woningen gaat het***

Onderstaande woningen zijn nog niet juridisch-planologisch geregeld:

- Apollostraat 1-3-5-7-9-11-13-15
- Dorpsstraat 10a-10b
- Havelandseweg 2-2a
- Havelandseweg 47
- Havelandseweg 28 t/m 50 bis
- Pinkelseweg 3
- Veerweg 25-35-37-39-41
- Havelandseweg 4 (woonwagen)



*Woningen die geen woonbestemming hebben in het bestemmingsplan Rheden oost*

## **2. Historisch gegroeide juridisch-planologische situatie**

Het is van belang om inzicht te hebben in de totstandkoming van de huidige juridisch-planologische situatie. Dit werkt verhelderend bij het maken van toekomstgerichte keuzes en draagt bij aan begrip voor de ontstane problematiek. Onderstaand wordt daarom een overzicht gegeven van de bestemmingsplangeschiedenis van de woningen op Haveland en de totstandkoming van de geluidzone.

### *1. Bestemmingsplan Rheden ten oosten van de Groeneweg 1968*



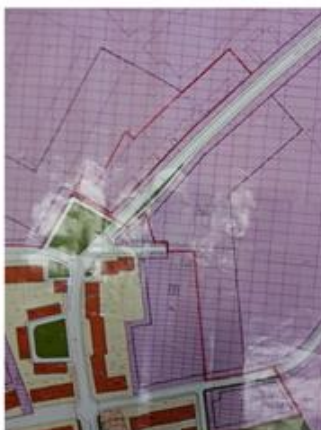
De woningen aan de Havelandweg 52 t/m 88 hebben een woonbestemming. De andere woningen hebben een bestemming voor bedrijventerrein.

## 2. Bestemmingsplan Rheden-oost 1986

In 1982 is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het vaststellen van een geluidzone rondom industrieterreinen met geluidhinderlijke bedrijven.

In dit bestemmingsplan is destijds geprobeerd om een zone vast te stellen en te komen tot de volgende regeling van de woningen:

- Het bestemmen als dienstwoning van de woningen aan de Havelandseweg 52-88 overeenkomstig het toenmalige gebruik.
- Het bestemmen als woning van de woningen aan de Apollostraat overeenkomstig het toenmalige gebruik.
- Het voortzetten van de bestemming voor industrieterrein voor de andere woningen.



De provincie Gelderland heeft in 1987 goedkeuring onthouden aan een deel van het nieuwe bestemmingsplan Rheden oost, inclusief de zone. Ook is goedkeuring onthouden aan het bestemmen als dienstwoningen van de woningen aan de Havelandseweg en als woningen van de woningen aan de Apollostraat en van een aantal woningen aan de Veerweg.

Doordat goedkeuring is onthouden van een deel van het bestemmingsplan is voor die delen het bestemmingsplan uit 1968 in werking gebleven. De woningen hebben dus uiteindelijk de bestemming als industrieterrein gehouden.

### 3. Koninklijk Besluit van 22 juni 1993

Bij Koninklijk Besluit van 22 juni 1993 is van rijkswege de geluidzone van het industrieterrein vastgesteld.



### 4. Bestemmingsplan Rheden oost 2009

In dit (nu geldende) bestemmingsplan vallen de woningen binnen de bestemming bedrijven en hebben zij dus nog steeds geen woonbestemming of aanduiding. De woningen zijn gelet op de ligging binnen de geluidzone en de daarmee samenhangende problematiek onder het overgangsrecht gebracht.



## 3. Mogelijke oplossingsrichtingen

### **Achtergrond: systematiek Wet geluidhinder**

De Wet geluidhinder gaat in feite uit van panden die zijn losgeweekt van het geluidgezoneerde industrieterrein. Met 'losgeweekt' bedoelen wij dat deze panden geen bedrijfsbestemming/industriebestemming hebben op het industrieterrein, maar een (woon)bestemming in de geluidszone. De Wet geluidhinder biedt aan deze woningen in de geluidszone bescherming voor de te ontvangen geluidbelasting vanwege het industrieterrein. Deze bescherming biedt de Wet geluidhinder niet aan woningen die zijn gesitueerd op de voor industrie/bedrijventerrein bestemde gronden.

De Wet geluidhinder vindt de aanwezigheid van woningen op het industrieterrein ongewenst. Immers de gronden op het industrieterrein zijn bedoeld om grote lawaaimakers de ruimte te bieden. Dit vertaalt zich in een laag beschermingsniveau voor de woningen op het industrieterrein. Ook vertaalt dit zich in een terughoudend kader ten aanzien van de mogelijkheden voor de aanwezigheid van woningen. In feite zijn alleen bestaande woningen toegestaan. Als bestaande woningen worden alleen woningen aangemerkt die juridisch-planologisch bestaan. Met andere woorden: woningen die nooit planologisch zijn geregeld, zijn in de systematiek van de Wet geluidhinder niet bestaand.

Dit volgt uit artikel 1 van de Wet geluidhinder:

*Woning: gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening, bedoeld in [artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening](#), of, indien met toepassing van [artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#) van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in [artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet](#);*

Verder kent de Wet geluidhinder het begrip bedrijfswoning niet. Deze valt daarmee onder het begrip 'woning'.

Hieronder worden de mogelijke oplossingsrichtingen besproken:

- Bestemmen als woning
- Woning opkopen
- *Woning onder het algemene overgangsrecht brengen*
- *Woning onder het algemene overgangsrecht brengen*
- Woning regelen door het opnemen van een uitsterfregeling
- Woning regelen zonder uitsterfregeling

### **Bestemmen als woning**

Uitgaande van een geluidgezoneerd bedrijventerrein biedt de Wet geluidhinder voor de volgende categorieën van woningen de mogelijkheid om als woning bestemd te worden:

- Aanwezige woningen die al planologisch geregeld zijn en aan de Wgh-geluidnormen voldoen. Voor de Wet geluidhinder zijn dit bestaande woningen.
- Aanwezige woningen die weliswaar niet aan de Wgh-geluidnormen voldoen, maar die al planologisch geregeld zijn. Voor de Wet geluidhinder zijn dit bestaande woningen.
- Aanwezige woningen die nog niet planologisch geregeld zijn maar die wel aan de Wgh-geluidnormen voldoen. Voor de Wet geluidhinder zijn dit nieuwe woningen. Woningen kunnen al feitelijk aanwezig zijn, echter het gaat in de Wet geluidhinder om de vraag of ze een planologische regeling hebben als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder. Als

woningen geen planologische regeling hebben worden ze in de Wet geluidhinder beschouwd als nieuw.

### ***Woning opkopen***

Door woningen die buiten de wettelijke kaders vallen op te kopen, vervalt het probleem.

### ***Woning onder het algemene overgangsrecht brengen***

Door een woning onder het overgangsrecht te brengen wordt deze planologisch niet erkend. Het gaat om een overgangssituatie waarvan aannemelijk is dat deze na de planperiode is beëindigd. De Wet geluidhinder kent deze categorie woningen niet. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening kan het overgangsrecht eenmalig worden toegepast, daarna moet worden voorzien in een permanente oplossing.

### ***Woning onder het persoonsgebonden overgangsrecht brengen***

Het persoonsgebonden overgangsrecht is geregeld in artikel 3.2.3 en heeft zich onder invloed van de jurisprudentie ontwikkeld. Het is een speciale vorm van overgangsrecht die persoonsgebonden is. Het bestaande gebruik wordt niet bestemd, maar het wordt gekoppeld aan een persoon. Als het gebruik door de betreffende persoon wordt beëindigd, is het daaraan gekoppelde overgangsrecht uitgewerkt. Het persoonsgebonden overgangsrecht kan in meerdere planperiodes worden toegepast als het dezelfde personen betreft. Een keuze voor het persoonsgebonden overgangsrecht moet goed worden gemotiveerd met argumenten die zijn toegespitst op de concrete omstandigheden van het geval.

### ***Woning regelen door het opnemen van een uitsterfregeling***

Als het niet mogelijk is om een reguliere woonbestemming toe te kennen, dan kan overwogen worden om een uitsterfregeling in het bestemmingsplan op te nemen. Bij een uitsterfregeling wordt een functie positief geregeld in het bestemmingsplan zolang het gebruik voortduurt. Een uitsterfregeling is dus niet aan de persoon gekoppeld maar aan het gebruik. Bij definitieve beëindiging van het gebruik is het niet toegestaan het gebruik te hervatten.

### ***Woning regelen zonder uitsterfregeling***

Als het niet mogelijk is om een reguliere woonbestemming toe te kennen, dan kan besloten worden de woning middels een aanduiding binnen een onderliggende bestemming toe te staan. Het gebruik als woning wordt erkend en er wordt geen beperking aan opgelegd.

## **4. Afweging en keuzes**

De hierboven weergegeven oplossingsrichtingen zijn onderzocht op haalbaarheid en wenselijkheid. Centraal daarbij staan de uitgangspunten van het duurzaam behouden van het bedrijventerrein voor de bedrijven, in combinatie met het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

### ***Akoestisch onderzoek***

Om inzicht te krijgen in de actuele geluidsniveaus bij de woningen vanwege de bedrijven is door DGMR in opdracht van de gemeente Rheden akoestisch onderzoek verricht (DGMR, Woningen op industrieterrein Haveland, rapportnr. M.2014.0623.00.R001, 14 februari 2019).

De uitkomsten van het onderzoek zijn gebruikt om te beoordelen of de nog niet bestemde woningen een woonbestemming kunnen krijgen. Daarbij moeten de huidige bedrijfsactiviteiten mogelijk blijven, en ook moet er voldoende toekomstperspectief blijven bestaan.

Als wettelijke kaders gelden de Wet geluidhinder . Ten aanzien van de piekgeluiden wordt aangesloten bij de VNG bedrijven en milieuzonering.

Uit het onderzoek volgen de volgende rekenresultaten:

adres	LAr,LT in dB(A)	LAmx in dB(A) dag/avond/nacht
Havelandseweg 28, 28 bis, 30, 30 bis	61	77/72/61
Havelandseweg 32, 34	58	71/71/58
Havelandseweg 36, 36 bis, 38 en 38 bis	60	73/65/59
Havelandseweg 40, 40 bis, 42, 42 bis	60	71/62/57
Havelandseweg 44, 46	58	71/62/57
Havelandseweg 48, 48 bis, 50 en 50 bis	59	71/62/56
Havelandseweg 2, 2a	61	73/69/69
Havelandseweg 4 (woonwagenstandplaats)	61	74/69/69
Havelandseweg 47	64	80/65/65
Veerweg 25	63	78/75/75
Veerweg 35, 37	64	78/64/64
Veerweg 39, 41	55	68/60/58
Apollostraat 1, 3	54	65/61/52
Apollostraat 5	52	70/57/49
Apollostraat 7, 9	53	69/55/55
Apollostraat 11, 13	53	70/54/52
Apollostraat 15	51	65/53/53
Dorpsstraat 10a	60	78/55/55
Dorpsstraat 10b	56	72/55/55
Pinkelseweg 3	58	70/70/43



Hieruit volgt een drietal categorieën:

#### Categorie 1

Woningen waarvan de geluidbelasting op 2 onderdelen zonder maatregelen past binnen de wettelijke kaders:

- Voldaan wordt aan de wettelijke kaders uit de Wet geluidhinder namelijk voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) dan wel hogere waarde voor nieuwe situaties 50-55 dB(A) én
- Voldaan wordt aan te houden waardes voor de piekbelasting van 70-65-60 dB(A).

#### Categorie 2

Woningen waarvan de geluidbelasting slechts op 1 onderdeel zonder maatregelen past binnen de wettelijke kaders:

Voldaan wordt aan de wettelijke kaders uit de Wet geluidhinder - voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) dan wel hogere waarde voor nieuwe situaties 50-55 dB (A) - echter de piekbelasting is boven de 70-65-60 dB(A) waarbij nog wel een maatwerkvoorschrift mogelijk is. Hiervoor wordt alleen gekozen als de piekbelasting in de dagperiode hoger is, het heeft de voorkeur om in het kader van een goed woon en leefklimaat in de avond en nachtperiode wel te voldoen aan de toegestane piekgeluiden.

#### Categorie 3

Woningen waarvan de geluidbelasting op geen onderdeel past binnen de wettelijke kaders:

- Niet voldaan wordt aan de Wet geluidhinder, de waarde is boven 60 dB(A) of tussen de 55 en 60 dB(A) én
- De piekbelasting is boven de 70-65-60 dB(A)

#### ***Beoordeling mogelijkheid toekennen woonbestemming***

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek is bekeken welke woningen voor een woonbestemming in aanmerking komen.

#### Categorie 1

De belasting op deze woningen valt bij de huidige en bij de toekomstige bedrijfsactiviteiten binnen de wettelijke kaders van beide onderdelen. Er zijn daarom geen bezwaren om deze woningen uit de zone te halen en als woning te bestemmen.

Dit betreft onderstaande woningen:

- Veerweg 39-41
- Apollostraat 1-3-5-7-9-11-13-15

#### Categorie 2

De belasting op deze woningen valt op 1 onderdeel binnen de wettelijke kaders. Er is dus sprake van een enkelzijdige overschrijding van de norm. Gelet op de historisch gegroeide situatie vinden wij dat binnen bepaalde grenzen uit oogpunt van een acceptabele ruimtelijke ordening voor deze woningen toch een woonbestemming binnen de rede ligt. Deze grenzen leggen wij bij de in de Wgh genoemde maximale hogere waarde voor bestaande situaties, te weten 60 dB(A). Dit wordt

via een hogere waarden besluit vastgelegd. Of bij een overschrijding van de piekbelasting die door een aan het bedrijf op te leggen maatwerkvoorschrift evenwel op te lossen is. Het maatwerkvoorschrift zal bestaan uit een verruiming van de milieuvergunning. Onder deze condities vinden wij het gewenst dat deze legaal opgerichte woningen als woning te bestemmen. In het voorliggende plangebied bevinden zich geen woningen die onder deze categorie vallen.

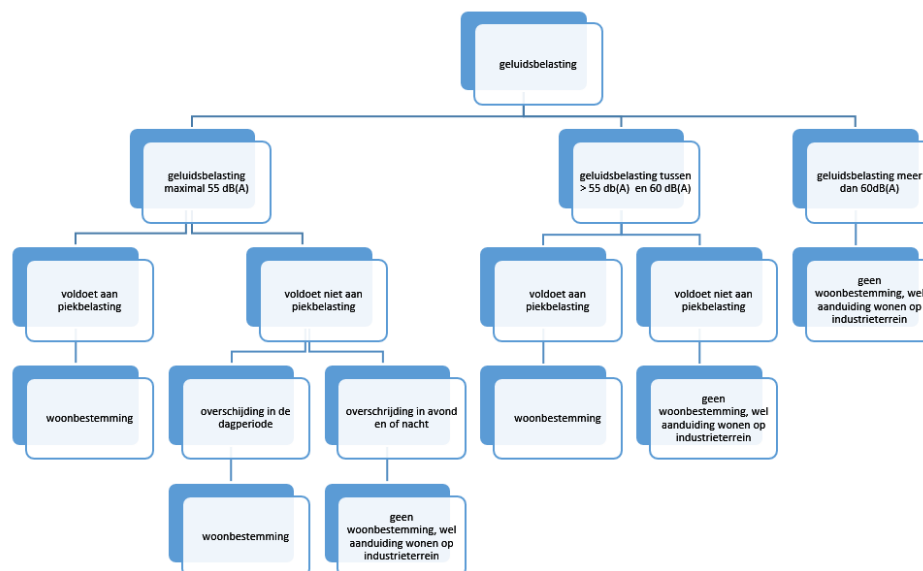
### Categorie 3

De belasting op deze woningen valt op geen onderdeel binnen de wettelijke kaders. Er is sprake van een tweezijdige overschrijding van de norm. Wij vinden de combinatie van twee bovenwettelijke uitzonderingen ongewenst en merken dit aan als een te vergaande stapeling van uitzonderingen. Het toekennen van een woonbestemming ligt niet in de rede aangezien er geen goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Ook verdraagt dit zich niet met het uitgangspunt van het duurzaam behouden van het bedrijventerrein. Wij vinden het niet gewenst deze woningen als woning te bestemmen.

Dit betreft onderstaande woningen:

- Dorpsstraat 10a-10b
- Havelandseweg 2-2a en de woonwagenstandplaats
- Havelandseweg 47
- Havelandseweg 28 t/m 50 bis (deze duplexwoningen zijn in eigendom van Vivare)
- Pinkelseweg 3
- Veerweg 25- 35-37

In onderstaand stroomschema is de route van de gemaakte keuzes schematisch weergegeven:



### **Opkopen woningen**

Voor de woningen die niet kunnen worden ondergebracht in een woonbestemming, kan opkopen een uitkomst bieden. Van gemeentewege zijn de financiële consequenties hiervan globaal in beeld gebracht. Uitgangspunt is hierbij de WOZ waarde van de eventueel uit te kopen woningen. Een externe taxateur heeft geadviseerd bovenop deze waarde vergoedingen te rekenen voor aankoopkosten, verhuiskosten, aanpassingskosten en de premie uit handen breken. Uitgangspunt is verder dat de grond nog verkocht kan worden als industriegrond. Wel zijn dan eerst sloopkosten nodig, om de woningen te slopen. In totaal komt de waarde dan uit op 4 miljoen euro. Dit is prijspeil 2016. Gezien de recente ontwikkelingen op de woningbouwmarkt is de verwachting dat beide genoemde bedragen 10 procent hoger liggen dus rond de 4,4 en 3,85 miljoen euro.

Vanuit de eigenaren/bewoners is geen urgentie om te verhuizen aangegeven. Dit in combinatie met de hoge kosten die met opkopen gepaard gaan maakt, dat het opkopen van de woningen niet als een wenselijke oplossing wordt aangemerkt.

### ***Algemeen overgangsrecht***

Voor de woningen die niet kunnen worden ondergebracht in een woonbestemming is het wegbestemmen en daarmee wederom onderbrengen onder het overgangsrecht niet mogelijk. Er is immers geen zicht op beëindiging van de juridisch-planologisch strijdige situatie en een permanente oplossing blijft buiten beeld. Los van het gebrek aan haalbaarheid vinden wij dit ongewenst met het oog op de rechtszekerheid van de eigenaren/bewoners. Het onderbrengen van deze woningen onder het algemene overgangsrecht merken wij dan ook niet aan als een wenselijke oplossing.

### ***Persoonsgebonden overgangsrecht***

Bij een persoonsgebonden overgangsregeling wordt het bestaande gebruik niet bestemd. Wel wordt het aan een bepaald persoon toegestaan het strijdige gebruik voort te zetten. Het is een recht dat exclusief aan de genoemde persoon toekomt en niet overdraagbaar is. Het kan niet aan een rechtspersoon worden toegekend (zoals een woningcorporatie). Deze regeling is erg beperkend voor de eigenaren/bewoners en biedt geen positieve oplossing. Ook kan deze deels leiden tot ongewenste leegstand. Gelet op het feit dat de woningen legaal tot stand zijn gekomen zien wij een dergelijke regeling als onevenredig bezwarend. Het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht vinden wij dan ook geen wenselijke oplossing.

### ***Positieve regeling in combinatie met uitsterfregeling***

De uitsterfregeling is een mengvorm tussen een positieve bestemming en het overgangsrecht. Het gebruik wordt toegestaan zolang het voortduurt. Bij onderbreking van het gebruik gedurende een nader te bepalen periode eindigt het gebruiksrecht. Na sloop is geen herbouw meer mogelijk. Omdat het gebruik als woning positief wordt geregeld is het toegestaan om te vernieuwen en verbouwen. Zolang het gebruik voortduurt is er geen sprake van beperkingen.

Zoals eerder al aangegeven, is het toekennen van een woonbestemming voor een deel van de woningen niet wenselijk. Het weg bestemmen van de woningen is echter ook niet wenselijk, onder

meer omdat het een historisch gegroeide situatie betreft en de woningen legaal tot stand zijn gekomen. Het opnemen van een uitsterfregeling kan een oplossing bieden waarbij voldoende rechtszekerheid aan de eigenaren/bewoners wordt geboden, immers het gebruik mag onbeperkt worden voortgezet en opgevolgd. Echter het is daarbij niet gewenst om de uitsterfregeling aan een tijdelijke onderbreking van het gebruik te koppelen. Wij zien dit als onredelijk beperkend. Wij vinden het daarentegen wél redelijk om de sloop van een woning te koppelen aan een uitsterfregeling (uitgezonderd sloop ten gevolge van een calamiteit). Indien de woning eenmaal onbruikbaar is geworden, vinden wij het niet gewenst om nog mee te werken aan nieuwbouw. Onder deze constructie kan het gebruik als woning kan worden toegestaan middels een aanduiding op de verbeelding, waarmee het juridisch-planologisch wordt erkend. Onderliggende bestemming blijft een bedrijfsbestemming. Hiermee wordt het beëindigen van de woonfunctie gestimuleerd maar niet afgedwongen. Stimulering van beëindiging op termijn vinden wij gewenst gelet op de geluidbelasting ter plekke en de nadelen daarvan voor alle partijen.

Door het opnemen van een dergelijke regeling zullen de woningen geen blokkade vormen voor de bedrijfsvoering, wat bij een woonbestemming wél het geval zou zijn. De doelstelling van het duurzaam behouden van het bedrijfsterrein blijft daarmee overeind.

Samengevat merken wij het opnemen van een positieve gebruiksregeling in combinatie met een stimulerende uitsterfregeling aan als een wenselijke oplossing.

### ***Positieve regeling zonder uitsterfregeling***

Het gebruik als woning kan worden toegestaan middels een aanduiding op de verbeelding, waarmee het gebruik juridisch-planologisch wordt erkend. Onderliggende bestemming blijft een bedrijfsbestemming. Er is geen enkele stimulans om het gebruik op termijn te beëindigen. Gelet op de geluidbelaste situatie ter plekke vinden wij deze oplossing niet wenselijk.

### ***Gevolgen voor bedrijven***

Het duurzaam behouden van het bedrijventerrein is uitgangspunt van het gemeentelijk beleid. Dit is verwoord in de nota 'Een actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden' (maart 2016). De gekozen oplossingsrichting moet dan ook in lijn zijn met dit uitgangspunt. Dit wil niet zeggen, dat van de bedrijven geen bijdrage mag worden gevraagd ter bevordering van een goed woon- en leefklimaat, om zodoende meer balans te krijgen tussen de belangen van de bewoners en van de bedrijven.

Door de woonbestemming uitsluitend op te nemen voor die woningen, die al planologisch geregeld zijn, dan wel binnen de geluidkaders van de Wet geluidhinder, én waarvan geen overschrijdingen plaatsvinden van de piekbelastingen, zullen de bedrijven niet worden gehinderd in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering voor zover deze zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek behorend bij het bestemmingsplan. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van het akoestisch zonemodel. Hierin zijn de milieuvergunningen en meldingen van de bedrijven op het industrieterrein in opgenomen. Voor het onderzoek is ook gekozen om voor de akoestisch relevante bedrijven na te gaan of de bedrijfsactiviteiten corresponderen met de vigerende vergunning of meldingen. Ook zijn eventuele toekomstverwachtingen van de bedrijven meegenomen in het onderzoek.

Voor de woningen die wel passen binnen de geluidkaders, maar waarbij overschrijdingen van de piekbelastingen plaatsvinden, zullen maatwerkvoorschriften ten aanzien van de piekbelastingen wenselijk zijn. Het bedrijf krijgt dan meer geluidruimte ten aanzien van de piekgeluiden zodat het bedrijf niet belemmerd wordt ten aanzien van de huidige werkzaamheden. Door deze woningen niet los te weken van het industrieterrein, zullen zij vanuit geluid geen belemmeringen met zich mee gaan brengen.

### ***Gevolgen voor woningeigenaren***

De woningen die in het huidige bestemmingsplan niet zijn bestemd, hebben geen juridisch-planologische status. Zowel het zelfstandig bestemmen als woning als het aanduiden van de woning binnen de bestemming bedrijfsterrein, betekenen dat de woningen juridisch-planologisch worden erkend. De woningen mogen dan worden verbouwd en hun bestaansrecht is zeker gesteld. Voor de aangeduide woningen geldt evenwel dat door de uitsterfconstructie, geen herbouw na sloop mogelijk zal zijn.

Ten aanzien van geluid is er een onderscheid tussen:

- woningen die een woonbestemming krijgen en die dus in de zone komen te liggen
- woningen met de aanduiding wonen op industrieterrein

Woningen met een woonbestemming in de zone worden ten aanzien van geluid beschermd door de normering uit de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer en het bijbehorende Activiteitenbesluit. Voor de woningen met de aanduiding wonen op industrieterrein is deze normering niet van toepassing. Wel kan een bedrijf opgelegd worden om vermijdbare geluidhinder bij deze woningen te voorkomen. Hierbij moet gedacht worden aan muziek van radio's of het sluiten van deuren. Dit laatste volgt uit jurisprudentie.

Voor zowel de te bestemmen als de aan te duiden woningen geldt, dat wij van mening zijn dat het woon- en leefklimaat bij deze keuzes voldoende op peil zal zijn.

### ***Aanvullend: mogelijkheid tot het treffen van geluidwerende maatregelen***

Bij het akoestisch onderzoek én bij de te maken keuzes, zijn eventueel te treffen geluidwerende maatregelen in de buitenruimte, zoals het plaatsen van geluidschermen, buiten beschouwing gelaten. Omdat de bedrijven al aanwezig zijn en de woningen ook, is het namelijk niet mogelijk de realisatie en instandhouding daarvan afdoende af te dwingen en te borgen. Eventueel te treffen maatregelen zien wij daarom als aanvullende optimalisatiemaatregelen en hebben wij buiten de reikwijdte van deze notitie gehouden.

## **5. Conclusie**

In hoofdstuk 1 van deze memo is aangegeven:

*De uitdaging bestaat dan ook uit het vinden van een permanente oplossing waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan beide uitgangspunten (behoud bedrijventerrein voor bedrijven en voorzien in een goed woon- en leefklimaat).*

In dat kader is nagegaan hoe een situatie kan worden bereikt die recht doet aan de belangen van bestuur, bedrijven en inwoners. Gegeven de omstandigheden is het niet mogelijk om de actualisatie van het bestemmingsplan dusdanig vorm te geven, dat aan de kaders vanuit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Daar waar dit niet mogelijk is, is gezocht naar oplossingen die het resultaat zijn van een evenredige belangenafweging.

Dit heeft geleid tot de volgende keuzes voor het op te stellen actualisatieplan voor het bedrijventerrein Haveland:

<b>Toekennen woonbestemming op de onderstaande adressen.</b>	<b>Opnemen van een aanduiding 'wonen' binnen de bedrijfsbestemming, gekoppeld aan een uitsterfregeling op onderstaande adressen:</b>
--	--

Apollostraat 1-3-5-7-9-11-13-15	
	Dorpsstraat 10a-10b
	Havelandseweg 2-2a Havelandseweg woonwagenstandplaats (aanduiding woonwagenstandplaats) Havelandseweg 28 t/m 50 bis Havelandseweg 47
	Pinkelseweg 3
	Veerweg 25-35-37
Veerweg 39-41	

## **Memo 'Actualisatie bedrijventerrein Haveland'**



## Inhoudsopgave

Aanleiding .....	2
1 Het bestaand landelijk en regionaal beleid .....	3
2 Uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Haveland .....	5
3 Bedrijventerrein Haveland .....	6
4 Economische functies bedrijventerrein Haveland .....	7
5 Wellness en leisure.....	9

## **Aanleiding**

De gemeente Rheden is voornemens om het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Haveland te actualiseren. Hoofddoelstelling van de actualisering is om te komen tot een consistent en adequaat ruimtelijk ordeningsbeleid waarbij het plangebied wordt beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen en waarbij gewenste ontwikkelingen juist mogelijk worden gemaakt.

In het plangebied worden een aantal veranderingen in de functionele structuur voorgesteld. Het vigerende bestemmingplan wordt als vertrekpunt genomen. Aan ondernemers wordt zo veel als mogelijk ruimte geboden om te kunnen ondernemen. Het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is om het bedrijventerrein aantrekkelijk en concurrerend te laten zijn.

## 1. Het bestaand landelijk en regionaal beleid

In dit hoofdstuk komt het bestaand landelijke en regionale beleid aan de orde.

### *Rijksbeleid*

In de Nota Mobiliteit (2006) zijn de in de Nota Ruimte opgenomen uitgangspunten voor het versterken van de samenhang tussen ruimte, verkeer en vervoer en economie verder uitgewerkt. De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan: het verbeteren van de internationale bereikbaarheid; het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden; een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling; het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

Vanuit de Nota Ruimte gaan provincies zorgen voor een voldoende en gevarieerd aanbod ( op de vraag afgestemd) van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Er moeten daarbij criteria worden opgenomen die ervoor instaan dat bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen, die niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing (veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking) ruimte wordt geboden op daarvoor specifiek te bestemming (bedrijven) terreinen.

Met de nota geeft het Rijk daarnaast de beslissingsbevoegdheid over perifere detailhandelsvormen (PDV) en grootschalige detailhandelsvormen (GDV) aan de provincie via de Wet Gemeentelijke regelingen. De gemeenten hebben de mogelijkheid in bestemmingsplannen een aparte bestemming PDV of GDV op te nemen. Het nieuwe beleid moet zorgen dat er (uit economisch oogpunt) voldoende geschikte vestigingsplaatsen zijn voor bedrijven en voorzieningen.

### *Regionaal beleid bedrijventerreinen*

In 2017 is het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) vastgesteld. Regio gemeenten hebben afspraken met elkaar gemaakt over onder meer afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, kantoorlocaties en detailhandel. Ook zijn er afspraken gemaakt rondom zorgvuldig ruimtegebruik en -beheer en het toepassen van de SER-ladder.

### *Provinciaal beleid*

De provincie beschikt over een vastgestelde omgevingsvisie en een vastgestelde omgevingsverordening. In de vastgestelde Omgevingsvisie staan maatschappelijke opgaven in Gelderland, die zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat o.a. over steden, werklocaties en dorpen.

De omgevingsvisie is vertaald in een omgevingsverordening. De omgevingsverordening Gelderland is een juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen. Zo is bijvoorbeeld het RPW verwerkt in de omgevingsverordening.

## Gemeentelijk beleid

In maart 2016 is door de gemeenteraad een nieuwe economische visie vastgesteld. Een belangrijk onderdeel van de nieuwe economische visie "Een actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden" is het versterken van de lokale economie. Dit probeert de gemeente Rheden te doen door o.a. de bedrijventerreinen aantrekkelijker te maken door nieuwe economische functies mogelijk te maken. Ook wordt ingezet op behoud van bestaande bedrijvigheid en probeert de gemeente Rheden een pro actieve houding te hanteren richting ondernemers (rode loper uitroller voor ondernemers).

Tevens is in maart 2016 door de gemeenteraad het geamendeerde voorstel "Visie op flexibilisering / functieverruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden vastgesteld. Het is niet wenselijk dat door de voorgestelde verruiming de bedrijfsvoering van de al aanwezige bedrijven in de omgeving worden belemmerd, of dat er hierdoor beperkingen ontstaan voor de toekomstige vestigings-/uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven. De nieuwe economische visie gaat immers uit van behoud van bestaande bedrijvigheid. Toekomstige bestemmingsplannen moeten dus niet leiden tot hinder voor bestaande bedrijvigheid.

## 2 Uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Haveland

Het nieuwe bestemmingsplan Haveland moet leiden tot o.a. een aantrekkelijk bedrijventerrein waar volop ruimte is om te ondernemen. De 'Visie op flexibilisering/functieverruiming op de bedrijventerreinen' in de gemeente Rheden zal derhalve ook een plek krijgen in het nieuwe bestemmingsplan. Hierbij is ook rekening gehouden met het aangenomen amendement "Ja, tenzij". Het bedrijventerrein blijft alleen beschikbaar voor economische functies. Dit betekent dus dat het bedrijventerrein niet wordt benut voor maatschappelijke functies, woningbouw en niet-perifere detailhandel wat in de kern Rheden behoort plaats te vinden. Het winkelkerengebied (gebied Groenestraat) moet juist versterkt worden. Derhalve is het niet wenselijk dat op bedrijventerrein Haveland detailhandel gaat plaatsvinden, wat juist in het winkelkerengebied thuishoort.

Uitgangspunt is dat bedrijventerreinen alleen beschikbaar blijven voor *economische functies*. De functieverruiming geldt dus niet voor:

1. Maatschappelijke functies;
2. Woningbouw;
3. Eventuele komst van (perifere en internet) detailhandel mag niet tot een ontwrichting van het bestaande winkelstructuur in Rheden.

Zittende bedrijven mogen niet beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de komst van nieuwe functies. Een belangrijke pijler van de economische visie "Een actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden" is immers behoud van bestaande bedrijvigheid. De genoemde functies zoals opgenomen in de visie flexibilisering worden waar mogelijk verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerrein Haveland. De visie flexibilisering geldt voor een deel van het bedrijventerrein Haveland. Dit is ook in de lijn van het aangenomen amendement "Ja, tenzij". Er is immers zorgvuldig gekeken naar de zittende bedrijvigheid en toekomstige vestigings-/uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven.

### 3 Bedrijventerrein Haveland

Het (gezoneerde) bedrijventerrein Haveland is gelegen in de kern Rheden en wordt als het ware ingeklemd tussen de A348 en de Arnhemsestraatweg / spoor. Op een gezoneerd bedrijventerrein mogen bedrijven gezamenlijk een bepaalde geluidsnorm niet overschrijden. Het terrein is goed bereikbaar vanaf de A348 en gelegen op korte afstand van de afslag. Het terrein bestaat overduidelijk uit drie delen:

- Het oostelijk deel: tussen Schaarweg en Havelandseweg.
- Het midden deel: tussen Havelandseweg en Pinkelseweg.
- Het zuidelijk deel: tussen Pinkelseweg en (recente) woningbouw.

**Het oostelijk deel** wordt in zijn geheel in beslag genomen door het bedrijf De Meteor en een vestiging van Nedabo B.V. Voor het functioneren van de bedrijven is het kunnen beschikken over een laad- en losmogelijkheid aan het water / kade belangrijk.

Conform de insteek van de economische beleidsnota, die nadrukkelijk inzet op het behouden van reeds in de gemeente gevestigde bedrijven, is het belangrijk dat dit bedrijf niet beperkt wordt door andere functies. Het toelaten van andere (economische) activiteiten / functies op dit deel van het bedrijventerrein is niet aan de orde indien dit de ontwikkelingsmogelijkheid van de bedrijven beperkt.

**Het midden deel** is in zijn geheel voorzien van een omheining en huisvest het Business Park Havelandseweg. Het park bestaat uit verschillende panden. De panden zijn gelegen in een parkachtige setting. De hier gevestigde bedrijven zijn veelal aan elkaar gerelateerd. Belangrijk voor de gemeente is dat het business park kan blijven functioneren zoals het nu doet. Het toelaten van andere (economische) activiteiten / functies op dit deel van het bedrijventerrein is niet aan de orde indien dit de ontwikkelingsmogelijkheid van de zittende bedrijven beperkt.

**Het zuidelijk deel** is in de loop der jaren wat betreft omvang kleiner geworden. Het meest zuidelijke deel is inmiddels getransformeerd naar woningbouw. Het resterende terreindeel wordt gedomineerd door één bedrijfspand te weten GS Staalwerken. Het hoofdgebouw staat nagenoeg geheel leeg en een paar kleinere panden worden onderverhuurd. Niet alleen de bestaande panden maar ook de locatie lijkt niet aantrekkelijk als vestigingslocatie voor nieuwe meer grootschalige bedrijven. De slechte bereikbaarheid speelt daarbij een rol, maar ook de aangrenzende woonbebouwing. Dit deel van het bedrijventerrein leent zich o.a. om andere economische activiteiten toe te laten. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige vestigingen in de sfeer van gezondheids- en welzijnszorg (o.a. huisarts, fysiotherapeut, tandarts, tandtechniker, etc.), kleinschaligere bedrijfsunits voor ambachtelijke bedrijvigheid (o.a. meubelmaker, stoffeerder, metaalbewerking).

## 4 Economische functies bedrijventerrein Haveland

In het nieuwe bestemmingsplan Haveland wordt voor het zuidelijke deel, aanvullend op hetgeen in hoofdstuk 2 is genoemd, de volgende verruiming van functies opgenomen:

1. (Perifere) detailhandel
2. Wellness en Leisure

### Perifere detailhandel

Voordat eventueel medewerking verleend kan worden aan verzoeken tot het uitoefenen van perifere detailhandel op bedrijventerrein Haveland dient te worden voldaan aan de volgende algemene uitgangspunten:

- de voorziene vorm van detailhandel past qua aard of vorm niet in de bestaande winkelstructuur;
- binnen de bestaande winkelstructuur is geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren is;
- maximaal 1500m<sup>2</sup> bvo is toegestaan;
- de voorziene vorm van detailhandel mag niet in strijd zijn met de detailhandelsstructuurvisie voor de kern Rheden van de gemeente Rheden.

### Internetdetailhandel op bedrijventerreinen

Alhoewel internetdetailhandel niet specifiek genoemd staat in de Visie op flexibilisering/functieverruiming op de bedrijventerreinen' in de gemeente Rheden wordt toch voorgesteld om deze actualisatie te gebruiken voor het toestaan van bepaalde vormen van internetdetailhandel.

De ruimtelijke relevantie van het uitsluiten van detailhandel op bedrijventerreinen richt zich met name op het voorkomen van ontwrichting van winkelcentra. Voor internetdetailhandel kan dit echter genuanceerder liggen. Voor internetdetailhandel die niet vergelijkbaar is met een reguliere winkel is het namelijk wel denkbaar dat voor dergelijke functies ruimte wordt geboden op een bedrijventerrein.

Op grond van het huidige bestemmingsplan is het niet mogelijk om een internetwinkel te beginnen op bedrijventerrein Haveland. In het nieuwe bestemmingsplan Haveland zal er wel, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid gegeven worden om internetdetailhandel toe te laten.

Internetdetailhandel kan op verschillende manieren uitgevoerd worden:

- Internetwinkel (virtueel) waar alleen een elektronische transactie tot stand komt. In dit geval is er geen sprake van een bedrijfsgebouw.;
- Goederen worden besteld en betaald via internet en ze worden vervolgens thuisbezorgd. De goederen worden opgeslagen in een bedrijfsgebouw (bedrijfsbestemming) van waaruit ze ook gedistribueerd worden;
- Goederen worden besteld en betaald via internet en worden vervolgens afgehaald. De goederen worden in een bedrijfspand opgeslagen en daar worden de producten ook opgehaald door particulieren;

## Voorwaarden voor internetwinkels op bedrijventerreinen De Haveland.

Zoals eerder aangegeven kunnen er kunnen vier soorten internetwinkels worden onderscheiden:

1. internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt;
2. internetwinkel met opslag- en verzendfunctie;
3. internetwinkel met afhaal- en afrekenmogelijkheid;
4. internetbedrijf met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken.

In alle gevallen geldt als basisvoorwaarde dat :

5. de voorziene vorm van detailhandel qua aard of vorm niet past in de bestaande winkelstructuur in Rheden;
6. binnen de bestaande winkelstructuur van Rheden geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren is.

### Ad1

Een internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling heeft past binnen de bedrijfsbestemming. De activiteiten lopen louter via het internet . Detailhandelsactiviteiten, die vanaf een bepaald perceel louter via het internet verlopen, hebben geen ruimtelijke uitstraling en zijn om die reden niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

### Ad2

Binnen een bedrijfsbestemming eveneens toelaatbaar op het zuidelijk deel van bedrijventerrein Haveland.

### Ad3

Binnen een bedrijfsbestemming ontoelaatbaar. Dit soort internetwinkels dienen zich te vestigen op een locatie met een detailhandels-/winkelbestemming.

### Ad4

Binnen een bedrijfsbestemming ontoelaatbaar. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandels-/winkelbestemming.



## 5 Wellness en leisure

In de regio en ook in de rest van het land zien we functies toegelaten worden op bedrijventerreinen op het gebied van 'wellness en leisure'. Onder 'leisure' op bedrijventerreinen wordt verstaan: *voorzieningen op het vlak van indoor sport en spel, waarvoor vanwege de omvang en/of de verkeersaantrekkende werking en/of geluidsoverlast elders geen geschikte plek is. Voorbeelden zijn fitnesscentra, sportscholen, indoor speeltuinen/hallen, kartbanen, lasergame en wellness complexen zoals sauna's.*

Onder 'wellness' wordt verstaan: *voorzieningen op het vlak van sauna en zwembad.*

Horeca kan ondergeschikt deel uitmaken (max. 20% van bvo).

Idealiter vestigen dergelijke initiatieven zich in of nabij het centrum of de bestaande sport/recreatiegebieden in de gemeente Rheden. Echter blijkt in de praktijk dat dergelijke locaties nagenoeg niet aanwezig zijn. Wanneer blijkt dat hiervoor geen geschikte plek te vinden is, kunnen zich dergelijke initiatieven onder voorwaarden ook vestigen op bedrijventerreinen in de gemeente Rheden en dus ook op het zuidelijke deel van bedrijventerrein Haveland. De huidige ontsluiting en interne weginfrastructuur is voldoende berekend op een toename van verkeer. Ook voor deze functies geldt dat zittende bedrijven niet beperkt worden in eventuele groeimogelijkheden.

Voordat eventueel medewerking verleend kan worden aan verzoeken tot het uitoefenen van wellness en leisure op het zuidelijke deel van bedrijventerrein Haveland dient te worden voldaan aan de volgende algemene uitgangspunten wordt voldaan:

- de bedrijfsvoering van de zittende bedrijven wordt niet belemmerd;
- horeca is slechts ondergeschikt toegestaan (max. 20% van het bvo).

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 17 september 2021 14:55  
**Aan:**  
**Onderwerp:** raadsvoorstel Rheden-Haveland - Dorpsstraat en planning  
**Bijlagen:** 16-9-2021 Bijlage MEMO toelichting raadsvoorstel bedrijventerrein Haveland.docx; 16 09 2021 raadsvrstl en besluit Rheden-Haveland.docx

**Urgentie:** Hoog

Beste

Vanaf de eerste week van oktober heeft DGMR (de zonebeheerder namens de gemeente) pas tijd om het akoestisch onderzoek aan te passen op de nieuwe metingen bij de Dorpsstraat/ Meteor. Tot die tijd is het misschien goed om een slag om de arm te houden of er voor een positieve bestemming van 2 woningen aan de Dorpsstraat al dan niet een geluidwerende voorziening nodig is.

Het raadsvoorstel voor Haveland moet op 28 september of bij wijze van uitzondering 5 oktober (heb ik overlegd met de griffie) aangeleverd moeten worden.

Bijgaand het conceptraadsvoorstel (op het onderstaande nog niet aangepast). Als je nog overige opmerkingen hebt, hoor ik het wel.

Waar ik nu mail is het volgende.

Als ik een voorstel in circulatie breng (voor 28 september zou ik dat maandag al moeten doen), zou ik daar misschien eigenlijk een alternatief besluitpunt moeten toevoegen mocht de DGMR toch vinden dat uitgegaan moet worden van bepaalde hogere piekwaarden. Dat alternatieve besluitpunt zou kunnen zijn in het bestemmingsplan alsnog de verplichting van een geluidwerende voorziening op te leggen om de woning positief te bestemmen.

Een beetje ingewikkeld, en in de eerste helft van oktober is de bedoeling dat al duidelijk is dat dit alternatieve besluitpunt niet nodig is.

Zal ik aankoersen op de collegevergadering van 5 oktober? Zal ik zo'n alternatief besluitpunt maar opnemen?

Graag je reactie.

**Met vriendelijke groeten,**

Gemeente Rheden | Team Omgevingsrecht en Veiligheid

Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg | Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg  
T 026 - 49 76 448 /

| [www.rheden.nl](http://www.rheden.nl)

*Standaard werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag*

## **Memo 'Toelichting raadsvoorstel bedrijventerrein Haveland'**

## **1. Actualisatie bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in Rheden. Het plan is opgesteld op basis van uw Nota standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015.

Er geldt geen landelijke actualiseringsplicht meer voor bestemmingsplannen. Actualisering biedt echter de mogelijkheid met een nieuw bestemmingsplan een eigentijdse regeling vast te stellen die aansluit bij de landelijke Regeling standaarden ruimtelijke ordening en dat dus toegankelijk is via internet. Actualiseren betekent dat de bestaande mogelijkheden uitgangspunt zijn en nieuwe regelgeving en het raadsbeleid van de afgelopen jaren verwerkt worden in het nieuwe bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is een dergelijk actualiserend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen tenzij dit passend is binnen de kaders en de ontwikkeling voldoende is uitgewerkt.

## **2. Belang van het bedrijventerrein Haveland**

Haveland is het enige industrieterrein in de gemeente waar bedrijven zich kunnen vestigen die tot een bedrijfscategorie hoort dat geluid produceert. Voor een deel van Haveland geldt daarenboven nog dat dit een riviergebonden bedrijventerrein is. Dat is een type bedrijventerrein dat in regionaal verband schaars is. Daarnaast is het bedrijventerrein van belang voor de werkgelegenheid. Wellicht dat er op termijn ingezet wordt voor een andere invulling van (een deel van) het bedrijventerrein. Dan zal ook gekeken moeten worden of dat haalbaar is. Vooralsnog is het beleid behoud van het (gezoneerde) bedrijventerrein.

## **3. Gezoneerd industrieterrein Wet geluidhinder**

In deze paragraaf wordt een schets gegeven van de geluidsproblematiek bij het bestemmingsplan.

Een belangrijk thema in het bestemmingsplan is het feit dat het om een geluidgezoneerd industrieterrein gaat, waar op enkele plekken gewoond wordt zonder dat dit in het geldende bestemmingsplan positief is bestemd. Deze woningen liggen op het gezoneerde industrieterrein en hebben daarmee een bedrijfsbestemming. Het gebruik als woning wordt tot het overgangsrecht gerekend.

Vanwege het belang van het gezoneerde industrieterrein is het niet wenselijk om de geluidsruimte zoals opgenomen in het zonemodel in te perken. Gegeven de omstandigheden is het niet mogelijk om de actualisatie van het bestemmingsplan dusdanig vorm te geven dat tegelijkertijd bovengenoemde woningen positief worden bestemd en daarbij aan de wettelijke kaders vanuit de Wet geluidhinder te voldoen. In het bestemmingsplan is daarom gezocht naar oplossingen die het resultaat zijn van een evenredige belangenafweging. In een bijlage bij de plantoelichting, de Memo

woningen en geluidhinder bedrijventerrein Haveland1 wordt hier uitgebreider op de afweging ten opzichte van geluid ingegaan.

Een onderscheid valt te maken tussen normen voor gemiddelde geluidsbelasting (voorkeurswaarde en eventueel te verlenen hogere waarde, beiden op basis van de Wet geluidhinder) en voor piekbelasting (hierbij wordt aangesloten bij VNG Bedrijven en milieuzonering). Bij enkele woningen is in het akoestisch onderzoek gebleken dat voldaan wordt aan beide normen. Deze kunnen positief worden bestemd.<sup>2</sup>

Gelet op de verschillende belangen wordt het aanvaardbaar beoordeeld om als voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde of hogere waarde danwel de normen voor piekbelasting dat ook een positieve bestemming kan worden gegeven. Dit is echter bij geen van de overige woningen het geval.

Bij deze overige woningen is gekeken hoe een geluidwerende voorziening eruit zou moeten zien om (uitgaande van het uitgangspunt: voldoen aan de norm voor de gemiddelde geluidsbelasting en/of voldoen aan de norm voor de piekbelasting voor geluid) een positieve woonbestemming mogelijk te maken. Dit is opgenomen in het akoestisch onderzoek. Deze geluidwerende voorzieningen worden echter vanwege de hoogte (en soms in combinatie met lengte) en de ligging stedenbouwkundig niet wenselijk geacht.

Bij deze overige woningen wordt een zaakgebonden overgangsrecht beoogd en wel positieve regeling in combinatie met een uitsterfregeling. Hier wordt beoogd dat een woning wel mag worden bewoond, waarbij ook een ondergeschikte uitbreiding van de woning ook toegestaan is, maar in geval van sloop (anders dan bij een calamiteit) niet mag worden herbouwd.

---

<sup>1</sup> Nog niet geactualiseerd naar laatste stand van zaken.

<sup>2</sup> Wordt nog overleg met ODRA en Metoor. Gaat om Dorpsstraat 10A en 10B



## Raadsvoorstel

<b>portefeuillehouder</b>	<b>begrotingsprogramma</b> 3 Gebiedsontwikkeling	<b>draagt bij aan Global Goal(s)</b>  11 Duurzame steden en gemeenschappen
<b>b en w-vergadering</b> 28 september 2021	<b>Agendapunt</b>	<b>bijlage(n) ter inzage</b> <b>7</b>
<b>rol raad</b> besluitvormend	<b>soort document</b> Raadsvoorstel en -besluit	
<b>voorbereidende vergadering</b> 16 november 2021	<b>agendapunt</b>	
<b>raadsvergadering</b> 23 november 2021	<b>agendapunt</b>	

**onderwerp**  
Vaststelling bestemmingsplan 'Rheden-Haveland 2019'

### INHOUD VOORSTEL

- vaststellen Nota van Zienswijzen, behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Rheden-Haveland 2019';
- vaststellen Nota van Wijzigingen, behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Rheden-Haveland 2019';
- gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan 'Rheden-Haveland 2019';
- geen exploitatieplan vaststellen.

#### 1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan voor bedrijventerrein Haveland in Rheden.

#### 2 Wat is de aanleiding?

Inhoudelijk

Zie de Memo Toelichting raadsvoorstel Rheden-Haveland

Procedureel

- Bestemmingsplan

Van 20 juni tot en met 31 juli 2019 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Rheden, Haveland 2019' voor inspraak ter inzage gelegen. In deze periode zijn 9 inspraakreacties binnengekomen. De reacties zijn vervat en beantwoord in een inspraaknota. Ook is er met andere overheden overlegd over het bestemmingsplan, het zogenaamde vooroverleg. Het vooroverleg is weergegeven in de plantoelichting. Naar aanleiding van inspraak en vooroverleg is het bestemmingsplan aangepast.

Van 11 juni tot en met 22 juli 2020 heeft het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn 34 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de zienswijzennota, die bij het raadsvoorstel is gevoegd. Naar aanleiding van zienswijzen en vanwege ambtshalve overwegingen is het gewenst het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- hogere grenswaarden

Op het gezoneerde industrieterrein Haveland liggen woningen. Deze hebben in het bestemmingsplan Rheden-Oost geen woonbestemming maar de bestemming Werken. Met het voorliggende bestemmingsplan Rheden-Haveland 2019 wordt het gezoneerde industrieterrein verkleind waardoor een aantal van deze panden in de eromheen gelegen zone industrielawaai komen te liggen. Voor deze woningen is een hogere waarde nodig ten aanzien van weg, rail en/of industriegeluid.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingplan is de ontwerp beschikking hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegd. Er is hierop 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze is geen aanleiding om een ander besluit te nemen hierover. Wel wordt ambtshalve gewijzigde vaststelling beoogd vanwege aanpassing van de zone industrielawaai. Vóór vaststelling van het bestemmingsplan zal het besluit over de hogere grenswaarden door danwel namens het college worden genomen.

### **3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?**

- Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Omgevingsverordening Gelderland; Bestemmingsplan 'Rheden-Oost' en 'Landelijk Gebied';
- Structuurvisie 'Rheden, mijn dorp van morgen'

### **4 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?**

Door een bestemmingsplanherziening een actuele regeling treffen voor het plangebied, en zo veel als mogelijk een woonbestemming toe te kennen aan woningen zonder daarbij de mogelijkheden op het gezoneerde industrieterrein aan te tasten.

### **5 Wat gaan wij ervoor doen?**

Het is op een aantal onderdelen gewenst om het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen aan te passen. Deels is dat naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Voor het overige betreft het ambtshalve aanpassingen. In de Nota van wijzigingen staan alle voorgestelde wijzigingen exact omschreven. Daarbij staat aangegeven of een wijziging naar aanleiding van een zienswijze is of dat het een ambtshalve wijziging betreft. Een ambtshalve wijziging is hierin kort toegelicht. Enkele wijzigingen zijn van meer plantechische aard. De motivering van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen staat in de zienswijzennota. Daar waar aan de orde is de toelichting aangepast op deze wijzigingen en ook is de toelichting geactualiseerd.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze ter inzage worden gelegd en bekendgemaakt en nog wat breder worden gecommuniceerd (zie verder de paragraaf over communicatie). Nadat uw raad heeft besloten omtrent de vaststelling, leggen wij het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage, waarbij er mogelijkheid is tot beroep.

### **6 Wat zijn de financiële consequenties?**

Aan het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen kosten verbonden in verband met realisatie van een initiatief.

### **7 Wat zijn de risico's?**

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

State door een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend. Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, staat deze mogelijkheid open voor belanghebbenden ten aanzien van deze wijzigingen.

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

## **8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

### Inspraak

Voor de start van de formele procedure is een voorontwerpbestemmingsplan (van 20 juni tot en met 31 juli 2019) ter inzage gelegd. Ook is een inspraak-bijeenkomst gehouden (2 juli 2019). Van de inspraak is een verslag gemaakt. Het bestemmingsplan is op punten aangepast naar aanleiding van de inspraak.

### Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd, is het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd over het voorontwerp met andere overheden en instanties. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de plantoelichting.

### Zienswijzen

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn van tervisielegging 34 zienswijzen naar voren gebracht. In de Nota van zienswijzen, een bijlage bij het ontwerppraadsbesluit, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. De exacte aanpassingen ten opzichte van het ontwerpplan, inclusief de ambtshalve aanpassingen, zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen die eveneens als bijlage bij het ontwerppraadsbesluit is gevoegd.

## **9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het vastgestelde plan worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. Ook wordt een brief gestuurd naar indieners van zienswijzen en (overige) eigenaren van woningen op het bedrijventerrein.

## **10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**

Nee.

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

burgemeester.

secretaris.



## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 september 2021;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening inzake de doorwerking van nationale belangen en voorts de Omgevingsverordening Gelderland;

overwegende

dat het gewenst is het planologisch kader te actualiseren voor bedrijventerrein Haveland in Rheden en hier een nieuw bestemmingsplan vast te stellen;

dat het bestemmingsplan aanvaardbaar is gezien vanuit de Omgevingsverordening Gelderland;

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Rheden-Haveland 2019', als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPRHHA2019-ON01 met de daarbij behorende stukken met ingang van 11 juni tot en met 22 juli 2020 gedurende zes weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat binnen die termijn 34 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat in bijlage I, de Nota van Zienswijzen bij dit besluit de ingebrachte zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord, welke overwegingen geacht moeten worden deel uit te maken van dit besluit;

dat enkele zienswijzen aanleiding zijn het bestemmingsplan aan te passen;  
dat voor zover de overwegingen in de Nota van zienswijzen nopen tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van het plan, deze wijzigingen zijn opgenomen in bijlage II behorende bij dit besluit, de Nota van wijzigingen;

dat geen enkele wijziging voortvloeit uit een zienswijze van Gedeputeerde Staten of de rijksdiensten belast met de directe belangen van het Rijk;

dat ambtshalve overwegingen nopen tot een wijziging in de regels ten opzichte van het ontwerp van het plan, zoals opgenomen in bijlage II bij dit besluit, de Nota van wijzigingen;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat er geen bouwplan is waarvoor kostenverhaal moet worden gedaan, op grond van dat Besluit;

dat bij de vaststelling gebruik wordt gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0275.BPRHHA2019;

b e s l u i t :

1. Vast te stellen Bijlage I bij dit besluit, de Nota van zienswijzen, en enkele indieners van zienswijzen tegemoet te komen door gewijzigde vaststelling zoals aangegeven in deze bijlage;

2. De zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren, een en ander zoals is vermeld in de bij dit besluit behorende bijlage I;
3. Vast te stellen Bijlage II bij dit besluit, de Nota van wijzigingen;
4. langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Rheden-Haveland 2019', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPRHHA2019-VA01;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg,

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 17 september 2021 14:55  
**Aan:**  
**Onderwerp:** raadsvoorstel Rheden-Haveland - Dorpsstraat en planning  
**Bijlagen:** 16-9-2021 Bijlage MEMO toelichting raadsvoorstel bedrijventerrein Haveland.docx; 16 09 2021 raadsvrstl en besluit Rheden-Haveland.docx

**Urgentie:** Hoog

Beste

Vanaf de eerste week van oktober heeft DGMR (de zonebeheerder namens de gemeente) pas tijd om het akoestisch onderzoek aan te passen op de nieuwe metingen bij de Dorpsstraat/ Meteor. Tot die tijd is het misschien goed om een slag om de arm te houden of er voor een positieve bestemming van 2 woningen aan de Dorpsstraat al dan niet een geluidwerende voorziening nodig is.

Het raadsvoorstel voor Haveland moet op 28 september of bij wijze van uitzondering 5 oktober (heb ik overlegd met de griffie) aangeleverd moeten worden.

Bijgaand het conceptraadsvoorstel (op het onderstaande nog niet aangepast). Als je nog overige opmerkingen hebt, hoor ik het wel.

Waar ik nu mail is het volgende.

Als ik een voorstel in circulatie breng (voor 28 september zou ik dat maandag al moeten doen), zou ik daar misschien eigenlijk een alternatief besluitpunt moeten toevoegen mocht de DGMR toch vinden dat uitgegaan moet worden van bepaalde hogere piekwaarden. Dat alternatieve besluitpunt zou kunnen zijn in het bestemmingsplan alsnog de verplichting van een geluidwerende voorziening op te leggen om de woning positief te bestemmen.

Een beetje ingewikkeld, en in de eerste helft van oktober is de bedoeling dat al duidelijk is dat dit alternatieve besluitpunt niet nodig is.

Zal ik aankoersen op de collegevergadering van 5 oktober? Zal ik zo'n alternatief besluitpunt maar opnemen?

Graag je reactie.

**Met vriendelijke groeten,**

Gemeente Rheden | Team Omgevingsrecht en Veiligheid

Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg | Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg  
T 026 - 49 76 448

[www.rheden.nl](http://www.rheden.nl)

*Standaard werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag*

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 4 juli 2019 15:06  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** inloopbijeenkomst Haveland

Beste

Ik wil je even informeren over de inloopbijeenkomst afgelopen dinsdag over het voorontwerp bestemmingsplan voor Haveland.

Er waren een aantal eigenaar/bewoners aanwezig, van een stuk of 7 adressen. Een paar eigenaar/bewoners bij wie in het voorontwerp de aanduiding 'wonen' aan het perceel is toegekend in de bestemming Bedrijventerrein, zijn daar nog niet tevreden mee en willen een volledige woonbestemming. Die zullen hoogstwaarschijnlijk inspreken en ook wel verder gaan.

heeft de aanwezigen gevraagd hoe zij het geluid ervaren. Wat zij van hen terughoorde was dat zij af en toe last van het geluid hebben maar over het algemeen geen overlast.

Vivare was benieuwd of er huurders van hun zouden komen (en wat hun vragen dan zouden zijn), maar hun huurders waren er niet.

De mogelijkheid tot inspraak en vooroverleg loopt tot en met 31 juli respectievelijk 15 augustus. Na afloop zal ik je informeren over de binnengekomen reacties.

**Met vriendelijke groeten,**

Gemeente Rheden | Team Omgevingsrecht en Veiligheid

Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg | Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg

*Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag*

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 6 april 2021 22:55  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Ansaldo Thomassen Update

Beste

Het heeft even geduurd maar er is vanuit de Odra duidelijkheid gekomen rondom het vraagstuk van Ansaldo. Wanneer er meer dan 5 ton waterstof wordt opgeslagen dan wordt het bedrijf een zogenaamd BZRO-bedrijf (Besluit Risico's Zware Ongevallen). Een BZRO-bedrijf is op grond van het bestemmingsplan **niet** toegestaan op het bedrijventerrein Haveland. Gezien de afstand tot de omliggende woningen (kwetsbare objecten) lijkt het op het niet mogelijk om een BZRO-bedrijf te faciliteren op het bedrijventerrein. Los van de vraag of we dat überhaupt zouden willen (er spelen immers meer discussies). Daarnaast zijn gedeputeerde staten van de provincie bij Brzo-bedrijven het bevoegd gezag.

Wanneer er minder dan 5 ton waterstof wordt opgeslagen dan zal in het kader van de vergunningverlening worden onderzocht of een dergelijk bedrijfsactiviteit (opslag van waterstof) mogelijk is. Uit ervaringen blijkt dat vooral het plaatsgebonden risico een knelpunt vormt. Gezien de korte afstand tot de omliggende woningen (kwetsbare objecten) en kantoren (beperkt kwetsbare objecten) zal het inpassen van een beperkte opslag van waterstof al snel leiden tot een knelpunt.

De ODRA verwacht dat de opslag van relatief grote hoeveelheid waterstof niet te vergunnen is bij het bedrijventerrein Haveland, aangezien er geen opslag van waterstof centraal op het terrein mogelijk is. Maar dat een eventuele opslag van waterstof altijd aan de rand van het bedrijfsperceel en dus dichtbij de omliggende woningen moet plaatsvinden.

had mij gevraagd om het bovenstaande uit te zoeken. Ik ben daarom van plan om het bovenstaande terug te koppelen.

*Ten slotte*

Mijn laatste contact met Oost NL inzake Ansaldo was van medio februari 2021. Toen was er weinig nieuws te melden. had op verzoek van (Teammanager Business development Energy bij OOST NL) geprobeerd duidelijk te maken welke eisen ze stellen/mogelijkheden ze geven aan gebiedseigenaren die host zouden kunnen zijn voor de nieuwe gasturbine. Het idee is dat Oost NL met zo'n propositie bijvoorbeeld naar Defensie terrein in Ede of bij aantal grote industriële bedrijven kunnen gaan buurten. heeft dit opgesteld maar volgens nog onvoldoende en dus moet er nog een slag overheen om echt actief naar andere pilotlocaties te gaan zoeken. Ik ga deze week even polsen of er meer nieuws bekend is.

Groet,

Beleidsmedewerker economie, team Beleid

Ambassadeur Global Goal Nr. 17 Partnerschap om doelstellingen te bereiken

Gemeente Rheden | Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg

[www.rheden4globalgoals.nl](http://www.rheden4globalgoals.nl)





## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 10 februari 2022 18:05  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Memo over Havenland  
**Bijlagen:** 220203\_Memo voor college Haveland\_v2.docx

Beste

Misschien ben je al op de hoogte, anders bij deze.

Met is afgesproken dat hij bijgevoegde memo onder de arm meeneemt ter bespreking in het college van 15 februari '22. Dan is dat bij deze in ieder geval ook met jou kort gesloten.

Met vriendelijke groet,

| Gemeente Rheden



Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg | Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg

| [www.rheden.nl](http://www.rheden.nl)

ma di do vr *bereikbaar*

Met ingang van 15 november 2021 is het gemeentehuis in De Steeg gesloten.  
Onze nieuwe tijdelijk huisvesting is President Kennedylaan 104-108 6883 AX in Velp.  
Het postadres blijft ongewijzigd.



## Raadsvoorstel

**portefeuillehouder**

**begrotingsprogramma**

**draagt bij aan Global Goal(s)**

3 Gebiedsontwikkeling

9 Industrie, innovatie en infrastructuur,  
11 Duurzame steden en gemeenschappen,  
14 Leven in het water,  
15 Leven op het land

**b en w-vergadering**  
8 maart 2022

**agendapunt**  
0

**bijlage(n) ter inzage**  
Startnotitie omgevingsvisie

**rol raad**

Ter besluitvorming

**soort document**

Raadsvoorstel en -besluit

**voorbereidende vergadering**  
12 april 2022

**agendapunt**

**raadsvergadering**  
26 april 2022

**agendapunt**

**onderwerp**

Omgevingsvisie gemeente Rheden

### INHOUD VOORSTEL

Instemmen de startnotitie omgevingsvisie Gemeente Rheden ten aanzien van proces/  
participatie op hoofdlijnen.

#### 1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Elke gemeente moet in het kader van de Omgevingswet een omgevingsvisie opstellen. De omgevingsvisie komt in de plaats van de huidige ruimtelijke structuurvisies, maar zal een bredere reikwijdte hebben dan deze structuurvisies, omdat in de omgevingsvisie het beleid voor de gehele fysieke leefomgeving wordt beschreven. Zo wordt in de omgevingsvisie ook het beleid op het gebied van bijvoorbeeld milieu, erfgoed, gezondheid en de sociale aspecten van de fysieke leefomgeving vervat. Een omgevingsvisie zorgt in samenhang met het omgevingsplan en omgevingsprogramma voor de juiste sturing op leefbaarheid, gezondheid en duurzaamheid in onze gemeente.

De Omgevingsvisie is onderdeel van het nieuwe stelsel van de Omgevingswet. Deze wet gaat uit van een verregaande transitie in het digitale stelsel, inzichtelijke beleidskeuzes- en afwegingen, integraliteit en grote veranderingen in houding en gedrag. De omgevingswet vraagt van gemeenten om voor 1 januari 2024 een omgevingsvisie vaststellen. Als we niets doen stagneren ook de andere processen in de Omgevingswet zoals het Omgevingsplan. De inwerkingtreding van de Omgevingswet was voorzien voor juli 2022, maar wordt uitgesteld. De nieuwe datum is nog niet bekend. Naar verwachting wordt dit 1 januari 2023. Dit uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is niet van invloed op de datum van de omgevingsvisie. Deze blijft gelijk.

Voordat gestart wordt met de omgevingsvisie willen we de raad vragen in te stemmen met het voorgenomen proces en de aanpak ten aanzien van de participatie op hoofdlijnen.

#### 2 Wat is de aanleiding?

De relatie tussen de overheid en de samenleving is veranderd, er komt steeds meer ruimte voor initiatieven uit de samenleving. Dit is ook zichtbaar in de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet wordt daarom meer ruimte geboden voor deze initiatieven: overheid en samenleving zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke



leefomgeving. Dit vraagt een andere houding van overheid en maatschappij. De Omgevingswet gaat uit van: opgave-, gebieds- en klantgericht, integraal en digitaal. "Ja, mits" i.p.v. "Nee tenzij", werken vanuit vertrouwen i.p.v. door regulering of controle.

De Omgevingswet is een samenvoeging van de huidige 26 wetten ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Ook worden 120 Algemene Maatregelen van Bestuur vervangen door 4 AMvB's en word het aantal ministeriële regelingen van 120 naar 10 teruggebracht. Hiermee moet het stelsel eenvoudiger en overzichtelijker worden.

Om dit mogelijk te maken moet nu worden gestart met het opstellen van een omgevingsvisie. De Omgevingswet is een samenwerking tussen 5 onderdelen: Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH), Omgevingsplan, Digitaal Stelsel Oomgevingswet (DSO), Omgevingsvisie en Omgevingsprogramma.

### **3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?**

De belangrijkste kaders waarop de omgevingsvisie wordt gebaseerd zijn:

- Structuurvisies Dieren, Rheden, Velp en Kleine Kernen
- Omgevingsvisie Buitengebied

De eerste stap bij het opstellen van de omgevingsvisie is om te inventariseren welke beleidskaders er nog meer zijn die geïntrigeerd moeten worden in de integrale omgevingsvisie.

### **4 Wat willen wij bereiken?**

Doelstelling is te komen tot een gedragen en sturende integrale visie voor de fysieke leefomgeving, die inzicht geeft in de ambities, kernwaarden en prioriteiten voor de verdere fysieke ontwikkeling van de gemeente Rheden en een duidelijke doorkijk geeft in de realisatiestrategie.

In de visie staat beschreven waar de gemeente binnen de fysieke leefomgeving verantwoordelijk voor voelt, waar de gemeente naartoe wil met de fysieke leefomgeving, de manier waarop de gemeente deze doelen wil bereiken en binnen welk termijn.

### **5 Wat gaan wij ervoor doen?**

Om vast te leggen hoe wij het proces en de participatie gaan aanpakken, hebben we de voorliggende startnotitie opgesteld. Hierin staat hoe wij denken te komen tot een gedragen en sturende integrale visie. Rond de zomer komen wij met een tweede document in de vorm van een koersnota waarin in de ambities en prioriteiten voor de verdere ontwikkeling van de gemeente Rheden worden vastgelegd. De gemeenteraad wordt hierbij op verschillende momenten betrokken en geïnformeerd.

Het proces gaan wij de komende tijd uitrollen. De visie wordt opgesteld in samenspraak met beleidsambtenaren, inwoners, ondernemers en andere belanghebbende partners.

Als de omgevingsvisie niet op tijd wordt vastgesteld is er geen document waarop Omgevingsplannen kunnen terugvallen. Het omgevingsplan steunt op de visie. Het omgevingsplan is het toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Zonder omgevingsplan kunnen er geen vergunningen of toestemmingen worden verleend aan initiatieven. Ook is het niet mogelijk Omgevingsprogramma's op te starten.

Er is geen wettelijke sanctie wanneer er geen vastgestelde omgevingsvisie is in 2024. De gemeente komt dan te vallen binnen het interbestuurlijk toezicht (met sanctiemogelijkheden).

De voor liggende startnotitie is nodig om te starten met de het opstellen van de omgevingsvisie. Wanneer de raad niet kan instemmen met deze notitie komt het tijdspad om de visie gereed te hebben voor 1 januari 2024 in gevaar.

### **6 Wat zijn de financiële consequenties?**

Het opstellen van de omgevingsvisie wordt gedekt vanuit het beschikbare budget van het programma Omgevingswet voor 2022 en is beraamd op ca. € 125.000, -- t.b.v. inhuur

stedenbouwkundigbureau, participatietraject en communicatie rondom het opstellen van de visie.

**7 Wat zijn de risico's?**

Er zijn geen risico's verbonden aan het vaststellen van de startnotitie.

**8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

De startnotitie is afgestemd met de stuurgroep omgevingsvisie en opgesteld in samenspraak met het projectteam.

**9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

Over de startnotitie an sich wordt niet actief gecommuniceerd. Na instemming met deze notitie wordt het communicatietraject opgestart om zowel intern als extern een ieder mee te nemen in het proces om te komen tot een integrale en gedragen omgevingsvisie.

**10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**

Tijdens het traject om te komen tot de omgevingsvisie wordt na elke fase gekeken wat we hebben geleerd, wat we meenemen en wat we een volgende keer anders zouden moeten doen. Dit dossier wordt gebruikt om te komen tot een beheerplan waarmee de organisatie in de toekomst de omgevingsvisie actueel en werkbaar kan houden.

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

## Ontwerp-raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 maart 2022

overwegende;

dat het gewenst is invulling te geven aan de Omgevingswet en te komen tot een integrale omgevingsvisie;

gelet op;

Gelet art. 3.1 Omgevingswet

b e s l u i t :

In te stemmen met de startnotitie omgevingsvisie Gemeente Rheden.

De Steeg, 26 april 2022

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.

# Notes

---

1-1

Veranderen in college voorstel

Kern van de vraag aan het college is "instemmen met het proces"

Graag actualiseren met nieuwe ingangsdatum.

Reden van het college hiervoor is dat het uitvoering betreft.

1-4

Ter kennisname

1-6

Naam aanpassen in startnotitie proces



## **Schriftelijke vragen van D66 over Vaststellen bestemmingsplan Rheden Haveland 2019 (21.54), agendapunt 5 van de Voorbereidende vergadering deelsessie 1, 16 november 2021**

Datum vraag: 15 november 2021

Indiener:

Nummer: S21/193

Datum antwoord:

### **Aanleiding:**

*Het bedrijventerrein Haveland is een geluid gezoneerd bedrijventerrein waarop de functie 'wonen' niet past, zowel qua woongenot als qua bedrijfsvoering.*

**Vraag 1: Is het 'dezoneren' van het bedrijventerrein een optie? ...waarom wel en waarom niet?**

Antwoord:

**Vraag 2: Wordt gelet op huidige bedrijfsvoering de geluidsruimte dat het gezoneerde bedrijventerrein biedt helemaal benut?**

Antwoord:

**Vraag 3: Waarom is het niet wenselijk om de geluidsruimte in het zonemodel te beperken?**

Antwoord:

*In de toelichting van het agendapunt en in de memo 'toelichting raadsvoorstel bedrijventerrein Haveland' staat dat het geactualiseerd akoestisch rapport in oktober wordt verwacht.*

**Vraag 4: Is die er?**

Antwoord:

**Vraag 5: Zo ja, waarom zit dit rapport niet bij de stukken?**

Antwoord:

*In de memo 'toelichting raadsvoorstel bedrijventerrein Haveland' staat dat geluidwerende voorzieningen niet nodig zijn omdat de verwachting is dat onder de piekwaarde van 70 dB(A) wordt gebleven. Deze waarden zijn wettelijke bepaald (door gepolder in Nederland). Op basis van de (nieuwe) WHO-richtlijnen is de vraag of het Nederlandse geluidbeleid aangepast zou moeten worden vanwege de noodzakelijke gezondheidsverbeteringen. En wat zijn de eigen afwegingen van een overheid daarin.*

**Vraag 6: Hoe verhoudt deze (wettelijke) waarde zich met een 'gezonde leefomgeving', qua totale geluidbelastingen, qua piekwaarden, laag frequent geluid etc. (een discussie die in het windturbines dossier een belangrijke rol heeft gespeelt / speelt)?**

Antwoord:

**Vraag 7: En welke rol of speelruimte ziet de gemeente voor zichzelf los van de wettelijke waarden?**

Antwoord:

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 22 november 2021 16:10  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** vraag overgangsrecht Haveland

Beste

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van vanochtend:

Dat iets met een derde keer overgangsrecht (vroeger althans) automatisch tot een positieve bestemming zou leiden, zegt mij en mijn naaste collega's niet iets. Mijn voorganger in dit dossier heeft het daar ook nooit over gehad. Wellicht iets van heel vroeger. Het is niet bekend als nog relevante vaste jurisprudentie waar in dit geval rekening mee moet worden gehouden.

(Ik zou in ieder geval ook niet zo maar stellen dat de situatie hier dan daarbinnen zou vallen, want als iets niet positief is bestemd wil dat nog niet zeggen dat het onder het formele overgangsrecht valt. ).

Vaste jurisprudentie is tegenwoordig in ieder geval wél dat een situatie niet hernieuwd onder het algemeen overgangsrecht kan worden geplaatst.

Dan zijn er verschillende opties, zoals uitkopen en persoonsgebonden overgangsrecht (beschreven in memo als bijlage 1 bij plantoelichting).

Onderdeel van het raadsvoorstel is om in dat geval te gaan voor de optie van een waarmee het gebruik als woning mag worden voortgezet tenzij de woning wordt gesloopt (anders dan door een calamiteit). Dus een positieve gebruiksregeling met wel een uitsterf karakter in geval van sloop van de woning.

Je hebt hier planologisch qua rechtszekerheid te maken met

1. rechtszekerheid voor het perceel zelf (hier: de woning) – die neemt toe met het raadsvoorstel (althans planologisch, dus zeg maar qua bestemmingsregeling )
2. rechtszekerheid van omliggende percelen (hier vooral bedrijven relevant) – die wordt gerespecteerd.

Als je nog vragen of opmerkingen hebt, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groeten,

Juridisch medewerker ruimtelijke ordening  
Gemeente Rheden | Team Omgevingsrecht en Veiligheid

Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg. Bezoekadres (vanaf 15 november Pres. Kennedylaan 104-108 Velp  
Ivm met de maatregelen tegen het coronavirus werk ik in de regel niet op kantoor.

[www.rheden.nl](http://www.rheden.nl)

*Standaard werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag*

**NB. Met ingang van 15 november 2021 is het gemeentehuis in De Steeg gesloten. Wij zijn tijdelijk verhuisd naar de President Kennedylaan 104-108 in Velp.**



## Schriftelijke vragen GPR/B over bedrijfsterrein GS Staalwerken

Datum vraag: 30-04-2021

Indiener:

Nummer: S21/80

Datum antwoord:

### **Aanleiding:**

Het bedrijfsterrein GS staalwerken staat al geruime tijd leeg. We verwachten van het college een actieve rol om te voorkomen dat er een tweede Rhederhof of De Groot ontstaat.

### **Vraag 1: Bent u op de hoogte van de plannen van de huidige eigenaar ?**

**Zo ja, welke?**

**Zo nee, kunt u dan op korte termijn navraag doen ?**

Antwoord:

Ja. De eigenaar heeft gevraagd of er op het terrein woningen gebouwd kunnen worden.

### **Vraag 2: Kunt u onderzoeken of er een mogelijkheid is om dit hele gebied, inclusief bestaande bedrijven te verplaatsen, te saneren en geschikt te maken voor woningbouw?**

Antwoord:

De geldende structuurvisie Rheden (pagina 34) geeft aan dat bedrijfsterrein Haveland in principe behouden moeten blijven voor bedrijven. Daarnaast zijn er een aantal scenario's geschetst indien bedrijven vertrekken.

Het opheffen van één bedrijfslocatie voor woningbouw kan leiden tot een precedent voor de andere bedrijfslocaties op bedrijfsterrein Haveland. Daarnaast leidt behoud van de andere bedrijven op het bedrijventerrein tot hindercontouren waardoor niet het hele terrein van GS Staalwerken met woningen bebouwd kan worden.

Zoals aangegeven is de structuurvisie het vastgesteld beleid. Daarnaast speelt regionaal en provinciaal beleid ook een belangrijke rol als het gaat om transformatie van het bedrijventerrein. Tegelijkertijd is er een grote behoefte naar woningbouw. Dit maakt dat gekeken moet worden of de structuurvisie nog actueel is. Hierbij hoort ook vanzelfsprekend het gesprek met de zittende bedrijven en welke toekomstperspectief zij zelf zien voor hun locatie op het bedrijventerrein Haveland. Dit betreft een proces dat tijd en capaciteit kost. Op dit moment is het proces niet opgestart en naar verwachting zal dit proces later in het jaar starten.

Dan de veiligheid op en om dit terrein.

### **Vraag 3: Kunt u de eigenaar verplichten er voor te zorgen dat het terrein goed afgesloten wordt en blijft en er toezicht op is ?**

Antwoord:

In principe is dit de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Als er problemen ontstaan kan de gemeente maatregelen van de eigenaar eisen.

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 10 mei 2021 15:07  
**Aan:**  
**Onderwerp:** conceptbeantwoording 10-5-21 S21 80 Vragen GPRB over GS staalwerken  
**Bijlagen:** conceptbeantwoording 10-5-21 S21 80 Vragen GPRB over GS staalwerken.docx

Dag

Ben jij akkoord met bijgaande beantwoording van de raadvragen?

Antwoord is afgestemd met

En met handhaving: die zijn nav vragen uit de buurt even wezen kijken. Situatie is niet zorgelijk geven de toezichthouders aan. Zie ook het volgende:

“Ik heb meneer vandaag aan de telefoon gehad en verteld dat we meerdere keren in de surveillance het gebouw hebben gecontroleerd.

Vandaag zijn we over het terrein gelopen. Het viel ons op dat er een gat in het hekwerk zat aan de kant van de dr. Langemeijerweg naast de “ingang”. Hierover heb ik GS Staalwerken gebeld met Ivo Hartman. Hij gaf aan hier wat aan te doen. Verder zit alles dicht. We blijven dit in de avonduren mee nemen omdat meneer aangeeft dat hier mensen op het terrein aanwezig zijn. “

Ook na dit verslag zijn er door toezicht op meerdere avonden geen mensen op het terrein gesignaleerd.

Als je nog vragen hebt hoor ik het!

Met vriendelijke groet,

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling  
Gemeente Rheden | Team Beleid

Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg | Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg

Werkdagen: maandag (tot 14:30), dinsdag, woensdag, donderdag



## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 15 november 2021 17:49  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: Haveland

Best

Over het maximaal inzetten op het legaliseren van de woonfuncties:

\* Er is overlegd met De Meteor over de inzet van elektrische heftrucks. Hier is ook tijd voor genomen (waardoor helaas wel anderen moesten wachten op het bestemmingsplan). Dit heeft ertoe geleid dat 2 woningen alsnog zonder meer een positieve woonbestemming kunnen krijgen (Dorpsstraat 10A en 10B).

\* Beperken van de geluidsruimte is telkens aandachtspunt maar totnogtoe (muv het bovenstaande) hebben zich daarvoor verder geen kansen voorgedaan (zou anders ook aanzienlijke kosten met zich meebrengen).

\* De gemeente gebruikt bij de afwegingscriteria tbv het bestemmingsplan de (ruimere) norm voor bestaande woningen uit de Wet geluidhinder en niet de (minder ruime norm voor nieuwe woningen. Dit ondanks dat de Wet geluidhinder voor bestaande woningen expliciet alleen kijkt naar de planologisch-juridische status. Het toevoegen van een positieve woonbestemming in een bestemmingsplan is voor de Wet geluidhinder eigenlijk een nieuwe situatie.

Over woningen die niet positief bestemd kunnen worden vanwege geluidsniveaus in verband hiermee nog het volgende:

Er is een zo ruim mogelijke gebruiksregeling opgenomen: niet persoonsgebonden en daarnaast is tijdelijke leegstand geen criterium om het gebruik weer te hervatten. Alleen in geval van sloop (anders dan door een calamiteit) . Die woningen kunnen ook met 5% worden uitgebreid (kortgezegd).

Heb je hier genoeg aan?

NB eventuele aanleg van geluidsschermen zoals meneer zou willen, kost ook geld.... wie zou dat gaan betalen?

Heb je nog vragen?

Met vriendelijke groet,

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 12 november 2021 14:17  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Haveland

Hoi

Dinsdag hebben wij (digitaal) de voorbereidende raad over het onderwerp bsp Haveland.

De vraag die ik in ieder geval ga krijgen is of ik aan kan geven dat ik maximaal heb ingezet op het legaliseren van de woonfuncties en wat ik daar dan aan heb gedaan.

Kun je dat voor mij op een rijtje zetten?

Kun jij ervoor zorgen dat  
aansluiten.

en de ambtenaar voor Bockhorstweg (volgens mij oo

Dank en goed weekend.

Gr

Verstuurd vanaf mijn iPad

## Leandra van Dalsen-Croes

---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 10 februari 2022 18:05  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Memo over Havenland  
**Bijlagen:** 220203\_Memo voor college Haveland\_v2.docx

Beste

Misschien ben je al op de hoogte, anders bij deze.

Met s afgesproken dat hij bijgevoegde memo onder de arm meeneemt ter bespreking in het college van 15 februari '22. Dan is dat bij deze in ieder geval ook met jou kort gesloten.

Met vriendelijke groet,

| projectleider gebiedsontwikkeling | Gemeente Rheden



Hoofdstraat 3, 6994 AB De Steeg | Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg

| [www.rheden.nl](http://www.rheden.nl)

ma di do vr *bereikbaar*

Met ingang van 15 november 2021 is het gemeentehuis in De Steeg gesloten.  
Onze nieuwe tijdelijk huisvesting is President Kennedylaan 104-108 6883 AX in Velp.  
Het postadres blijft ongewijzigd.