

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024;

gelet op het bepaalde van de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingsverordening Gelderland;

overwegende:

dat het gewenst is om tot een invulling van de locatie Burgemeester Bloemersstraat te Dieren te komen door de realisatie van 25 appartementen en 7 grondgebonden woningen;

dat het ontwerp bestemmingsplan als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPDN16-ON01 met de daarbij behorende stukken, alsmede het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, met ingang van 6 oktober tot en met 16 november 2022 voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat binnen die termijn met betrekking tot dit ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan door twee partijen zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat naar aanleiding hiervan de plantoelichting is aangepast op het aspect stikstof;

de zienswijzen overigens ongegrond zijn;

dat het gewenst is een ambtshalve aanpassing aan het bestemmingsplan te doen zoals weergegeven in de Nota van wijzigingen;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat voor zover aan de orde, het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam 0_NL.IMRO.0275.BPDN16-VA01.

Raadsvergadering
27 februari 2024

b e s l u i t :

- a. in te stemmen met de Nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I bij dit besluit;
- b. in te stemmen met de Nota van wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II bij dit besluit;
- c. het Beeldkwaliteitsplan Locatie Bloemershof Dieren vast te stellen;
- d. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing, met bestandsnaam o_ NL.IMRO.0275.BPDN16-VA01;
- e. met inachtneming van het hiervoor gestelde in het dictum langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Dieren-Noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPDN16-VA01
- f. geen exploitatieplan vast te stellen.

Arnhem, 27 februari 2024

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
Gea Hofstede

begrotingsprogramma
2 Leefomgeving

draagt bij aan Global Goal(s)
 11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
16-01-2024

agendapunt

bijlage(n) ter inzage

- Bestemmingsplan
- Nota van wijzigingen
- Nota van zienswijzen
- Beeldkwaliteitsplan

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Besluit college + Besluit Raad

voorbereidende vergadering
06-02-2024

agendapunt

raadsvergadering
27-02-2024

agendapunt

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat en beeldkwaliteitsplan

INHOUD VOORSTEL

- In te stemmen met de Nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I bij het besluit;
- In te stemmen met de Nota van wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II bij het besluit;
- Vast te stellen het (gewijzigde) bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat, conform bijgevoegd ontwerptraadsbesluit;
- Vast te stellen beeldkwaliteitsplan Locatie Bloemershof Dieren;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen en het beeldkwaliteitsplan om de realisatie van woningbouw mogelijk te maken.

2 Wat is de aanleiding?

De beoogde ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling op het hoekperceel, begrensd door de Burgemeester Bloemersstraat en de Oostlaan. Het voornemen voorziet in de realisatie van in totaal 32 woningen, waarvan 25 appartementen en 7 grondgebonden woningen.

In 2006 heeft de gemeenteraad de kaders voor de totale gebiedsontwikkeling vastgesteld. Hierin is opgenomen dat op het braakliggend terrein achter de brandweerkazerne, gymzaal en school, gelegen aan de Harderijkerweg in Dieren, woningbouw komt. Na vaststelling in de raad is er een prijsvraag, een zogenaamd ontwerp-/ontwikkelingscompetitie uitgeschreven. Door onder meer de woningbouwcrisis in 2008 en faillissement van de ontwikkelaar van destijds, is verdere planvorming en realisatie van de woningbouw tot nu toe uitgebleven. De brandweerkazerne, school en gymzaal zijn wel gerealiseerd vanuit het winnende ontwerp. Het "winnend ontwerp" van destijds, in de vorm van twee bouwblokken/benen, vormt ook nu weer het uitgangspunt voor het verdere ontwerp. De reeds gerealiseerde school, gymzaal en brandweerkazerne moeten een eenheid gaan vormen met de toekomstige woningbouw.

Het nog te realiseren deel; de twee bouwblokken/benen zullen bestaan uit 25 appartementen (noordelijk been) en 7 grondgebonden woningen (zuidelijk been).

Het maximaal aantal woningen in het zuidelijk deel kan via een afwijkingsbevoegdheid

verruimd worden naar 9 (van 5 naar 6 aaneengebouwde woningen en van 2 naar 3 woningen) indien duurzaam gebouwd wordt via een bouwmethode die gebruik maakt van een houten hoofdtragerstructuur (zoals houtskeletbouw of CLT-bouw). Het noordelijke been krijgt een bouwhoogte van maximaal drie bouwlagen met een plat dak. Vervolgens loopt de bebouwing trapsgewijs af richting de gymzaal; met bouwhoogtes van maximaal twee bouwlagen en één bouwlaag. Het zuidelijke been krijgt een bouwhoogte van maximaal twee bouwlagen met een platte afdekking. De grondgebonden woningen hebben een klein stukje privé tuin met ruimte voor een tuinkast. De appartementen beschikken over een kleine privé tuin of balkon. Het midden van het plangebied zal worden ingericht als openbaar gebied met veel groen en een wadi. Ter plaatse, grenzend aan in het midden gelegen openbaar gebied, worden tevens de privétuinen van de grondgebonden woningen en appartementen beoogd. Parkeren zal plaatsvinden aan de randen van het plangebied.

Aanvullend op het welstandsbeleid is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan kan gelijktijdig met het bestemmingsplan, als aanvulling op de welstandsnota, door de gemeenteraad worden vastgesteld zodat het plan juridisch rechtskracht heeft. Hierin is onder meer aandacht besteed aan de vormgeving van de gebouwen, zoals gevel, kleur- en materiaalgebruik en de inrichting van de ruimte daar omheen, zoals de tuinen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn onderzoeken uitgevoerd, zoals onderzoeken geluid, bodem, flora en fauna en berekening stikstof. Voor onderhavig verzoek is vervolgens een ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld en in procedure gebracht. Er zijn twee brieven met zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van een zienswijze is nader onderzoek uitgevoerd voor ecologie en wel naar de stikstofdepositie van de aanlegfase. Hierop is in 2023 een vergunning Wet natuurbescherming aangevraagd bij de Provincie Gelderland. Voor de aanvraag wordt gebruik gemaakt van ruimte uit het stikstofregistratiesysteem (SSRS). De provincie heeft op basis van de ecologische beoordeling de zekerheid verkregen dat de aangevraagde activiteit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000-gebied Veluwe. De provincie is voornemens de vergunning te verlenen. Dit kan zodra er ruimte vrijkomt in het SSRS (stikstofbank). Het ligt in de rede dat de vergunning binnen de planperiode van dit bestemmingsplan verleend zal worden. Hierdoor is de haalbaarheid in voldoende mate aangetoond en kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

De gemeente is eigenaar van de grond. Met Reinbouw Vastgoed B.V. is overeenstemming bereikt over de inhoud van de Koop- Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat in plaats daarvan het verplichte kostenverhaal met de overeenkomst wordt geregeld.

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

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Omgevingsvisie Gelderland, Omgevingsverordening Gelderland. Tevens de door de raad vastgestelde Structuurvisie Dieren, de Woonvisie 2020-2026 en nota's waaronder de Nota Standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015. Omdat het bestemmingsplan voor 1 januari 2024 in procedure is gebracht is het oude recht en dus niet de Omgevingswet, van toepassing op deze procedure.

Meerdere college en raadsbesluiten over de woningbouw ontwikkeling op deze plek, waaronder besluit college ter inzage leggen massastudie voor Bloemershof van mei 2021 en kennisname van de reacties op de massastudie uit juli 2021. Het plan voldoet aan alle toetsingscriteria uit de Woonvisie 2020-2026. Opgemerkt wordt nog dat in de actualisatie van 2023, vastgesteld door de raad van 28 november 2023, bij de Bloemershof is aangegeven dat deze onder de eerder vastgestelde woonvisie 2014-2020 "Wonen met toekomst 2.0" valt (tenzij de ontwikkelaar de keuze maakt een voorkeur te hebben voor de geactualiseerde woonvisie). Het past daarmee binnen het woonbeleid van de gemeente.

4 Wat willen wij bereiken?

Een bestemmingsplan dat de voorgestane, hierboven beschreven ontwikkeling mogelijk maakt, wat duurzame steden en gemeenschappen mogelijk maakt door:

- huisvesting voor iedereen.
- groene en openbare ruimtes.
- relatie stad en omgeving.
- waterafvoer.
- Ruimtelijke ordening/stadsplanning en regelgeving inzetten voor behoud en versterking leefklimaat.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen is in ieder geval uw oordeel noodzakelijk over de voorgestelde nota van zienswijzen en nota van wijzigingen. Behalve voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen, zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

6 Wat zijn de financiële consequenties?

Deze bestemmingsplanherziening heeft geen financiële gevolgen.

<i>Inzicht verloop beschikbaar budget:</i>	<i>Structureel./ Incidenteel</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>
Budget:					
<i>Af: aangegane verplichtingen:</i>	0	0			
<i>Bij: inkomsten:</i>	0	0			
Beschikbaar:					
Gevraagd budget:	0	0			
Restant budget nog beschikbaar:	0	0			

7 Wat zijn de risico's?

Een bestemmingsplan kan altijd in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Het plan kan aanleiding zijn tot planschade.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Er zijn door twee partijen zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan is de plantoelichting is aangepast op het aspect stikstof. Voor het overige wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen, waaraan staat aangegeven hoe hier met de zienswijzen omgegaan wordt.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. De indieners van een zienswijze ontvangen daarnaast rechtstreeks bericht.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee

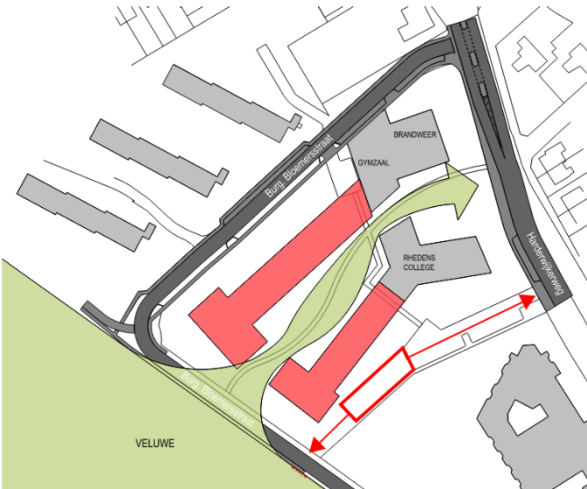
Arnhem, 27 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Bart Drewes,
secretaris.

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 27 februari 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren-noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat'
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
A	Van/namens bewoners Harderwijkerweg 26-42 (even nummers)		
1	De toegangsweg van de 5 geschakelde woningen en 2 onder een kap woningen is gelegen aan de Harderwijkerweg. De verkeerintensiteit op de Harderwijkerweg is toegenomen, waardoor op spitsuren filevorming op de Harderwijkerweg richting spoorwegovergang ontstaat tot aan de brandweerkazerne. Hierdoor is het lastig om vanuit de Prinses Irenelaan op de Harderwijkerweg te komen. Ook fiets- en voetgangersverkeer is intensief door scholieren die naar de school gaan. De aanwezigheid in een klein gebied van school, zorginstelling, brandweerkazerne, spoorwegovergang, parkeergarage en woningbouw zou moeten leiden tot geen verdere planontwikkeling in dit gebied met bijbehorende toename in verkeersbeweringen. Verwacht wordt dat door de toegangs- en uitgangsweg te plaatsen aan de Harderwijkerweg de verkeersdrukke onevenredig toe zal nemen en tot gevaarlijke situaties zal leiden. Gevraagd wordt om de toegangsweg naar de 5 geschakelde woningen en 2 onder een kap woningen te verleggen naar de Burgemeester Bloemerstraat.		Het voorstel van de bewoners namelijk het verleggen van de toegangsweg naar de 7 woningen richting de Burg. Bloemersstraat zal leiden tot dezelfde toename op de Harderwijkerweg als in de huidige opzet. De Burg. Bloemersstraat komt namelijk ook uit op de Harderwijkerweg. 

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 27 februari 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Dieren-noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat’
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			Bij de planontwikkeling is de volgende afweging gemaakt ten aanzien van de keus voor de beste ontsluiting van de parkeervoorziening (rechtstreeks Harderwijkerweg of via Burg. Bloemersstraat naar de Harderwijkerweg). Afweging: • Aan Oostlaan/Burg. Bloemersstraat zijde is er tussen de toekomstige bebouwing en de erfgrens van Attent fysiek veel minder ruimte om een ontsluiting te maken. • De Oostlaan is een historische bomenlaan en deze willen we het liefst niet onderbreken met een (ontsluitende) weg. Twickel heeft kenbaar gemaakt deze historische laanstructuur te willen versterken (onderdeel van rijksmonument). • Door te ontsluiten via de Tender hoeft (veel) minder verharding gemaakt te worden, omdat de nieuwe extra parkeervakken aansluiten op de bestaande parkeerweg. We willen als gemeente ook graag minder verharding vanuit Duurzaamheid en beheerskosten. • Het gaat om betrekkelijk weinig verkeersbewegingen, 40 á 50 per dag. Dat betekent in een spitsuur ongeveer 1 verkeersbeweging per kwartier. • Dubbelgebruik parkeren is mogelijk bij De Tender doordat overdag veelal de school gebruik maakt van de parkeercapaciteit en in de avond de bewoners. Hierdoor vindt er optimaal gebruik plaats van parkeerplaatsen en verhard oppervlak. • De ‘koppen’ van de bebouwing naar de Oostlaan/ Burg. Bloemersstraat zijde komen als opgenomen in de massastudie in een groene ruimte te staan en dragen bij aan een geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar de Veluwezoom. • Ter hoogte van de toegang naar de school ligt een snelheidsremmende voorziening. De fietsenstalling heeft een eigen ingang in de keervoorziening van de huisvuildienst en grote voertuigen. • De Harderwijkerweg is opgeknapt en er zijn qua aansluiting, fietsvoorzieningen en uitzicht verbeteringen doorgevoerd.

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 27 februari 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren-noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat'
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			<i>Slotsom keuze ontsluiting parkeerplaats 7 grondgebonden woningen:</i> Alles bij elkaar heeft ieder argument een andere weging, maar bij elkaar meer dan voldoende gewicht om duidelijk een voorkeur te hebben voor ontsluiten op de Harderwijkerweg. Ten aanzien van de zienswijze op de toename van het wegverkeer als gevolg van het gehele bouwplan moeten we eerst de verkeerstoename berekenen ten opzichte van het braak liggende terrein nu. De gronden zijn in het vigerend bestemmingsplan bestemd als Maatschappelijk-1. Ook dit heeft een bepaalde verkeersproductie. De 32 woningen genereren ongeveer 150 verkeersbewegingen per etmaal. De Harderwijkerweg is qua functie een gebiedsontsluitingsweg. Dit type weg kan in zijn algemeenheid veel verkeer verwerken tot wel 20.000 motorvoertuigen per etmaal. De geschatte verkeersintensiteit voor het modeljaar 2030 bedraagt circa 10.500 motorvoertuigen per etmaal. De toename als gevolg van het bouwplan zal dus niet merkbaar zijn en niet leiden tot een onacceptabele toename. Dat er bij tijd en wijle een wachtrij voor de spoorwegovergang ontstaat ter plaatse van het bouwplan doet hier niets aan af. Sowieso willen wij als gemeente de ongelijkvloerse kruising met het spoor via de weg langs het kanaal stimuleren en het gebruik van de Harderwijkerweg verder niet faciliteren ten opzichte van genoemde Kanaalweg. Incidenteel een wachtrij als gevolg van een passerende trein is in die zin niet onoverkomelijk en zeker niet gezien de woningbouw behoefte binnen de gemeente Rheden.
2	Verwacht wordt dat de geluidstoename en de lichteffecten van uitrijdend verkeer van de nieuwe bewoners van de 5 geschakelde woningen en 2 onder een kap woningen een negatieve impact hebben op het woongenot.		Er is in een akoestisch onderzoek of aan de eisen uit de VNG-brochure kan worden voldaan, zodat zowel een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Hierbij is ook rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking. Het onderzoek concludeert dat er geen sprake is van overschrijdingen van de voorkeurswaarde. Wat lichthinder betreft van uitrijdend verkeer, is alleen de woning met huisnummer 32 ongeveer tegenover de zuidelijke ontsluiting van het plan gelegen. Het plan maakt gebruik

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 27 februari 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren-noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat'
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			van de bestaande ontsluitingsweg en parkeerterrein van de school. De bestaande weg is circa 65 m diep en deze wordt, onder een hoek, met circa 40 meter doorgetrokken voor de ontsluiting van de 7 grondgebonden woningen. Er is dus al een bestaande weg waar voertuigen gebruik van maken. De afstand van de ontsluitingsweg waar deze de Harderwijkerweg aantakt en de voorgevel van de woning met huisnummer 32 is ruim 25 meter. Bewoners kunnen in de huidige situatie ook al lichthinder ervaren van auto's die het parkeerterrein verlaten. De toename van autoverkeer levert geen onaanvaardbare hinder op.
3	Bewoners hebben indertijd gekozen voor de huidige woonlocatie door het mooie uitzicht op het natura2000 gebied. De nieuwe bebouwing wordt hoger dan de aanliggende bebouwing aan de Harderwijkerweg. Dit gaan ten koste van het mooie uitzicht dat de bewoners hebben. Gevraagd wordt om de bouwhoogte aan te passen tot maximaal het niveau van de aanliggende gebouwen aan de Harderwijkerweg, te weten de school De Tender en de brandweerkazerne.		De maximale bouwhoogte van de 5 geschakelde woningen en de 2 onder een kap woningen bedraagt 7,5 meter. In het vigerend bestemmingsplan 'Dieren 2017, woongebieden-noord' bedraagt de maximale bouwhoogte 7 meter. Dat verschil is zo klein dat het nauwelijks zichtbaar is. De maximale bouwhoogte van de gestapelde woningen bedraagt van oost naar west maximaal 4, 7,5 en 10,5 meter. De maximale bouwhoogte van Het Rhedens bedraagt voor het deel dat met meest noordelijk ligt en het dichtst bij de gestapelde woningen 9 meter. Mogelijk dat vanaf de bovenste bouwlaag van de woningen aan Harderwijkerweg de nieuwbouw net zichtbaar en boven de maximale maat van Het Rhedens uitsteekt. De afstand van het hoogte deel van de gestapelde woningen tot de woningen aan de Harderwijkerweg bedraagt op de kortste afstand circa 120 meter. Verder wordt opgemerkt dat er in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. In verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat bevestigd. Zo ook in de uitspraak van 3 mei 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1172) waarbij op 26 meter afstand van woningen bouwwerken van 11 meter hoog worden toegelaten. Dit leidde naar het oordeel van de Afdeling niet tot onevenredige aantasting van het uitzicht. In het onderhavige plan bedraagt de afstand tot de bestaande woningen veel groter en de maximale bouwhoogte lager. Gezien deze afstanden en bouwhoogte zou dat volgens voorgenoemde uitspraak niet tot onevenredige aantasting van het uitzicht leiden. Daarnaast wordt nog opgemerkt dat in de Kadernota van 2006 al nieuwbouw op het perceel is opgenomen. Dit dateert nog van voor indieners/ondertekenaars van de zienswijze eigenaar waren.

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 27 februari 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren-noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat'
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
4	De gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte blijkt onvoldoende uit het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Het lijken blokkendozen aan de buitengrens tegen het natuurgebied. Men maakt zich zorgen over het ontwerp, mede gezien voorbeelden van bestaande bebouwing aan de buitengrenzen van Dieren met als voorbeelden Bastion Dieren, Intermetzo Dieren, Johanneshof Dieren. Dit gaat ten koste van het karakteristieke landelijke karakter van het dorp Dieren. De beeldkwaliteit van de bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande oorspronkelijke bebouwing van het gebied (niet zijnde de brandweerkazerne) en dient rekening te houden met de natuurlijke omgeving (Veluwe).		Het beeldkwaliteitskader is geen ontwerp. Maar een set criteria waaraan het ontwerp moet voldoen om de gewenste kwaliteit te behalen. Voor de beeldkwaliteit is rekening gehouden met de welstandscriteria van de omliggende bebouwing gericht op wonen. Er is hierbij gekeken naar het liggende woongebied. Hier zijn de criteria W4 Het nieuwe bouwen van toepassing. Daarnaast is afstemming gezocht bij de architectuur van de overige bebouwing op het perceel omdat het altijd de bedoeling is geweest deze als geheel te ontwikkelen.
5	Gevreesd wordt voor waardedaling van de onroerende zaken van betrokkenen.		Gewezen wordt op de mogelijkheid voor het indienen van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indien de indieners van zienswijzen menen schade te lijden door het onderhavige plan. Een dergelijk verzoek kan ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
6	De recente uitspraak van de Raad van State dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten zal meegenomen moeten worden.		Er is onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie van de aanlegfase. Hieruit blijkt dat in de beoogde situatie stikstofdepositie plaatsvindt ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Deze depositie heeft mogelijk significante gevolgen voor de betreffende Natura 2000-gebied. Daarom is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de Provincie Gelderland. Voor de aanvraag wordt gebruik gemaakt van ruimte uit het stikstofregistratiesysteem (SSRS). De Provincie Gelderland onderschrijft de conclusie en de daaraan ten grondslag liggende motivaties van de stukken zoals bij de aanvraag gevoegd. Uit de toetsing blijkt dat er naast de effecten van stikstof geen andere effecten te verwachten zijn op Natura 2000-gebieden. De provincie heeft op basis van de ecologische beoordeling de zekerheid verkregen dat de aangevraagde activiteit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000-gebied Veluwe. De provincie is voornemens de vergunning te verlenen. Dit kan zodra er ruimte vrijkomt in het SSRS (stikstofbank). Het ligt

Raadsvergadering 27 februari 2024

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 27 februari 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren-noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat'
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			in de rede dat de vergunning binnen de planperiode van dit bestemmingsplan verleend zal worden.
7	Men wil graag vooraf geïnformeerd worden over de uitkomsten van de opnieuw uit te voeren voortoets en de afwegingen die vervolgens worden gemaakt voor de verdere besluitvorming over het plangebied.		Zodra het college heeft ingestemd met de concept beantwoording wordt dit aan indieners van zienswijzen medegedeeld.
B	Het Rhedens De Tender, Harderwijkersweg 1-B, 6952 AA Dieren		
	Het Rhedens De Tender is gelegen aan de Harderwijkerweg 1b tussen brandweerkazerne en zorginstelling in een gebied met een hoge verkeersintensiteit en veel verkeersbewegingen en in de nabijheid van parkeergarage, spoorwegovergang en bebouwing voor inwoners. De verkeersintensiteit op de Harderwijkerweg is toegenomen, met name in de ochtendspits. Op dat moment dient het overgrote deel van de leerlingen per fiets of te voet de school te bereiken. De school heeft een conciërge ingezet om het risico op verkeersongelukken te voorkomen. Door de toegangsweg voor de 5 geschakelde en 2 onder een kap woningen op de Harderwijkerweg zal de verkeersdrukte onevenredig toenemen en tot toenemend aantal gevaarlijke situaties leiden. Voor de school zullen tegengestelde verkeersbewegingen ontstaan, vanuit de Harderwijkerweg de toegangsweg in. Daarnaast zullen ook anderen gedurende een etmaal gebruik maken van de toegangsweg zoals kennis en familiebezoek aan bewoners, pakket- en boodschappenbezorgers, overige. Verzocht wordt om de toegangs- en uitgangsweg vanuit de Harderwijkerweg naar de 5 geschakelde en 2 onder een kapwoningen te verleggen naar de Burgemeester Bloemersstraat. De aansluiting op de huidige Burgemeester Bloemersstraat is gemakkelijk te realiseren. Tevens wordt verzocht om een scheiding te behouden c.q. te creëren tussen de parkeerplaatsen van Het Rhedens De Tender en de parkeerplaatsen van de nieuw te bouwen woningen.		Ten aanzien van de wijze van ontsluiten via de Harderwijkerweg verwijzen wij naar de reactie bij zienswijze 1. Ten aanzien van het aspect parkeren: Er worden voor de woningen 10 parkeerplaatsen toegevoegd aan de bestaande parkeercapaciteit. Op basis van de aanwezigheidspercentages zoals deze genoemd worden in de Nota Parkeernormen is er sprake vanuit wisseling tussen wonen en onderwijs. Overdag is ten tijde van de openingstijden van de school een behoefte voor de school van 100% en voor wonen in de middag van 60%. Dit betekent dat bij de aanleg van 6 parkeerplaatsen door de uitwisseling al wordt voldaan aan het gestelde in de Nota parkeernormen. Het bouwplan voorziet met de aanleg van 10 parkeerplaatsen in meer dan voldoende mate in de eigen parkeervraag. Uitwisseling van openbare parkeerplaatsen is zeer aan te bevelen in verband met het beperkt verhard oppervlak wat dan nodig is.

24...

Raadsvergadering 27 februari 2024

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 27 februari 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren-noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat'
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
-----	------------	------	-----

Nr. **nr**

Raadsvergadering

Datum 27 februari 2024

Agendapunt **nr**

Bijlage II Nota van Wijzigingen bij raadsbesluit van 27 februari 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren-Noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat'

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
1	Ambtshalve	Toelichting	'Nader onderzoek Bloemershof/De Veldkuil in Dieren, Verhoeve Milieu B.V., 24 augustus 2009' zal gewijzigd worden naar 'Verkennd bodemonderzoek Burgemeester Bloemerstraat – Oostlaan te Dieren, BK ingenieurs B.V., 4 oktober 2022'
2	Zienswijzen	Toelichting	De toelichting voor wat betreft stikstof is aangepast.
3	Ambtshalve	Regels	'Hemelwaterinfiltratievoorzieningen' moet in de regels bij de bestemmingen (artikelen 3 tot en met 6, telkens eerste lid) worden veranderd in 'voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie en -berging'.
4	Ambtshalve	Regels	In verband met veranderde bevoegdheden op bodemgebied door de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in 11.2.2 "provincie Gelderland" vervangen door "gemeente Rheden" (drie maal).
5	Ambtshalve	Toelichting	Een paar beschrijvingen zijn gecorrigeerd en de toelichting is op een paar punten geactualiseerd, zo is het Biodiversiteitsplan beschreven bij gemeentelijk beleid en is 4.1 van de plantoelichting aangepast in verband met het bovenstaande punt 4.

2022

Beeldkwaliteitsplan Locatie Bloemershof Dieren



Inhoud

1. Introductie.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Het plangebied.....	3
1.3 Aanpassing bestemmingsplan en toevoeging beeldkwaliteitsplan op de welstandsnota.....	4
2. Ontwikkeling ten behoeve van woningbouw.....	5
2.1 Woningbouwopgave.....	5
2.2 Stedenbouwkundigplan.....	5
3. Beeldkwaliteitsplan.....	6
3.1 Welstandsniveau.....	6
3.2 Welstandscriteria.....	6
3.3 Hardheidsclausule.....	7

Hoofdstuk 1 Introductie

1.1 Aanleiding

De locatie aan de Burgemeester Bloemerstraat in Dieren is door de gemeente Rheden aangewezen om op dit terrein woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. In 2006 heeft de gemeenteraad de kaders van de totale gebiedsontwikkeling vastgesteld. Na vaststelling in de raad is er een ontwerpwedstrijd uitgeschreven. Door onder meer de woningbouwcrisis in 2008 en faillissement van de ontwikkelaar van destijds is verdere ontwikkeling van woningbouw tot nu toe uitgebleven. Het 'winnend ontwerp' zal als basis dienen bij een toekomstige ontwerp.

1.2 Het plangebied

De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Dieren. Het betreft het perceel begrensd door de Burgemeester Bloemerstraat. Ten noordwesten is woningbouw aanwezig in de vorm van seniorenwoningen. Aan de noordoostzijde grenst het perceel aan de Brandweerkazerne van Dieren, de gymzaal en de Tender, een school voor praktijkonderwijs. Ten zuiden ligt het zorgcentrum Intermezzo/Hofstaete van Attent. Ten (zuid)westen van het plangebied zijn agrarische velden en volkstuinen aanwezig, behorende tot het landgoed Hof te Dieren. Daarachter beginnen de bossen van de Veluwe. Het treinstation bevindt zich op een loopafstand van 4 minuten van het plangebied.

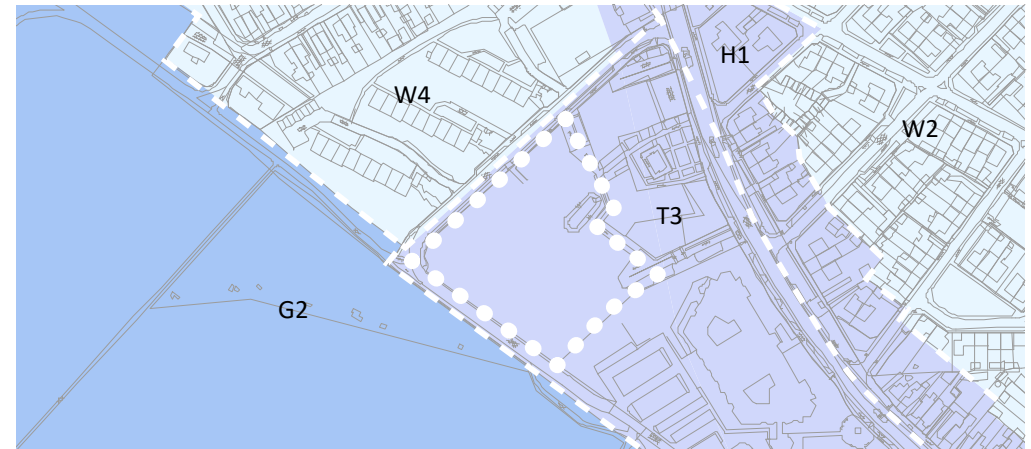


Ligging van het plangebied in het dorp en in zijn directe omgeving

1.3 Aanpassing welstandsnota door toevoeging beeldkwaliteitsplan ter vervanging welstandscriteria

De geplande woningbouwontwikkeling past niet binnen de criteria van de huidige welstandsnota, omdat deze is ingericht op 'maatschappelijke instellingen en instituten (T3)'. Hiermee is de welstandsnota niet toereikend om bouwplannen te toetsen op bepaalde eisen van welstand. Aanvullend op de welstandsnota wordt er daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld zodat het plan juridisch rechtskracht heeft en gebruikt kan worden als toetsingskader bij vergunning verlening.

De doelstelling van het beeldkwaliteitsplan is naast de juridische rechtskracht, richtlijnen en handvaten meegeven aan de ontwerpers van de bouwplannen en de gemeente om de bouwplannen te toetsen. De geactualiseerde welstandscriteria gaan over de vormgeving van de gebouwen zoals gevel, kleur- en materiaalgebruik en inrichting van de ruimte daarom heen zoals de tuinen.



bron: www.welstandsnota.nl/rheden

Welstandsniveaus

■	Niveau 1: Bijzonder
■	Niveau 2: Regulier
■	Niveau 3: Soepel/vrij

Welstandsgebieden

H1	Historisch dorpsgezicht en bebouwingslint
G2	Buitenplaatsen en landgoederen
W2	Tuindorpen en tuinwijken
T3	Instituten/maatschappelijke voorzieningen
W4	Het nieuwe bouwen

Hoofdstuk 2 Ontwikkeling ten behoeve van woningbouw

2.1 Stedenbouwkundigplan

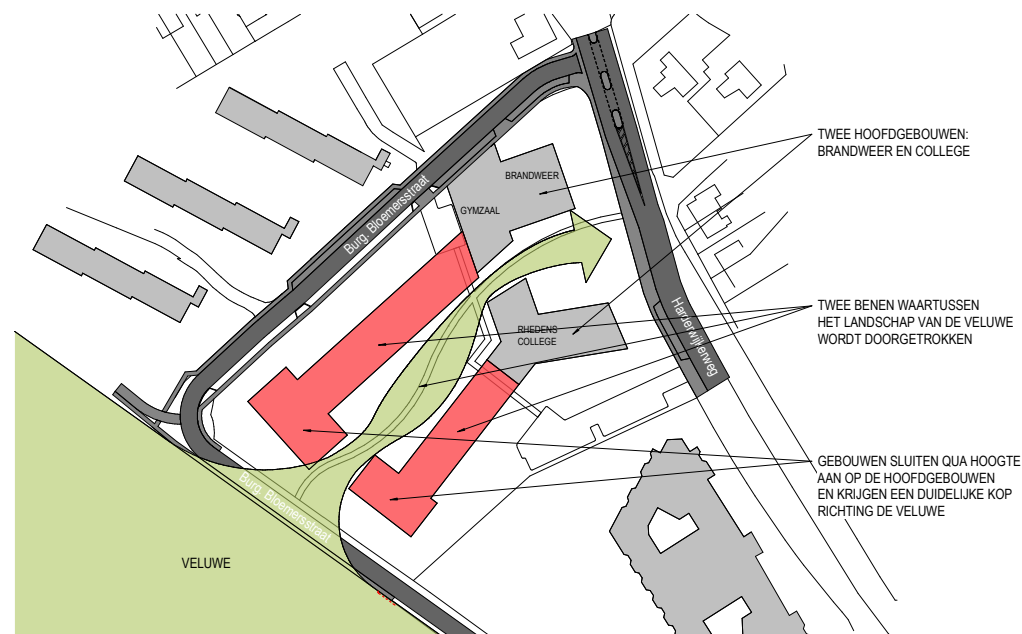
De woningbouwontwikkeling van het Bloemershof draagt bij aan een grotere woningdifferentiatie in de kern Dieren. De nieuw te realiseren woningen zijn geschikt voor zowel starters als senioren en daarmee levensloopbestendig. De woningen hadden tegelijk gebouwd moeten worden met de brandweerkazerne, de school en de gymzaal. Deze laatste zijn gerealiseerd in 2011, de woningen nog niet.

De ontwerpwedstrijd van 2006 heeft wel een concept opgeleverd waarvan de uitgangspunten zijn meegenomen voor het verdere ontwerp. De twee hoofdgebouwen (brandweer en school) zijn gesitueerd op de kop en georiënteerd op de Harderwijkerweg. Tegen deze bestaande bebouwing aan worden twee bebouwingsblokken gerealiseerd.

De huidige onderdoorgang tussen de kazerne en de school vormt vanaf de Harderwijkerweg een zichtlijn op de stuwallen en bossen van de Veluwe. In het toekomstige ontwerp moet het landschap doorgetrokken worden tussen de twee bebouwingsblokken. Het doorgetrokken landschap vormt een (semi)openbare verbindingszone richting het buitengebied. Voor het binnenterrein moet een goed landschappelijk ontwerp gemaakt worden. Uitgangspunt hierbij is dat de overgang tussen dorp en buitengebied binnen het plangebied voelbaar is.

De bebouwing krijgt een scherp contrast tussen een (zachte) binnenzijde en een (harde) buitenkant. De twee bouwblokken moeten een eenheid vormen met de bestaande bebouwing van het Bloemershof. Het creëren van eenheid en de architectuur een geheel laten zijn wordt gedaan door de bebouwing qua hoogte, kleur- en materiaalgebruik op elkaar te laten afstemmen en de hoeken een duidelijke kop met een venster op de Veluwe te geven.

Het noordelijke been zal bestaan uit appartementen en het zuidelijke been zal bestaan uit grondgebondenwoningen. Het noordelijke been krijgt een bouwhoogte van maximaal drie bouwlagen met een plat dak. Het zuidelijke been bestaat uit twee bouwlagen.



Het concept wat voortvloeit uit het winnendontwerp van de prijsvraag

Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteitsplan

3.1 Welstandsniveau

Bij de beoordeling in het kader van de omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de welstandscriteria zoals in dit document van toepassing zijn of volgens verwijzing naar de welstandscriteria uit de vigerende welstandsnota. Het toetsingsniveau dat daarbij gehanteerd wordt betreft voor het gehele plangebied niveau 1; bijzonder. Dit is het hoogste toetsingsniveau. Bij dit toetsingsniveau wordt zo ver het gaat om de voorerven en de achter-/zijerven grenzend en/of zichtbaar vanaf het openbaar gebied getoetst op alle aspecten ten aanzien van gevel, bouwmassa, ligging, materialen, kleuren en detaillering. Dit toetsingsniveau is van toepassing omdat het een nieuwbouwsituatie betreft.

3.2 Welstandscriteria woningen Bloemershof

In de welstandsnota wordt bij de toetsingscriteria een onderscheid gemaakt tussen hoofd-, deel- en detailaspecten. Aan deze opzet wordt in dit beeldkwaliteitsplan vastgehouden. Als gevolg van het toegekende welstandsniveau (1) wordt in het kader van de omgevingsvergunning, alle aspecten getoetst.

Hoofdaspect: Bebouwing/omgeving

- De vormgeving van de bebouwing is samenhangend, ingetogen, functioneel en vormt met de brandweerkazerne en school een architectonisch geheel.
- Bebouwing is georiënteerd op de openbare binnentuin, de gevels zijn steeds in het zicht van de openbare ruimte.
- Er is verschil tussen de vormgeving van de gevels aan de binnenzijde van het hof (zachte kant) en de gevels van de (harde) buitenkant.
- In de stedenbouwkundige samenhang is er sprake van een plat afgedekte vormgeving. (geen kappen)
- Het ensemble (woningen, brandweerkazerne en school) onderscheidt zich van de omliggende bebouwing.
- Alle gevels zijn **alzijdig** representatief en worden gedetailleerd vormgegeven.
- De vormgeving van de bebouwing op de kop moeten vensters zijn op de omgeving.

Deelaspecten: Massa en vorm

- Kenmerkend voor de volumes is de horizontale opbouw.
- De bebouwingsvolumes zijn plat afgedekt, er is geen variatie mogelijk.
- Massaopbouw van de volumes sluiten aan op de volumes van het bestaande **bebouwingsensemble**.

Deelaspect: Gevelcompositie

- De gevelcompositie is per volume in samenhang ontworpen;
- De horizontale richting van gevelindeling en -openingen is dominant.
- Er is nadrukkelijke aandacht voor representatieve en gedetailleerde vormgegeven gevels.
- Gevels die gericht zijn naar het binnenterrein vertonen een open en vriendelijke uitstraling.
- Vluchtrappen zijn ondergeschikt in het gevelbeeld. Ze worden meegenomen in de vormgeving van de gevel.

Detailaspecten: Materiaalgebruik/kleurgebruik/detailering

Hoofdmateriaal

- Hoofdmateriaal en kleurstelling van de gevels is per volume bepaald en consequent doorgevoerd;
 - o Materiaal: stucwerk, glas, metaal, baksteen, hout, beton;
 - o Kleur: wit, antraciet, grijs, rood/bruin.

Kozijnen

- Materiaal en kleurstelling van de kozijnen is per volume bepaald en consequent doorgevoerd;
- Materiaal: metaal, hout en kunststof, **mits met houten uitstraling**;
 - o Kleur: donker;
 - o Kleur kozijnen en gevels zijn op elkaar afgestemd;

Dakvlak

- Hoofdmateriaal en kleurstelling van het dakvlak kent geen variatie
 - o Groen dak is mogelijk;

Detaillering

- Voor het gehele plan is een zorgvuldige detaillering essentieel, de trappen, gevels, kozijnen, maar ook het gebruik van natuurlijke materialen zoals het hout.

Welstandscriteria voor kleine bouwwerken

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dienen mee ontworpen te worden met het inrichten van het binnenterrein. Omwille van de groene uitstraling is een natuurlijke erfscheiding gewenst.
- Tuinkast
 - o Eenvoudige vormgeving;
 - o Kleur en materiaalgebruik sluit aan bij het tuinkarakter;
 - o Houtwerk of kunststof mits met houten uitstraling;
 - o Geen toepassing van beton, staalbeplating, golfplaat of damwandprofielen en geen felle contrasterende kleuren;

3.3 Hardheidsclausule

In het geval dat de welstandscriteria ontoereikend zijn of wanneer het bouwplan afwijkt van de welstandscriteria, maar door een bijzondere schoonheid een gewenste toevoeging aan de omgeving is, kan worden teruggevallen op algemeen geldende kwaliteitsprincipes conform de Welstandsnota Gemeente Rheden 2017 (Welstandsnota gemeente Rheden 2017, hoofdstuk 2, paragraaf 2.1 Algemene Welstandscriteria).