gemeente Rheden

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 ontwerpraadsbesluit;
- 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 Harderwijkerweg 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 hoofddragerstructuur (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.

Inzicht verloop beschikbaar budget:	*Structureel./ Incidenteel*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*
Budget:					
Af: aangegane verplichtingen:	0	0			
Bij: inkomsten:	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.