gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder	begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
G. Hofstede	3 Gebiedsontwikkeling	11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n)

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat

INHOUD VOORSTEL

1. Instemmen met de aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling en besluiten dat voor het realiseren van 25 appartementen en 7 grondgebonden woningen aan de Burgemeester Bloemersstraat in Dieren geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld;
2. Instemmen met het ontwerp bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat;
3. Instemmen met het ontwerp Beeldkwaliteitsplan locatie Bloemershof Dieren;
4. Het ontwerp bestemmingsplan vrijgeven om ter inzage te leggen gedurende 6 weken ingevolge de procedure ex artikel 3.8 lid 1 Wro. Gedurende deze termijn tevens het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage leggen.

1 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 worden tevens de privé tuinen 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.

2 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.
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.

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

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.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

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 opgesteld. Deze is bij het voorstel gevoegd en bevat een toelichting met de onderzoeksrapporten als bijlagen, regels (met bijlagen) en een verbeelding (plankaart).
Er vinden gesprekken plaats met ontwikkelaar om deze gronden te gaan ontwikkelen voor de beoogde woonfunctie.

Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage te leggen. Tijdens deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. Na afloop van de ter inzage legging zal beoordeeld worden of de zienswijze(n) aanleiding geven om wijzigingen of aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.

5 Wat zijn de financiële consequenties?
De financiele haalbaarheid van het project, inclusief de kosten ten aanzien van de ruimtelijke procedures, is aangetoond.

6 Wat zijn de risico's?
Het is niet uitgesloten dat tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan dermate zwaarwegende zienswijzen tegen het bestemmingsplan worden ingebracht dat bij afweging van belangen moet worden besloten het bestemmingsplan aan te passen.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Dat zal blijken tijdens de te voeren bestemmingsplanprocedure.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
Op de in de Wro voorgeschreven wijze. Gedurende de tervisielegging wordt er een informatieavond georganiseerd.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
Neen.

De Steeg,