22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe

A	**Bewoners Zutphensestraatweg 18, mede namens bewoners Zutphensestraatweg 8a, 10, 10b, 10c, 22, 22a, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 9, 13, 15, 19, 21, Noorderstraat 85, 87, 93, 95, 97**	
1	De zienswijzen richten zich tegen Zutphensestraatweg 20. Het op de informatieavond getoonde plan is te massaal voor de locatie. Het volume wijkt af van de gebruikelijke bouwmassa's aan de Zuthpensestraatweg qua goothoogte (deels meer dan 9 m), qua hokhoogte (circa 12 m) en het totale volume (3 bouwlagen). De maximale bouwhoogte is in strijd met bestemmingsplan Dieren-Zuid, waar een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt voor de bestemming Wonen. Ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan is veel gediscussieerd over de maximale nokhoogte.	Het volume van de beoogde nieuwbouw is afgestemd op de woonbebouwing in het lint langs de Zuthensestraatweg qua ritmiek en volumeopbouw van bouwlagen met een bovenbouw. De maximale bouwhoogte is in lijn met de hoogte maatvoering van de villabebouwing in de omgeving die varieert van 9 meter tot 12 en soms 13 meter. Op deze wijze wordt de nieuwbouw een onderdeel van het bestaande bebouwingslint. Overigens wordt de nieuwbouw circa 3 meter lager dan de bestaande kerk met een nokhoogte van 15 meter.
2	Gevreesd wordt voor geluidoverlast van aan- en afrijdende auto's, busjes en vrachtwagens voor bevoorrading. Men heeft slechte ervaringen met aan- en afvoer van verzorgingshuis Oude Plantaan tegenover dit ontwerp bestemmingsplan. Er wordt geadviseerd om rond de parkeerplaatsen een geluidswal te plaatsen van minimaal 3,5 m hoog. Echter omwille van welstand wordt een schutting van 1,80 m hoog geaccepteerd. De inrit naar de parkeerplaats grenst direct aan woning met huisnummer 22 en met nachtelijke wisselingen en vrachtverkeer naast het huis is dit niet wenselijk. Bovendien is de locatie voor laden en lossen nog niet gedefinieerd. Er zal een klimaatsysteem aangelegd moeten worden. Het is onduidelijk waar dat systeem geïnstalleerd zal worden en hoe hoog de installatie zal gaan worden. Er dient rekening gehouden te worden met de geluidsbelasting voor omwonenden.	Er is akoestische onderzoek uitgevoerd en daarin is onder andere rekening gehouden met de geluidbelasting van verkeersbewegingen en bevoorrading. Daarbij is gebruik gemaakt van een ruime inschatting van het aantal personenwagens, en ook is de bevoorrading van maaltijden, wasserij en goederen daarin meegenomen. De bevoorrading vindt plaats tijdens de dag periode. Het akoestische onderzoek heeft aangetoond dat de wettelijk toegestane normen voor geluidsniveaus 's in de dag periode niet overschreden worden ten op zichtte van de omliggende woningen. Het advies om rond de parkeerplaatsen een geluidsscherm te plaatsen komt door de overschrijding van het geluidniveau in de nachtperiode. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door dichtslaande autoportieren. In de avond- en nachtperiode is sprake van een kleine personeelsbezetting. Er kunnen dan twee verzorgers aanwezig zijn, die per auto kunnen zijn gekomen. Hierbij is gekeken naar de mogelijkheden voor het plaatsen van een geluidsscherm rondom de parkeerplekken. Gezien de beoordelingshoogte van 5 meter in de nachtperiode moet een dergelijk scherm al snel een hoogte van 3,5 meter hebben om te voldoen aan de normstelling. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. Wel is het

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			mogelijk om een scherm te realiseren met een gangbare hoogte van een erfafscheiding (tuinmuur met een hoogte van 2 meter). Met een dergelijk scherm wordt het geluid vanaf de parkeerplekken naar de omliggende tuinen en gevels zoveel mogelijk afgeschermd. Deze maatregel gaat gerealiseerd worden en biedt voldoende afscherming. De gemeente acht het overige optredende geluidsniveau acceptabel, omdat de piek overschrijding alleen veroorzaakt wordt het dichtslaan van autoportieren in de avondperiode en nachtperiode, waarbij het gaat om slechts 1 of 2 auto's. Dus in zeer beperkte mate, waardoor er geen sprake is van overlast, anders dan in een woonwijk waar ook in de avond en nacht deze geluiden reeds aanwezig zijn. Het al dan niet aanleggen van een klimaatsysteem staat los van het bestemmingsplan. Dit kan een onderdeel vormen van de omgevingsvergunning. De bevoorrading vindt niet plaats met vrachtwagens maar met busjes. Er is sprake van een woongebouw met 18 kamers, wat kleiner is dan de Oude Plataan. De parkeerplaats aan de achterzijde is voor personenauto's van het personeel. Bevoorrading naast de woning met nummer 22 is niet aan de orde.
3	In het kader van flora en fauna is vermeld dat beschermde diersoorten zijn waargenomen, onder andere vleermuizen en huismussen. In de ontheffingsaanvraag wordt alleen gesproken over huismussen en niet over vleermuizen. De ontheffingsaanvraag is onvolledig.		Recent is er een aanvullend onderzoek fauna (oktober 2021) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen na voltooiing van de werkzaamheden niet worden verwacht. Dit onderzoek is gereed gekomen op met moment dat het ontwerp bestemmingsplan al ter inzage lag. Het bestemmingsplan wordt hier op aangevuld.
4	In het archeologisch onderzoek wordt geadviseerd om een booronderzoek uit te voeren teneinde vast te kunnen stellen of onder de fundering van de huidige bebouwing nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Er worden in het ontwerp bestemmingsplan geen resultaten van een booronderzoek aangetroffen.		In de toelichting is aangegeven dat het karterend booronderzoek dient plaats te vinden rondom de kerk, maar ook binnen de kerk. Aangegeven is dat dit het beste plaats kan vinden na sloop van de kerk. In de regels van het plan is via een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' geregeld dat archeologisch onderzoek nodig is voor het bouwen van bepaalde bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden. In het kader van de omgevingsvergunning bouwen dient er dus een booronderzoek overlegd te worden.

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
5	Rond de schooltijden is er een intensieve Kiss and Ride waar wekelijks ook schoolbussen van gebruik maken. In de toelichting staat “De Zutphensestraatweg heeft een zodanige capaciteit dat de verkeersafwikkeling en de verkeersintensiteit op deze straat niet negatief beïnvloed zullen worden”. In bijlage 2 van de zienswijze is een overzicht opgenomen van de beschikbare parkeerplaatsen. Deze zijn minimaal en onvoldoende voor de combinatie laden en lossen voor het initiatief op nummer 20. Daarbovenop zal de druk op de Kiss and Ride zone toenemen aangezien de 6 parkeerplaatsen voor de kerk niet meer gebruikt kunnen worden. Deze parkeerplaatsen komen in het nieuwe plan te vervallen waardoor er nog meer parkeerdruk in de omgeving komt. De verkeersdruk zal verder worden vergroot door de verkeersafwikkeling van 18 wooneenheden en het wegvallen van de Kiss and Ride parkeerplaatsen. Het ontwerp plan gaat voorbij aan dat laatste. Het effect van dit plan op de verkeersbewegingen is niet voldoende onderkend en dient nader onderzocht te worden.		Verkeersafwikkeling en voldoende parkeerplaatsen zijn twee verschillende dingen. De verkeerscapaciteit van de Zutphensestraatweg is voldoende om de toename van voertuigen die dit plan tot gevolg heeft, op te kunnen vangen zonder dat er voor de verkeersafwikkeling onoverkomelijke nadelige effecten ontstaan. De toename van het verkeer is op basis van deze functie 45 motorvoertuigen (mvt) per etmaal. Op dit moment wordt de verkeersintensiteit op de Zutphensestraatweg geschat op basis het verkeersmodel op 1.000 tot 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Dit is lager dan de 3.000 á 4.000 mvt die vanuit de verkeerskunde en DuurzaamVeilig als maximum wordt gesteld. Hierbij is de functie van de weg, namelijk verblijfsgebied (30 km zone), in overeenstemming met de inrichting en het gebruik. Wat het parkeren betreft dienen beide locaties te voldoen aan de Nota Parkeernormen die als bijlage bij de regels is opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de beoogde doelgroep niet geheel onder de noemer 'verzorgingshuis' is te plaatsen. Ook een 'verpleeginrichting' is van toepassing. Derhalve is beoordeeld dat 7 parkeerplaatsen voldoende worden geacht voor deze locatie. Bij de omgevingsvergunning zal een definitieve beoordeling ten aanzien van parkeren plaatsvinden. Het traditionele verzorgingshuis is een plek waar ouderen gingen wonen als die zich thuis niet meer helemaal goed kon redden maar niet permanent zorg nodig had. Een veilige en beschermde plek voor mensen met een lichte zorgvraag dus. Als gevolg van hervormingen in de langdurige zorg is de drempel om naar een verzorgingshuis te verhuizen een stuk hoger geworden. Mensen met een lichte zorgvraag blijven met hulp van de partner, familie, vrienden én professionele thuiszorg steeds langer thuis wonen. Wanneer ouderen intensieve zorg, begeleiding, toezicht en/of behandeling nodig hebben, kunnen ze terecht in het verpleeghuis. Men woont dan in een beschermde woonomgeving met intensieve begeleiding en verzorging. Het onderhavige initiatief is een verpleeghuis. De parkeernorm voor verzorgingshuis bedraagt

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			0,5 per woning. Die van verpleeginrichting bedraagt 0,33 per 100 m2 bvo. Het bvo bedraagt 1.232 m^2. Het benodigd aantal parkeerplekken op basis van een verpleeginrichting bedraagt derhalve 4. Aangezien er soms partners van patiënten bij de patiënten wonen, is een berekende parkeerbehoefte lager dan norm van verzorgingshuis en hiermee minder dan 9 parkeerplaatsen een realistische parkeervraag. Er is ruimte om 8 parkeerplekken te realiseren, dus duidelijk hoger dan de norm behorende bij een verpleeghuis. Er zijn als gevolg van deze ontwikkeling derhalve geen onoverkomelijke problemen te verwachten ten aanzien van het aspect parkeren. In de toelichting wordt een afbeelding opgenomen waarop dat is uitgetekend. De toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid met een nadere motivering. Wat de kiss and ride betreft wordt het volgende opgemerkt. De bedoeling van kiss and ride is om kinderen af te zetten en weer door te rijden. Dus niet de auto verlaten, dan wordt het parkeren. Kinderen afzetten kan op de rijbaan. De schoolbus stopt ook op deze plek. Met de school is overleg gevoerd over de plek waar de schoolbus kan staan om kinderen eruit te laten. Er blijft nog circa 1,20 meter over om kinderen via het voetpad te laten in en uitstappen.
6	Er wordt geen juridische vertaling van de nodige parkeerplaatsen in het bestemmingsplan gemaakt. Zowel in de planregels als op de verbeelding is het aantal parkeerplaatsen niet genoemd. Hiermee geeft de gemeente de ontwikkelaar ten onrechte de vrijheid om de ruimte bedoeld voor parkeerplaatsen op een andere manier in te vullen.		De juridische vertaling van de nodige parkeerplaatsen is gemaakt in artikel 8.2 van de regels. Daarin is bepaald dat in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, zoals neergelegd in de Nota parkeernormen Rheden 2015. Die nota is als bijlage bij de regels gevoegd. Daarnaast is het gebruik en bouwen gekoppeld aan de parkeernormen. Een omgevingsvergunning kan slechts verleend worden indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
7	Dieren-Zuid is een beschermd dorpsgezicht. Daarvoor is op 29 december 2011 een bestemmingsplan vastgesteld. Op pagina 10 van de toelichting staat een beschrijving/typering van het bebouwingsbeeld: *“Van belang voor het bebouwingsbeeld zijn:*		De voormalige kerk ligt in een beschermd dorpsgezicht, doch is niet aangewezen als monument. Het plan is voorgelegd aan de Commissie Cultuurhistorie en naar aanleiding van opmerkingen vanuit deze commissie is het plan aangepast zodat het passend is in de omgeving. De architect van het plan heeft er in het plan rekening mee gehouden dat het zich

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
	• *de overwegend 19e-eeuwse villabebouwing van een of twee bouwlagen met kap, uitgevoerd in uiteenlopende bouwstijlen aan de Zutphensestraatweg, de Hogestraat, de Hoflaan, de Vietorstraat en het Stationsplein;* • *de differentiatie in de bebouwing in de kem: een enkele boerderij,* ***kerk en kerktoren,*** *winkelpanden, café en het voormalig telefoonbureau en postkantoor;* • *het ensemble aan de Hoflaan, dat uit vier enkele villa's en een dubbele villa bestaat, en als een geheel in symmetrie werd ontworpen, evenals het ensemble aan de Zutphensestraatweg, ontworpen door de lokale architect Lofvers;* • *de solitaire bomen aan de Zutphensestraatweg en Aan't Veer;* • *het karakteristieke ijzeren hekwerk, dat de eenheid in het straatbeeld bevordert. Het is vooral nog gaaf bewaard gebleven in de Vietorstraat en aan delen van de Zutphensestraatweg"',* In de bovenstaande typering wordt de huidige kerk genoemd als karakteristiek element in het bebouwingsbeeld van de Zutphensestraatweg. Het vervangen van dit element door nieuwbouw met 3 bouwlagen die qua afmetingen niet past in het bebouwingsbeeld doet afbreuk aan het beschermde karakter van het dorp.		zal moeten voegen naar de omgeving en de beschreven karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.
8	Door 3 bouwlagen met daarin ramen aan de zijkanten van het bouwplan kunnen bewoners vanuit het woonzorg complex in de huizen en achtertuinen van omwonenden kijken. In het plan uit 2016 wordt daar over opgemerkt dat dit gelet op de beperkte afstand tot deze percelen een inbreuk op de privacy van omwonenden kan betekenen.		In het nu geldende bestemmingsplan Dieren-Zuid is een bouwvlak opgenomen voor het kerkgebouw. Dat loopt voor een groot deel gelijk met het nieuwe bouwvlak (zie tekening bijlage 2). De afstand van het bouwvlak tot huisnummer 22 blijft gelijk, met dien verstande dat ter hoogte van huisnummer 22 een inspringing naar achteren is.. De afstand van het bouwvlak tot huisnummer 18 wordt iets groter. De maximale bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt 10 meter. Het onderhavige bestemmingsplan maakt aan de voorzijde een goothoogte van 8 m en een bouwhoogte van 12 m mogelijk. Daarmee zijn twee bouwlagen en een kap mogelijk. Op het achterste deel van het bouwvlak is een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 9 m mogelijk. Daarin is één bouwlaag en kap mogelijk. Het geldende bestemmingsplan maakt ook nog op een aanzienlijk deel van het perceel gebouwen mogelijk aan de achterzijde van Zutphensestraatweg 22. Het onderhavige

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			bestemmingsplan bevat op dat deel geen bouwvlak meer. Dus daarin is het nu voorliggende bestemmingsplan juist een verbetering voor huisnummer 22. De toegestane hoogte wijkt dus niet in grote mate af van het geldende bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet verwacht dat in planologisch opzicht sprake is van een inbreuk op de privacy van omwonenden. De beoogde functie is wonen en zorg voor dementerende ouderen. Die zullen een groot deel van de dag doorbrengen in de woonkamers op de begane grond. Hun zit-slaapkamers bevinden zich op de verdiepingen. Die zullen ze gebruiken om te rusten en te slapen. Dus van inbreuk op de privacy door uit het raam kijkende mensen zal amper sprake van zijn. Op basis van het bestemmingsplan kan een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Op dat moment wordt pas duidelijk hoe het gebouw er uit gaat zien en waar ramen zitten. De schets die nu is getoond geeft slechts een indicatie hoe een dergelijk gebouw er uit zou kunnen zien.
9	Men vreest voor achteruitgang in het woongenot. De huidige situatie is een leegstaand kerkgebouw. De rust die nu aanwezig is zal veranderen. Er komt een gebouw met 24 uur per dag, 7 dagen per week een zorginstelling met aan- en afvoer van goederen, bezoekers, personeel dat komt en gaat. Dit zal effect hebben op het woongenot. Ook het gebouw met 3 bouwlagen hoog en raampartijen een de zijkanten maken dat omwonenden minder woonplezier gaan ervaren.		Op deze wijze van beredenering zal in vergelijking met een leegstaand kerkgebouw elke andere vorm van nieuwbouw een achteruitgang betekenen in de rust die nu aanwezig is. Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie Zutphensestraatweg 20 is bestemmingsplan Dieren-Zuid, vastgesteld op 12 december 2008. De gronden zijn bestemd als 'Voorzieningen'. Hier zijn onder meer winkels, dienstverlenende bedrijven, daghoreca en maatschappelijke instellingen mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan worden uitsluitend maatschappelijke instellingen mogelijk gemaakt en dan ook nog een beperkte selectie. Verwacht wordt dat instellingswonen minder overlast veroorzaakt dan bijvoorbeeld winkels, daghoreca, dansschool en school voor voortgezet onderwijs. Qua gebruik is het nieuwe bestemmingsplan een inperking van het vigerend bestemmingsplan en is in planologisch opzicht daardoor juist een verbetering van het woongenot.
10	Er zijn in het plan geen schaduwberekeningen opgenomen. Dat is een groot		De bouwmassa van het nieuwe complex blijft binnen de contouren van de huidige kerk. Er is

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
	gemis vanwege aanzienlijke effecten op het zonlicht voor omwonenden.		dus geen verslechtering van de schaduwval ten opzichte van de kerk.
11	Er is volgens de visie Wonen, Welzijn en Zorg die in september 2016 is gepresenteerd, een overschot aan intramurale capaciteit in Dieren en er is geen noodzaak voor uitbreiding van verpleeghuiszorg. Het plan lijkt niet haalbaar omdat niet verwacht wordt dat deze zorginstelling, gelegen tegenover zorgcentrum De Oude Plantaan, wel gevuld zal raken. Dit ontwerp bestemmingsplan omvat onnodige capaciteit op Zutphensestraatweg nr. 20 en daarenboven ook capaciteit op Zutphensestraatweg 40, wat bouwen voor leegstand is. Hoofdstuk 3 van de toelichting gaat niet in op de in september 2016 gepubliceerde Visie Wonen, Welzijn en Zorg.		Vanuit afdeling Wonen is er in 2019 geadviseerd op het initiatief aan de Zutphensestraatweg 20 en 40. Er is toen uitgegaan van de Visie Wonen, Welzijn, Zorg (2016). Volgens deze Visie is er in de gemeente Rheden voldoende aanbod voor verpleeghuiszorg. De prognose was dat er zelfs wat overschot gaat komen en rond 2030 een evenwicht in vraag en aanbod ontstaat. Daarom wordt in beginsel niet meegewerkt aan initiatieven voor de realisatie van nieuw intramuraal vastgoed tenzij: • er sprake is van een aantoonbare additionele vraag voor bijvoorbeeld specifieke doelgroepen; • aantoonbaar afstemming heeft plaatsgevonden met gevestigde instellingen en zorgkantoor; • aantoonbaar is dat er geen overaanbod aan zorg met verblijf gaat ontstaan; • er geen extra druk op de woonomgeving ontstaat; • de locatie planologisch inpasbaar is. Op kleine schaal wordt meegewerkt aan nieuwe concepten op basis van scheiden van wonen en zorg, mits sprake is van een aanvulling op het huidige aanbod. Dit is meegegeven aan de initiatiefnemer Reinbouw, die vervolgens heeft aangetoond dat er inderdaad een additionele vraag is en geen overaanbod aan zorg met verblijf gaat ontstaan. Ook heeft Reinbouw afgestemd met gevestigde instellingen en zorgkantoor. Gezien de doelgroep wordt er weinig extra druk op de woonomgeving verwacht en planologisch is het inpasbaar. Daarnaast wordt geconstateerd dat er bij Attent faciliteiten zijn voor dementerende ouderen met een zwaardere zorgvraag, maar dat het in Dieren ontbreekt aan kleinschalige "middeldure"- zorgplekken. Zutphensestraatweg voorziet in die behoefte. Er is daarom positief geadviseerd op deze plannen.
12	De communicatie in 2015-2016 wat onbevredigend. Bij de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan is de communicatie weer als onvoldoende		Het ontwerp bestemmingsplan is conform de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt, namelijk via een publicatie in het Gemeenteblad. Als extra service is het ontwerp bestemmingsplan bekend gemaakt in de Regiobode en op de website van de gemeente.

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
	ervaren. De direct omwonenden hebben geen communicatie ontvangen oer het bestemmingsplan, medezeggenschap of de informatieavond.		Daarnaast zijn alle personen die op het eerdere bestemmingsplan in 2015-2016 hebben gereageerd, schriftelijk op de hoogte gesteld. Tot slot is er ook nog een informatieavond op 13 september 2021 georganiseerd om belanghebbenden en belangstellenden te informeren. Er is dan ook ruim meer aan communicatie gedaan dan wettelijk is voorgeschreven.
B	**Bewoners Johanneshof 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 48, 50, 52, 54, 56, 58. Zutphensestraatweg 23, 23b, 25a, 29, 29b, 33, 38, 38b, 38d, 40a, 42, Noorderstraat 74, 76, 80**		
1	Verwezen wordt naar zienswijzen van andere omwonenden, welke geacht worden mede te zijn ingediend door indiener van zienswijzen.		Voor de beantwoording wordt verwezen naar A
2	In 2006 werd de bestemming van het terrein gewijzigd in wonen en in 2008 is bouwvergunning verleend voor 7 woningen en 27 appartementen. In 2013 werd de bestemming wonen door de raad herbevestigd door vaststelling van bestemmingsplan Dieren, witte vlekken. Bij de aankoop van het appartement hebben bewoners zich mede laten leiden door het vooruitzicht dat het project zou worden voltooid door de bouw van de nog resterende 3 woningen op het terreingedeelte waar het nu over gaat. De zienswijze is ingediend namens de bewoners van de appartementen. De bestemming wonen is tot stand gekomen na zeer uitvoerige gemeentelijke afweging van belangen. Het project was een geheel en zou volgens plan worden voltooid. In de koopovereenkomst is de plantekening opgenomen en deze maakt daarvan onderdeel uit. Het vertrouwen is gewekt dat de bestemming wonen niet zou worden veranderd in de laatste fase van het project. In de toelichting van het ontwerp bp is in paragraaf 4.7 aangegeven dat bewoners van appartementen mogen rekenen op een verdere ontwikkeling van het gebied conform oorspronkelijke woningbouwplannen met betrekking tot architectuur. Waarom bewoners niet		De verkoop van appartementen en woningen viel in 2008 stil door de crisis. In overleg met de partner in dit project is destijds besloten om de appartementen en de twee 'twee-onder-één-kap' bouwblokken toch af te bouwen, maar niet de drie vrijstaande woningen rondom de bestaande villa Johanneshof. De laatste appartementen en de laatste 'twee-onder-één-kap' woning zijn vanwege de crisis met grote verliezen verkocht. Dat was uiteraard in 2006, toen het bestemmingsplan is gewijzigd, niet voorzien. Destijds was het ook de bedoeling om het hele project te realiseren. Door de geschetste ontwikkeling vindt er nu een andere invulling van de locatie plaats. In paragraaf 2.2.2 van de toelichting is dit nader onderbouwd. Voorafgaand aan het onderhavige bestemmingsplan is met initiatiefnemer een intentieovereenkomst afgesloten. Het college is gehouden aan nakoming van deze overeenkomst. Het project heeft jarenlang stilgelegen. De komst van een in deze locatie geïnteresseerde zorgpartij heeft het denken over een andere invulling in gang gezet. De beoogde bestemming is Maatschappelijk 2 en wonen wordt “wonen met zorg”, de hoofdactiviteit blijft dus ‘wonen’.

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
	mogen rekenen op voortzetting van de ontwikkeling met betrekking tot het voorgespiegelde gebruik van de op te richten bouwwerken, wordt met geen woord onderbouwd.		Door voor ouderen te bouwen komt een doorstroming op gang in de woningvoorraad. De verhuizing van ouderen zorgt voor de langste verhuisketen. Verder wordt opgemerkt dat een koopcontract tussen koper en verkoper een private overeenkomst is. De gemeente is hier geen partij in en staat buiten eventuele toezeggingen of afspraken die daarin gemaakt zijn. Daarnaast wordt gewezen 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.
3	Er is niet op voorhand met omwonenden gesproken over de plannen, ondanks dat uit zienswijzen uit 2017 duidelijk was dat er weerstand bestaat tegen de plannen.		Het ontwerp bestemmingsplan is conform de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt, namelijk via een publicatie in het Gemeenteblad. Als extra service is het ontwerp bestemmingsplan bekend gemaakt in de Regiobode en op de website van de gemeente. Daarnaast zijn alle personen die op het eerdere bestemmingsplan in 2015-2016 hebben gereageerd, schriftelijk op de hoogte gesteld. Tot slot is er ook nog op 13 september 2021 een informatieavond georganiseerd om belanghebbenden en belangstellenden te informeren. Er is dan ook ruim meer aan communicatie gedaan dan wettelijk is voorgeschreven.
4	Het plan lijkt alleen te zijn beoordeeld vanaf de Zutphensestraatweg. Twee bomen aan de Zuthpensestraatwegkant worden gehouden, maar de boom aan de kant van het Johanneshof wordt niet genoemd.		De twee bomen aan de Zutphensestraatweg staan op de Lijst bijzondere bomen. Het behoud van deze bomen is van groot belang en deze bomen mogen in principe niet gekapt worden. De boom/bomen in de Johanneshof staan niet op de Lijst bijzondere bomen en genieten daardoor ook geen bescherming.
5	De ontwikkelaar heeft het standpunt dat alle 27 appartementen aan het Johanneshof, behalve op één, op de IJssel gericht zijn en zegt daarmee impliciet dat kwesties als bouwmassa, verstoorde zichtlijnen en belemmering van uitzicht voor de bewoners eigenlijk geen rol spelen, behalve dan dat ene appartement dat de uitzondering vormt. Deze stelling is onjuist. De appartementen zijn verdeeld over twee gebouwen. In het vanaf de		Dat het met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt om een (gedeeltelijk) open ruimte te bebouwen moge duidelijk zijn. Er dient echter niet gekeken te worden naar de feitelijke situatie, maar naar wat het vorige en nieuwe bestemmingsplan mogelijk maken. In het bestemmingsplan Dieren, locatie witte vlekken zijn bouwvlakken opgenomen voor zeven te realiseren woningen in het plangebied. De afstand van de bouwvlakken tot de appartementen bedraagt 14 tot 15 meter. De maximale bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt 11 tot 12

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
	Zutphensestaatweg gezien rechter gebouw zijn 6 woningen die gericht zijn op het terreingedeelte waar het hier over gaat (Johanneshof 38, 44, 46, 52, 54 en 58). In het linkergebouw bevinden zich 8 appartementen die in beperktere mate zicht hebben op het terreingedeelte (Johanneshof 6, 12, 14, 20, 22, 28, 30 en 32). De bewoners van de appartementen in het rechter gebouw worden geconfronteerd met een bouwmassa van 7,5 m hoog kort voor hen. Voor de bewoners van het appartementencomplex op de begane grond en de eerste verdieping gaan tegen een muur aankijken die hun uitzicht op onaanvaardbare manier zou beperken. Bewoners op de tweede en derde verdieping hebben juist voor deze woningen gekozen vanwege het transparante zicht op het dorp. Voor de bewoners van het linker gebouw betekend het eveneens een verslechtering van het uitzicht, zij het in aanzienlijk beperktere mate. In de toelichting is aangegeven dat de doorkijk vanaf de Molenweg richting de IJssel gehandhaafd blijft en zelfs verbetert. Dat geeft aan hoezeer bij de opstelling van het plan is voorbijgegaan aan de positie en belangen van indieners van zienswijzen: aan de belemmering van het uitzicht en het verstoren van zichtlijnen voor de bewoners van appartementen is geen aandacht besteed.		meter. Daarbij was het op basis van het vorige bestemmingsplan mogelijk om per woning nog de nodige bijgebouwen op te richten met een maximale bouwhoogte van 5 meter. In het onderhavige bestemmingsplan komt het bouwvlak op een ruimere afstand van tussen 15 en 17 meter te liggen van het appartementencomplex. De maximale bouwhoogte van het bouwvlak dat het dichtst bij de appartementen ligt, bedraagt 7 meter. De op te richten bebouwing wordt dus aanzienlijk lager dan wat in het vorige bestemmingsplan mogelijk was. Bovendien komt het bouwvlak verder van het appartementencomplex te liggen. Bovendien wordt nog opgemerkt dat het appartementencomplex aan Johanneshof met name op de IJssel is gericht. Slechts enkele appartementen hebben in de woonkamer zicht op het bouwplan. Het betreft: Zicht via woonkamer op plan: Begane grond: bouwnummer A-03 (huisnummer 38) Eerste verdieping: bouwnummer A-11 (huisnummer 46) Tweede verdieping: bouwnummer A-19 (huisnummer 54) Derde verdieping: bouwnummer A-25 (huisnummer 58) Het merendeel van de appartementen heeft geen zicht of alleen in de slaapkamer(s) zicht op het bouwplan. Het betreft: Geen zicht op plan: Begane grond: bouwnummer A-02 (huisnummer 38), bouwnummer A-05 (huisnummer 10), bouwnummer A-06 (huisnummer 8) Eerste verdieping: bouwnummer A-08 (huisnummer 40), bouwnummer A-09 (huisnummer 42), bouwnummer A13 (huisnummer 18), bouwnummer A14 (huisnummer 16) Tweede verdieping: bouwnummer A-16 (huisnummer 48), bouwnummer A-17 (huisnummer 50), bouwnummer A-21 (huisnummer 26), bouwnummer A-22 (huisnummer 24) Derde verdieping: bouwnummer A-24 (huisnummer 56)

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			Zicht via slaapkamer op plan: Begane grond: bouwnummer A-01 (huisnummer 34), bouwnummer A-04 (huisnummer 12), bouwnummer A-07 (huisnummer 6) Eerste verdieping: bouwnummer A-10 (huisnummer 44), bouwnummer A12 (huisnummer 20), bouwnummer A15 (huisnummer 14) Tweede verdieping: bouwnummer A-18 (huisnummer 52), bouwnummer A-20 (huisnummer 28), bouwnummer A-23 (huisnummer 22) Derde verdieping: bouwnummer A-26 (huisnummer 32), bouwnummer A-27 (huisnummer 30) De begane grond van het appartementencomplex aan Johanneshof begint op een hoogte van circa 1 meter. Dat betekent dat vanaf de tweede verdieping men over de bouwhoogte van 7 m heen kan kijken. Dus slechts twee appartementen (huisnummers 38 en 46) van in totaal 27 appartementen kijken straks uit op het bouwplan.
6	De verkeersaantrekkende werking zal het woongenot aantasten. Er komen circa 45 mensen op beide locaties te werken (6 personeelsleden per dienst, 18 personen per 24 uur per locatie). De aanname in de stukken dat deze voor een belangrijk deel op de fiets komen is op niets gebaseerd en niet te onderschrijven. Het betreft functies in een 24- uurs activiteit en dus zullen ook 's avonds en 's nachts medewerk(st)ers van en naar het werk gaan, die bovendien vaak buiten Dieren zullen wonen. Het merendeel zal met de auto komen. Deze moeten worden geparkeerd, evenals de bezoekers van de 42 bewoners. Op het terrein moet ook gelost en geladen worden ten behoeve van de zorginstelling, ook door vrachtverkeer. Omwonenden betwisten dat in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. In de toelichting wordt gesteld dat de parkeerbehoefte 0,5 per woning bedraagt en dat bij 18 wooneenheden dus een behoefte is aan 8 parkeerplaatsen. Dat zouden er 9 moeten zijn. Er wordt geen inzicht gegeven hoe die norm van 0,5 is berekend. Waarom ter plaatse		Voor het incidenteel laden en lossen zal in dit geval de rijbaan gebruikt worden. Er is geen aanleiding om hiervoor op eigen terrein ruimte te eisen. Net als bij het leerlingen vervoer van de naburige school (bij Zutphensestraatweg 20) is de rijbaan binnen dit verblijfsgebied (30 km zone) geschikt om te laden en te lossen. De norm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid is gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Deze geeft aan de hand van gebruikscijfers per functie een bandbreedte van het aantal parkeerplaatsen. Dit kencijfer ontstaat door langdurig onderzoek over het aantal auto's wat voor een functie parkeert. In dit cijfer zit opgenomen dat een deel van het bezoek en personeel met de fiets of lopend komt. Hier hoeft dus geen inschatting van te worden gemaakt en hoeft in de berekening van de parkeervraag geen rekening mee te worden gehouden. Voor een zorgwoning betekent dit een relatief lage norm per wooneenheid, omdat de bewoners meestal geen eigen auto zullen hebben. De voertuigen zijn derhalve van bezoekers en werknemers. Met het vaststellen van de Nota Parkeernormen zijn de CROW

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
	van Zutphensestraatweg 20 volstaan zou kunnen worden met 7 parkeerplaatsen is niet duidelijk. Een tekort aan parkeerplaatsen bij nummer 20 zal leiden tot extra parkeerdruk bij nummer 40. Terwijl ook op de locatie nummer 40 (autonoom bezien) door omwonenden een tekort aan parkeerplaatsen wordt gevreesd. Betwist wordt dat er voortdurend in voldoende mate vrije parkeerplaatsen zijn, zoals de ontwikkelaar beweert. In de plantoelichting is aangegeven dat niet al het parkeren op eigen terrein hoeft te geschieden, maar in de planregel 8.2.1 wordt juist gesteld dat: “zowel het parkeren of stallen van auto's vrachtauto’s en fietsen als ook het eventuele laden en lossen van goederen op het bijbehorende terrein moeten worden afgewikkeld".		kencijfers omgezet naar een norm, waarbij nog wel de juiste functie of een combinatie van functies gezocht moet worden. Zie ook de beantwoording onder A.5. De loopafstand tussen locatie huisnummer 20 en 40 is ongeveer 300 meter. Dit is geen acceptabele loopafstand en dus derhalve is er ook geen parkeerrelatie. Daarbij voldoet de locatie Zutphensestraatweg 40 in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte. Omdat veelal de parkeervoorzieningen gebruikt worden door personeel en bezoekers en de bezetting overdag hoger is dan in de avond en juist in de avond de parkeervraag voor de omwonden groter is, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat het bouwplan niet gaat voorzien in de parkeervraag. Hiervoor staan in de Nota Parkeernomen aanwezigheidspercentages genoemd, waar mee gerekend mag worden. In Rheden hanteren we het uitgangspunt dat parkeren in eerste plaats op eigen terrein opgevangen dient te worden. Indien dit niet gewenst of mogelijk is, kan daar onderbouwd van afgeweken worden, bijvoorbeeld als er in de omgeving voldoende plek is om te parkeren. Dit is van toepassing bij locatie huisnummer 40. Geconstateerd is dat de onbenutte reeds aanwezige parkeercapaciteit dermate groot is dat het niet in het belang van een goede stedenbouwkundige opzet en groeninvulling is om rondom de locatie de gehele parkeervraag op dit perceel op te vangen. De parkeervraag voor nummer 40 is maximaal 12 parkeerplaatsen. Op het terrein worden 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is een duidelijke bestaande overcapaciteit en deze ligt laag ingeschat tussen de 10 en 15 parkeerplaatsen. Het is verdedigbaar dat voor 5 parkeerplaatsen niet in de eigen parkeerbehoefte hoeft te worden voorzien.
7	Het Johanneshof is ontworpen als een verkeersluwe doodlopende straat in een woonomgeving. Na de bouw zal dit veilige woonerf veranderen in een parkeerterrein en laad/loszone voor de zorginstelling. In het oorspronkelijke plan van de woningen was rekening gehouden met parkeren op eigen terrein op de opritten van de woningen. Nu komen er straks veel meer auto's in het		De Johanneshof heeft bij de kruising met de Zutphensestraatweg een breedte van 5 meter. Dit is een normale breedte voor een erftoegangsweg. Het is voldoende voor twee auto’s om elkaar te passeren. Ter hoogte van de haakse parkeerplaatsen wordt de weg zelfs 6 meter breed.

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
	gebied van personeel, overige zorgverleners en bezoek. Dit zorgt voor veel meer verkeersbewegingen in een smalle woonstraat dan er zouden zijn bij toevoeging van enkele woningen. Indien er slechts één aanvoerroute komt, dan is dat via de huidige ingang van het Johanneshof. Dat betekent een onevenredig grote druk op het Johanneshof, waar dit straatje niet op is berekend. Een oplossing aan de Zutphensestraatweg betekent ook het creëren van onveilige situaties. Dit betekent dat ook in dit kader dit terrein niet geschikt is voor de thans beoogde bestemming. Vrachtverkeer heeft nu al moeite met de toegang/ uitgang van de Johanneshof vanwege de krapte. Regelmatig worden er paaltjes geraakt bij de Zutphensestraatweg/hoek Johanneshof en ook blokkeert een vrachtwagen (wanneer deze in de Johanneshof rijdt) de ingang van de parkeergarage onder het appartementencomplex omdat een vrachtwagen de draai lastig kan maken. Omwonenden voorzien veel problemen met het vrachtverkeer en logistiek in de Johanneshof. Naast bovengenoemd probleem, wonen er ook kleine kinderen in de woningen en deze beoogde ontwikkeling komt hun veiligheid niet ten goede.		Net als voor huisnummer 20 geldt dat hier ook de rijbaan van de Zutphensestraatweg geschikt is om te laden te lossen. Dit is afhankelijk van het grote van het voertuig en de keuze van de chauffeur. De mogelijkheden en de ruimte zijn voldoende om het laden en lossen te laten plaatsvinden. Net als voor huisnummer 20 geldt dat de toename van de verkeersbewegingen er niet toe zal leiden dat onoverkomelijke nadelige effecten ontstaan. De op zichzelf staande toename van het verkeer op basis van deze ontwikkeling is 60 mvt per etmaal. Op dit moment wordt de verkeersintensiteit op de Zutphensestraatweg voor dit deel op basis het verkeersmodel geschat op 1.200 tot 1.500 motorvoertuigen per etmaal. Dit is nog steeds aanmerkelijk lager dan de 3.000 á 4.000 mvt die in het kader van de verkeerskunde en DuurzaamVeilig als maximum wordt gesteld. Voor de Johanneshof ligt de huidige verkeersintensiteiten nog veel lager en bedraagt zeker niet meer dan 300 á 400 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij is de functie van beide wegen namelijk verblijfsgebied (30 km zone) en in overeenstemming met de inrichting en het gebruik.
8	Door de grotere hoeveelheid verkeersbewegingen komt er meer geluidsoverlast in de straat. Met name op tijdstippen wanneer er een wissel van de dienst is, bijvoorbeeld om 7 uur ’s ochtends is er veel verkeer in een kort tijdsbestek (12 mensen die komen en gaan). Daarnaast weten omwonenden van andere zorgcomplexen dat de aanvoer van voedingsmiddelen, linnen en overige benodigdheden veelal ook in de vroege ochtend gebeurt (ook in het weekend). Zij voorzien hierin overlast (geluid/verkeer/parkeren) voor hen als buurtbewoners.		Er is akoestische onderzoek uitgevoerd en daarin is onder andere rekening gehouden met de geluidbelasting van verkeersbewegingen en bevoorrading. Daarbij is gebruikt gemaakt van een ruime inschatting van het aantal personenwagens, en ook is de bevoorrading van maaltijden, wasserij en goederen daarin meegenomen. De bevoorrading vindt plaats tijdens de dag periode, het akoestische onderzoek heeft aangetoond dat de normen van geluidsniveaus ’s in de dag periode niet overschreden worden ten op zichtte van de omliggende woningen.
9	Het is omwonenden niet duidelijk waarom in de plantoelichting en in het rapport van de projectontwikkelaar telkens wordt verwezen naar de Visie Wonen, Welzijn en Zorg uit 2016, terwijl er sinds 2020 een geactualiseerde		Omdat deze initiatiefaanvraag al lang loopt is het advies, dat in 2019 is gegeven, de basis. Toen waren de geactualiseerde cijfers uit 2020 nog niet bekend.

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
	Visie Wonen Welzijn en Zorg, opgesteld door Companen, bestaat. Overigens zijn de plannen in strijd met deze visie uit 2016. In de Visie Wonen Welzijn en Zorg 2016 staat op pagina 20, bovenaan, dat in beginsel juist niet wordt meegewerkt aan initiatieven als het onderhavige, tenzij aan een aantal specifieke voorwaarden is voldaan. Aan deze voorwaarden is echter niet voldaan, zo blijkt uit deze zienswijze: - Er is sprake van een aantoonbare additionele vraag voor bijvoorbeeld specifieke doelgroep: (Nee: Zie deze zienswijze) - Er heeft aantoonbaar afstemming plaatsgevonden met gevestigde instellingen en zorgkantoor; (Nee: zie deze zienswijze) - Er is aantoonbaar dat er geen overaanbod aan zorg met verblijf gaat ontstaan (Nee: zie deze zienswijze) - Er ontstaat geen extra druk op de woonomgeving (Nee: zie deze zienswijze) - De locatie planologisch inpasbaar is (Nee: zie deze zienswijze) - Draagvlak in de buurt (Nee, zie het grote aantal indieners van zienswijzen)		Reinbouw heeft destijds aangetoond dat er wel additionele vraag is en er geen aantoonbaar overschot ontstaat door onderzoek dat de provincie heeft uitgebracht in 2016. De cijfers uit de Visie Wonen, Welzijn, Zorg dateerden uit 2014. Uit de Monitor Wonen en Zorg (Provincie 2016) komt de prognose dat er in Dieren een tekort ontstaat van 15 woningen voor ouderen met dementie in 2021 en dat zou oplopen tot circa 30 woningen in 2026, circa 60 woningen in 2036 en circa 90 woningen In 2046. (Tabel 12 en 14) Ook had Attent toen plannen voor veranderingen waardoor er waarschijnlijk circa 100 verpleeghuisplekken zouden verdwijnen. Het derde argument was dat er geen andere zorgaanbieder voor ouderen met dementie in Dieren was dan Attent. Attent biedt faciliteiten voor dementerende ouderen met een zwaardere zorgvraag, maar in Dieren ontbreekt het aan kleinschalige “middeldure”-zorgplekken. Zutphensestraatweg voorziet in die behoefte. Ook is het de gemeente bekend dat Reinbouw contact heeft gehad met Attent en dat er contact is geweest met het zorgkantoor. Dit heeft niet geleidt tot een zienswijze vanuit de bestaande zorgpartijen.
10	De redactie van planregel 3.1 sub “b” is niet te begrijpen. Wat wordt bedoeld met: “Bij nr. 40 is dit sowieso het geval”? Deze tekst in dit voorschrift lijkt hier niet op zijn plaats.		Dat is een juiste constatering. De tekst in lid 3.1.b tussen “ Bij nr 40 is dit sowieso het geval. De weg die naast nr 20 loopt, wordt gebruikt door de school die erachter ligt, maar is via een 'recht van overpad'” komt te vervallen. Dit wordt dus aangepast.
11	Planregel 3.1 sub c bevat een soort voorwaardelijke verplichting, maar deze lijkt niet op de juiste wijze te zijn verwoord en ook niet op de juiste plaats te staan. Vergelijk met planregel 3.3.1 sub a, welke regel overigens ten onrechte het woord “zodra” bevat, in plaats van het woord “zolang”, in de context van de verplichting een belangrijk verschil.		Dat is een juiste constatering. Lid c komt te vervallen en lid 3.1.a wordt aangevuld met een lid 3. met de tekst: voor geluidscherm binnen een afstand van 1 meter uit de aanduiding ‘geluidscherm’. De tekst in artikellid 3.3.1.a wordt vervangen door: Voordat de instellingswoningen in gebruik genomen mogen worden en zolang de instellingswoningen in gebruik zijn, dient een geluidscherm gerealiseerd te zijn en in stand gehouden te worden met een hoogte van

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			minimaal 2 m en maximaal 2,20 m binnen een afstand van 1 meter uit de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'geluidsscherm'.
12	Ook planregel 3.3.1 sub b is onduidelijk. Welke omgevingsvergunning wordt hier bedoeld? Er wordt verwezen naar planregel 3.2, maar daarin wordt geen gewag gemaakt van een omgevingsvergunning.		Artikellid 3.3.1.b komt te vervallen. Artikellid 3.3.1.a regelt in voldoende mate de aanwezigheid van een geluidscherm.
13	De wijze van meten en rekenen (planregel 2) is de indieners niet geheel duidelijk. Omdat het peil onder de te behouden villa ongeveer een meter hoger ligt dan van de rest van het om de villa gelegen terrein, vrezen de bewoners van de achtergelegen appartementen dat vanuit hun bezien straks een muurmassa van 8 meter hoog mag worden gerealiseerd.		De bouwhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf maaiveld tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen. De peilhoogte van de nieuwbouw komt gelijk te liggen met de peilhoogte van de bestaande villa. Het hoogteverschil tussen het peil van de villa en de buitenruimte is circa 40 cm en wordt opgevangen in het terrein.
14	In planregel 9 (Algemene afwijkingsregels) onder b, c en d is onzorgvuldig geformuleerd door te stellen dat Burgmeester en Wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van "de bestemmingsbepalingen en toestaan dat...". Bedoeld zal zijn dat het College van Burgmeester en Wethouders bij een omgevingsvergunning af kunnen wijken van: "de betreffende bestemmingsbepalingen door toe te staan dat...". De bestaande redactie houdt feitelijk in dat B&W bevoegd zijn af te wijken van (alle) bestemmingsbepalingen waardoor een verdere afbreuk van afspraken en kwaliteit van de omgeving op de loer ligt.		Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om af te wijken van de bestemmingsbepalingen opgenomen in lid b tot en met d en niet van alle bestemmingsbepalingen.
15	Het plan kent een toename van de bebouwingsdichtheid van 50 procent: van 520 m2 naar 775m2. Dit detoneert enorm met de bouwdichtheid in de directe omgeving van de Zutphensestraatweg 40 en betekent het definitieve einde van het in samenspraak met de buurt, met zo veel inspanningen, tot stand gebrachte transparante woonwijkje in het vigerende bestemmingsplan.		De bestaande situatie gaat uit van een bouwvlak voor de bestaande villa en 3 bouwvlakken voor 2-onder-1 kapwoning waarvan de gezamenlijke oppervlakte 508 m2 bedraagt. Daarnaast is 40% bebouwing mogelijk van de zone bedoeld voor bijgebouwen, tot een maximum van 50 m2 per woning. Dat komt neer op een bebouwing van bijgebouwen tot maximaal 40% van 751 m2 = 300 m2. Het totale maximale bebouwingsoppervlak bedraagt dus circa 808 m2

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			Het voorgestelde bouwvolume bedraagt 769 m2. Dit betekent dus een vermindering in bebouwingsdichtheid ten opzichte van de vorige planologische mogelijkheden.
16	De ontwikkelaar doet geloven dat er overleg en instemming is met Attent en Zorgkantoor ten aanzien van het project. Indieners van zienswijzen hebben contact opgenomen met beide organisaties en dit blijkt niet te kloppen. Attent geeft aan dat de ontwikkelaar Attent op de hoogte heeft gesteld van haar plannen, maar dat er geen afspraken zijn. Attent geeft aan dat ze het initiatief niet ondersteunen. Verder is in de toelichting aangegeven dat er overleg heeft plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, Attent en het Zorgkantoor. Dat lijkt te duiden op een driehoeksgesprek, maar dat heeft niet plaatsgevonden. Ook het Zorgkantoor staat niet achter de beoogde ontwikkeling. Het Zorgkantoor geeft aan dat met een projectontwikkelaar geen zorgplannen worden doorgenomen. Alleen met een zorgondernemer worden eventuele plannen en zorgcontracten besproken. Indiener van zienswijzen acht het onwaarschijnlijk dat er iets doorgenomen is. Zorgkantoor is niet op de hoogte van een zorgontwikkeling aan de Zutphensestraatweg.		Er is tussen de initiatiefnemer en het zorgkantoor alsmede met Attent Zorggroep veelvuldig overleg geweest. De bewoners kopen hun zorg in met een PGB. Uit het regelmatig overleg met Attent is gebleken dat de beoogde zorg aanvullend is aan wat Attent aanbiedt. Er is geen concurrentie maar aanvulling. Overleg tussen initiatiefnemer en Attent heeft plaatsgevonden op 3-10-’17; 3-4-’19; 17-7-’19; 24-6-’20 en 25-5-’21.
17	De economische uitvoerbaarheid wordt betwijfeld. Indiener van zienswijze heeft zich laten voorlichten over planschade en geeft aan dat er zeker sprake zal zijn van planschade. De projectontwikkelaar zal extra geld kwijt zijn om alle planschadeclaims af te kunnen handelen waardoor het verder onmogelijk wordt het plan economisch uitvoerbaar te maken.		Mocht er sprake zijn van planschade, dan komt dat voor rekening van de ontwikkelaar. Er zijn geen redenen om te twijfelen aan de financiële draagkracht van de ontwikkelaar en het niet kunnen betalen van planschade. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt dan ook niet in het geding. De economische uitvoeringsverantwoordelijkheid van het plan ligt bij de ontwikkelaar. Deze heeft aangegeven dat het plan economisch uitvoerbaar is.
18	De personele invulling wordt een struikelblok. Zorgpersoneel is nauwelijks te vinden.		Dit aspect heeft geen betrekking op het bestemmingsplan.
19	Er staat nergens dat uit provinciale rapportages zou blijken dat er grote vraag is of ontstaat naar zorgwoningen voor dementerende ouderen in Rheden of het dorp Dieren. De cijfers in het rapport worden tegengesproken door de recente Visie Wonen, Welzijn en Zorg 2020. Er zou volgens de projectontwikkelaar een		Zie beantwoording onder B9.

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
	toegenomen behoefte aan verpleeghuiszorg voor dementerende ouderen zijn. De "Factsheets herijking Visie Wonen Welzijn en Zorg 2020" vermelden de volgende huisvestingsopgave voor Woonzorg PG: in 2019 een overschot van 147 woningen, in 2030 een overschot van 81 en pas in 2040 een tekort van 46. Binnen de tien jaar dat het bestemmingsplan tot uitvoer moet komen is er dus nog geen behoefte aan de bedoelde zorgwoningen in Dieren.		
20	Wat gaat er gebeuren als er geen verpleeghuis blijkt te exploiteren, maar het gebouw met zijn specifieke kenmerken al wel is gerealiseerd. Dit zal dan langdurig leeg staan, wat in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er zal dan een andere invulling voor het pand moeten worden toestaan. Een ontwikkeling waartoe men zich mogelijk genoodzaakt zult voelen om een eind te maken aan de leegstand.		Gezien de onderbouwing in de toelichting en gezien het bovenstaande gaan we er van uit dat de ontwikkeling haalbaar is.
C	**Bewoners Zutphensestraatweg 10c**		
	De zienswijzen onder A worden gedeeld en aangevuld met deze zienswijzen.		De antwoorden onder punt A zijn derhalve van toepassing. De aangevulde zienswijzen worden hieronder behandeld.
1	De bestemming aan Zutphensestraatweg 20 is veel te ruim. Het biedt de mogelijkheid om iedere vorm van instellingswonen daar te vestigen. Ook bijvoorbeeld psychiatrische patiënten en verslaafdenzorg. Indiener van zienswijzen vindt dit onaanvaardbaar naast een basisschool, tegenover een bejaardencentrum en midden in een woonwijk. In dit opzicht zal het bestemmingsplan veel restrictiever moeten zijn.		Nu is opgenomen dat instellingswonen is toegestaan. Daar wordt onder verstaan*: 24-uurs zorg, begeleiding en ondersteuning (inclusief toezicht) welke in hetzelfde gebouw wordt gecombineerd met bijbehorende woon- en verblijfsvormen bestemd voor personen waarvoor 24-uurs zorg, begeleiding en ondersteuning in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg is vastgesteld in een indicatiebesluit van het Centrum indicatiestelling zorg dan wel in een daartoe strekkend gemeentelijk besluit voortvloeiende uit de Wet maatschappelijke ondersteuning, en waar naast (eventuele) privéruimten ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig zijn.* We kunnen ons voorstellen dat omwonenden opvang en zorg voor (ex)verslaafden tegen een basisschool aan minder wenselijk vinden. Er zijn geen plannen voor een dergelijke voorziening in onderhavig bestemmingsplan. Om de zorg weg te nemen wordt in de regels opgenomen dat opvang en zorg van (ex)verslaafden is uitgezonderd. Dat geldt echter niet voor psychiatrische patiënten. Ook daar zijn geen plannen voor in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien kan

22…

Raadsvergadering ….2022

Agendapunt

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van …… 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Dieren-zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			het voorkomen dat ouderen die zorg nodig hebben, te kampen hebben met enige mate van psychiatrische stoornis zoals dementie. We zien geen reden om daar een uitsluiting voor op te nemen in het bestemmingsplan.
2	Uit de stukken is niet duidelijk of het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan groter is dan de huidige kerk of niet. Mocht het groter zijn, dan versterkt dit nog het argument van eerder genoemde zienswijze dat de geplande bouw te massief is voor het bestaande en beschermde dorpsgezicht.		Het bouwvlak in het onderhavige bestemmingsplan is beduidend kleiner dan het bouwvlak in het bestemmingsplan Dieren-Zuid (vastgesteld 27 mei 2008). De toelichting wordt hier op aangevuld. Zie tekening in bijlage 2.
3	De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan vermeldt: "Mogelijk zijn nestplaatsen aanwezig van kerkuil, huismus en gierzwaluw. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarter aanwezig. Derhalve dient een nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek is uitgevoerd in september / oktober 2021." Gezien de datering kan deze mededeling op dat moment niet waar geweest zijn. Mocht het onderzoek inmiddels uitgevoerd zijn dan zullen de bevindingen door de Raad moeten worden betroken in de besluitvorming.		De resultaten van dit onderzoek konden niet meer meegenomen worden in het ontwerp bestemmingsplan. Het onderzoek wordt toegevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan en de toelichting wordt hier op aangevuld. Er loopt een ontheffingsprocedure bij de provincie.