

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

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

b en w-vergadering
9 februari 2021

Agendapunt
4

bijlage(n) ter inzage
3

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
16 maart 2021

agendapunt

raadsvergadering
30 maart 2021

agendapunt

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Dieren-Zuid, locatie Stationsplein 18'.

INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen Nota van zienswijzen, behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Dieren-Zuid, locatie Stationsplein 18';
- vaststellen van bestemmingsplan 'Dieren-Zuid, locatie Stationsplein 18';
- geen exploitatieplan vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het vaststellen van een nieuwe bestemmingsplanregeling voor de locatie Stationsplein 18 te Dieren in opdracht van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2 Wat is de aanleiding?

Bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' is deels vernietigd

Bij besluit van 26 maart 2019 heeft de raad van de gemeente Rheden het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' vastgesteld. Tegen dit raadsbesluit is beroep ingesteld door de eigenaar van het perceel Stationsplein 18 te Dieren. Op 26 februari 2020 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in dit beroep. In dit geschil heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het plandeel voor wat betreft Stationsplein 18 vernietigd en de raad opgedragen voor dit perceel een nieuw plan vast te stellen.

Toelichting uitspraak

In het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' is het perceel bestemd als 'Gemengd – 2' waarbinnen mogelijkheid is geboden voor 1 woning. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat een algemene motivering om het maximum aantal woonheden hier vast te leggen op 1 onvoldoende is omdat het hier gaat om een heel groot pand. Er is hier een deugdelijke ruimtelijke motivering nodig, maar die ontbreekt in het bestemmingsplan, aldus de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de volgende paragraaf ('Voorbereiding nieuw besluit') wordt hierop nader ingegaan.

Daarnaast was tijdens de zaak niet duidelijk of het bij het begrip bijzondere woonvormen al dan niet moet gaan om 1 huishouden. Gelet op het voor de hele gemeente in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor bijzondere woonvormen en huisvesting arbeidsmigranten, zijn in het voorliggende bestemmingsplan geen mogelijkheid voor bijzondere woonvormen opgenomen (en ook niet voor huisvesting arbeidsmigranten).

Verder was voor de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het belang voor het bestemmingsplan van verwijzingen in begripsbepalingen naar sociale financieringswetten zoals de Wet maatschappelijke ondersteuning en de Wet langdurige zorg niet duidelijk. Een dergelijke verwijzing kan alleen worden opgenomen in het bestemmingsplan als het ruimtelijk relevant is. In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen verwijzingen naar financieringswetten opgenomen. In de uitspraak is bepaald dat voor een nieuw besluit niet eerst een ontwerp ter inzage hoeft te worden gelegd.

Vorbereiding nieuw besluit

Zoals gezegd heeft de Afdeling bestuursrechtspraak in haar uitspraak bepaald dat de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan moet vaststellen. Vanuit verschillende aspecten is bekeken wat een passend 'maximum aantal wooneenheden' is. Vanwege het onderstaande wordt voorgesteld dit te bepalen op 5, zoals ook nader toegelicht in de plantoelichting.

Op dit moment staat het pand in zijn geheel leeg. Het gaat om een gemeentelijk monument in beschermd dorpsgezicht.

Het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' bevatte hier ook mogelijkheid voor kantoor in 2 lagen, beroep aan huis etc. Dit was niet in het geding en is weer opgenomen in nieuwe bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om daarnaast maximaal 5 wooneenheden toe te staan. Tevens wordt voorgesteld om kamerverhuur aansluitend bij een woning alleen toe te staan in het geval er maar 1 woning/wooneenheid is.

Hierbij is vooral gekeken naar de buitenruimte op het perceel in relatie tot de parkeernomen. Vanwege het beschermd dorpsgezicht is het niet gewenst dat er geparkeerd wordt in de zone waar dat bij inwerkingtreding van 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' ook niet had gemogen. Parkeren dicht bij het monument is vanuit oogpunt van cultuurhistorie ook niet gewenst. Met 5 wooneenheden neemt de parkeerbehoefte niet toe ten opzichte van de alternatieve mogelijkheid voor kantoor in 2 lagen en een woning.

Overigens kan bij een concreet plan blijken dat vanwege aantasting van het monument dit aantal niet gehaald kan worden. Voor aanpassing van een gemeentelijk monument is een omgevingsvergunning nodig zodat dan een toets op monumentale waarden plaatsvindt. Er zal dan ook een initiatief moeten komen dat recht doet aan de planologische en de monumentale kaders.

Het bovenstaande voornemen is voorgelegd aan de eigenaar en ook aan omwonenden. De eigenaar hecht aan het behouden van de mogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan waarin geen maximum aantal wooneenheden was gegeven. Door de eigenaar is in de procedure over bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' een aantal van 7 genoemd. Bijbehorende parkeerplaatsen zijn dan echter niet te realiseren zonder afbreuk te doen aan het rijksbeschermd dorpsgezicht en het gemeentelijke monument.

Omwonenden maken zich zorgen over het aantal wooneenheden in verband met parkeren, namelijk dat dit in de al krappe openbare ruimte plaats zal vinden of anders dat dit ten koste gaat van de tuin/grote bomen op het perceel. Wat dat eerste betreft is conform de 'Nota Parkeren Rheden 2015' het uitgangspunt: er zal moeten worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor wat betreft het tweede: een aantal van maximaal 5 appartementen zorgt niet voor een grotere parkeerbehoefte gelet op de planologische mogelijkheden.

Dit zoals ook aangegeven in de Nota van zienswijzen.

Daarom wordt voorgesteld bij een nieuwe planologische regeling een maximum aantal woonheden van 5 in te stellen.

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

- Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening.
- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 februari 2020 over bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid'.
- Woonvisie 2021, Nota Parkeernormen Rheden 2015.

4 Wat willen wij bereiken?

Een goede bestemmingsplanregeling die in overeenstemming is met de uitspraak van de Raad van State.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

De eigenaar van de Stationsplein 18 en de indiener van de zienswijzen zullen op de hoogte worden gebracht van de besluitvorming.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het vastgestelde plan worden bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Als geen beroep wordt ingesteld is het plan na de termijn van terinzagelegging onherroepelijk.

6 Wat zijn de financiële consequenties?

Aan het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen kosten verbonden in verband met realisatie van een initiatief. Eventuele planschade is voor rekening van de gemeente.

7 Wat zijn de risico's?

Tegen vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Zie onder '2 Wat is de aanleiding' de paragraaf 'Voorbereiding nieuw besluit'.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het vastgestelde plan worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. Ook worden de eigenaar en de indiener van de zienswijzen geïnformeerd.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg, 9 februari 2021

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.