

## B en W-voorstel

### INHOUD VOORSTEL

Het voorontwerpbestemmingsplan -zo nodig nog ondergeschikt aangepast- vrijgeven voor inspraak en vooroverleg.

#### 1 Wat is de aanleiding?

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen gemeenten zorg te dragen voor actuele bestemmingsplannen. De Wro gaat er -nog- vanuit dat 10 jaar nadat een bestemmingsplan is vastgesteld een nieuw besluit wordt genomen. Hiervan uitgaande zal over het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Noord' in de raadsvergadering van 28 november 2017 een besluit genomen moeten worden.

In dit bestemmingsplan is wel opgenomen het winkelgebied van Dieren waarvoor bij de start van de actualisatie het idee bestond dat hiervoor een apart bestemmingsplan vervaardigd moest worden. Dit kan omdat de detailhandelsvisie die hiervoor de basis zou zijn, inmiddels op 24 januari 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Vanwege de grote hoeveelheid informatie die verwerkt moet worden, is het niet mogelijk gebleken om in één keer een bestemmingsplan te kunnen aanbieden voor alle woongebieden in Dieren. Aan het plan voor het woongebied beneden de spoorlijn wordt gewerkt. Het plan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' wordt tijdig in procedure gebracht zodat uiterlijk op 22 mei 2018 een besluit over de vaststelling kan worden genomen.

#### 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 nota's waaronder de Detailhandelsstructuurvisie voor Velp, Rheden en Dieren, de Beleidsnota exploitatievergunningen kamerverhuur panden en de Nota Standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015.

#### 3 Wat willen wij bereiken?

Het tijdig kunnen beschikken over één actueel bestemmingsplan voor de woongebieden boven de spoorlijn. Echter op diverse locaties in Dieren-Noord vinden ontwikkelingen plaats. Voor twee locaties zijn de lopende procedures nog niet afgerond. Zij zijn nu buiten dit voorontwerpplan gelaten en zullen later worden ingevoegd. Op andere locaties zijn de ontwikkelingen nog niet zover dat ze in het voorontwerp kunnen worden opgenomen. Ook die zullen zo mogelijk straks in het ontwerpbestemmingsplan worden ingevoegd.

De bestaande mogelijkheden zijn startpunt voor het op te stellen bestemmingsplan (conserveren) waarin de feitelijke situatie, recent beleid zoals de detailhandelsstructuurvisie, ruimtelijke inzichten en recente regelgeving is verwerkt (actualiseren).

Het voorontwerpbestemmingsplan treft u hierbij aan. In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt de strekking van het plan beschreven.

Met betrekking tot dit bestemmingsplan speelt het volgende.

#### Ontwikkelingen

- In de detailhandelstructuurvisie is de bestaande winkelvoorraad beschreven. Daarin wordt opgemerkt dat onder de winkelfunctie ook is begrepen publieksgerichte dienstverlening (kappers, reisbureau, uitzendbureau etc.) De volgende ruimtelijke conclusies worden getrokken:
  - buiten het kernwinkelgebied (Calluna en Diderna) detailhandel ontmoedigen en nieuwvestiging buiten dit gebied niet toestaan;

- het winkelgebied moet compact en aaneengesloten worden gehouden gelet op de huidige en mogelijk in de toekomst te verwachten leegstand. In het secundaire winkelgebied -het noordelijke deel van- de Wilhelminaweg kan meegewerkt worden aan de uitbreiding van winkels als wordt aangetoond dat dit geen versturende werking heeft op het kernwinkelgebied.
- de concentratie van winkels binnen het kernwinkelgebied brengt met zich mee dat niet wordt meegewerkt aan uitbreiding van bestaande winkels die verspreid in Dieren aanwezig zijn. Indien een winkelpand leeg komt te staan, kan gedacht worden aan een andere functie. Daarvoor kan een procedure nodig zijn die vanzelfsprekend wel om een ruimtelijke afweging vraagt.
- Het plan volgt voor het winkelgebied de indeling die in de detailhandelsstructuurvisie is vastgelegd. Dit resulteert in de -nieuwe- bestemmingen *Centrum-1* en *Centrum-2* voor respectievelijk het kernwinkelgebied en het secundair winkelgebied. Voor het aansluitende zuidelijke deel van de Wilhelminaweg, dat in deze visie ook is aangeduid als verspreide bewinkeling, is de bestemming *Gemengd-1* opgenomen omdat het beschouwd kan worden als een aanloopstraat naar het winkelgebied. Deze bestemming is in andere plannen ook gebruikt voor locaties en straten waar meer dynamiek mogelijk is dan in een woonbuurt.
- Het gevolg van de concentratiegedachte zoals beschreven in de detailhandelsstructuurvisie is dat in het secundaire winkelgebied het bestaande winkeloppervlak wordt vastgelegd als maximum in dit gebied. Van dit maximum kunt u afwijken, en dus meewerken aan het vergroten van het winkeloppervlak in het secundaire gebied, als binnen het kernwinkelgebied geen geschikte locatie voorhanden is en wanneer de uitbreiding geen negatief gevolg heeft voor het kernwinkelgebied. In de bestemming *Gemengd-1* is het bestaande areaal ook het maximum, maar kan niet aan uitbreiding worden meegewerkt.  
De overige aanwezige verspreid gelegen winkels zijn eveneens positief bestemd met hetzelfde oppervlak als in het geldende bestemmingsplan.  
Uit de visie is ook de conclusie getrokken dat daghoreca alleen nog altijd is toegelaten in het kern- en secundaire winkelgebied en in de aanloopstraat en daar buiten alleen daar waar dat thans aanwezig is.
- De mogelijkheden in het winkelgebied zijn in dit voorontwerpbestemmingsplan nog niet geheel uitgewerkt in afwachting van de resultaten van het "aanvalsplan" van de Bedrijven Investeringszone Callunaplein en omgeving. Het gaat daarbij om regels voor (de locatie van) de markt, evenementen, nieuwe horeca en terrassen.
- Voor de door de raad gevraagde relatie met de nota WWZ wordt (in afwachting van de structuurvisie) teruggegrepen op de aanduiding die bij instellingen bijzondere voorzieningen mogelijk maken, waaronder zorggerichte detailhandel.
- Het plan bestemt bestaand legaal gebruik niet weg.
- Het plan bevat geen nieuwe (woning)bouwlocaties. Wel is een nieuwe gebruiksmogelijkheid opgenomen: de mogelijkheid om de begraafplaats aan de Imboslaan in noordelijke richting te vergroten.
- Bestaande onbenutte woningbouwlocaties zijn positief bestemd. Het gaat om kavels voor in het totaal nog 4 woningen die kunnen worden vergund. Overgenomen is voorts de bestaande mogelijkheid om boven o.a. winkels woningen te realiseren. Net zoals in de andere actualisatieplannen wordt het mogelijk om in de bestemming *Gemengd-1* ook te wonen op de beganegrond maar mag het toegelaten aantal woningen niet worden overschreden. Dat aantal is afgestemd op de bestaande bovenwoningen of, als nog geen woningen zijn gerealiseerd, op het aantal bovenwoningen dat gerealiseerd zou kunnen worden. Daarbij is reeds uitgegaan van hetgeen is gesteld in de structuurvisie voor Velp aangaande de gewenste oppervlakte van een appartement in de marktsector te weten 100 m<sup>2</sup>.
- De wijk Stenfert II gelegen tussen de Geitenbergweg, Harderwijkerweg, de Imboslaan en de Industrielaan wordt vanwege zijn opzet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

- Actualiseren betekent voorts dat opgeschoond wordt wat achterhaald is ter voorkoming van een stapeling van toegelaten functies die niet worden gebruikt, en ook nieuwe ontwikkelingen "in de weg" kunnen zitten bij toepassing van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

#### Structuurvisie en beleid

Het plan houdt nog geen rekening met de ruimtelijke aspecten die uit de structuurvisie voor Dieren kunnen voortvloeien. Gezien het gegeven dat sprake is van bestaande woongebieden worden geen afstemmingsproblemen voorzien. Volgens planning wordt het bestemmingsplan eerder in de raad behandeld dan de structuurvisie.

Ook ander in voorbereiding zijnde beleid (uitwerking Evenementenbeleid) kan aanleiding zijn een daarop afgestemde regeling of om nadien een planherziening in procedure te brengen.

#### Inhoudelijk

Hier worden hieronder nog een aantal punten aangehaald uit het voorontwerpbestemmingsplan dat voorligt.

De methodiek van het bestemmingsplan is beschreven in hoofdstuk 4 van de Toelichting op het plan.

- *Stedenbouwkundig waardevolle zones – Waarde Cultuurhistorie*

Uit de geldende bestemmingsplannen zijn de 'stedenbouwkundig waardevolle zones' relevant die juridisch toetsbare voorwaarden bevatten. Aangezien zij vooral van beschrijvende aard zijn, zijn zij niet meer toepasbaar. Over blijven 2 zones uit het geldende bestemmingsplan: het gebied De Slenk (gelegen tussen de Nobellaan, Lorentzlaan en de Domeinlaan) en de wijk Stenfert II (gelegen tussen de Harderwijkerweg, Imboslaan, Industrielaan en Geitenbergweg).

Voor De Slenk geldt dat de aangeduide zones vrij van gebouwen en overkappingen moeten worden gehouden. Erfafscheidingen mogen wederom 1 m hoog zijn. In bijzondere gevallen kan daarvan afgeweken worden. Er kunnen nadere eisen gesteld worden aan bouwwerken in die zones.

Voor de wijk Stenfert II geldt hetzelfde. Daaraan wordt, bij voorbaat, aan toegevoegd dat geen medewerking mogelijk is aan het parkeren in de voortuin, zodat eenzelfde regeling ontstaat als in de cultuurhistorisch waardevolle buurt Jeruzalem in Velp. Het behouden van de opzet van deze wijk is vooral een opdracht aan het gemeentebestuur zelf.

- *Kamerbewoning*

Volgens de standaardplanmethodiek is het mogelijk dat de bewoner 2 kamers verhuurd. In de *Beleidsnota exploitatievergunningen kamerverhuur panden* is geconcludeerd dat het niet altijd gewenst is om mee te werken aan verdergaande kamerverhuur. Er wordt in het beleid een onderscheid gemaakt naar vergunningverlening in ruimtelijk gemengde wijken en vergunningverlening in rustige woonwijken.

In onderhavige bestemmingsplan heeft die vertaling plaatsgevonden. Het plangebied wordt gekarakteriseerd als een rustige woonwijk. Het plan bevat ten aanzien van verdergaande kamerverhuur daarom ruimtelijk beperkte mogelijkheden (naast de 1%-eis, ook een onderlinge afstand van ten minste 50 m).

- *Centrum*

Panden met de bestemming *Voorzieningen* worden in de nieuwe plannen bestemd voor *Centrum-1* (kernwinkelgebied), *Centrum-2* (secundaire winkelgebied).

*Centrum-1* en is vooral gericht op het behouden en versterken van hierin gelegen detailhandel en dienstverlening. In *Centrum-2* zijn meer functies mogelijk. Het uitbreiden van winkels is in dit gebied alleen mogelijk indien hiervan geen negatieve effecten uitgaan voor het kernwinkelgebied. Daarnaast is het doel het verblijven in dit gebied aantrekkelijk te houden. Bestaande mogelijkheden zijn zo nodig met aanduidingen overgenomen. Indien een winkelpand leeg komt te

staan dan kan een procedure gevolgd worden die erin voorziet dat niet alleen op de verdieping wordt gewoond, maar het hele pand als woning wordt gebruikt. Of die procedure wordt gestart is wel afhankelijk van de ruimtelijke afweging die gemaakt moet worden.

- *Gemengd*

Panden met de bestemming *Voorzieningen* kunnen ook worden bestemd voor *Gemengd-1*. Die panden liggen niet in het kern- of secundair winkelgebied maar zijn op een min of meer geconcentreerde wijze aanwezig in een daarop aansluitend gebied.

In de geldende bestemmingsplannen zijn binnen de bestemming *Wonen* door middel van aanduidingen andere neven- en ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. Dergelijke bestemmingen worden volgens de Standaardmethodiek afhankelijk van de aanduiding omgezet in de bestemming *Gemengd-1* of *Gemengd-2*.

*Gemengd-1* kent ruimere gebruiksmogelijkheden, ruimer ook dan *Centrum-2*. Zij kunnen in zijn geheel worden gebruikt als woning maar ook in zijn geheel voor een winkel, bedrijf, dienstverlening of voor maatschappelijke voorzieningen en ook daghoreca is mogelijk. Het is een bestemming die toegekend wordt aan een gebied waarin dergelijke functies al aanwezig zijn en toelaatbaar worden geacht. Het zuidelijke deel van de Wilhelminaweg in Dieren is zo'n gebied. Het grenst aan het winkelgebied. Gebieden met de bestemming *Gemengd-1* hebben ook een hoger achtergrondniveau qua geluid vanwege de aanwezigheid van drukke wegen en/of de spoorlijn, een dynamiek is ook aanvaardbaar.

Verspreid gelegen woningen in woonstraten zouden vanwege hun huidige aanduiding volgens de standaard soms de bestemming *Gemengd-1* krijgen. Vanwege hun ligging maar ook omdat zij niet als zodanig functioneren, worden zij -ook in dit actualisatieplan- bestemd tot *Gemengd-2*. Panden met deze bestemming kunnen geheel worden aangewend als woning en daarnaast in zijn geheel voor de aangeduide functie(s). Daarbij is gelet op het feitelijke en het mogelijke gebruik.

- *Bedrijven*

Bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn in de bestemming *Bedrijven* toegelaten, bestaande bedrijven die hoger moeten worden ingedeeld zijn specifiek toegelaten. Soms zijn aanduidingen geplaatst als ter plaatse ook ander gebruik plaatsvindt.

- *Bedrijventerrein*

De bestemming *Bedrijventerrein* is voor het gebied gebruikt waar de Gazelle en PAF zijn gevestigd. Dit gebied is ook als industrieterrein bekend in het provinciale beleid. In dit gebied wordt gewerkt met milieuzonering en een bedrijvenlijst. De bestaande bedrijven zijn specifiek toegelaten.

- *aanduiding horeca*

In de bestemmingen *Centrum-1*, *Centrum-2* en *Gemengd-1* is daghoreca (categorie 1a) altijd toegestaan, zwaardere vormen zijn aangeduid. Buiten het winkelgebied wordt bestaande horeca aangeduid. De aanduiding is qua indeling in een milieucategorie ook in dit bestemmingsplan afgestemd op het huidige gebruik. Waar zich een lichte vorm bevindt, kan zich geen zwaardere vorm vestigen. Zwaardere vormen zijn bijv. een café, een restaurant met bezorg-/afhaalservice of een cafetaria met bezorgservice.

- *flexibiliteit*

Omdat ontwikkelingen niet stil staan, is ook in dit plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. U kunt dan na het voeren van een procedure de gegeven aanduiding(en) wijzigen. Die wijzigingsbevoegdheid geldt voor de aanduidingen in de bestemmingen *Gemengd-1*, *Gemengd-2* en *Maatschappelijk-1*. Nieuw toe te laten functies zijn omschreven en zij mogen niet van een zwaardere milieucategorie zijn dan de toegelaten functies. Uitgesloten is o.a. dat u van die

bevoegdheid gebruik kan maken voor het toelaten van woningen. De komst van nieuwe woningen legt een beslag op het aantal woningen dat nog gerealiseerd kan worden in de gemeente en waarvoor een planninglijst is opgesteld

#### **4 Wat gaan wij ervoor doen?**

Het voorontwerpbestemmingsplan aanbieden voor vooroverleg met instanties en andere overheden die daarvoor in aanmerking komen.

En in die tijd tevens vrijgeven voor inspraak gedurende 4 weken. Tijdens deze inspraakperiode wordt in Dieren een inloopavond georganiseerd waar het plan bekeken kan worden en over het plan vragen gesteld kunnen worden.

Getracht zal worden zo actueel mogelijke plan ter beschikbaar te stellen voor inspraak, daartoe zullen zo nodig de komende tijd nog ondergeschikte aanpassingen in het plan worden doorgevoerd. Als andere keuzes aan de orde zijn, zal eerst een besluit van uw college gevraagd worden.

#### **5 Wat gaat het kosten?**

De kosten zijn meegenomen in het beschikbare budget voor het actualiseren van bestemmingsplannen. Het plan bevat geen nieuwe ontwikkelingen die afgedekt moeten worden met een intentie-/planschadeverhaalsovereenkomst.

#### **6 Wat zijn de risico's?**

Geen, inspraak en vooroverleg kunnen slechts leiden tot een beter ontwerpplan.

#### **7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

Voor het winkelgebied is de wijze waarop de detailhandelsstructuurvisie is verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan besproken met het bestuur van de BIZ. Met Vivare is contact geweest over het bestemmen overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen.

Het draagvlak zal blijken tijdens de inspraak en het vooroverleg.

De resultaten zullen u ter besluitvorming worden voorgelegd.

#### **8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

De mogelijkheid van inspraak zal met een advertentie bekend worden gemaakt in de Regiobode en het Gemeenteblad. Op de gemeentelijke website en via facebook en twitter zal daaraan aandacht worden besteed. Het plan is in te zien in het gemeentehuis en op de website ruimtelijkeplannen. In Dieren wordt tijdens de termijn van tervisielegging een inloopavond georganiseerd.

#### **9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**

n.v.t.

De Steeg,