

BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden – Zuid'

Nr. Korte weergave van de zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

**1 Eigenaar/bewoners,
Noorderstraat 4, 6953 CE Dieren**
(brief d.d. 5 april 2018, zaaknr. 634443)

De bestemming van perceel Noorderstraat 8 zou Wonen moeten zijn en niet Horeca, zoals in het ontwerpbestemmingsplan staat. Het perceel heeft nooit een horeca-bestemming gehad en er is op dit moment ook geen horeca.

Zie beantwoording onder zienswijze 3.*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, zoals aangegeven bij zienswijze 3.*

**2 Eigenaar/bewoners,
Noorderstraat 8, 6953 CE Dieren**
(brief d.d. 12 april 2018, zaaknr. 635226)

De Noorderstraat 8, waarvan wij eigenaar zijn, moet de huidige woonbestemming behouden, en niet als Horeca worden bestemd. Bij navraag op het gemeentehuis is gebleken dat het inderdaad niet de bedoeling was de huidige bestemming te wijzigen.

Zie beantwoording onder zienswijze 3.*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, zoals aangegeven bij zienswijze 3.*

BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden – Zuid'

Nr. Korte weergave van de zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

**3 Gebruikers/bewoners,
Noorderstraat 18, 6953 CE Dieren**
(brief d.d. 17 april 2018, zaaknr. 635285)

Wij huren en gebruiken Noorderstraat 10 tot en met 18. De Noorderstraat 10 en 12 moet de huidige bestemming houden (wonen, waarbij op nummer 10 ook het gebruik als kantoor is toegestaan) en niet als horeca moeten worden bestemd. Wij hebben als gebruikers van de panden daar geen verzoek tot wijziging gedaan en hebben ook geen intentie het huidige gebruik te wijzigen. Bij navraag op het gemeentehuis is gebleken dat het inderdaad niet de bedoeling was de huidige bestemming te wijzigen. De bestemming 'Horeca 2' moet bij de Noorderstraat 14 wel gehandhaafd blijven. Deze bestemming is conform het huidige (toegestane) gebruik.

De percelen van Noorderstraat 8 tot en met 16 zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Horeca – 2', met een aanduiding 'pension' op de panden met huisnummers 8 tot en met 14. In het ontwerpbestemmingsplan is de begrenzing voor horeca per abuis te ruim genomen. Dit zal worden hersteld zoals hieronder aangegeven.

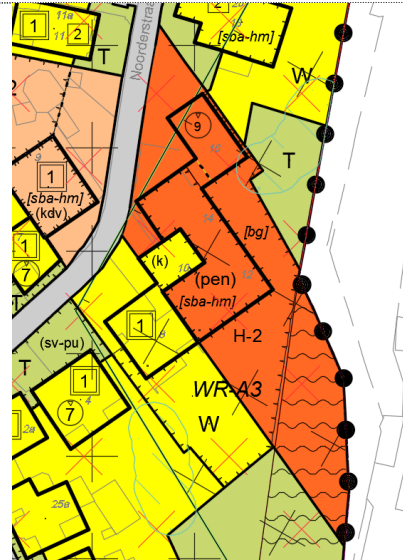
- Het perceel van Noorderstraat 8 zal weer een bestemming voor wonen en tuin krijgen, waarbij, conform het huidige bestemmingsplan 'Dieren-Zuid' en de huidige situatie, 1 bouwlaag wordt toegestaan.
- Het perceel Noorderstraat 10 zal weer worden bestemd voor wonen en kantoren op begane grond en eerste verdieping, en tuin. Hier zullen (weer) 2 bouwlagen en een bovenbouw worden toegestaan, tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- Noorderstraat 12 zal weer worden bestemd voor wonen.
- Het perceel van Noorderstraat 16 krijgt, net als in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Horeca-2' waarbij, middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogtemaatvoering' zal worden geregeld dat bij het hoofdgebouw de bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte moet worden gehandhaafd.

Bij de Noorderstraat 14 zal de horecabestemming (en aanduiding voor 'pension') niet worden aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden – Zuid'

Nr. Korte weergave van de zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

**Conclusie:**

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, zoals in het bovenstaande aangegeven.

- 4 Eigenaar/bewoner,
Hogestraat 25, 6953 AP Dieren**
(mondelijke zienswijze op 19 april 2018, schriftelijk aangevuld op 30 april 2018, zaaknr. 635841)

- 4a Hogestraat 25 zou moeten worden bestemd voor 'atelier'. Dat sluit beter aan bij de werkzaamheden (ontwerpen, maken van modellen van stoelen en die tonen). De aanduiding 'showroom' past niet bij de werkzaamheden. In het pand lopen wonen en werken door elkaar. Bij de Hogestraat/Kerkstraat (bij een fotograaf) is ook de aanduiding 'atelier' gebruikt.

In het geldende bestemmingsplan heeft uw pand de bestemming 'Voorzieningen'. Dit betekent dat het pand gebruikt mag worden voor winkels, dienstverlenende bedrijven en daghoreca alsmede maatschappelijke instellingen. Op de verdieping mag o.a. worden gewoond. Door een aanduiding op de plankaart mag op de begane grond (naast de toelaten functies) ook worden gewoond. Het aan huis uitoefenen van een bedrijf of beroep is beperkt tot een oppervlakte van 50 m².
In het ontwerpbestemmingsplan is op het voorste gedeelte van het hoofdgebouw (dat wij zeggen aan de straatzijde) een aanduiding opgenomen om op de begane grond een

BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden – Zuid'

Nr. Korte weergave van de zienswijze

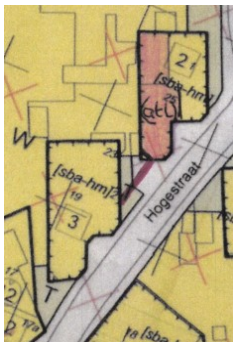
Overwegingen gemeenteraad

showroom voor meubels toe te staan. Dit is in aanvulling op de regeling voor beroep aan huis of bedrijfsactiviteit zoals omschreven in de bestemmingsregels.

Gelet op de huidige situatie en de geringe ruimtelijke effecten is het gepast de aanduiding showroom uit te breiden tot het hele hoofdgebouw. Dit betekent dat daarmee de hele begane grond als showroom gebruikt mag worden en dat daarnaast nog de mogelijkheden van het aan huis uitoefenen van bedrijf of beroep gelden. Het bestemmingsplan wordt aangepast op dit punt.

De werkzaamheden ter plaatse passen in combinatie met de aanduiding 'showroom' binnen het begrip beroep aan huis. Op dit punt hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast.

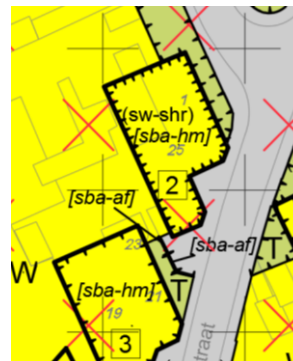
- 4b De bestemming Wonen zou moeten worden vergroot tot de rode lijn op de volgende afbeelding.



Tussen Hogestraat 25 en 21/23 staat al 30 jaar een 2m hoge schutting. Ik wil die vernieuwen en vooraan, aan de straatzijde, voor de rode lijn, verlagen. De buurman kan zich hierin vinden. De rooilijn volgens de definitie van een rooilijn ligt eigenlijk nog dichterbij de straat. In het bouwbesluit wordt ook uitsluitend over het begrip gevelrooilijn gesproken, en als bebouwingsgrens gehanteerd.

Stedenbouwkundig is het niet gewenst de woonbestemming richting de straat tot de aangegeven rode lijn te vergroten. Dit zou ter plaatse een ongewenste impact op het (historische) straatbeeld kunnen hebben.

Mede omdat de huidige schutting hier al zo geruime tijd aanwezig is, is het echter wel gepast deze positief te bestemmen. De plaats van de huidige schutting zal daarom aangeduid worden op de verbeelding, en de bestemming Tuin en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' zullen hiertoe aangepast worden om daarmee te regelen dat ter plaatse van die aanduiding de aanwezige afwijking in afmetingen en situering mag blijven bestaan.



BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden – Zuid'

Nr. Korte weergave van de zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

*Conclusie:**De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, zoals in het bovenstaande aangegeven.***5 Eigenaar,
PO Box 1295, Hastings 4156, New Zealand**
(brief d.d. 25 april 2018, zaaknr. 636280)

5a Bij mijn pand aan de Stationsplein 18 zou, naast functies die al toegestaan binnen "Gemengd-2" met aanduiding "kantoren in 2 lagen", ook splitsing in appartementen of kamergewijze verhuur mogelijk moeten zijn. Ik verzoek een hoger maximum aantal wooneenheden (ten minste 7 wooneenheden) op te nemen. Voor zowel appartementen als kamergewijze verhuur is het pand gelet op omvang en indeling geschikt (20 kamers, plus bijruimten). Die functies zijn nu wel toegestaan. Toen ik het pand kocht, was het in gebruik bij ouderen die er, met wat hulp, (nagenoeg) zelfstandig konden wonen. Verruiming van de gebruiksmogelijkheden sluit beter aan bij de hedendaagse (woon)eisen.

Het geldende bestemmingsplan bevat geen regel die het aantal woonruimten op deze locatie beperkt tot één. De inrichtingen die, blijkens de inrichtingenlijst, onder het begrip "woonruimten" valt zijn ook "bijzondere woonvormen" en "diverse woonvormen". Een beperking van het aantal wooneenheden past niet bij de bedoeling om bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden te handhaven. Er zijn geen redenen bestaande mogelijkheden weg te bestemmen.

In het geldende bestemmingsplan Dieren-Zuid heeft het pand de bestemming 'Wonen' met de mogelijkheid tot het houden van kantoor in twee lagen. Binnen de bestemming Wonen zijn in principe meerdere woonruimten mogelijk.

Het aantal woningen dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse wordt toegestaan is één. In het bestemmingsplan is alleen daar waar in de huidige situatie meer dan één woning is, dit als zodanig bestemd. In de huidige situatie op Stationsplein 18 wordt uitgegaan van één woning.

Het aantal woningen wordt vastgelegd in het bestemmingsplan omdat anders sprake kan zijn van een stedelijke ontwikkeling en dit moet worden verantwoord in de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking. Het vastleggen van het aantal woningen wordt ook gedaan vanwege de (regionale) woningbouwprogrammering. Ook voor andere planologische aspecten is het van belang om het aantal woningen vast te leggen, zoals externe veiligheid. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast op dit punt.

5b Ik verzoek u de aanduiding 'kamerverhuur' toe te voegen en het aantal kamers vast te stellen op 20 (of anders minimaal 15). Kamergewijze verhuur past in het geldende bestemmingsplan. In de begripsomschrijving van woonruimte daarin staat niet dat dat keuken, toilet en douche ook buiten die besloten ruimte (als bedoeld in de begripsomschrijving van woonruimte) kunnen liggen. Bij het begrip woonruimte wordt een relatie gelegd met 'huishouden'.

Een woonruimte is in het nieuwe bestemmingsplan gedefinieerd als "een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden". In de huidige regeling valt kamergewijze verhuur daarmee niet onder deze begripsbepaling, omdat daarbij ruimten worden gedeeld door meerdere huishoudens.

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is kamergewijze verhuur ter plaatse niet mogelijk. Het pand en de omgeving zijn ook niet zonder meer geschikt om intensief te laten gebruiken voor grootschalige kamerverhuur. Een aanduiding 'kamerverhuur' wordt in dit bestemmingsplan alleen gebruikt voor bestaande kamerverhuurbedrijven. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast op dit punt.

BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden – Zuid'

Nr. Korte weergave van de zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt het wel (onder voorwaarden) mogelijk om in de bestemming 'Gemengd -2' kamerverhuur aan meer dan twee personen, in aanvulling op het gebruik als woning, te realiseren.

- 5c Ik verzoek u ook bijzondere woonvormen zónder zorgindicatie op grond van de zorgverzekeringswet of de Wmo toe te staan. Voordat ik het pand kocht was het in gebruik bij ouderen die er nagenoeg zelfstandig woonden. Deze bijzondere woonvorm, waaraan steeds meer behoefte zal bestaan, is, bij ongewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan, niet langer toegestaan. Er zal een wettelijke indicatie nodig zijn voor gebruik als bijzondere woonvorm.
- De regels maken het gebruik voor bijzondere woonvormen illusoir omdat bewoners niet, althans niet altijd, 1 huishouden zullen vormen en ook geen gemeenschappelijke voorzieningen mogen delen.

Bijzondere woonvormen waar de bewoners geen afzonderlijk zelfstandig huishouden vormen, vallen op basis van het geldende bestemmingsplan niet onder het begrip woningen. In het ontwerpbestemmingsplan worden bij het begrip woning wel ook bijzondere woonvormen inbegrepen.

Bij een bijzondere woonvorm zijn de voorwaarden dat bewoners er zelfstandig wonen en er verzorging, verpleging en/of begeleiding is op basis van de Zorgverzekeringswet en/of Wet maatschappelijke ondersteuning. Dit is een in het algemeen bestaande woonvorm en daarom niet illusoir. Wel is het zo dat in het geval een bijzondere woonvorm te zien is als meer dan 1 huishouden, en dus meer dan 1 woning, ook getoetst moet worden aan het aantal woningen dat op basis van het bestemmingsplan ter plaatse is toegestaan. Een verruiming van het begrip bijzondere woonvorm, zoals u voorstaat, leidt mogelijk tot het toestaan van een vorm van ruimtegebruik met hele andere ruimtelijke effecten. Het is niet wenselijk dat bij recht toe te staan in het bestemmingsplan.

Indien u in de toekomst het gebouw zou wil laten gebruiken voor een bepaalde woonvorm met een bepaald aantal woningen, en dit is niet bij recht toegestaan op grond van het bestemmingsplan, zal dat op dat moment als afzonderlijk initiatief planologisch worden beoordeeld.

*Conclusie:**De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

- 6 Eigenaar/bewoner,
Oranje Nassastraat 15, 6951 AS Dieren**
(brief d.d. 1 mei 2018 , zaaknr. 637005)

Ik verzoek u artikel 19.2a aan te passen en het bouwen van een bijgebouw aan de *Kruisstraat 31* (weer) mogelijk te maken (tekeningen meegezonden). Als eigenaar/bewoner wil ik de mogelijkheid behouden om een duurzame berging/overkapping te behouden. Een eerdere berging is met vergunning gesloopt. Bij een voortoets (zaaknummer 634169) voor een

Op 20 augustus 2018 is omgevingsvergunning verleend voor de beoogde berging met zonnepanelen. Op dat moment hoefde de omgevingsvergunning niet meer te worden getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze is wel aanleiding om de regels van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' aan te passen. Artikel 19.2 lid a van het ontwerpbestemmingsplan luidt als

BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden – Zuid'

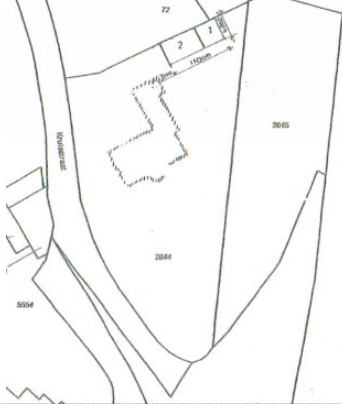
Nr. Korte weergave van de zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

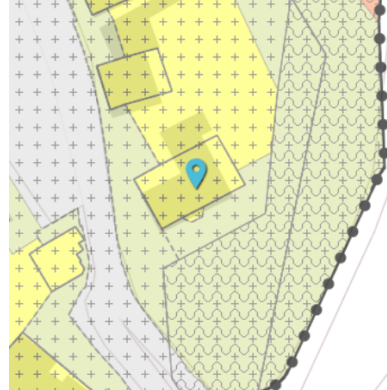
omgevingsvergunning in april kreeg ik te horen dat herbouw van de berging getoetst moet aan het nieuwe ontwerpbestemmingsplan waarin wordt aangegeven dat er geen bijgebouwen meer mogelijk zijn. De nieuwe berging/overkapping zorgt er mede voor dat zonnepanelen, in het kader van het gasloos maken van de woning, gecamoufleerd kunnen worden weggewerkt.

volgt: "De gronden met de bestemming 'Tuin' en de overige - anders bestemde - gronden gelegen tussen het openbare gebied en de gevels van de hoofdgebouwen en het verlengde hiervan, dienen vrij van gebouwen en overkappingen te blijven."). Dit kan voor bepaalde hoeksituaties zeer beperkend zijn. Daarom wordt in deze regel het woord "gevels" vervangen door "voorgevels".

Afbeelding locatie beoogde berging (1) en overkapping (2):



Uitsnede ontwerp bestemmingsplan:

**Conclusie:**

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**7 Eigenaar/bewoner,
Vingerhoed 81, 6953 BZ Dieren**
(brief d.d. 30 april 2018, zaaknr.637012)

7a Een beperking van de bouwlagen tot 2 is, met uitzondering van de villa's, meer dan voldoende om tot de realisatie van plannen voor Vingerhoed 46 (Huize Johanna) te komen.

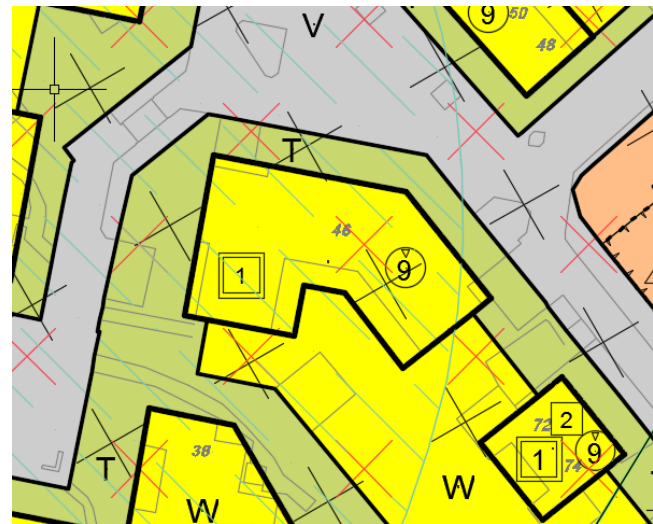
In het ontwerpbestemmingsplan waren de bouw mogelijkheden bij Vingerhoed 46 vergroot met het oog op bouwplannen van Sisa. Mogelijk dat in de toekomst een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure wordt gebracht om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken. Maar omdat de bouwplannen op dit moment nog niet duidelijk zijn, en nader onderzoek nodig is, zullen de bouwplannen niet worden meegenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan. Hierin worden de geldende mogelijkheden weer overgenomen: ter

BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden – Zuid'

Nr. Korte weergave van de zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

plaats 1 bouwlaag met een bovenbouw toegestaan en een maximale bouwhoogte van 9 meter (zie volgende afbeelding). Het bestemmingsplan wordt ambtshalve aangepast op dit punt.



- 7b Lichtinval in de Vingerhoed in het algemeen en in het bijzonder rondom nr. 46 is van belang. De hoogte is al een issue in de buurt gelet de flora en fauna. Bomen nemen al veel licht weg. Als de gemeente het ontwerp voor de Vingerhoed wil aanpassen dan gelieve daarbij de sanering van het overweldigende groen mee te nemen. Ook hier geldt de hoogte niet boven de 2 bouwlagen te laten komen. Ik stel voor om wilgen te plaatsen. Het aantal bouwlagen moet niet meegaan met de hoogte van de bomen in de buurt.

Zie onder a.

- 7c Ik wil graag een juiste business-case dan wel een project-document, met daarin ook een relatie naar overige projecten in Dieren-Zuid. Het is gewenst alle partijen hetzelfde startbeeld te geven. Ik mis de logistiek rondom de uitvoering van de bouw rondom Huize Johanna. Het huidige wegennet voldoet volledig

Zie onder a.

Agendapunt ...

BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden – Zuid'

Nr. Korte weergave van de zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

niet. Misschien kan de gemeente nadenken over tijdelijk/permanent een toegang tot de Vingerhoed te realiseren ter hoogte van Huize Johanna opzij van de sluis (versmalling van de weg) om vanuit de Vingerhoed naar de Molenweg te komen. Er moet breder worden gekeken dan het object Huize Johanna, ook naar de impact op de directe omgeving.

7d Ik verzoek u de vergunning niet te verlenen/voorschriften aan de vergunning te verbinden.

Het besluit dat nu voorligt gaat over het vaststellen van het bestemmingsplan, nog niet het verlenen van een vergunning. Het verlenen van een vergunning, al dan niet met voorschriften, is nu dus nog niet aan de orde. Zie verder onder a.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt het bestemmingsplan ambtshalve op dit punt aangepast.

**8 Eigenaar/bewoner,
Vingerhoed 50, 6953BW Dieren**
(brief d.d. 30 april 2018, zaaknr. 637014)

8a Een kolossaal nieuw bouwwerk aan de Vingerhoed 46 komt het gezellige straatbeeld niet ten goede.

Zie beantwoording onder 7a.

8b De lichtinval vermindert voor omliggende bewoners, door de hoogte en de afstand tot omliggende woonhuizen, met alle gevolgen van dien zoals meer stookkosten en meer stroomverbruik door verlichting

Zie beantwoording onder 7a.

8c De nieuwbouw gaat ernstig ten koste van de privacy van omwonenden.

Zie beantwoording onder 7a.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt ambtshalve op dit punt aangepast.

BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden – Zuid'**9 Eigenaren/bewoner****Kerkstraat 41, 6953 EL Dieren****Kerkstraat 41a, 6953 EL Dieren**

(brief d.d. 1 mei 2018, zaaknr. 637038)

- | | |
|---|--|
| <p>9a Bij het leegstaande kerkgebouw aan de Kerkstraat 41 en 41a is het gewenst de bestemmingsplanmogelijkheden te verruimen. Het ontwerp bestemmingsplan laat echter een (aanzienlijk) verdergaande beperking / vermindering zien in de invullingsmogelijkheden. Dit vormt een struikelblok voor het project (waarbij wij samenwerken met de provincie en de gemeente). Hieronder wordt ingegaan op specifieke punten.</p> | <p>Hergebruik van het leegstaande kerkgebouw aan de Kerkstraat 41 en 41a is in principe een gewenste ontwikkeling in verband met de cultuurhistorische waarde van het gebouw. De kerk is een rijksmonument, en ligt bovendien in een beschermd dorpsgezicht. Daarom heeft de gemeente hierover ook actief meegedacht. Bij hergebruik en een eventuele aanpassing van de bestemmingsregeling moet wel rekening worden gehouden met aspecten als verkeer, parkeren en milieu.</p> |
| <p>9b Naast cultureel medegebruik en gebruik als vergaderaccommodatie is het gewenst om (in artikel 4.1 lid b) de volgende activiteiten toe te staan, om geen verslechtering aan te brengen op de bestaande mogelijkheden: een bedrijfsactiviteit van categorie 1, detailhandel, dienstverlening, kantoor. In aansluiting op het bovengenoemde project zijn daarnaast nodig: horeca-activiteiten van categorie 1a, atelier, cultuur en ontspanning, gezondheidszorg, kantoren in 2 lagen, kinderdagverblijf. Vooruitlopend op het project zouden daarnaast horeca-activiteiten van categorie 2b moeten worden toegestaan.</p> | <p>Het perceel is in het geldende bestemmingsplan 'Dieren-Zuid' bestemd als 'Voorzieningen'. Op grond hiervan zijn op dit moment op de begane grond winkels, dienstverlenende bedrijven, daghoreca, en maatschappelijke voorzieningen, waarbij door een aanduiding op de plankkaart bij de kerk ook 'kantoor in een laag' is toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan worden niet al deze functies weer bij recht (zonder dat er een procedure nodig is) toegestaan. Dit heeft te maken met het ruimtelijk beleid van de gemeente en de ruimtelijke effecten van die functies. Wel zullen enkele functies alsnog terugkeren in het bestemmingsplan, gelet op de beperkte ruimtelijke effecten van de functie, de geldende regeling en de wenselijkheid van hergebruik van het gebouw. In het bestemmingsplan zal alsnog op de begane grond (1) kantoor, (2) detailhandel in niet-dagelijkse goederen producten zoals souvenirs- en cadeauartikelen, kunst, antiek, brocante, curiosa en design, al dan niet gefabriceerd of ontworpen in bijbehorende kleinschalige ambachtelijke bedrijven of ateliers/galleries, en (3) lichte bedrijfsactiviteiten met gebruikmaking van de Lijst Bedrijfsactiviteiten Gemengd Gebied. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. In zijn algemeenheid wordt hier nog opgemerkt dat als een initiatief niet in het bestemmingsplan past, er wellicht de mogelijkheid bestaat om het initiatief planologisch mogelijk te maken met een korte procedure, waarbij door het college van burgemeester en wethouders medewerking kan worden verleend aan een bepaalde ontwikkeling. Door niet alles bij recht toe te staan, is voor de gemeente nog een toetsmoment, waarbij gekeken wordt of er bij die ontwikkeling sprake is van goede ruimtelijke ordening.</p> |
| <p>9c De planregels van het ontwerpbestemmingsplan zorgen dat er geen woning(en) kan worden gebouwd (artikel 4.2.1 lid b). Wij stellen voor om geen beperking op het aantal eenheden op te leggen. De plannen voorheen, gedragen door de gemeente Rheden, waren om aan de achterzijde de al lang gerealiseerde en</p> | <p>In het nieuwe bestemmingsplan wordt per bouwvlak een maximum aantal woningen aangegeven. Dit is van belang voor een toename aan woningen verantwoord dient te worden. Wellicht dat er te zijner tijd aan een invulling met woningen medewerking kan worden verleend als daarvoor een concreet verzoek wordt ingediend.</p> |

Agendapunt ...

BIJLAGE I

Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden – Zuid'

toegestane woning te laten bestaan en aan de voorzijde andere ruimten toe te staan, zoals woningen, winkels, kantoren et cetera. Met het vloeroppervlak van de voorzijde en een mogelijkere wijs aan te brengen verdieping zijn meerdere woningen mogelijk. Hierdoor wordt de duurzaamheid van de functionele invulling verhoogd.

9d Aan de voorzijde moet (in artikel 4.4, lid a onder 2) een oppervlakte van 50 m² als maximum aangehouden worden voor uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in bijlage 5 bij de regels. Dit voor de bovengenoemde plannen, gedragen door de gemeente Rheden. Wanneer de gehele voorzijde in 1 keer een duurzame invulling krijgt, is dit benodigde oppervlak de volle 380 m². Wanneer ook een (gedeeltelijke) verdieping wordt aangebracht in het kader van de duurzame functionele invulling, wordt dit benodigde oppervlak nog groter.

Indien de oppervlakte meer dan 50 m² is, zal de gemeente een bedrijfsactiviteit niet aanduiden als beroep aan huis of als bedrijfsactiviteit volgens de Lijst bedrijfsactiviteiten aan huis. Het is dus afhankelijk van de grootte of de gemeente een dergelijke bedrijfsfunctie bij een woning als zodanig noemt. Zoals aangegeven in 9b zal op deze locatie ook lichte bedrijvigheid worden toegestaan. Hiervoor geldt dit maximum niet.

9e Het (in artikel 4.4 lid c sub 2) genoemde maximale oppervlakte aan terrassen betekent een inperking van de bestaande mogelijkheden. Wij stellen voor dit maximum niet van toepassing te laten zijn. Dit is een beperkende conditie in het vinden van een goede herbestemming en is niet in lijn met het totale vloeroppervlak van het kerkgebouw, zeker indien er sprake is van 1 bedrijf.

Het is niet gewenst horeca op deze locatie mogelijk te maken in het bestemmingsplan, gelet op de ruimtelijke effecten van horeca en het ruimtelijk beleid van de gemeente. Het in het onderhavige bestemmingsplan verruimen van de mogelijkheden van een terras is daarom niet gewenst.

9f Wij stellen voor artikel 4.5 lid b te schrappen. Hierin staat dat de afwijkingmogelijkheid (van de gebruiksregels als genoemd in lid a) niet kan worden toegepast voor activiteiten van zelfstandige kantoren, horecabedrijven en detailhandelsbedrijven. Dit staat haaks op de intentie van het onderzoek in het kader van het project dat mede door de gemeente is uitgevoerd.

Gelet op de aanpassing van het bestemmingsplan zoals omschreven in 9b wordt het schrappen van 4.5 lid b niet nodig geacht. Het schrappen van 4.5 lid b is niet wenselijk omdat dergelijke functies in zijn algemeenheid in gronden met de bestemming Gemengd-2 niet passen.

BIJLAGE I

Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden – Zuid'

9g Wij stellen voor artikel 4.5 lid c onder 2 aan te passen zodat aan de voorzijde een oppervlakte van maximaal 500 m² gebruikt kan worden voor de in deze planregel genoemde activiteiten (het betreft een afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied', voor de "verkoop aan particulieren van producten zoals souvenirs- en cadeauartikelen, kunst antiek, brocanterie, curiosa en design, al dan niet gefabriceerd of ontworpen in bijbehorende kleinschalige ambachtelijke bedrijven of ateliers/galeries toe te staan, onder de volgende voorwaarden: (...) de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 100 m²(...)"). Op deze manier kan een duurzame invulling worden gegeven aan het pand.

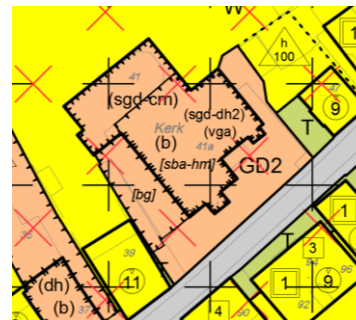
De in artikel 4.5 lid c genoemde aanduiding is niet van toepassing op deze locatie. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast op dit punt.

9h Wij stellen voor artikel 4.5 lid d onder 2 te schrappen (afwijking gebruiksregels, voorwaarde binnen kernwinkelgebied van Dieren geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren). Het vormt een (potentieel serieuze) belemmering voor het project.

De in lid d genoemde voorwaarde gaat over de in lid c genoemde aanduiding, die zoals hierboven aangegeven, op deze locatie niet van toepassing is. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast op dit punt.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op deze locatie zullen op de begane grond (1) de functie kantoor, (2) detailhandel in niet-dagelijkse producten zoals souvenirs- en cadeauartikelen, kunst, antiek, brocanterie, curiosa en design, al dan niet gefabriceerd of ontworpen in bijbehorende kleinschalige ambachtelijke bedrijven of ateliers/galeries en (3) lichte bedrijvigheid uit de Lijst Bedrijfsactiviteiten Gemengd Gebied worden toegestaan.



BIJLAGE I

Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden – Zuid'

**10 Eigenaar/bewoner,
Noorderstraat 69, 6953 CD Dieren**
(brief d.d. 2 mei 2018, zaaknr. 637444)

Het aanzicht van Dieren-Zuid, met de wettelijke status Beschermd Dorpsgezicht, lijkt onherstelbaar te worden aangetast. Bij de kerk aan de Zutphensestraatweg 20 moet rekening worden gehouden met zowel de letter als de geest van de status beschermd dorpsgezicht. Als ik de media mag geloven heeft de kerk geen monumentale of cultuurhistorische waarde, maar beeldbepalend is het zeker. In 2007/2008 is een zienswijze van mij overgenomen waarin de bouwhoogte toen is vastgesteld op 10 in plaats van 15 meter. Omdat het een kwetsbare locatie is, omdat het gebouw gezichtsbepalend is en omdat er veel burgers een direct belang hebben, wil ik er graag op aandringen dat u het college aanspreekt dat er een transparant proces wordt doorlopen en een proces met de grootste voorzichtigheid. Aangezien de behandeling van het perceel al ruim een jaar is uitgesteld is mijn mening dat het perceel zeker thuishoort in dit bestemmingsplan.

De kerk aan de Zutphensestraatweg 20 is buiten het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan gelaten. De kerk is niet opgenomen omdat hier een apart bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Bij vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan (Dieren 2017, Woongebieden-Zuid) kan deze locatie ook niet alsnog in het plangebied worden opgenomen uit oogpunt van rechtszekerheid.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.