

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

1

Nr. Samenvatting reactie

Overwegingen burgemeester en wethouders

1 Bewoner, Bergelinkweg, 6953 CX DIEREN

(brief gedateerd 14-09-2017, zaaknr. 603957)

- a De bestemming 'Tuin' is grof ingetekend terwijl het gemeentelijke voornemen is om het niet meer toe te staan om te parkeren in de tuin voor het woonhuis. De Bergelinkweg is juist ingericht op het parkeren op eigen terrein, al dan niet voor de voorgevel van het woonhuis, die over het algemeen ook daar speciaal voor zijn ingericht, of onder en voor een carport/garage.

De ingetekende vlakken maken het onmogelijk om te gaan voldoen aan het voorgestelde bestemmingsplan. Hierdoor verliezen de bewoners een stuk comfort en veiligheid die het wonen aan de Bergelinkweg onder andere zo prettig maakt. Gevraagd wordt om de huidige situatie te handhaven of een uitzondering op te nemen voor de Bergelinkweg. Er ontstaat geen verdere parkeerdruk in de straat en het werkt niet omgevingsverstoring waardoor het niet in een bepaalde uitstraling zou passen. Meegezonden worden foto's.

- b Al een ruim jaar hebben wij contact met de gemeente over een reeks onduidelijkheden over de situatie Zutphensestraatweg 41/Bergelinkweg 14. Er loopt een handhavingstraject. Gevraagd wordt om niet nu al vooruitlopend op een mogelijke aanpassing in het bestemmingsplan af te wijken van het lopende traject.
- Ik vind het erg confronterend te zien dat het woonhuis waarvoor geen vergunning is verleend, toch te moeten zien terugkomen in het

In het voorontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen voor nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. In die nieuwe gevallen wordt het parkeren vóór de voorgevel van een woning, in de bestemming 'Tuin', niet meer toegelaten.

Deze regeling is opgenomen omdat Dieren-Zuid is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In die aanwijzing wordt beschreven dat het groene karakter van straten, veelal bepaald door bomen en boschages in de voortuinen waardevol is. Het beschermd dorpsgezicht ken echter veel invullingen met woningbouw van latere datum die niet kenmerkend zijn voor de karakteristieke structuur van dit dorpsdeel. Daar is geen sprake van te beschermen waarden en is deze parkeerregeling feitelijk overbodig. Daarom passen wij de regeling aan.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij gekozen voor een andere systematiek. In het plan worden gebieden (aan historische straten) aangewezen waar in nieuwe gevallen het parkeren voor de voorgevel van een hoofdgebouw niet is toegelaten.

Conclusie:

door een andere systematiek is de 'parkeerregeling' voor voortuinen niet meer van toepassing op de Bergelinkweg.

Het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Abusievelijk is op het niet vergunde bijgebouw, dat aan de Bergelinkweg grenst en waarvoor een handavingsprocedure loopt, niet de bestemming 'Tuin' gelegd. Dat had wel moeten omdat in het geldende bestemmingsplan die grond de bestemming 'Wonen' had maar er geen gebouwen op waren toegelaten.

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

2

Nr.	Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
	bestemmingsplan. Mogelijk is deze kwestie gemist bij het opstellen van het bestemmingsplan.	<i>Conclusie: de strook grond gelegen ten oosten van het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' gelegen tussen de bestemmingen 'Tuin' aldaar, wordt bestemd tot 'Tuin'.</i>
2	Rentmeesterskantoor Korevaar, Zutphensestraatweg 47, 6955 AE ELLECOM, betreffende Molenweg 19 te Dieren (brief gedateerd 28-09-2017, zaaknr. 605652)	
	Op verzoek van de eigenaresse wordt meegedeeld dat in 2014/2015 een grondruil heeft plaatsgevonden in het kader van de traverse. De definitieve perceelsgrenzen worden binnenkort ingemeten. Perceel nr. 5703 ligt binnen de plangrenzen van het inpassingsplan 'Traverse Dieren' en heeft daarin de bestemming 'Verkeer' doch is inmiddels verkocht aan de eigenaresse van Molenweg 19. Perceel nr. 5704 was deels gelegen in het bestemmingsplan 'Dieren-Zuid' (nu bestemd voor 'Wonen' en 'Tuin') en deels in een ouder bestemmingsplan (nu bestemd voor 'Groen'). Dit deel is, en was, in gebruik als tuin met diverse opstallen en opstanden met rondom een 2 tot 2,5 m hoge afscheiding. Bijgevoegd zijn een tekening met de perceelsgrenzen en de bebouwing, deze tekening is hieronder afgedrukt, alsmede foto's.	

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

3	
Nr.	Samenvatting reactie
	Overwegingen burgemeester en wethouders



Uitsnede uit tekening

- a Verzocht wordt t.a.v. perceel nr. 5703 om de voortuin en inrit op te nemen in het bestemmingsplan en om dit perceelsdeel eveneens de bestemming 'Tuin' te geven. Provincie en gemeente hebben door de grondverkoop duidelijk gemaakt dat de grond niet nodig is voor de traverse of andere verkeersdoeleinden.
- b Verzocht wordt om precies waar de plangrens aansluit op de plangrens van het inpassingsplan 'Traverse Dieren' een erfafscheiding met een hoogte van 2,5 m toe te staan net zoals in het inpassingsplan.

De voortuin en de oprit zijn gelegen in het inpassingsplan 'Traverse Dieren'. Bij de vaststelling van dat inpassingsplan is bepaald dat de gemeenteraad tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van dat plan niet bevoegd is om voor de gronden gelegen in het inpassingsplan een bestemmingsplan vast te stellen. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 februari 2014 is het plan voor dit onderdeel onherroepelijk geworden. Op dit moment kan dus niet aan uw verzoek worden voldaan.

Conclusie:

aan deze inspraakreactie kan niet worden tegemoet gekomen. Het verzoek zal worden betrokken bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Aangezien in het aangrenzende inpassingsplan al een andere hoogte is toegelaten, zal deze maat ook langs de plangrens binnen de bestemming 'Wonen' worden opgenomen.

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

4	
Nr.	Samenvatting reactie
	Overwegingen burgemeester en wethouders

Conclusie:

op de verbeelding wordt aangeduid waar volgens een op te nemen regel een erfafscheiding van 2,5 m is toegelaten.

- c Verzocht wordt het voor 'Groen' bestemde deel van perceel nr. 5704 te bestemmen als 'Wonen' gelet op het bestendige gebruik, de aanwezige bebouwing enz. Een bestemming als 'Tuin' zou ook adequaat zijn indien de bebouwingsmogelijkheden en de hoogte van de erfafscheidingen in de planregels afdoende verruimd zouden worden.

De carport/schuur is vanaf 1992 met vergunning gerealiseerd. In 2002 is de huidige bebouwing in ieder geval aanwezig. De carport/schuur ligt daarom ten onrechte voor een deel in de bestemming 'Groen'. Gelet op het gebruik van het totale achterterrein als erf/tuin, stemmen wij in met de bestemming 'Wonen'.

Conclusie:

op de verbeelding wordt de bestemming 'Groen' op het eigendom gewijzigd in 'Wonen'.

3 Siza – centraal bureau, Kemperbergerweg 139e, 6816 RP ARNHEM, betreffende Vingerhoed 46

(brief gedateerd 05-10-2017, zaaknr. 606602)

- a De accommodatie Vingerhoed 46 voldoet functioneel niet meer aan de eisen van deze tijd. Om de accommodatie te laten voldoen is uitbreiding (nieuwbouw) noodzakelijk. Siza geeft daarvoor de volgende kaders aan:
- Het behoud van de functie wonen (waarbinnen wonen voor bijzondere woonvormen mogelijk blijft)
 - Aanpassing bouwgrenzen c.q. volume
 - Aanpassing bouwhoogte naar 10m
 - Aanpassing max. aantal bouwlagen naar 3
 - Aanpassing minimum aantal parkeerplaatsen naar 7
 - Uitbreidingsmogelijkheid aantal zelfstandige woningen naar meer dan 1
 - De plaats van een mogelijke nieuwe entree van het gebouw nog vrij laten
 - De monumentale aantekening in het bestemmingsplan niet beperkend te laten zijn voor de beoogde nieuwbouw op deze locatie.

Wij stemmen niet in met het voorgestelde bouwvolume. Ook omdat u vraagt om een groter bouwvlak en het geldende bouwvlak nog niet volledig is benut.

Een andere maatvoering binnen het geldende bouwvlak is wel bespreekbaar. Naar aanleiding hiervan heeft u contact gehad met medewerkers over ruimtelijke kaders die stedenbouwkundig wel aanvaardbaar zijn. U hebt meegedeeld met die kaders in te kunnen stemmen. Voor deze ontwikkeling zal u een intentieovereenkomst worden aangeboden waarin onze voorwaarden zijn opgenomen. Indien de overeenkomst tijdig wordt ondertekend en aan de voorwaarden wordt voldaan, worden deze ruimtelijke kaders zo mogelijk nog in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt vóór de tervisielegging van dit plan.

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

5	
Nr.	Samenvatting reactie
	Overwegingen burgemeester en wethouders

Meegestuurd wordt onderstaande tekening van het gewenste bouwvlak.



Conclusie:
de inspraakreactie leidt op dit moment niet tot aanpassing van de verbeelding.

4 Bewoner,
Prinsenstraat, 6953 BS DIEREN
(brief gedateerd 08-10-2017, zaaknr. 606717)

Niet duidelijk is wat er in het voorontwerpbestemmingsplan gebeurt met een tweetal zaken die zijn verbonden aan onze woning.

- a In het geldende bestemmingsplan is onze woning bestemd voor 'Wonen' waarbij door middel van een aanduiding (zwarte ster) de functie horecabedrijf wordt toegelaten. In het voorontwerpplan zien we dat niet terug, we gaan er vanuit dat deze functie niet gewijzigd wordt. Wij zijn nog steeds voornemens om in de toekomst de functie horecabedrijf weer te gebruiken. Die functie is mede aanleiding geweest om de woning te kopen. Wij vragen u de horeca mogelijkheid te handhaven.

In het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van het feitelijke gebruik als woning en het beëindigde gebruik als restaurant. Daarom is geen horecabedrijf meer toegelaten. Omdat u van plan bent een horecabedrijf te beginnen en hieraan uit oogpunt van milieuzonering kan worden meegewerkt voor bedrijven met een milieucontour van 10 meter, hebben wij geen bezwaar tegen het tevens toelaten van een horecabedrijf aldaar.

Conclusie:

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

6		
Nr.	Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders

op de verbeelding wordt aan het perceel de bestemming Gemengd - 2 gegeven met de aanduiding sh-1b (en als gevolgd daarvan ook een aanduiding op het achterterrein die bijgebouwen toelaat).

- b Volgens de kadastrale kaart die behoort bij het besluit van B&W van 6 december 2007 blijkt dat het trottoir aan de voorzijde van onze woning hoort bij ons perceel. Feitelijk is dat ook te zien aan de afwijkende trottoir tegels die zijn gebruikt. Opvallend is wel dat op het trottoir een lantaarnpaal is geplaatst van de gemeente. Wij vragen u de eigendomssituatie ongewijzigd te laten.
Meegestuurd wordt de genoemde tekening.

Het komt vaker voor in oude dorpsdelen dat een deel van het trottoir particulier eigendom is. Het bestemmingsplan wijzigt de eigendoms-situatie niet. Het plan geeft alleen aan waarvoor de grond mag worden gebruikt.

Conclusie:

de inspraakreactie noopt niet tot aanpassing van het bestemmings-plan.

**5 Eigenaar, Lindelaan , 6955 AS ELLECOM,
betreffende Kerkstraat 2, 4, 4a, 6, 8, 8a, 10 en 10a**

(brief gedateerd 10-10-2017, zaaknr. 606902)

- a In het voorontwerp wordt voor het bouwvlak waartoe de adressen Kerkstraat 2, 4, 4a, 6, 8, 8a, 10 en 10a behoren melding gemaakt van een maximum aantal wooneenheden van 8. Dit komt niet overeen met de huidige (en historische situatie); in ieder geval niet voor de panden die mijn eigendom zijn. Aanwezig zijn de volgende wooneenheden:
- Kerkstraat 2: 1 huishouden;
 - Kerkstraat 4: 1 huishouden (benedenwoning) en 1 winkel;
 - Kerkstraat 4a: 1 huishouden (bovenwoning);
 - Kerkstraat 6+8: 3 huishoudens en 1 winkel;
 - Kerkstraat 8a: onbekend, naar ik aanneem minimaal 1 huishouden;
 - Kerkstraat 10: onbekend, naar ik aanneem minimaal 1 huishouden;
 - Kerkstraat 10a: onbekend, naar ik aanneem minimaal 1 huishouden.
- Dat zijn minimaal 9 huishoudens. Graag zou ik de mogelijkheid houden om de winkels bij leegkomst indien gewenst ook weer beschikbaar te stellen als

Wij stemmen het aantal toegelaten woningen in een bouwvlak af op de feitelijk aanwezige (legale) zelfstandige woningen. In ons archief bevinden zich geen bouwvergunningen voor de woningen aan de Kerkstraat die aansluiten op uw reactie. Bij de start van de actualisatie zijn op basis van WOZ-bestanden – abusievelijk - 8 woningen geteld. Eind januari'18 zijn de door u genoemde panden bezocht mede naar aanleiding van onze registraties in de administratie van de WOZ. Geconstateerd is het volgende:

- nr. 2 (hoekwoning),
- nr. 4 (bovenwoning), nr. 4a (recent winkel i.p.v. benedenwoning), nr. 6 (winkel) en
- nr. 8 (bovenwoning), nr. 8a (benedenwoning), nr. 8b (bovenwoning) en
- nr. 10 (hoekwoning).

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

7

Nr.	Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
	woonruimte. Dat brengt de totale behoefte aan wooneenheden binnen dit vlak op minimaal 11. Voor de objecten die mijn eigendom zijn (Kerkstraat 4, 6 en 8) komt de behoefte aan wooneenheden inclusief de huidige winkelruimte al op 6. Ik vraag u om voor dit vlak daarom uit te gaan van een maximum toegestaan aantal woningen (en/of huishoudens) van minimaal 11.	Nummer 10a is geen woning en bevindt zich in een ander bouwvlak. Gelet hierop zijn thans feitelijk 6 woningen aanwezig in het bouwvlak aan de Kerkstraat. Het recente omzetten van een woning naar een winkel zullen wij u niet aanrekenen. Gezien onze gemaakte keuze ter zake van het bepalen van de bestaande planologische woningbouw-mogelijkheden, en die ook in andere bestemmingsplannen is toegepast, wordt voor de overige winkelruimte geen extra woning toegekend. Leegkomende winkelruimten kunnen worden samen-gevoegd met de bestaande (boven) woning(en). <i>Conclusie:</i> <i>het aangeduide aantal woningen wordt verlaagd naar 7.</i>
6	Eigenaar, Lindelaan , 6955 AS ELLECOM, betreffende Kerkstraat 3 (brief gedateerd 10-10-2017, zaaknr. 606914)	
a	De bestemming van het pand Kerkstraat 3 'Gemengd – 2' met de functie aanduidingen 'dienstverlening' en 'detailhandel' is goed. Echter gezien het huidige legale gebruik (kamerbewoning zonder relatie met het gebruik als woning) zou dit verruimd moeten worden met de aanduiding 'kamer-bewoning' tot een maximum aantal kamers van (minimaal) 8. In het pand bevinden zich behalve een winkel (in het verleden ook verhuurd geweest als kamer) nog 7 kamers. Het pand is onder auspiciën van de brandweer geschikt gemaakt voor het huidige gebruik.	Dit pand staat voor de WOZ geregistreerd als een winkel. In ons archief bevindt zich een vergunning voor een winkel/woonhuis. Om die reden is binnen het bouwvlak ook 1 woning toegelaten. In 2007 is evenwel zoals u terecht opmerkt, een gebruiksvergunning afgegeven voor het hebben van 7 kamers. Wij gaan ook bij kamers uit van de bestaande hoeveelheid. <i>Conclusie:</i> <i>op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen voor kamerverhuur tot maximaal 7 kamers, in de regels wordt dit mogelijk gemaakt.</i>

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

8	
Nr. Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders

**7 Eigenaar, Utrechtseweg, 3911 TS RHENEN
betreffende Zutphensestraatweg 2/Kruisstraat 1, 3, 3a**

(brief gedateerd 10-10-2017, zaaknr. 606924)

Als eigenaar van het perceel met bebouwing op de hoek van de Zutphensestraatweg en de Kruisstraat heb ik de volgende opmerkingen

- a Het geldende bestemmingsplan gaat uit van een gemengde bestemming Wonen en werken. Het perceel wordt in het voorontwerpbestemmingsplan aangewezen voor woongebied. Dat is in strijd met de huidige situatie, op de hoek Zutphensestraatweg/Kruisstraat bevindt zich een winkel. De bestemming vormt voorts een onnodige inperking van mogelijkheden ter plaatse. In de omgeving is sprake van diverse horecagelegenheden, winkels en een timmerwerkplaats. Alle percelen die aan het horecaplein liggen hebben dan ook de bestemming 'Gemengd - 2'. De winkel staat al sinds 2007 vrijwel onafgebroken leeg: slechts gedurende een 2-tal jaren is de winkel sindsdien op proefbasis verhuurd geweest aan een kledingwinkelier, een galerie en een brocante.
- Vanaf 1994 (toen ik het pand heb gekocht) tot 2007 is de winkelruimte verhuurd geweest aan een broodjeszaak, een meubelzaak en een fotostudio. Tegen deze achtergrond pleit ik voor een bestemming 'Gemengd - 2' met ruime invullingsmogelijkheden: horeca 1a, detailhandel, dienstverlening en atelier.

Vooraf merken wij op dat voor het huisnummer 3a gelezen moet worden 3b.

In het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd voor 'Voorzieningen' met een aanduiding die wonen op de beganen grond toelaat.

De winkelfunctie is beëindigd maar omdat die niet is vervangen door een feitelijk ander gebruik (het pand staat leeg) en gezien de ligging van het pand ten opzichte van de Spoorstraat, kunnen wij in dit geval instemmen met het handhaven van de mogelijkheid om op de beganen grond detailhandel te plegen hoewel het pand al jaren leeg staat. Dit geldt ook voor de daghoreca die nu is toegelaten.

U moet zich wel realiseren dat dan wel binnen de planperiode van deze mogelijkheden gebruik moet worden gemaakt om te voorkomen dat in een opvolgend bestemmingsplan deze mogelijkheden worden geschrapt.

Bij een combinatie van wonen en detailhandel zou een gemengde bestemming op dit deel van uw eigendom voor de hand liggen. Echter omdat boven en naast deze winkelruimte en de aangrenzende panden wordt gewoond, is een splitsing in de bestemmingen 'Gemengd - 2' en 'Wonen' niet goed mogelijk omdat dan het aantal woningen per bestemming niet goed kan worden aangeduid. Zie hiervoor ook ons antwoord onder punt b.

Conclusie:

op de verbeelding worden in het bouwvlak ter plaatse van het de winkelruimte Zutphensestraatweg 2 (in de bestemming 'Wonen') de aanduidingen 'detailhandel', 'dienstverlening' en 'daghoreca' (sh-1a)

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

9	
Nr. Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders

- b In het voorontwerp worden 3 wooneenheden toegelaten, dat zouden er 6 moeten zijn. Aanwezig zijn:
- Zupthensestraatweg 2: woning bij de winkel;
 - Kruisstraat 1: gedeelte I en gedeelte II die afzonderlijk in de WOZ worden betrokken en in de basisadministratie als 2 afzonderlijke woningen worden geadministreerd
 - Kruisstraat 3.
- Daarnaast overweeg ik om de winkel om te bouwen tot woonruimte gezien de leegstand en vandalisme. Uit de reactie van de gemeente heb ik begrepen dat hier veel haken en ogen aan zitten (o.a. parkeren). Ik wil deze optie wel openhouden.
- Voor de Kruisstraat 3b heb ik inmiddels een bouwaanvraag voor de bouw van 1 woning ingediend.

- c In het voorontwerp is de grens van het bouwvlak ter plaatse van Kruisstraat 3b naar achteren gelegd. Verzocht wordt de grens van het bouwvlak aan te houden zoals in het vigerende bestemmingsplan in de lijn van Kruisstraat 3

*geplaatst;
in de regels worden deze functies toegelaten op de begane grond.*

Wij hebben geconstateerd dat de zelfstandige woning boven de winkelruimte Zutphensestraatweg 2, die toegankelijk vanaf de oostzijde van het pand, eveneens het huisnummer 2 heeft.

De toegang Kruisstraat 1 leidt naar 2 zelfstandige bovenwoningen. Die woningen worden wel in de administratie van de WOZ als 2 woningen onderscheiden maar zij hebben geen aparte huisnummers. Wij zullen dit corrigeren.

Kruisstraat 3 is een zelfstandige benedenwoning. Inmiddels hebben wij vergunning verleend voor de zelfstandige woning Kruisstraat 3b. Binnen het bouwvlak zijn dus niet 3 maar 5 zelfstandige woningen aanwezig.

Het voorontwerpbestemmingsplan laat toe dat u de winkelruimte als woonruimte wordt gebruikt. Dit is ook mogelijk binnen de hierboven onder punt a omschreven aanpassing in de verbeelding. U kunt de voormalige woning dus gebruiken als woonruimte. Gezien onze methodiek ten aanzien van het bepalen van het aantal woningen dat wordt toegelaten, waarbij wordt uitgegaan van het feitelijke aanwezig aantal, wordt voor de winkelruimte geen extra woning toegekend. Daarbij geldt dat wij in Dieren-Zuid niet inzetten op kleine woningen met een omvang van de winkelruimte. De winkelruimte kan worden samengevoegd met de bestaande (boven) woning(en).

*Conclusie:
op de verbeelding wordt in het bouwvlak de aanduiding maximum aantal woningen 5 geplaatst.*

Abusievelijk is voor de grens van het bouwvlak de bestaande voor- en zijgevel van het pand gevolgd in plaats van de grens van het geldende bouwvlak.

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

10

Nr.	Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
	en 3a en aansluitend aan het bouwvlak van het naastgelegen bebouwing. Hierop is ook de bouwaanvraag gebaseerd.	<i>Conclusie:</i> <i>het geldende bouwvlak wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</i>
8	Buurtschap van Dieren, p.a. Hogestraat 27, 6953 AR DIEREN (brief gedateerd 09-10-2017, zaaknr. 606929)	
a	Aan ons eigendom, het marktplein op de hoek van de Hogestraat en Kerkstraat (kadastraal bekend Dieren, sectie U nummer 144), is de functie 'Verkeer' toegekend. Dit miskent naar onze mening de verblijfsfunctie van dit marktplein dat in de laatste jaren door de herinrichting nog is versterkt. De monumentale rode beuk op het marktplein is door u aangewezen als bijzondere boom. Wij vragen u dan ook de functie 'Groen' toe te kennen.	Binnen de bestemming 'Verkeer' is ook verblijf mogelijk en zijn eveneens groenvoorzieningen toegelaten. Anderzijds zijn binnen de bestemming 'Groen' ook fiets- en voetpaden mogelijk. Gezien de aanwezige verharding houden wij de voorkeur voor de bestemming 'Verkeer'. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de verbeelding.</i>
9	Bewoner, Hogestraat, 6953 AR DIEREN (brief gedateerd 09-10-2017, zaaknr. 606931)	
	Op de inloopavond zijn al de nodige vragen en opmerkingen genoteerd. Ik ga er vanuit dat daarvan een verslag is en u met een reactie daarop komt met een beantwoording van de gestelde vragen. Mag ik dat van u ontvangen?	Van hetgeen wordt opgemerkt tijdens een inloopavond wordt geen verslag gemaakt op basis waarvan wij een standpunt innemen. De inloopavond is bedoeld om informatie te halen over wat een bestemmingsplan regelt. Aan de hand daarvan kan besloten worden om al dan niet een inspraakreactie te geven.
		Met deze nota reageren wij op de ingekomen inspraakreacties. Daarnaast besluiten wij over aanpassingen die niet voortvloeien uit ontvangen inspraakreacties, maar die wij eigener beweging willen doorvoeren. Deze zogenaamde ambtshalve aanpassingen kunnen ook zijn gevoed door opmerkingen tijdens de inloopavond.

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

11

Nr.	Overwegingen burgemeester en wethouders
a Het plangebied lijkt willekeurig gekozen. Het loopt in ieder geval niet op met het gebied van het beschermd dorpsgezicht. Wat is daarvan de reden? Belangrijke onderdelen van het beschermd dorpsgezicht, worden in dit plan niet beschreven en adequaat beschermd. Het betreft: - de veerstoep en de uiterwaarden langs de IJssel; - de sluiskom van de sluis; - de entree van het dorp bij Hof te Dieren en Doesburgsedijk/ Arnhemsestraatweg; - de entree bij de Spoorstraat komende van de Wilhelminaweg blijft deels een witte vlek, hoe wilt u deze belangrijke entree gaan vorm geven?	Het plangebied is afgestemd op de compacte dorpskom. De randen blijven ook bij deze actualisatieronde buiten het plangebied; zij hebben meer relatie met het landelijke gebied. Ook in het nog op te stellen bestemmingsplan voor het landelijke gebied zal de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht moeten worden verwerkt. De begrenzing van de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht blijft bestaan, ook al valt een deel hiervan in het bestemmingsplan voor Dieren-Zuid en een deel daarbuiten. De veerstoep is een beschermd gemeentelijk monument. Voor de aanwijzing van de sluis loopt nog een aanvraag om het complex aan te wijzen als gemeentelijk monument. Hierover wordt nog gesproken met de eigenaar. Het plangebied grenst in het westen, ter hoogte van Het Rhedens, aan het inpassingsplan 'Traverse Dieren'. Bij de vaststelling van dat inpassingsplan is bepaald dat de gemeenteraad tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van dat plan niet bevoegd is om voor de gronden gelegen in het inpassingsplan een bestemmingsplan vast te stellen. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 februari 2014 is het plan voor dit onderdeel onherroepelijk geworden. Op dit moment kan niet aan uw verzoek worden voldaan. De plannen voor de entree van de Spoorstraat zijn nog niet bekend. De plannen zullen recht moeten doen aan de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. Als de ontwikkeling duidelijk is, kan hiervoor een bestemmingsplan worden opgesteld. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de omvang van het plangebied.</i>
b Hoe wordt in dit plan het beschermd dorpsgezicht adequaat beschermd? - Spoorstraat 1 t/m 9	Uit de toelichting op het aanwijzingsbesluit uit 2011 citeren wij wat het rechtsgevolg is van de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht.

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

12

Nr. Samenvatting reactie

Overwegingen burgemeester en wethouders

Als voorbeeld geldt de bouwmogelijkheid die gecreëerd wordt aan Spoorstraat 1 t/m 9 (vm. bakkerij, garage, winkelbedrijf). Ik heb daarover in het verleden van gedachten gewisseld met wethouder König en die was het ermee eens dat de bouwgrenzen en bouwhoogtes juist in een beschermd dorpsgezicht deze oude kavelgrenzen en bouwblokken moet volgen om het karakter te behouden. Op dit onderdeel voldoet het plan niet.

- Emmaschool en bestemming 'Tuin'

Een ander voorbeeld betreft de bestemming 'Maatschappelijk' op het schoolcomplex van de Emmaschool. Langs de Viëtorstraat wordt dit als algemene bestemming aangegeven. Bij de woningen echter zoals aan de Viëtorstraat geeft u wel aan het bouwblok, het tuingedeelte en het overige gedeelte. Daarmee wordt mijn tuin wel, maar het aangrenzende groengedeelte van de Emmaschool (het grasveld voor de gevel het monument School 1 met twee monumentale lindenbomen die als bijzondere bomen zijn aangemerkt) niet als tuin bestemd. In de beschrijving van het beschermde dorpsgezicht wordt deze zone als beeldbepalend aangemerkt, maar wordt nu dus niet beschermd.

"Ter effectivering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruikmaakt en daarop voortbouwt."

Een bestemmingsplan dat gemaakt wordt voor een beschermd dorpsgezicht heeft dus niet het oogmerk om individuele objecten te beschermen of ontwikkelingen tegen te houden. Het voorontwerpbestemmingsplan neemt volgens de uitgangspunten van de actualisatie in beginsel in een eigentijdse en actuele vorm de mogelijkheden over uit de geldende bestemmingsplannen. Daarbij is voor Dieren-Zuid vooral het bestemmingsplan 'Dieren-Zuid' uit 2008 van belang. Doordat in dat plan de bestaande situering van gebouwen precies is vastgelegd met daarop afgestemde maatvoeringen, en belangrijke groenelementen (zoals het Carolinapark) al specifiek zijn bestemd, is de karakteristieke structuur van Dieren-Zuid in wezen al vastgelegd en blijven de zichtrelaties bestaan. Gezien de aard van dat bestemmingsplan heeft de Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed destijds verklaard dat het bestemmingsplan 'Dieren-Zuid' vooralsnog voldoende bescherming bood.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt nu ook de bestaande wegenstructuur nadrukkelijk vastgelegd en wordt het bouwen in de voortuinen en het parkeren voor de voorgevels nader geregeld. Dit met het oog op de waarden die nog meer in het aanwijzingsbesluit worden genoemd.

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

13

Nr. Samenvatting reactie

Overwegingen burgemeester en wethouders

In het voorontwerpbestemmingsplan is nog geen bepaling over de straatprofielen opgenomen. Dit zal alsnog geregeld worden mede gelet op het advies van de Commissie Cultuurhistorie die ons op dit onderdeel van het aanwijzingsbesluit wees. De wijze waarop de herinrichting van straten plaatsvindt ligt overigens al vast in de Hoofdvisie straatverbetering Dieren-Zuid uit 1996.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen; het nieuwe bouwvlak aan de Kattenberg is geprojecteerd ter plaatse van een geldende bouwstrook.

Wel wordt in het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling wordt opgenomen: de invulling aan de Zuider Parallelweg hoek Burgemeester De Bruinstraat. Over de plannen op deze locatie heeft inmiddels besluitvorming plaatsgevonden.

De ruimtelijke kwaliteit wordt (en kan niet alleen) beschermd worden door het bestemmingsplan. Ook door het aanwijzen van beschermde monumenten en door middel van het welstandsbeleid beschermen wij de aanwezige kwaliteiten.

- Spoorstraat

Ook de geldende bouwmogelijkheden uit het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Dieren, Witte vlekken' zijn overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Op dit moment ligt geen beleid voor op basis waarvan een andere ruimtelijke invulling in het ontwerp-bestemmingsplan kan worden opgenomen. Evenwel is in voorbereiding een structuurvisie voor het dorp Dieren. In afwachting van de vaststelling van deze visie, en een eventueel daarin opgenomen standpunt, wordt deze locatie buiten het ontwerpbestemmingsplan gelaten. Gezien de recente vaststelling van het geldende bestemmingsplan is dit mogelijk. Dit laat overigens onverlet dat op basis van het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan moeten worden verleend.

- Emmaschool en bestemming 'Tuin'

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

14

Nr.	Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
		Bij de start van de actualisatie is er voor gekozen om de bestemming 'Wonen' op te knippen in diverse bestemmingen waaronder de bestemming 'Tuin'. Andere bestemmingen zoals bijvoorbeeld 'Bedrijf', 'Horeca' of 'Maatschappelijk' zijn niet gesplitst omdat op dergelijke percelen niet bij voorbaat vaststaat dat het gedeelte tussen het pand en de weg wordt gebruikt als tuin. Parkeren of een ander gebruik kan prominenter zijn. De school, met bijbehorende grond en het hekwerk, zijn gemeentelijk monument en zijn als zodanig beschermd. Overigens biedt de bestemming 'Tuin' niet de zekerheid dat de inrichting hetzelfde blijft. <i>Conclusie:</i> <i>de locatie Spoorstraat 1-9 (plan Dieren, witte vlekken) wordt niet opgenomen in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan.</i>
c	In Dieren-Zuid is er een aanzienlijke parkeerproblematiek. In het plan is daar niets over te vinden. Wat zijn uw ideeën om daar iets aan te doen, mede om het beschermd dorpsgezicht te versterken.	De openbare ruimte in Dieren-Zuid is beperkt. Al zou de gemeente kunnen beschikken over de mogelijkheid om extra parkeercapaciteit te creëren door het verwerven van gronden, dan overwegen wij dat op dit moment niet. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden getoetst aan de actuele normen uit de Nota Parkeernormen Rheden 2015. Die normen zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Ook het realisatie van een parkeervoorziening ten noorden van het spoor zal effect hebben op het parkeergedrag van treinreizigers. Zeker in het gebied gelegen in de nabijheid van het NS station. <i>Conclusie:</i> <i>in onderhavig bestemmingsplan zullen ten aanzien van het parkeren geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.</i>
d	Er is nog geen structuurvisie voor Dieren gemaakt maar wel in de maak. Wat betekent dat voor het plan?	Als uit de structuurvisie blijkt dat een andere ruimtelijke ontwikkeling wordt voorgestaan dan onderhavig bestemmingsplan, dan kan een planherziening in procedure worden gebracht. Dit is niet anders dan bij ander gewijzigd beleid.

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

15

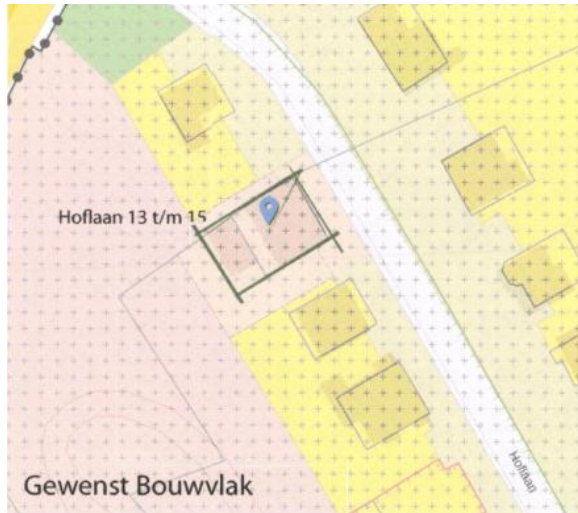
Nr.	Overwegingen burgemeester en wethouders
e	Waarom kunnen opmerkingen uitsluitend op papier bij u worden ingediend. We leven toch in een elektronisch tijdperk.
	De gemeente heeft zich nog niet open gesteld voor het indienen van zienswijzen via elektronische weg.
10 Architectenbureau Enklaar en Klavers, Hoflaan 13, 6953 AL DIEREN (brief gedateerd 10-10-2017, zaaknr. 606979)	
a	Verzocht wordt de bestemming 'Gemengd – 2' met de aanduiding 'kantoor' op het pand Hoflaan 13, 13a, 13b, 15, 15a en 15b aan te passen. Binnen de aanduiding is alleen een kantoor op de beganegrond toegestaan. In het geldende bestemmingsplan mag dit op alle lagen, het gebouw is ook zodanig verhuurd. Het zijn zelfstandige kantoren, geen kantoren van een bewoner. De ruimte waar beroep wordt uitgeoefend is groter dan in het voorontwerp-bestemmingsplan toelaat. Bij het vervaardigen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de verstrekte gegevens ten behoeve van de omgevingsvergunning die u in januari 2012 is verleend voor de corridor naar het voormalige koetshuis. Daaruit blijkt dat de beganegrond op nr. 15 maar ook de verdiepingen zijn ingericht voor woonruimten. De woningen zijn ook als zodanig in de gemeentelijke administratie opgenomen. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie is geen aanleiding om het plan op dit onderdeel aan te passen.</i>
b	Verzocht wordt het bouwvlak voor het hoofdgebouw te vergroten naar een diepte van 22 meter. De functie van het gebouw is woonfunctie en kantoorfunctie over meerdere lagen en over de gehele diepte van 22 m. Het gebouw is meer dan 5 meter hoog. Deegezonden wordt een tekening met het gewenste bouwvlak. De bestaande bouwvlakken staan kloeke hoofdmassa's toe in de geheel straat op ruime kavels. Ruimtelijk en functioneel gezien is het wenselijk om een duidelijk onderscheid te behouden tussen hoofdmassa en bijgebouw. Door één groot bouwvlak op te nemen wordt dit hiërarchische onderscheid niet gewaarborgd. Dit is geen wenselijke ontwikkeling. Ons is evenwel gebleken dat de standaardmaatvoeringen voor bijgebouwen voor het aanwezige koetshuis (nr. 15a) niet voldoet. De goot- en nokhoogte van het koetshuis zijn hoger dan voor bijgebouwen is toegelaten. Het koetshuis is geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst en krijgt daarom een aanduiding die de bestaande goot- en bouwhoogte toelaat. Het koetshuis krijgt tevens een

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

16

Nr. Samenvatting reactie

Overwegingen burgemeester en wethouders



aanduiding die het gebruik als kantoor toelaat. Het totale toegelaten oppervlak aan bijgebouwen wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan gesteld op 95 m² binnen de aan te duiden zone voor bijgebouwen.

Conclusie:

op de verbeelding wordt de aanduiding 'bijgebouwen' geplaatst overeenkomstig het geldende bestemmingsplan (waarbinnen 95 m² aan bijgebouwen is toegelaten), waarbij het bijgebouw ter plaatse van het koetshuis de aanduiding (sba-hm) krijgt en de aanduiding (k). Dit wordt in de regels binnen de bestemming 'Gemengd – 2' mogelijk gemaakt.

11 Bewoner, Lagestraat , 6953 BE DIEREN

(brief gedateerd 05-10-2017, zaaknr. 606996)

- a Het was teleurstellend dat zowel de workshops 'Buitengebied' in Avegoor als de ontwerpbestemmingsplannen in Theothorne op dezelfde dag en tijd gehouden werden. Mij is meegedeeld dat dit weliswaar besproken was maar men van mening was dat de mensen in Dieren-Zuid toch geen interesse zouden hebben voor het buitengebied.

De presentatie voor zowel Spankeren als Dieren-Zuid was zeer summier, er was geen goede presentatie of onderbouwing. Via de website was het moeilijk te zien de onderliggende waarde van geitenhouderij kwam overal naar voren.

De avond over het landelijke gebied duurde tot 20.30 uur. De inloopavond over de bestemmingsplannen was gepland tot 21.00 uur maar dit was geen hard tijdstip. Na afloop van de gebiedsconferentie hebben deelnemers daaraan ook de inloopavond bezocht.

De inloopavonden zijn een aanvulling op de terinzagelegging van de voorontwerpbestemmingsplannen, er wordt geen centrale presentatie gegeven. De bezoekers kunnen aan medewerkers uitleg vragen over de gepubliceerde bestemmingsplannen.

Het klopt dat op de landelijke voorziening waarop de digitale bestemmingsplannen moeten worden gepubliceerd, afhankelijk van de zoekmethode, ook de provinciale regeling met betrekking tot geitenhouderijen in beeld kwam. Als die regeling ook in beeld kwam, was die

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

17

Nr.	Overwegingen burgemeester en wethouders
	wel te negeren. Dat kan wel lastig zijn geweest.
b Een aantal witte vlekken in het plan Zutphensestraat en Spoorstraat zijn niet wenselijk als je als aangrenzende bewoner niet weet wat er kan komen, er moeten voorwaarden aan een gebied gesteld worden.	Die ruimtelijke voorwaarden worden gesteld in de bestemmingsplannen die voor deze locaties gemaakt gaan worden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. Op dit moment heeft geen besluitvorming over deze locaties plaatsgevonden zodat zij niet zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de omvang van het plangebied.</i>
c Spoorstraat 1 t/m 9 mag volledig bebouwd worden met een goothoogte van 13 meter en een winkelloppervlak van circa 1500 m². De totale bouwmassa die hier mogelijk wordt gemaakt is groter dan de Gazellefabriek. Dit is geen beleid inzake beschermd dorpsgezicht of cultuurhistorisch waardevol, dit is niet passend in dit dorpsdeel en niet bij de detailhandelsstructuurvisie.	De mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Dieren, witte vlekken' zijn hier conform de uitgangspunten van de actualisatie van de bestemmingsplannen overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Onder punt 9b zijn wij onder andere ingegaan op de betekenis van de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. Geconcludeerd is dat deze locatie buiten het ontwerpbestemmingsplan blijft. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt ertoe dat deze locatie buiten het ontwerpbestemmingsplan blijft.</i>
d Het gedeelte aan de Zuider Parallelweg valt nu onder het bestemmingsplan Kanaalzone, wonen en bedrijven lopen nu in het ontwerp op de Zuider Parallelweg door elkaar wat niet wenselijk is. Het spoor en de IJssel waren de grens voor Dieren-zuid.	Het deel van de Zuider Parallelweg dat is opgenomen in onderhavig voorontwerpbestemmingsplan valt nu onder het dorpsvernieuwingsplan 'Dieren-Zuid'. Dit deel is niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kanaalzone' vanwege de keuzes die toen nog voorlagen ten aanzien van de traverse. Voor dit gebied aan de Zuider Parallelweg is een actueel bestemmingsplan nodig. Wij hebben er omwille van overzichtelijkheid en eenduidigheid voor gekozen om hiervoor geen afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen maar om het

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

18

Nr. Samenvatting reactie

Overwegingen burgemeester en wethouders

- e De veerstoep en de Doesburgsedijk met de toekomstige afsluiting zijn buiten het bestemmingsplan gehouden. Ook is geen rekening gehouden met de herstelling van de oude entree van het dorp (Arnhemsestraatweg over het terrein van Twickel met aansluiting op de Hogestraat en Lagestraat) wat in het verkeerscirculatieplan is aangenomen. Momenteel worden plannen ontwikkeld die door bewoners, de Veerstoepgroep, "ik buurt mee" en de gemeente zijn aangedragen om de veerstoep op te knappen. De Doesburgsedijk bij "het Rhedens" zal ook ontwikkeld worden om bij te dragen aan de leefbaarheid van Dieren-Zuid. Daarom horen deze gebieden in het bestemmingsplan te staan. Graag ben ik bereid tot een toelichting en ga graag met u hierover in gesprek.

mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie:

de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de omvang van het plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van het voornamelijk het geldende bestemmingsplan 'Dieren-Zuid' uit 2008. De veerstoep is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Gezien zijn ligging blijven wij de relatie tussen veerstoep, uiterwaarden en IJssel sterker vinden dan de relatie tussen veerstoep en bebouwde dorpskern. Dit betreft een keuze voor de plangrens. Voor de feitelijk te geven bestemming heeft het geen betekenis. Daar waar een ontwikkeling duidelijk is (Burgemeester Willemsestraat - Kattenberg) en de gronden niet zijn gelegen in het plangebied van de inpassingsplannen 'Traverse Dieren' of 'Kanaalzone Traverse Dieren', zijn die gebieden opgenomen in het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zal daaraan overigens worden toegevoegd de locatie Zuider Parallelweg hoek Burgemeester De Bruinstraat.

Bij de vaststelling van die inpassingsplannen is bepaald dat de gemeenteraad tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van dat plan niet bevoegd is om voor de gronden gelegen in het inpassingsplan een bestemmingsplan vast te stellen. Het plan 'Traverse Dieren' is bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 februari 2014 onherroepelijk geworden, De 'oude' toegangsweg naar het Hof te Dieren is inmiddels aangelegd en takt nabij het schoolgebouw van Het Rhedens aan op de Doesburgsedijk. Dit is geschied binnen de mogelijkheden van het inpassingsplan 'Traverse Dieren'.

De Doesburgsedijk ligt binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en binnen het inpassingsplan 'Traverse Dieren'.

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

19

Nr. Samenvatting reactie

Overwegingen burgemeester en wethouders

Conclusie:
de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de omvang van het plangebied.

12 Bewoner, Lagestraat, 6953 BE DIEREN

(brief gedateerd 05-10-2017, zaaknr. 606997)

- a De veerstoep en de Doesburgsedijk met de toekomstige afsluiting zijn buiten het bestemmingsplan gehouden. Ook is er geen rekening gehouden met de herstelling van de oude entree van het dorp (Arnhemsestraatweg over het terrein van Twickel met aansluiting op de Hogestraat en Lagestraat) wat in het verkeerscirculatieplan is aangenomen. Momenteel worden plannen ontwikkeld die door bewoners, de Veerstoepgroep, "ik buurt mee" en de gemeente zijn aangedragen om de veerstoep op te knappen. De Doesburgsedijk bij "het Rhedens" zal ook worden ontwikkeld om bij te dragen aan de leefbaarheid van Dieren-Zuid. Daarom horen deze gebieden in het bestemmingsplan te staan.
- Spoorstraat 1 t/m 9 mag volledig worden bebouwd met gothoogte 13m en een winkeloppeervlak van ca. 1500 m². De totale bouwmassa die hier mogelijk gemaakt kan worden is veel te groot en is niet passend in dit dorpsdeel. Dit is geen beleid inzake beschermd dorpsgezicht of cultuurhistorisch waardevol.

Voor de beantwoording van uw reactie mogen wij u verwijzen naar onze antwoorden onder punt 11.

Conclusie:
de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de omvang van het plangebied.

13 Eigenaar, Kruisstraat, 6953CA DIEREN, betreffende Kerkstraat 33

(brief gedateerd 10-10-2017, zaaknr. 607137)

- a De locatie Kerkstraat 33 is bestemd voor 'Wonen'. Er wordt geen maximum aantal wooneenheden vermeld, wat tot gevolg heeft dat binnen het bouwvlak

In ons archief bevindt zich geen vergunning voor de verbouwing. Uit het door uw makelaar geleverde meetrapport, dat is opgesteld ten

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

20

Nr.	Overwegingen burgemeester en wethouders
slechts één woning en daarmee ook slechts één huishouden aanwezig mag zijn. Het pand is echter sinds 1995 geschikt gemaakt voor verhuur in vier zelfstandige wooneenheden en ook sindsdien als zodanig in gebruik geweest. Ik verzoek u in het ontwerpbestemmingsplan uit te gaan van maximum vier woningen (huishoudens).	behoefte van de verkoop van het pand, en de daarin aangegeven indeling in 4 woningen, concluderen wij dat niet gesproken kan worden van 4 zelfstandige woningen. Evenmin hebben wij inzicht in de vereiste brandcompartimentering. Op dit moment is de uitvoerbaarheid van uw verzoek dan ook niet aangetoond. Pas als de indeling van het pand voldoet aan de eisen en u heeft aangetoond dat het brandveilig is, zijn wij bereid een ander aantal woningen in het bestemmingsplan op te nemen. Als u bouwtechnische maatregelen wilt treffen dan adviseren wij u contact op te nemen met medewerkers belast met de uitvoering van de Wabo. <i>Conclusie:</i> <i>vooral nog wordt het aantal toegelaten woningen niet aangepast.</i>
14 Bewoner, Hogestraat, 6953 AP DIEREN (mondelinge reactie 10-10-2017, zaaknr. 607264) a Er op wordt gewezen dat in het verleden in zijn woning meer mogelijk was, nu wordt een beperking tot 50 m² voor beroep/bedrijf aan huis opgelegd. Hij heeft alleen al op de beganegrond meer dan 50 m² van de 200 m² in gebruik (50 m² showroom aan de voorzijde en 12 m² werkplaats aan de achterkant van het pand. Op de 1^e verdieping heeft hij 25 m² design atelier en op de overloop een grote kastenwand met archief.	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 de aanduiding op de plankaart mag op de beganegrond (naast de toelaten functies) ook worden gewoond. Ook in dit plan is het aan huis uitoefenen van een bedrijf of beroep beperkt tot een oppervlakte van 50 m². Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in het toelaten van het gebruik zoals dat door u wordt omschreven. Het pand wordt feitelijk door u bewoond en u werkt aan huis aan het ontwerpen van stoelen. Wij concluderen dat een beperkt aantal ruimten in uw pand specifiek bedrijfsmatig wordt gebruikt. In de overige ruimten is sprake van een woonfunctie. U gebruikt uw

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

21

Nr.	Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
		woonruimten ook voor ontwerp activiteiten of de daarin aanwezige objecten zijn tevens beschikbaar voor verkoop. Gelet hierop en de omvang/intensiteit van de activiteiten rekenen wij de oppervlakten van die woonruimten niet mee bij de toegelaten bedrijfsoppervlakte. Wij concluderen dat het toegelaten oppervlak van 50 m² voor beroep/bedrijf aan huis voldoet. Daarbij zijn wij bereid om daarnaast op de beganegrond aan de voorzijde een showroom voor meubels toe te laten met een oppervlakte van maximaal 50 m², daarbij maken wij gebruik van de door u overhandigde bouwtekening. Mocht u van mening zijn dat u meer dan 50 m² bedrijfsruimte in uw pand aanwezig is, dan kunt u hiervoor een apart verzoek indienen dat los van deze procedure zal worden beoordeeld. U dient er evenwel rekening mee te houden dat binnen een woonbestemming een ieder de gelegenheid wordt geboden om 50 m² voor beroep of bedrijf aan huis aan te wenden. Indien meer oppervlakte voor een bedrijf of beroep aan huis wordt gebruikt gaat dit gebruik de ondergeschiktheid ten opzichte van het wonen te boven. <i>Conclusie:</i> <i>op de verbeelding zal (binnen de bestemming 'Wonen') een aanduiding worden geplaatst die aan de voorzijde op de beganegrond het gebruik als showroom voor meubels toelaat (tot een oppervlakte van 50 m²).</i>
b	Op de tweede verdieping heeft hij woonruimte verhuurd, de huurster heeft naast de woonruimte nog een ruimte van 16 m ² die zij gebruikt voor privé yogalessen	Het gezamenlijke oppervlak van de bedrijfsmatig aangewende ruimten mag niet meer dan 50 m ² bedragen.
c	Hij verzoek om of meer dan 50 m ² aan beroep/bedrijf aan huis toe te laten of een andere bestemming te krijgen zodat hij zijn activiteiten kan voortzetten. Overhandigd worden plattegronden van zijn pand en een plankaart met	Onder punt a is geconcludeerd dat een showroom wordt toegelaten. Voorts is onder punt a vermeld dat wij (daarnaast) niet meer dan 50 m ² aan bedrijfsruimten voor beroep/bedrijf aan huis toelaten binnen

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

22

Nr.	Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
	daarop zijn voorstel voor de aanduiding sgd-cm	een woonbestemming. Het staat u evenwel vrij om een onderbouwd verzoek tot planherziening in te dienen. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de regels of de verbeelding.</i>
d	Door het concentreren van ambachtelijke bedrijven en detailhandel in de Spoorstraat en op de hoek van de Hogestraat/Kerkstraat wordt de dynamiek uit de wijk weggehaald.	Uitgangspunt bij deze actualisatie is dat bestaande functies positief worden bestemd. Wij constateren dat inmiddels geboden gebruiksmogelijkheden vaak niet meer worden benut. Het bieden van allerlei mogelijkheden in heel Dieren-Zuid is niet reëel gezien het gegeven dat Dieren-Zuid steeds meer een woonfunctie heeft gekregen. Het bieden van mogelijkheden kan ook vanuit milieu aspecten vandaag de dag ongewenst zijn. In de detailhandelsstructuurvisie wordt gezien het karakter van Dieren-Zuid toch de mogelijkheid geopend om mee te werken aan bepaalde ambachtelijke- en detailhandelsfuncties. Voor de locaties waar wij dit mogelijk maken, hebben wij aangesloten op locaties waar nog detailhandelsfuncties aanwezig zijn. Wij verbinden hieraan wel voorwaarden. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het in het plan verwerkte concentratiebeleid.</i>
e	Op dit moment is er bij zijn woning de gelegenheid om te parkeren op eigen terrein, het verbod om te parkeren voor de voorgevel zal leiden tot volle straten en fout parkeren op straat.	Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt niets voor u. Aan de voorzijde van uw pand liggen geen gronden met de bestemming 'Tuin'. Waar wel voor de voorgevel de bestemming 'Tuin' ligt, mag in bestaande situaties nog steeds worden geparkeerd in de bestemming 'Tuin'. Overigens wordt de regeling voor het parkeren aangepast in het ontwerpbestemmingsplan. De regeling gaat gelden voor historische straten. Daar mag dan in nieuwe situaties niet meer vóór de voorgevel

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

23

Nr.	Overwegingen burgemeester en wethouders
	van een hoofdgebouw worden geparkeerd. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in de concrete situatie..</i>
15 Bewoner, Spoorstraat, 6953 BW DIEREN (brief gedateerd 10-10-2017, zaaknr. 607145) a De publicatie van de informatieavond was op 14 september, de informatiebijeenkomst op 18 september. Deze planning betreft 2 werkdagen en acht ik tekort! De avond is gelijktijdig gehouden met een gebiedsconferentie over het buitengebied in Ellecom. Beide plannen gaan over de toekomst van de gemeente terwijl fysiek slechts één bijeenkomst kon worden bezocht. Het zalencentrum Theothorne is voor de bewoners en bedrijven in Dieren-Zuid momenteel slecht bereikbaar. Hier kan best rekening mee worden gehouden. In Dieren-Zuid zijn meer dan voldoende gelegenheden om een informatiebijeenkomst te houden. b De benaming Inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' dekt volgens mij niet de lading. Er zijn namelijk ook diverse bedrijven gevestigd. c De plangrenzen van het voorontwerpbestemmingsplan wijken af van het huidige bestemmingsplan Dieren-Zuid. Dit wekt verwarring, je moet de verschillen maar ontdekken!	De datum van de inloopavond is tweemaal gepubliceerd en wel in de kranten van 6 en 13 september 2017. Gezien de komst van belangstellenden die ook aan de gebiedsconferentie over het buitengebied hebben deelgenomen, was het mogelijk om beide avonden te bezoeken. Theothorne was naar onze opvatting niet onbereikbaar voor de belangstellenden uit Dieren-Zuid. Dat klopt, Dieren-Zuid bestaat niet alleen uit woningen. Gezien de overwegende woonfunctie is ook voor dit plangebied gekozen voor de benaming woongebieden. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreacties leidt niet tot aanpassing van de benaming van het bestemmingsplan.</i> Het gemeentelijke grondgebied dient belegd te worden met actuele bestemmingsplannen. Voor gronden grenzend aan het geldende plangebied 'Dieren-Zuid' gelden soms nog oudere bestemmingsplannen. Deze gronden kunnen in een afzonderlijk bestemmingsplan ondergebracht worden. Omwille van het overzicht is er voor gekozen

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

24

Nr.	Overwegingen burgemeester en wethouders
Nr.	om deze gronden te trekken binnen het nieuwe plangebied. Getracht wordt de grote dorpsgerichte bestemmingsplannen zoveel mogelijk op elkaar te laten aansluiten. De omvang van het aan de orde zijnde bestemmingsplan is voldoende duidelijk, zowel op de verbeelding op papier als in de digitale omgeving van de landelijke voorziening. De ligging van de plangrenzen zijn voor de wijze van bestemmen van een perceel niet van belang. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de omvang van het plangebied.</i>
d	De percelen Stationsplein 24a, 26, 28 en 32 blijken ineens te zijn meegenomen in de plannen. Stationsplein 24a, 26 en 28 krijgen de bestemming 'Tuin'. Graag zou ik dit aangepast willen zien naar een bouwperceel met bedrijven mogelijkheid om de volgende redenen: - al jaren zoek ik een kantoorruimte/mogelijkheden in de directe nabijheid van het station Dieren omdat dit sterk kan bijdragen aan een reductie van de automobiliteit - ook kunnen in het kader van recreatie en toerisme extra voorzieningen worden gerealiseerd. - in het kader van de traverseplannen heb ik hierom regelmatig aangegeven dat ik serieuze interesse heb in de door u in het verleden aangekochte percelen, zo ook voor de percelen Stationsplein 24a, 26 en 28. - om voor mij onduidelijke redenen is een uitruil met de provincie Gelderland gerealiseerd; de gemeente bleek opeens geen gesprekspartner meer te zijn voor deze percelen. Ik heb hierop de provincie geïnformeerd over mijn plannen. De provincie staat hiervoor open. De bestemming 'Tuin' is ongewenst en ik verzoek u de mogelijkheid van een bedrijfsbestemming te onderzoeken. Ik wil hier uiteraard in meedenken en u op de hoogte stellen van mijn plannen. De locaties langs de randen van de traverse waarvoor de invulling nog niet duidelijk is, zijn buiten het plangebied gelaten. Ook de invulling van de door u bedoelde locatie aan het Stationsplein is nog niet duidelijk. Abusievelijk is dit gebiedje binnen het plangebied getrokken. Dit zal worden hersteld. Gezien de fase van planontwikkeling is nog niet duidelijk welke bestemming(en) aan deze locatiwordt gegeven. Hiervoor zal na realisatie van het project Traverse Dieren een plan worden ontwikkeld. Uw belangstelling is bekend. <i>Conclusie:</i> <i>de bedoelde gronden met de bestemming 'Tuin' blijven in het ontwerpbestemmingsplan buiten het plangebied; de plangrens wordt hierop aangepast.</i>

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

25

Nr. Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
e U geeft aan dat bijna het hele gebied als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt. Bij bouwvoornemens en bouwactiviteiten in Dieren-Zuid blijkt deze waarde te pas en te onpas te worden toegepast om ontwikkelingen wel of niet door te voeren. De raad blijkt hier in haar 'onwetenheid' een belangrijke stempel op te drukken. Ik vraag mij af of alle mogelijke consequenties voldoende in beeld zijn.	Het aanmerken van Dieren-Zuid als cultuurhistorisch waardevol krijgt met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan formeel zijn beslag. Het is jammer dat u niet aangeeft op welke locaties uw gevoel over onze aandacht voor de waarden in Dieren-Zuid betrekking heeft. Voor zover aan de orde zijn ook de afgelopen jaren die waarden betrokken bij het bieden van ruimtelijke mogelijkheden en bij het vastleggen van het vereiste welstandsniveau. In de Erfgoednota uit 2017 is opgenomen dat in de komende jaren in samenwerking met de bewoners verder gezocht gaat worden naar maatwerk voor een beschermd dorpsgezicht.
f Het vastleggen van een maximum aantal woningen per bouwvlak is een goed uitgangspunt om de cultuurhistorische waarde van Dieren-Zuid in stand te houden. Ik vraag mij af hoe u met de overige (voormalige witte vlekken) bestemmingsplannen om gaat. Deze liggen namelijk midden in het plangebied. Het is niet te verkopen dat deze plannen buiten beschouwing worden gelaten. Een borging tussen beide bestemmingsplannen moet plaatsvinden.	Bij het opstellen van de bestemmingsplannen voor deze locaties zal eveneens rekening moeten worden gehouden met de rechtsgevolgen van de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. Dat deze locaties nu niet zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan komt doordat de besluitvorming over de ontwikkelingen nog niet is afgerond. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de omvang van het plangebied.</i>
g Er wordt een regeling opgenomen voor het vestigen van winkeltjes op het gebied van souvenirs, cadeauartikelen, kunst, antiek e.d. en ambachtelijke bedrijfjes in (voormalige) winkelpanden aan de Spoorstraat en het noordelijke deel van de Kruisstraat en in een gebiedje bij de Hogeweg splitsing Kerkstraat. Ik verzoek u hierbij voor deze gebieden ook ambachtelijke horeca op te nemen.	De eerste indruk is dat uw voorstel lijkt dit te passen binnen het aantrekkelijk houden van Dieren-Zuid. Het verschil zit echter in de aard van het gebruik. De toegelaten bedrijvigheid richt zich qua openingstijden op de dagperiode. Horecabedrijven zullen - zeker bij succes - zich ook willen richten op de avondperiode. Een dergelijk gebruik in een gebied waar de horeca juist is geconcentreerd, staan wij niet voor. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de regels.</i>
h Graag wil ik voor mijn perceel Spoorstraat 13 de mogelijkheden ten aanzien	De bouwmogelijkheden aan de Spoorstraat 1 t/m 9 (maximale goot-

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

26

Nr.	Overwegingen burgemeester en wethouders
van de bouwhoogte gelijktrekken aan de bouwhoogte van Spoorstraat 1-9. Om volstrekt onduidelijke redenen is de bouwhoogte van Spoorstraat 1-9 in het bestemmingsplan 'Dieren, witte vlekken' op 13 meter gesteld. De bouwhoogte van mijn perceel is hiermee ontoereikend om bruikbare zonnepanelen te kunnen situeren. Daarom verzoek ik u de bouwhoogte aan te passen, door ook Spoorstraat 17 mee te nemen ontstaat een eenduidige bebouwing.	hoogte 8 m, maximale bouwhoogte 13 m) is een gegeven uit het geldende bestemmingsplan. In het kader van de actualisatie worden geldende de maatvoeringen overgenomen. Hiervoor, onder de nummers 9b en 11c, hebben wij geconcludeerd dat wij deze locatie buiten het plangebied zullen laten. Het bestaande pand Spoorstraat 9 bestaat uit 2 bouwlagen en is plat afgedekt, het heeft een bouwhoogte van 8 meter. Uw pand bestaat uit één bouwlaag met een kap. Het verhogen van de toegelaten bouwhoogte van 9 m naar 13 m omwille van het plaatsen van zonnepanelen willen wij niet honoreren. De huidige actualisatie van het bestemmingsplan heeft als vertrekpunt dat geldende maatvoeringen worden overgenomen. Het handhaven van verschillen in bouwvolumes vinden wij, juist in het beschermde dorpsgezicht, als uitgangspunt van belang. Het aanpassen van een bouwhoogte is alleen wenselijk wanneer daar een plan aan ten grondslag ligt dat bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het straatbeeld. Het is zeker niet wenselijk om op voorhand, zonder plan de bouw mogelijkheden te verruimen. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de bouwhoogte van de bedoelde panden.</i>
i Aan de Kattenberg wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt. Dit is een vreemde ontwikkeling omdat er onlangs in het kader van de Traverseplannen veel overheids geld aan amoveren van bestaande woningen op dezelfde locatie is uitgegeven. Als reden werd aangegeven dat wonen op deze locatie echt niet zou kunnen.	Inmiddels heeft de wijze van uitvoering van de traverse plannen in het gebied Burgemeester Willemsstraat-Kattenberg zijn beslag gekregen. Een deel van het gebied is gebruikt voor de herinrichting en een veilige ontsluiting voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) van de Kattenberg. Op het overgebleven perceel aan de Kattenberg was ruimte beschikbaar voor één woning die komt te liggen in de rij van bestaande woningen aan de Kattenberg en daarmee aansluit op het bebouwingslint. Ruimtelijk gezien is dit een wenselijke ontwikkeling. Overigens valt het gegeven bouwvlak binnen de bouwstrook

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

27

Nr.	Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
j	Ten slotte verzoek ik u mijn zienswijze in zijn geheel digitaal op te nemen als bijlage bij de Nota van zienswijzen. Iedereen kan dan zijn eigen interpretaties omtrent mijn zienswijze trekken. Mocht u dit niet willen dan verzoek ik u per omgaande aan mij kenbaar te maken zodat ik mijn reactie tijdig onder college en raadsleden kan verspreiden. U kunt contact opnemen om nader van gedachten te wisselen over mijn zienswijze, ik hou mij het recht voor om nadere argumentatie aan te dragen.	zoals die is opgenomen in het geldende 'Dorpsvernieuwingsplan Dieren-Zuid; de tekst in paragraaf 2.10 van de toelichting op het bestemmingsplan hierover wordt aangepast. Ter plaatse van de gesloopte woningen aan de Burgemeester Willemsestraat wordt geen nieuwe woningbouw toegelaten. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt niet tot het schrappen van de woningbouw mogelijkheid.</i> Elke inspraakreactie wordt samengevat in de Inspraaknota. Daarnaast worden de ingekomen reacties bij de stukken gevoegd zodat die integraal beschikbaar zijn bij de besluitvorming door ons college. Ons besluit en de daarbij bijbehorende stukken worden ter kennisneming aan de gemeenteraad toegezonden.
16	Bewoner, Noorderstraat, 6953 CD DIEREN (brief gedateerd 10-10-2017, zaaknr. 607323)	Deze locatie is niet opgenomen in het bestemmingsplan omdat de initiatiefnemer studeert op het bouwplan. Ons voorstel aan de gemeenteraad aangaande de vaststelling van het afzonderlijke bestemmingsplan voor deze locatie hebben wij begin dit jaar teruggetrokken. Omdat de besluitvorming over het bouwplan niet is afgerond, is de locatie niet opgenomen in onderhavig voorontwerpbestemmingsplan. Een initiatief wordt altijd in zijn ruimtelijke context bekeken, daarvoor is het niet nodig dat het initiatief in hetzelfde bestemmingsplan is opgenomen.
a	Gevraagd wordt hoe omgegaan wordt voor de plannen voor het perceel Zutphensestraatweg 20. Voor deze locatie zijn wijzigingen aangevraagd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Die procedure is om onduidelijke redenen stopgezet. Vanaf maart 2017 heb ik hierover niets meer vernomen. Het voorliggende plan gaat uit van een witte vlek voor het perceel Zutphensestraatweg 20. Waarom is dit niet gelijktijdig meegenomen? De samenhang kan dan veel beter worden afgewogen en een beter bestemmingsplan kan worden opgesteld, omdat de locatie Zutphensestraatweg 20 in een kwetsbaar gebied staat. Het gebouw is gezichtsbepalend en omdat veel bewoners een direct belang hebben, wil ik er graag op aandringen dat u als	

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

28

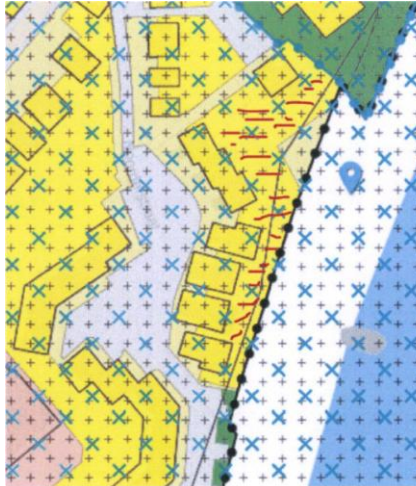
Nr.	Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
	college een transparant proces doorloopt. Ik ben beschikbaar hierover nader van gedachten te wisselen en ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.	Wij zullen u informeren als de procedure een vervolg krijgt.
		<i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de omvang van het plangebied</i>
17 Bewoner, Noorderstraat, 6953 CE DIEREN (brief gedateerd 25-10-2017, zaaknr. 612845)		
17a	De gronden gelegen aan de Noorderstraat die liggen achter de woningen en die grenzen aan de IJssel. Die gronden zijn bestemd voor 'Wonen'. Daardoor kunnen opstallen worden opgericht waardoor afbreuk kan worden gedaan aan ieders leefomgeving, uitzicht en op de aanblik van Dieren vanaf het water. Het is niet voor niets dat de bergingen aan de voorzijde van de woningen liggen en niet aan de achterzijde (rivierzijde). Mijn verzoek is dan ook om die gronden te bestemming als 'Tuin' of 'Groen'. Dit doet meer recht aan de omgevingskwaliteit en het behoud ervan en voorkomt ook dat burens elkaars uitzicht kunnen dichtbouwen. Het betreffende gebied is met een rode arcering aangeduid op onderstaande meegezonden tekening.	Hoewel de reactie is ingebracht na de gegeven inspraaktermijn, overwegen wij dat in deze fase van de procedure hieraan geen doorslaggevende betekenis wordt toegekend. U dient er wel rekening mee te houden dat in de formele procedure, die start met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, de termijnoverschrijding verschoonbaar moet zijn. Inhoudelijk overwegen wij dat uitgangspunt van de actualisatie is dat bestaande bouwmogelijkheden worden overgenomen. Op de door u bedoelde gronden is ook op basis van voorgaande bestemmingsplannen bebouwing mogelijk. Deze mogelijkheid willen wij blijven bieden nu er geen nieuw beleid voorligt, ook al kunnen wij uw standpunt begrijpen.
		<i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

29

Nr. Samenvatting reactie

Overwegingen burgemeester en wethouders

**18 Eigenaar, PO Box HASTINGS 4156, New Zealand, betreffende Stationsplein 18**

(brief d.d. 02-01-18, zaaknr. 619190)

18a Vanwege mijn (permante) verblijf in het buitenland was ik niet eerder op de hoogte van de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Ik verzoek u mijn reactie te betrekken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

18b Het pand Stationsplein 18 is nu bestemd voor 'Wonen' met de aanduiding 'kantoor in twee lagen'. Onder 'Wonen' laat het geldende bestemmingsplan woonruimten toe. Een woonruimte wordt gedefinieerd als een besloten

Hoewel de reactie is ingebracht na de gegeven inspraaktermijn, overwegen wij dat in deze fase van de procedure hieraan geen doorslaggevende betekenis wordt toegekend. U dient er wel rekening mee te houden dat termijnoverschrijding in de formele procedure, die start met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, verschoonbare reden moet hebben. Het verblijven in het buitenland zal dat niet zijn.

Aan de mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt, kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Bestemmingsplannen dienen een actueel beeld te geven van de gemeentelijke visie omtrent het gebruik

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

30

Nr. Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
ruimte die al dan niet tezamen met één of andere ruimten bestemd is voor bewoning door één huishouden. Blijkens de toelichting is kamergewijze verhuur mogelijk, ook verzorgingshuizen, internaten en andere bijzondere woonvormen passen binnen deze bestemming (blz 51-52).	van gronden. Met de actualisatie van het bestemmingsplan wordt beoogd de landelijke richtlijnen op het gebied van digitale bestemmingsplannen, nieuwe regelgeving en beleid alsmede hedendaagse inzichten te implementeren in een bestemmingsplan. Vandaar dat onderhavig bestemmingsplan op een andere wijze bestemmingen regelt en inhoudelijke verschillen kunnen optreden. Een verzorgingshuis bijvoorbeeld is thans landelijk begrepen onder de hoofdgroep maatschappelijk. Ten aanzien van uw verwijzing naar de toelichting op het geldende bestemmingsplan merken wij het volgende op. Juridisch bepalend is hetgeen in de regels en verbeelding (plankaart) is vastgelegd. In het vigerende bestemmingsplan zijn onder de bestemming 'Wonen' woonruimten toegestaan. Daarnaast zijn er nog inrichtingen toegestaan die zijn aangewezen in de inrichtingenlijst. Uit de begripsomschrijving volgt dat, wil sprake zijn van een woonruimte, er sprake dient te zijn van één huishouden. Daarmee is sprake van afzonderlijke bewoning zoals ook wordt aangegeven in de toelichting. Het door u aangehaalde deel van de toelichting begint met de uitleg dat 'met het begrip woonruimte een relatie wordt gelegd met huishouden om aan te duiden dat er sprake is van afzonderlijke bewoning wil een ruimte of samenstel van ruimten een woning zijn'. Bij kamerverhuur van het pand als geheel is dit anders, zoals de toelichting ook aangeeft. Bij kamerverhuur is namelijk geen sprake van een afzonderlijke woning omdat hierin niet alle daartoe benodigde voorzieningen aanwezig zijn (badkamer, toilet, keuken). Daarmee kan er dus ook geen sprake zijn van een woonruimte conform de begripsomschrijving, immers er is geen afzonderlijk huishouden. Weliswaar is bij verzorgingshuizen, internaten en andere bijzondere woonvormen ook geen sprake van afzonderlijke bewoning van een huishouden maar deze zijn specifiek toegestaan in de inrichtingenlijst, hetgeen niet geldt voor kamerbewoning.

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

31

Nr.	Overwegingen burgemeester en wethouders
	De regeling onder de woonbestemming in het nieuwe bestemmingsplan laat wederom geen zelfstandige kamerverhuurpanden toe. Daarmee sluiten wij aan op het gemeentelijk beleid om op voorhand geen zelfstandige kamerverhuurpanden toe te staan. Kamerverhuur is in tegenstelling tot het vigerende plan expliciet geregeld. De huidige jurisprudentie vereist een dergelijke regeling in het bestemmingsplan naast de regeling in de APV.
18c	Het pand is lange tijd gebruikt als kantoorruimte voor mijn bedrijf en tegelijk als mijn woning. Na mijn vertrek is het verhuurd geweest aan diverse partijen die er ook kantoor hebben gehouden. Laatstelijk was het pand in gebruik t.b.v. het -kamergewijs- begeleid wonen in combinatie met een kantoor. Het pand is in het verleden voor verschillende doeleinden gebruikt. In onderhavig bestemmingsplan wordt aangegeven welk gebruik in de toekomst mogelijk is. Daarbij wordt met in achtneming van de uitgangspunten van de actualisatie gelet op het toegestane gebruik (en bouw mogelijkheden) in het geldende bestemmingsplan, het feitelijke gebruik en het toelaatbare gebruik.
18d	Het pand staat nu te huur, mijn makelaar zoekt opnieuw een partij die er kantoor wil houden. Recent heeft een partij belangstelling getoond die het pand kamergewijs wil verhuren. Dat laat het geldende bestemmingsplan naar mijn mening toe. Het ingediende verzoek om medewerking aan kamerverhuur is op 5 januari 2018 ingetrokken.
18e	In het voorontwerpbestemmingsplan krijgt het pand de bestemming 'Wonen' en wordt 1 woning toegelaten. Een woning wordt gedefinieerd als een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van een huishouden, bijzondere woonvormen daaronder begrepen. Kamerverhuur wordt beperkt toegelaten, alleen aan twee personen in combinatie met het gebruik als woning. Voor kamerverhuur aan meer personen gelden aanvullende voorwaarden. Kamerverhuur zonder relatie met het gebruik als woning is alleen toegestaan voor zover legaal bestaand op de peildatum. Dit is correct. Het verhuren van kamers is thans ook in het bestemmingsplan geregeld. De bij recht toegelaten kamerverhuur is gekoppeld aan voorwaarden op basis van gemeentelijk beleid omtrent het verlenen van exploitatievergunningen voor kamerverhuur. Overigens kunnen bestaande (legale) kamerverhuurpanden worden aangeduid in het plan. Omdat geen kamerverhuurpanden zijn gemeld, is die aanduiding niet gebruikt. In het ontwerpbestemmingsplan zal een kamerverhuurpand worden aangeduid en worden de regels hierop aangevuld.
18f	In het voorontwerpbestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Wonen' Dat is correct. Maar ook in het geldende plan zijn beperkingen



Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

32

Nr. Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
ook het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis toegelaten. Hiervoor gelden allerlei beperkingen zoals dat naast de bewoner er niet meer dan 1 personeelslid mag werken en mag de oppervlakte niet groter zijn dan 50 m².	opgenomen. Bij de start van de actualisatie van de bestemmingsplannen binnen de gemeente in 2015, is geconstateerd dat diverse regelingen voor een bedrijf/beroep aan huis niet in elk plan eenduidig was geformuleerd en is gekozen voor de regeling zoals ook in dit voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Met de toevoeging 1 personeelslid is onduidelijkheid weggenomen en wordt geborgd dat het een ondergeschikte en ruimtelijk toelaatbare activiteit in (elke) woning blijft.
18g In het voorontwerpbestemmingsplan zijn kantoren in twee bouwlagen niet meer toegestaan.	Dit is gebeurd omdat deze functie niet meer werd uitgeoefend. In onderhavige situatie had een andere afweging gemaakt kunnen worden.
18h Als motivering voor het verzoek wordt aangehaald dat: • Op verschillende plaatsen in de toelichting aangeeft dat bestaande mogelijkheden in het nieuwe plan worden overgenomen en ik niet kan afleiden dat de gemeente het voornemen heeft om bestaand gebruik in te perken of te wijzigen. • Het laatstelijk gebruik voor begeleid wonen niet rechtvaardigt dat alleen 'Wonen' wordt toegestaan omdat het pand jaren als kantoor is gebruikt, ook toen er begeleid werd gewoond. • Het pand beschikt over 20 kamers en het is niet reëel te veronderstellen dat 1 huishouden zich hier wil vestigen. Langdurige leegstand van het beeldbepalende pand is niet in het belang van de gemeente en niet in mijn belang. • Als kamersgewijze verhuur niet mogelijk is dan is dat reden te meer om kantoren in twee lagen te handhaven.	Het bestemmingsplan beoogt volgens de doelstelling een actueel juridisch-planologisch kader te bieden. Verwezen wordt naar onder andere gewijzigde beleid en wordt geconstateerd dat verschillen kunnen optreden. Voor het plan zijn de bestaande mogelijkheden inderdaad het uitgangspunt evenwel met de kanttekening dat een actualisatie plaatsvindt. Immers anders zouden mogelijkheden die in voorgaande bestemmingsplannen werden geboden nooit meer kunnen vervallen en zal een steeds verdergaande stapeling van mogelijkheden het gevolg zijn. Evenwel realiseren wij ons dat de inhoud van het pand zodanig groot is dat het toelaten van een ander gebruik gerechtvaardigd is met het oog op het behoud van het pand. Gezien de ligging ten opzichte van het openbare vervoer kunnen wij ons vinden in het gebruik als kantoor. Dit gebruik past ook binnen het provinciale beleid betreffende kantoren. Het gebruik als woning blijft daarnaast toegestaan.
18i Hetgeen reden is om te vragen om: • Niet alleen wonen toe te staan maar in ieder geval ook kamerverhuur aan meer dan 2 personen toe te laten zonder de beperking dat het alleen in	• Als kamerverhuur zonder een relatie met het gebruik als woning wordt toegelaten dan zullen deze regels niet wijzigen. Aan de regels

Inspiraaknota voorontwerpbestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Zuid (zaaknummer 570093)

33

Nr. Samenvatting reactie	Overwegingen burgemeester en wethouders
aanvulling op het gebruik als woning is toegestaan (en de beperkingen m.b.t. het maximum percentage kamerverhuurpanden en de minimale afstand tussen kamerverhuurpanden) en zonder de beperking dat kamergewijze verhuur zonder een relatie met het gebruik als woning alleen is toegelaten als het legaal aanwezig is op het moment van vaststelling van het plan. • Het toelaten van een bedrijf of beroep aan huis zonder beperking van (onder meer) het aantal personen en het aantal vierkante meters. • Kantoren in twee lagen toe te laten. De gevraagde aanpassing kan gedeeltelijk ook bereikt worden door het pand de bestemming 'Gemengd – 2' te geven met de aanduiding 'kantoor in twee lagen'. En hiervoor een regel op te nemen. Daarnaast vraag ik om de aanduiding 'kamerverhuur' toe te kennen en om de beperkingen met betrekking tot beroep en bedrijf aan huis te schrappen. Als kantoren worden toegestaan wat is dan de ratio om voor beroep/bedrijf aan huis beperkingen op te nemen qua personeel en/of oppervlakte.	wordt in die gevallen toegevoegd dat ter plaatse van een te geven aanduiding een kamerverhuurpand is toegelaten met daarbij een maximum voor het aantal kamers. Voor uw pand overwegen wij dat het u vrij blijft staan, ondanks de intrekking van uw verzoek, om medewerking te vragen voor het realiseren van een kamerverhuurpand in te dienen. Als dan zal een ruimtelijke (en volkshuisvestelijke) afweging plaatsvinden. Voor de daadwerkelijke uitvoering zult ook over een exploitatievergunning op basis van de APV moeten beschikken. • Nee, dit wordt niet gewijzigd. Zie ons antwoord onder punt 9j en verder. • De omvang pand en de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer geeft aanleiding om in te stemmen met het toe te laten van kantoren in 2 lagen. In de systematiek van het bestemmingsplan wordt als een pand ook gebruik mag worden voor een andere functie dan wonen, gekozen voor de bestemming 'Gemengd – 2' met een aanduiding die het andere gebruik toelaat. Dat is conform uw verzoek een aanduiding die het gebruik als kantoor in twee lagen toelaat. De reden om de beperkingen ten aanzien van beroep en bedrijf te handhaven zijn gelegen in het gegeven dat dit gebruik als bijv. een kantoor of praktijkruimte <i>binnen</i> de woning regelt. De aanduiding 'kamerverhuurpand' wordt niet op voorhand toegekend. <i>Conclusie:</i> <i>de inspraakreactie leidt (ambtshalve) tot het leggen van de bestemming GD-2 met de aanduiding kantoren in 2 lagen (met aanduiding van een gebied waarbinnen bijgebouwen zijn toegelaten afgestemd op het geldende bestemmingsplan)</i>