

Onderwerp: (Actualiserings-)bestemmingsplan "Diepenheim"

Registratienummer: 583116

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan "Diepenheim" gewijzigd vaststellen, conform het advies in de 'Zienswijzen-notitie ontwerp-bestemmingsplan Diepenheim'
2. Geen exploitatieplan vaststellen
3. De actualisatie beeldkwaliteitsplan Diepenheim Noord 2 ongewijzigd vaststellen
4. Gedeputeerde Staten van Overijssel verzoeken om een verklaring van geen bezwaar tegen eerdere bekendmaking

Argumenten

1.1 Voor het gebied Diepenheim is een actualisering bestemmingsplan opgesteld. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de verplichting om de bestemmingsplannen up-to-date te houden en ze iedere 10 jaar te actualiseren. Het bestemmingsplan Diepenheim is geactualiseerd om zo de opgelegde beschermde status van een deel van het historisch centrum juridisch te verankeren.

In 2009 heeft de gemeenteraad besloten om het centrum van Diepenheim en Delden aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. Voor Delden is de procedure al afgerond. In Diepenheim heeft een inventarisatie van de bestaande kwaliteiten plaatsgevonden door de erfgoedcommissie. Dit heeft geleid tot een beschrijving van de kwaliteiten en een weergave op kaart. Dit is vertaald naar het bestemmingsplan waarbij regels zijn opgesteld die de bestaande kwaliteiten beschermen, maar wel ruimte bieden voor vernieuwing en verandering.

Het plangebied betreft de gehele bebouwde kom van Diepenheim, inclusief de nog te bouwen woningen op Diepenheim Noord 2.

Na de inspraakprocedure is het plan op enkele onderdelen aangepast en als ontwerpplan weer gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierop zijn drie zienswijzen ingediend.

1.2 Enkele zienswijzen bevatten het verzoek tot opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw. In de opgestelde zienswijzennotitie zijn globaal de zienswijzen weergegeven en is de gemeentelijke reactie daarop verwoord. In twee van de zienswijzen wordt verzocht om het opnemen van een extra mogelijkheid: 'wijzigingsbevoegdheid' naar wonen, zodat in de toekomst op een relatief simpele wijze de locatie ingevuld kan worden met woningbouw.

Het toekennen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid telt echter mee als plancapaciteit voor woningen. Het is gelet op de huidige woningvraag in relatie tot het huidig woningaanbod ongewenst om nu meer woningen toe te voegen in Diepenheim. Met beide initiatiefnemers kunnen gesprekken gevoerd worden op het moment dat de wijzigingsvraag actueel is om dan gezamenlijk te bepalen hoeveel ruimte er is op de woningmarkt om te komen tot functiewijziging naar woningbouw.

1.3 Een andere zienswijze bevat een verzoek tot verruiming van de mogelijkheden voor horeca-bestemming. De zienswijze heeft betrekking op het verplaatsen en verruimen van een huidige horeca-bestemming aan de Goorseweg. Dit plan is ontwikkelingsgericht en daarmee niet passend binnen het conserverende karakter van het actualisatieplan. Samen met de initiatiefnemer wordt bekeken of het plan nader geconcretiseerd kan worden en in procedure gebracht kan worden.

2.1 In deze situatie hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Reden hiervoor is dat geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen maar van een actualisering.

3.1 Actualisatie van het beeldkwaliteitsplan is wenselijk. In 2008 is er een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan voor de locatie Diepenheim Noord 2 opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan Diepenheim Noord 2 kent een groot aantal regels. Bij gesprekken met potentiële kopers van de kavels wordt aangegeven dat de beeldkwaliteitsregels als beperkend worden ervaren. Dit is ongewenst nu de kavelverkoop minder vlot verloopt.

Het aangepaste beeldkwaliteitsplan met een verruiming van de bouw mogelijkheden heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.

4.1 We verzoeken Gedeputeerde Staten om in te stemmen met een eerdere bekendmaking van het plan. In artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening wordt de mogelijkheid geboden om Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van het plan. Hierdoor hoeft de termijn van 6 weken niet te worden afgewacht.

Risico's

Het geactualiseerde plan geeft iets ruimere bouw mogelijkheden, maar geeft geen grotere belemmeringen. Met het plan zijn dan ook geen financiële risico's, zoals planschade gemoeid.

Alternatieven

In principe is er geen alternatief omdat actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen een plicht is. Uiteraard kan het plan anders gewijzigd worden vastgesteld. Hiervoor bestaat gezien de ingediende zienswijzen geen aanleiding.

Uitvoering

Na de vaststelling zullen de indieners van een zienswijze van het besluit in kennis worden gesteld evenals de provincie (gewijzigde vaststelling). Vervolgens zal het vastgestelde plan weer 6 weken ter inzage worden gelegd. Hierbij zal worden gewezen op de mogelijkheid van het instellen van beroep.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente
de secretaris, de burgemeester,



mr. G.S. Stam



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM