

**Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Diepenheim,  
herziening Ruimersdijk-Leusensweide'.**

## **Zienswijzennotitie plan 'herziening Ruimersdijk-Leusensweide, Diepenheim'**

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijze & gemeentelijke reactie.
- B. Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen.

## **A. Zienswijzen**

Het plan 'Diepenheim, herziening Ruimersdijk-Leusensweide' heeft met ingang van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de inzage termijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

### **Zienswijze 1**

Datum 9 januari 2024, ingekomen 9 januari 2024, nummer 620584

### **Zienswijze 2**

Datum 15 januari 2024, ingekomen 16 januari 2024, nummer 622307

### **Zienswijze 3**

Datum 28 december 2023, ingekomen 29 december 2023, nummer 616099

### **Zienswijze 4**

Datum 12 januari 2024, ingekomen 12 januari 2024, nummer 621733

### **Zienswijze 5**

Datum 8 januari 2024, ingekomen 15 januari 2024, nummer 622295

### **Zienswijze 6**

Datum 16 januari 2024, ingekomen 16 januari 2024, nummer 622619

### **Zienswijze 7**

Datum 10 januari 2024, ingekomen 11 januari 2024, nummer 620890

### **Zienswijze 8**

Datum 11 januari 2024, ingekomen 12 januari 2024, nummer 621743

### **Zienswijze 9**

Datum 12 januari 2024, ingekomen 12 januari 2024, nummer 621746

### **Zienswijze 10**

Datum 11 januari 2024, ingekomen 11 januari 2024, nummer 620563

### **Zienswijze 11**

Datum 14 januari 2024, ingekomen 16 januari 2024, nummer 622611

### **Zienswijze 12**

Datum 15 januari 2024, ingekomen 16 januari 2024, nummer 622607

### **Zienswijze 13**

Datum 11 januari 2024, pro-forma ingekomen 15 januari 2024, nummer 621841, inhoudelijk aanvullingen ingekomen op 25 januari 2024, nummer 621841.

### **Zienswijze 14**

Datum 15 januari 2024, ingekomen 16 januari 2024, nummer 622335

### **Zienswijze 15**

Datum 11 januari 2024, ingekomen 15 januari 2024, nummer 621839

## Zienswijze 1

Datum 9 januari 2024, ingekomen 9 januari 2024, nummer 620584

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

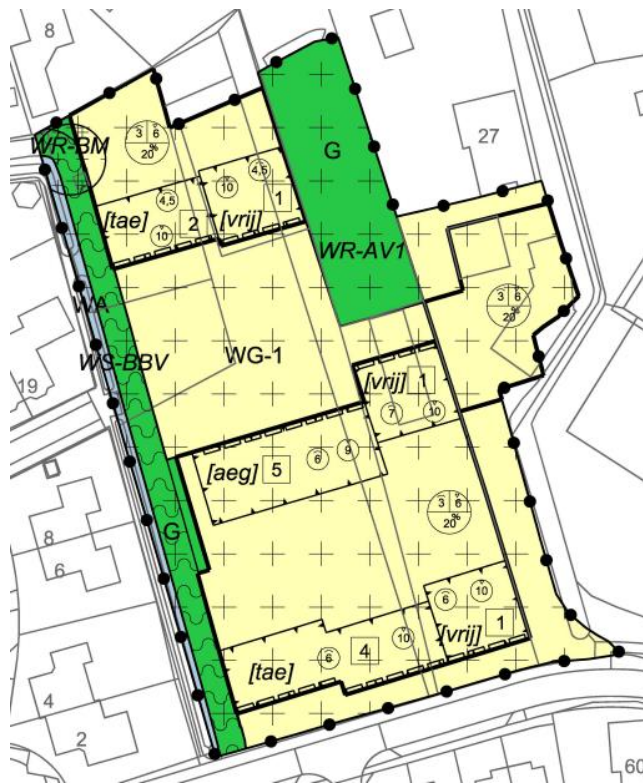
1. Door de wijziging van de vorige bestemming 'Groen' naar 'Wonen' waarborgt het plan niet dat de bebouwingsvrije, groene strook langs de westzijde ook daadwerkelijk groen en onderhouden blijft. Reclamant stelt voor om aan deze strook een bestemming 'Groen' toe te kennen en het eigendom van deze strook over te dragen aan de gemeente, zodat de gemeente kan voorzien in het behoud en onderhoud van deze groene strook.
2. Onduidelijk is waarom er behoefte is aan de beoogde woontypes. Reclamant vraagt zich af waarom er schijnbaar niet wordt getoetst aan de gestreefde verdeling in woontypes van 30% sociale huur, 40% midden-huur en betaalbare koop en 30% dure woningen, zoals opgenomen in de Woondeal Twente, en is van mening dat de gemeente wel verplicht is deze verhouding proberen toe te passen.
3. In het plan wordt niet aangetoond dat er geen alternatieve locaties zijn die beschikbaar zijn en meer geschikt zijn om te voorzien in de behoefte naar stedelijke ontwikkeling, zonder dat er een groene ruimte wordt opgeofferd. De omwonenden/aanwonenden hebben in het voortraject al aangegeven dat er voldoende en meer geschikte uitbreidingsmogelijkheden in de omgeving zijn, zoals uitbreiding van plan Noord-3 in noordelijke richting.
4. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd met 'Artikel 2.1.3 lid 1: Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' van de Omgevingsverordening Overijssel. Dit aangezien niet is aangetoond dat er geen (niet groene) ruimte meer beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied.
5. De woningen en met name de goothoogte zijn hoger dan bestaande woningen in de omgeving, hierdoor passen deze niet in de structuur van de wijk wat een negatieve invloed heeft op het woongenot en privacy van reclamant.
6. Binnenstedelijke groene ruimtes zijn schaars. Eenmaal bebouwd zal dit niet meer worden getransformeerd naar groen. Beter kan worden gezocht naar een reeds bebouwde ruimte (transformatie) of uitbreiding.
7. Het verlies van groen en toename van verharding heeft een negatief effect op het klimaat (hittestress, wateroverlast). Reclamant wijst op het gebrek aan toelichting over de effecten van het plan op het klimaat, evenals het gebrek aan aandacht voor het onderwerp klimaatadaptatie.
8. Reclamant geeft aan dat er binnen het plangebied belangrijke en waardevolle bomen aanwezig zijn. Daarnaast is er ook een belangrijke bomenstructuur aanwezig. Deze verdwijnt met het plan. Waarom moet de bomenstructuur wijken voor het bouwplan? Reclamant haalt aan dat in het ontwerpbestemmingsplan Noord-3 wel wordt verwezen naar bestaand groen. Daarnaast benoemt reclamant dat er geen onderzoek is gedaan middels een onafhankelijke Bomen Effect Analyse (BEA) naar het effect op omliggende bomen. Tevens wordt Natuurnetwerk Nederland (NNN) benoemd, die stelt dat het groen in Diepenheim onder druk staat. Dit beleid stimuleert aanplant van bossen voor versterkte samenhang en CO2-opslag. Ook vraagt dit beleid aandacht voor (toekomstige) monumentale bomen en het versterken van gevarieerde bosranden.
9. Het ecologisch onderzoek beslaat maar een deel van het plangebied en omvat niet de effecten van het plan op de omliggende omgeving. Er is geen onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd. Reclamant geeft aan dat dit wel had moeten aangezien het verdwijnen van de bomenstructuur mogelijk negatieve effecten kan hebben op vliegroutes van aanwezige vleermuizen. Daarnaast geeft reclamant aan dat rondom het plangebied de steenuil en bosuil zijn gezien en gehoord. Deze dieren komen echter niet terug in het ecologisch onderzoek. Reclamant stelt dat veel planten en dieren het moeilijk hebben in Diepenheim, zo ook de uilen, die deel uitmaken van het landschap in Diepenheim. Bovendien heeft de gemeente Hof van

- Twente met verschillende organisaties, zoals IVN Diepenheim, Stichting Hofvogels en landschap Overijssel, de steenuil geadopteerd.
10. Er heerst onduidelijkheid over de effecten van het plan op de waterhuishoudkundige situatie. Door de toename aan bebouwing en verharding worden negatieve effecten verwacht. De vragen die worden gesteld:
    - a. Wordt het hemelwater op eigen terrein verwerkt?
    - b. Hoe wordt voorkomen dat er in de omgeving van het plangebied wateroverlast ontstaat?
    - c. Heeft de wadi voldoende capaciteit?
    - d. Hoe wordt gewaarborgd dat deze wadi ook daadwerkelijk wordt aangelegd?
  11. Reclamant geeft aan dat het toevoegen van langsparkeren en extra in-en uitritten aan de als druk ervaren weg Ruimersdijk gevaarlijke verkeerssituaties kan opleveren. Daarnaast wordt de eenzijdige ontsluiting van de 9 woningen via de Leusensweide en richting de Kremersweide tevens als te smal en ongeschikt gezien, met de zorg dat ook dit gevaarlijke verkeerssituaties in de wijk oplevert. Hier wordt door reclamant een tweezijdige ontsluiting voorgesteld, zoals ook plaatsvindt aan de westzijde van de Leusensweide.
  12. Door de initiatiefnemer is er tijdens het participatietraject te weinig inrichting gegeven aan het participatieproces. Reclamant refereert hierbij aan stukken die al eerder bij gemeente Hof van Twente zijn aangeleverd.
  13. Het plan heeft een negatief effect op de waarde van de woning van reclamant, die aangeeft een procedure te zullen starten als het plan doorgang krijgt, om de waardedaling te verhalen op de initiatiefnemer.

## **Gemeentelijke reactie zienswijze 1**

1. Groene zones

Zoals blijkt uit het groenplan, blijft de strook grond aan de westzijde van het plangebied groen. Deze strook grond voorziet in de situering van een deel van de groene invulling in het plan en heeft daarnaast een belangrijke rol in de waterhuishouding. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de strook de bestemming 'Woongebied - 1' met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Bebouwingsvrij'. Binnen het plan zou het bij de westelijk gelegen twee-onder-een kapwoningen planologisch mogelijk zijn om in een deel van de strook vergunningsvrij een bijgebouw te plaatsen. Om dit te voorkomen hebben wij besloten in het definitieve bestemmingsplan deze strook de bestemming 'Groen' te geven (zie afbeelding 1). Hiermee wordt tegemoet wordt gekomen aan het voorstel van reclamant. Een deel van deze groene zone, namelijk het gedeelte dat is gelegen ten zuiden van de kavel van de twee-onder-één kapwoning aan de Leusensweide, zal na voltooiing van het plan in bezit komen van de gemeente Hof van Twente. Deze zal het reguliere onderhoud van dit gebied verzorgen. Het deel van de groene zone ten noorden hiervan zal onderdeel gaan uitmaken van de hier gelegen bouwkavel (twee-onder-één-kapwoning). Het onderhoud van de hier gelegen watergang zal door het waterschap worden uitgevoerd. Daarnaast is ook de bestemming van het te behouden deel van de groenwal omgezet in de bestemming 'Groen' (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1

## 2. Woningtypologieën

De gemeente streeft er bij het ontwikkelen van woningbouwlocaties naar om een goede mix van doelgroepen te bedienen. Dit mede op basis van de in 2022 vastgestelde 'Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025'. Deze woonvisie toont aan dat de woningmarkt krap is en de woningvraag groot, waar zowel starters als gezinnen als ouderen moeite ervaren bij het vinden van geschikte woningen in de gemeente. Dit geldt voor alle kernen in Hof van Twente, dus ook voor Diepenheim. De in het plan opgenomen woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen, namelijk ouderen, starters en gezinnen. Dit door te voorzien in vijf levensbestendige rijwoningen, zes twee-onder-een-kap woningen en drie vrijstaande woningen. De zes twee-onder-een-kap woningen kunnen tevens de doorstroming uit bestaande woningen stimuleren. Daarnaast moet de gestreefde verdeling in woontypes in relatie tot andere ontwikkeling in de kern Diepenheim worden gezien. Hierbij kan gedacht worden aan het nieuwbouwplan Noord 3 (starters, senioren en enkele tweekappers), de voormalige schoollocatie aan de Kerkegaarden (7 starterswoningen) en 3 rijwoningen en 2 levensloopbestendige woningen in/naast het voormalige station aan de Lindelaan 4 (starters, senioren en gezinnen). Naar ons oordeel wordt er samen met deze locaties gezamenlijk op een goede wijze ingespeeld in de behoefte naar woningen binnen de kern Diepenheim. Daarnaast betreft de verdeling in woontypes van 30% sociale huur, 40% midden-huur en betaalbare koop en 30% dure woningen, zoals opgenomen in de Woondeal Twente, een leidraad en geen harde maatstaf.

## 3. Alternatieve locaties

Bij woningbouwontwikkelingen is het ruimtelijk wenselijk om eerst in te zetten op transformatie en inbreiding in de bebouwde kom in plaats van uitbreiding van de bebouwde kom. Dit om het groen in het buitengebied van de gemeente te behouden. Daarom wordt er doorlopend gekeken naar mogelijkheden om binnen de bebouwde kom woningbouwontwikkelingen te initiëren voordat er wordt overgegaan tot het verder vergroten van een kern. Zie hiervoor ook de onder punt 2 genoemde voorbeelden van in de kom gelegen bouwlocaties die momenteel in procedure zijn. Het huidige plangebied aan de Ruimersdijk wordt, gezien de ligging ten opzichte van

bestaande wijken, gekenmerkt als inbreidingslocatie en is daarmee ruimtelijk gezien een logische keuze voor de realisatie van nieuwe woningen.

4. Provinciaal beleid

De zienswijze benoemd dat het plan in strijd is met 'Artikel 2.1.3 lid 1 'Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' uit de Omgevingsverordening Overijssel. Dit principe zet concreet in op inbreiding in de kern voor uitbreiding naar het buitengebied. Zoals onder punt 3 is benoemd, wordt het huidige plangebied gekenmerkt als inbreidingslocatie. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied binnen de kern Diepenheim en dus niet van het buitengebied. Ruimtelijk grens het plangebied aan zowel bestaande als ook aan nieuwe wijken. Hiermee is het plangebied een logische locatie voor het realiseren van woonbebouwing. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, zoals opgenomen in artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening Overijssel. Ten aanzien van het bouwen op alternatieve (niet groene) locaties binnen bestaand bebouwd gebied verwijzen wij naar punt 3.

5. Bouw- en goothoogte

De gemeente streeft ernaar om in de ontwikkeling van het plangebied aansluiting te zoeken met de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving. Op de naastgelegen percelen van het plangebied geldt het vastgestelde bestemmingsplan Diepenheim 2016. In dit plan bezitten de aangrenzende percelen aan de Ruimersdijk een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, aan de Kremersweide is er sprake van een maximale goot-en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter, voor de Leusensweide is de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd op 5 en 9 meter en aan de Nijstadstraat bedraagt de maximale goot-en bouwhoogte 7 en 10 meter. De genoemde woningen aan de Nijstadstraat zijn gelegen in de meest recent gerealiseerde wijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met de volgende maximale goot-en bouwhoogtes. De twee-onder-één kap woningen en de vrijstaande woningen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter. Voor de opgenomen levensloopbestendige rijwoningen is dit 6 en 9 meter.

De hoogten van de twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen sluiten aan op de genoemde hoogten van het aangrenzende bestemmingsplan van de Nijstadstraat. De hoogten van de levensloopbestendige woningen zijn gezien hun doelgroep lager gehouden en sluiten meer aan bij de bestaande woningen aan de Ruimersdijk en de Leusensweide. Hoewel wij gezien het voorgaande van mening zijn dat de goot- en bouwhoogtes, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, stedenbouwkundig passend zijn is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen samen met de initiatiefnemer nogmaals naar de opgenomen hoogten gekeken.

Omdat de aanwezige woningen aan de Nijstadstraat veelal een lagere gootlijn hebben dan de toegestane 7 meter is besloten om hierbij meer aansluiting te zoeken en de goothoogten van de noordelijk gelegen twee-onder-één-kapwoning en de vrijstaande woning te verlagen van 7 naar 4,5 meter. Bij de vijf woningen aan de Ruimersdijk wordt de goothoogte verlaagd van 7 naar 6 meter. Hierdoor komt deze goothoogte nu overeen met de maximale goothoogte zoals opgenomen in het bestaande bestemmingsplan dat van toepassing is op de bestaande woningen aan dit deel van de Ruimersdijk.

6. Transformatie

Bij ontwikkelingen kijkt de gemeente ook zeker naar transformatielocaties. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling op het terrein van de voormalige school aan de Kerkegaarden. Deze schoollocatie is onlangs herbestemd naar een woningbouwlocatie voor 7 woningen. Daarnaast is ook de transformatie van de voormalige stationslocatie naar 5 appartementen in procedure.

7. Klimaatgevolgen

Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Dit komt terug in een groene zone aan de westzijde van het plangebied en op het plein tussen

de parkeerplaatsen. In deze zones wordt doormiddel van wadi's groene zones voor waterberging gerealiseerd. Dit om eventuele extremere weersomstandigheden, die als het gevolg van klimaatverandering kunnen plaatsvinden, op te kunnen vangen. Tevens wordt centraal in het plangebied, naast de hier aanwezige wadi, een groen plantsoen aangelegd. Ook vindt de aanleg van bloemrijkgrasland plaats, om de biodiversiteit te vergroten. Tevens worden er bomen uit de 1e, 2e en 3e grootte gepland en is er voor de noordelijk gelegen bomen een beschermende bestemming opgenomen. Ook blijft een deel van de groenwal behouden. De hiervoor genoemde maatregelen zijn opgenomen in het bij het bestemmingsplan behorende groenplan. Daarnaast is een vormvrije milieueffectrapportage (m.e.r.) beoordeling uitgevoerd. De m.e.r. is een wettelijk instrument met als doel om het aspect milieu een volwaardige plaats te geven in de integrale afweging die voorafgaat aan het opstellen van een bestemmingsplan. Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving te verwachten zijn

#### 8. Bomenstructuur

Voor het bouwplan wordt een deel van de aanwezige groenwal verwijderd. In de strook is één boom aanwezig waarvoor gezien zijn omvang en omgevingsplanactiviteit Kap noodzakelijk is. Voor deze boom is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd door Expeditio Arbori. In deze analyse wordt aangegeven dat de huidige gesteldheid van de boom is verminderd door aantasting van de stamvoet door de Dikrandtonderzwam, de Honingzwam en witrot. De waargenomen aantasting en gebreken zullen binnen een periode van circa 10 jaar leiden tot een verhoogd risico op windworp en of lage stambreuk. Gezien het voorgaande is de gemeente van mening dat de boom kan worden verwijderd. Hierbij wordt aangehaakt bij het optionele advies uit de analyse waarin wordt voorgesteld om het naast de boom gelegen woningblok te verschuiven en hiermee meer openbare ruimte aan de zijde van de groene wadizone te genereren. Hierdoor kan in deze vrijkomende ruimte het herplanten van een grotere boom (boom van de 1e categorie) plaatsvinden. Deze kan uitgroeien tot een boom van vergelijkbaar formaat als nu aanwezig is. Deze verschuiving van het woningblok en het planten van de nieuwe boom heeft tevens een positief effect op de ruimtelijke beleving van de bewoners van de Leusensweide/Kremersweide.

Het overige deel van de groenstrook bestaat uit jong opgeschoten groen, zonder monumentale of karakteristieke bomen. Uiteraard heeft deze op zichzelf een bepaalde waarde, maar de waarde is niet dusdanig dat deze hoe dan ook in stand moet worden gehouden. Bij het vast te stellen plan wordt ook groen gespaard. Dit komt, naast de herplant, terug in het behoud van de aanwezige bomen aan de noordzijde van het plangebied die doormiddel van in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden worden beschermd (zie afbeelding 1). Daarnaast is het te behouden deel van de groenwal dusdanig bestemd dat hier geen bebouwing mogelijk is. Ten aanzien van het plan heeft er ecologisch onderzoek (quickscan) plaatsgevonden conform de wettelijke eisen die hiervoor gelden. Het wettelijk kader omtrent ecologie en de bescherming van soorten en gebieden is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In dit onderzoek wordt ook gekeken naar eventuele effecten van het plan op de omliggende omgeving zoals Natura-2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland (NNN). Hieruit blijkt dat het plan de kenmerken en waarden van deze gebieden niet aantast.

#### 9. Ecologisch onderzoek

In de genoemde quickscan ecologie zijn in hoofdstuk 6 de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden weergegeven. Hierbij is er zowel doormiddel van bronnenonderzoek als door veldonderzoek onderzoek uitgevoerd naar diverse flora- en faunasoorten waaronder de soortgroep vleermuizen. Hieruit blijkt dat er geen aanwijzingen gevonden zijn dat vleermuizen een rust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten. Geconcludeerd wordt dat het uitvoeren van het plan geen vleermuizen verstoord of dood, en ook geen



vaste rust- of voorplantingsplaats van deze soortgroep verstoord, beschadigd of vernield. Ook wordt geconcludeerd dat het plangebied geen verbindende schakel vormt in een lijnvorming landschapselement en dus geen onderdeel uitmaakt van een vliegroute van vleermuizen. Geconcludeerd wordt dat er geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen te verwachten is. In de genoemde quickscan is tevens onderzoek uitgevoerd naar de soortgroep vogels, hierbij is er ook expliciet aandacht besteed aan de uil. Hierbij wordt aangegeven dat de aanwezigheid van uilen doorgaans makkelijk te herkennen is aan de hand van braakballen, schijfsporen en ruiveren. Uit het onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn gevonden dat uilen een vaste rust- of nestplaats in het plangebied bezetten.

#### 10. Waterhuishoudkundige situatie

De waterhuishoudkundige situatie wordt behandeld in hoofdstuk 6 Wateraspecten van het toelichtingsdocument. Daarnaast is er een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan is ambtshalve aan het bestemmingsplan. Uit dit plan blijkt dat het aspect water geen belemmering vormt voor het huidige plan. Ten aanzien van de waterhuishouding heeft de reclamant de volgende vragen gesteld;

- a. Wordt het hemelwater op eigen terrein verwerkt?
- b. Hoe wordt voorkomen dat er in de omgeving van het plangebied wateroverlast ontstaat?
- c. Heeft de wadi voldoende capaciteit?
- d. Hoe wordt gewaarborgd dat deze wadi ook daadwerkelijk wordt aangelegd?

Het waterhuishoudkundige plan geeft hierop de volgende antwoorden;

- a. De bergingseis voor de hoeveelheid water die op eigen terrein moet worden geborgen is door het Waterschap Vechtstromen vastgesteld op 55mm. Het plan voldoet hieraan. Dit water zal doormiddel van de aanwezige wadi's in de grond infiltreren.
- b. Mocht bij hevige buien de waterberging zoals omschreven onder de beantwoording van vraag a onvoldoende zijn, dan zal het overtollige water doormiddel van de aanwezige sloot/watergang worden afgevoerd naar de retentievijver aan de Boinksweide.
- c. De capaciteit van de aanwezige wadi's voldoet ruimschoots aan de gestelde bergingseis.
- d. Het opgestelde waterhuishoudkundig plan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en als voorwaardelijke verplichting in de voorwaarden van het bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor wordt de realisatie van het waterhuishoudkundig plan gewaarborgd.

#### 11. Verkeerssituaties

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met de verkeersgeneratie die ontstaat door de voorgestelde ontwikkelingen. Dit op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Paragraaf 3.3 Verkeer en parkeren van het toelichtingsdocument behandelt de verkeerssituatie. De gemeente Hof van Twente heeft in 2016 een geactualiseerd 'Gemeentelijk Mobiliteitsplan' vastgesteld. De gemeente Hof van Twente heeft de parkeernormen gebaseerd op de hiervoor genoemde CROW publicatie. Uit hoofdstuk 3.3 van de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat er van het plan een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen uitgaat. Het plangebied voorziet in dit aantal. Tevens is in deze paragraaf ingegaan op de ontsluiting van het plan. Hierbij is aangegeven dat er ten aanzien van de 4 twee-onder-een-kap woningen en 1 vrijstaande woning gelegen aan de Ruimersdijk 39,4 verkeersbewegingen te verwachten zijn. De Ruimersdijk heeft voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen. De verkeersbewegingen van de overige 9 woningen (69 verkeersbewegingen) worden afgewikkeld via een nieuw aan te leggen ontsluiting op de Leusensweide. Zowel de Leusensweide als de Kremersweide hebben voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen. Hier komt bij dat het genoemde profiel ter hoogte

van de Leusensweide 17 en 19 niet smaller is dan het profiel van de rest van de Leusensweide. Ook de kruising Leusensweide en Kremersweide wijkt niet noemenswaardig af van de overige kruisingen in de wijk en kan volgens de gemeentelijke verkeersdeskundige de extra verkeersbewegingen goed aan. In het verlengde hiervan is een tweede ontsluiting dan ook niet noodzakelijk. Aan de Ruimersdijk is langsparkeren aan één zijde momenteel al mogelijk. In de zienswijze geeft reclamant aan dat er momenteel vaak langs geparkeerde auto's staan die nu vaak 1-zijdig de weggoot staan geparkeerd, waardoor het passeren soms niet te doen is. In het bouwplan wordt uitgegaan van het aanleggen van (langs)parkeerhavens die naast de weg zijn gelegen. Hierdoor blijft in de nieuwe situatie de weg vrij van geparkeerde auto's hetgeen de genoemde huidige passeer problemen wegneemt. Daarnaast bestaan er meer soortgelijke wegen in de gemeente waar langsparkeren aan beide kanten aanwezig is en waar dit geen gevaarlijke verkeerssituaties oplevert.

#### 12. Participatietraject

Gemeentelijke plannen, zoals een wijziging van een bestemmingsplan, kunnen gevolgen hebben voor de omgeving van haar inwoners. Hierdoor is het van belang om inwoners mee te nemen in de bredere belangenafweging die wordt gedaan in het kader van goede ruimtelijke ordening. De gemeente streeft daarbij naar een goed woon-en leefklimaat door een plan te realiseren waarin zowel de belangen van woningzoekenden als inwoners zijn meegenomen.

Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet die in 2024 in werking is getreden, is het participatietraject uitgevoerd door de initiatiefnemer. Tijdens dit traject heeft de initiatiefnemer voor de omwonenden twee voorlichtingsavonden georganiseerd, hierbij was de gemeente aanwezig. Gedurende dit participatietraject hebben reclamanten op meerdere momenten stukken naar de gemeente gestuurd. Hierin geven reclamanten hun visie op de ontwikkelingen en ervaringen over het participatietraject weer. Met betrekking tot het plan is door de initiatiefnemer een participatieverslag opgesteld. In dit verslag zijn ook de stukken die de initiatiefnemer van reclamanten heeft ontvangen opgenomen.

Met zowel het participatieverslag van initiatiefnemer als de stukken die de gemeente van omwonenden heeft ontvangen zijn de belangen van omwonenden goed aan de voorkant in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat het voorliggende bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, wat wil zeggen dat het belang van omwonenden van een goed woon- en leefklimaat niet wordt geschaad.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 15 zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen hebben van de gemeente een uitnodiging ontvangen om hierover in gesprek te gaan. Van deze mogelijkheid hebben 10 zienswijzemaaksters gebruik gemaakt. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de hieruit voortgekomen gesprekken is in overleg met de initiatiefnemer het plan inhoudelijk aangepast. In deze zienswijzennotitie staan onder hoofdstuk B deze aanpassingen weergegeven.

#### 13. Waardedaling woning

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Op grond van hoofdstuk 15 kan schadevergoeding in de vorm van nadeelcompensatie worden uitgekeerd. In de regeling van nadeelcompensatie onder de Omgevingswet kan voor activiteiten waarvoor een vergunningplicht geldt, pas een verzoek om nadeelcompensatie worden gedaan als die vergunning daadwerkelijk wordt verleend. Voor activiteiten waarvoor geen vergunning vereist is, geldt dat de schade ontstaat op het moment dat er een melding wordt gedaan of feitelijk wordt begonnen met het uitvoeren van de activiteit.

## Zienswijze 2

Datum 15 januari 2024, ingekomen 16 januari 2024, nummer 622307

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. Reclamant geeft aan dat het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en gericht op winstmaximalisatie voor de ontwikkelaar. Dit door het maximaal benutten van het plangebied voor woningen, zonder rekening te houden met de belangen van de omgeving.
2. Binnen het plangebied is geen groen bestemd, enkel is een nauwelijks te meten strookje met de bestemming water. Dit terwijl het plangebied juist nu een groene bestemming heeft. Het gehele perceel is bestemd tot woongebied. Gezien de opgelegde woonbestemming betekent dit dat overal vergunningsvrij gebouwd kan worden.
3. Het plan is in strijd met het provinciale principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien onvoldoende is aangegeven of er onderzoek is uitgevoerd naar andere locaties en alternatieven.
4. Wanneer het huidige groen volledig bebouwd wordt, heeft dit een nadelig effect op het klimaat, hittestress en wateroverlast. Reclamant geeft aan dat hierover niets terug te vinden is in het plan.
5. Door het plan zal het gebied als foerageergebied benut door diverse diersoorten, waaronder vleermuizen en uilen, ernstig afnemen en de bomensingel belangrijk voor flora en fauna verdwijnen.
6. Reclamant geeft aan dat in het plan wordt gesteld dat er gepaste maatregelen genomen moet worden, als alles wat nu groen is tot woongebied wordt aangewezen. Reclamant is benieuwd op welke manier hier invulling aan wordt gegeven.
7. Reclamant verwijst ten aanzien van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik naar de Omgevingsvisie Overijssel 2017.
8. De reclamant geeft aan dat het plan zijn woongenot op de volgende manieren aantast: Reclamant krijgt permanent zicht op de nieuwe woningen. Met name de bouwhoogte van 10 meter en goothoogte 7 meter vindt reclamant onacceptabel en stelt voor dat de bouwhoogte voor het hele plan wordt aangepast naar maximaal 7 meter.
9. Reclamant brengt naar voren dat de situeringswaarde en privacy van reclamant verslechtert aangezien de nieuwe woningen uitzicht krijgen op zijn achtertuin en woning. Volgens de reclamant kan dit voorkomen worden door het bestemmen van een groenstrook langs het pad en dit op te nemen in de planregels.
10. Reclamant geeft aan dat de extra uitritten en parkeerhavens aan de al druk ervaren Ruimersdijk tot gevaarlijke verkeerssituaties kunnen leiden. Door reclamant wordt het voorstel gedaan om het voorste gedeelte van het perceel (gelegen aan de Ruimersdijk) in te richten voor groen en parkeren inclusief laadpalen, zodat hier het groen gedeeltelijke behouden kan blijven.
11. Reclamant geeft aan dat een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk gehouden wordt. Ook daarom vraagt reclamant andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder sprake van planschade is.

## Gemeentelijke reactie zienswijze 2

### 1. Plangebied

Bij het maken van ruimtelijke plannen streeft de gemeente naar het behoud en de versterking van een goed woon- en leefklimaat. Dit proces gaat gepaard met een brede belangenafweging waarin zowel een goed ruimtelijke ordening als de belangen van inwoners en woningzoekenden worden meegenomen. Hierbij wordt gezocht naar een balans in het aantal te realiseren woningen en wijze waarop deze op een ruimtelijke verantwoorde manier kunnen worden ingepast. Wij zijn van

mening dat de mate van bebouwing op deze binnenstedelijke (inbreidings)locatie in relatie tot de onbebouwde/groene ruimten resulteert in een plan die ruimtelijk goed aansluit op de structuur van de omliggende wijken.

2. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 1 (Groene zones).
3. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 3 (Alternatieve locaties).
4. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 7 (Klimaatgevolgen).
5. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 9 (Ecologisch onderzoek).
6. Door de aanpassingen die naar aanleiding van de zienswijzen in het bestemmingsplan zijn aangebracht is niet langer het gehele plangebied bestemd als woongebied (zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 1 (Bebouwingsvrije groene zones) Daarnaast is er ook in het voorliggende plan aandacht voor het terugbrengen van groen. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 7 (Klimaatgevolgen).
7. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 4 (Provinciaal beleid).
8. Zie ten aanzien van het bezwaar ten aanzien van de bouw- en goothoogte de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 5 (Bouw- en goothoogte).
9. Uitzicht en privacy  
Zie met betrekking tot de situeringswaarde de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 13 (Waardedaling woning).  
Ten aanzien van het voorstel dat de reclamant met betrekking tot het verlies van privacy in relatie met het bestemmen van de groenstrook naar voren brengt, verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 1 (Groene Ruimtes).
10. Zie ten aanzien van de door reclamant aangegeven gevaarlijke verkeerssituaties de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Verkeerssituaties). Met betrekking tot het voorstel om het perceel aan de zijde van de Ruimersdijk in te richten als groene parkeerplaats kan worden aangegeven dat het situeren van woonbebouwing gericht op de Ruimersdijk, zoals opgenomen in het plan, ons inziens een ruimtelijk goede inpassing is. Dit aangezien de invulling in lijn is met de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Ruimersdijk en veelvoorkomend straatbeeld is in een stedelijke setting.
11. Zie gemeentelijke reactie zienswijze 1, punt 3 (Alternatieve locaties) en gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 13 (Waardedaling woning)

### **Zienswijze 3**

Datum 28 december 2023, ingekomen 29 december 2023, nummer 616099

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. Reclamanten vragen zich af waarom dit nieuwbouwproject niet op de al tijdens het voortraject voorgestelde alternatieve locatie van Noord-3 kan worden gerealiseerd. Uit de toelichting blijkt niet of er daadwerkelijk onderzoek is gedaan naar deze alternatieve locatie, terwijl daar veel minder bezwaren aan kleven.
2. Realiseren en onderhouden van het groenplan is niet als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het plan waardoor reclamanten geen mogelijkheid hebben om de realisatie en het in stand houden van dit groenplan juridisch af te dwingen. Het opgestelde groenplan moet daarom als voorwaardelijke verplichting worden toegevoegd. Hierdoor kan tegelijkertijd ook juridisch geborgd worden dat er voldoende waterbergingscapaciteit wordt gerealiseerd.
3. Om privacy en uitzicht te waarborgen stellen reclamanten voor om naast een haag van 2 meter ook bomen van de 3<sup>e</sup> grootte te realiseren in de groene zone die de nieuwe en bestaande woningen in het plan scheidt.
4. Het plan zal leiden tot onevenredige verslechtering van de verkeers- en parkeersituatie, dit wordt onvoldoende onderkend in de ruimtelijke toelichting. Reeds

in de huidige situatie ervaren de veel verkeers- en parkeeroverlast. Deze overlast is recent in substantiële mate versterkt door extra verkeersbewegingen die worden veroorzaakt door de opening van een kapsalon aan de Kremersweide 5. Dit heeft tot meer voor meer verkeersbewegingen gezorgd en ook vooral voor extra parkeeroverlast. Onduidelijk is of bij het voorliggende plan rekening is gehouden met deze nieuwe huidige verkeerssituatie als gevolg van de kapsalon en dit dient nader onderzocht te worden.

5. Reclamanten verwachten ernstige overlast gedurende de bouw van de woningen, in het bijzonder voor mevrouw die lijdt aan MS. Zij dragen de initiatiefnemer op om samen met hen tot een oplossing te komen die voorziet in negatieve gevolgen van de bouw van de woningen voor de gezondheid van mevrouw. Zelf geven zij de sterke voorkeur aan een tijdelijk ander onderkomen op kosten van de initiatiefnemer.

### **Gemeentelijke reactie zienswijze 3**

1. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 3 (Alternatieve locaties).
2. Voorwaardelijke verplichting groenplan  
Reclamant voert aan dat het bij het bestemmingsplan behorende groenplan niet als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan is verbonden. Wij onderkennen dit en hebben zowel het groenplan als het waterhuishoudkundige plan als voorwaardelijke verplichting in de voorschriften van het bestemmingsplan opgenomen.
3. Planten extra bomen  
Bij het tot stand komen van het groenplan is gekeken naar het plaatsen van bomen op de door de reclamant aangegeven plaats in de westelijke groene zone naast de hier te plaatsen groene haag. Echte bleek het plaatsen van bomen op deze plek, gezien het onderhoud van de naastgelegen wadi, niet mogelijk.
4. Verkeers- en parkeersituatie in relatie tot aanwezige kapsalon  
Zie ten aanzien van de algemene verkeers- en parkeerontwikkeling van het plan de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Verkeerssituaties).  
Ten aanzien van de genoemde kapsalon aan de Kremersweide 5 kan worden aangegeven dat het hier geldende bestemmingsplan 'Diepenheim' voorziet in het faciliteren van een 'aan huis verbonden beroep'. Binnen de hiervoor in het bestemmingsplan opgenomen voorschriften is het mogelijk om nevenactiviteiten, waartoe ook kappers behoren, in/bij de eigen woning uit te oefenen. Het bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid aangezien de impact hiervan op de omgeving, waaronder ook extra verkeers- en parkeerbewegingen worden gerekend, als passend in een woonomgeving worden geacht.  
De zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen van het voorliggende plan (69 verkeersbewegingen per weekdag) zal geen grote veranderingen teweeg brengen in de verkeerssituatie van de Kremersweide. Ook voldoet het plan aan de voorgescreven parkeernormen, waardoor het niet waarschijnlijk is dat er door het plan een verhoogde parkeerdruk in de Kremersweide ontstaat. Mocht de aan huis gevestigde kapsalon overlast veroorzaken, dan kan dit worden gemeld via de gemeentelijke website.
5. Bouwwerkzaamheden  
Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Diepenheim en maakt dus deel uit van bestaand stedelijk gebied, waar nieuwe stedelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Inherent aan het wonen in dit soort gebieden is dat bouwwerkzaamheden hier kunnen plaatsvinden. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het ter beschikking stellen van alternatieve huisvesting niet tot de mogelijkheden behoort. Echter wil hij wel meedenken over mogelijkheden om de eventuele overlast zo veel mogelijk te beperken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het afschermen van de bouwplaats ter plaatse van de kavelgrens, het maken van

afspraken met het uitvoerende bedrijf over het informeren van reclamant over de geplande werkzaamheden, het indien mogelijk rekening houden met het opstellen van werktuigen, etc

#### **Zienswijze 4**

Datum 12 januari 2024, ingekomen 12 januari 2024, nummer 621733

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. Het omzetten van de groene schapenweide met bomenrij naar een woonbestemming ontnemt reclamanten van hun uitzicht en doet aanzienlijk afbreuk aan hun privacy.
2. De reclamanten geven aan dat er in een gesprek met de initiatiefnemer op 11-08-2023 is besproken dat de volgende punten in overweging zouden worden genomen, mocht het plan doorgaan:
  - a) Een groene schutting (heg, bomen) bij het nieuwe aangrenzende perceel.
  - b) Reclamanten vragen garantie dat de groenstrook ook daadwerkelijk altijd vrij blijft van bebouwing en daarmee de bestemming groen krijgt.
  - c) De mogelijkheid tot verplaatsen van de rijtjeshuizen met circa 4 meter naar het oosten.
3. Reclamanten wensen dat de huizen achter hun perceel laagbouw worden (één laag of één laag met kap) zodat er geen inkijk ontstaat op hun perceel.
4. Door het plan gaat er groen verdwijnen. Dit gaat ten koste van de diversiteit aan vogels en andere dieren.
5. Het plan zal de luwe en vrije zijde van de woning tenietdoen en daarmee verwachten reclamanten een waardedaling van hun woning.
6. De bouw van de woningen zal overlast geven wat betreft lawaai, stof en inkijk.

#### **Gemeentelijke reactie zienswijze 4**

1. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 2, punt 6 (Uitzicht en privacy).
2. Afspraken met initiatiefnemer
  - a) Ten aanzien van de erfafscheidingen is, in het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan, opgenomen dat deze moeten worden uitgevoerd als een natuurlijke erfafscheiding, bijvoorbeeld een haag. Houten of betonnen schuttingen zijn niet toegestaan.
  - b) Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 1 (Groene zones).
  - c) In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn de genoemde rijtjeshuizen circa 5 meter (ten opzichte van de eerdere plannen) in oostelijke richting opgeschoven.
3. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 5 (Bouw- en goothoogte).
4. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 9 (Ecologisch onderzoek).
5. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 13 (Waardedaling woning).
6. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 3, punt 5 (Bouwwerkzaamheden).

#### **Zienswijze 5**

Datum 8 januari 2024, ingekomen 15 januari 2024, nummer 622295

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. De bouw van de woningen op slechts 10-14 meter van het huis ontnemt reclamanten van hun vrije uitzicht en inkijk neemt toe.

2. Reclamanten geven aan dat in een gesprek met de initiatiefnemer is toegezegd dat de rij huizen aan de achterzijde van hun perceel 4 meter extra, tot 14 meter in oostelijke richting wordt opgeschoven.
3. Door de bouw van woningen, toegangsweg en parkeerplaatsen aan de zij- en achterkant van het perceel van reclamanten wordt een toename van bestemmingsverkeer verwacht, evenals een toename van geluidshinder en uitlaatgassen van dicht langs het perceel van de reclamanten langsrijdende auto's. Dit tast het de privacy aan.
4. Reclamanten vragen zich af waarom er geen gebruik wordt gemaakt van andere uitbreidingsmogelijkheden, zoals plan Noord-3 (richting Gazebo). Ze betreuren het verlies van een mooie groene ruimte terwijl er in hun ogen ook locaties beschikbaar zijn die voor minder problemen zorgen.
5. De in het plangebied aanwezige natuur (bomen, vogels, insecten en vleermuizen zullen grotendeels verdwijnen door de bebouwing. Onderzoek geeft aan dat het plangebied door beschermde diersoorten hoofdzakelijk als foerageergebied wordt gebruikt. Reclamant vraagt zich af hoe het deels kappen van de houtwal en toevoegen van bebouwing aan een weiland de afname van die diversiteit gaat tegenhouden.
6. Hoe valt deze ontwikkeling te rijmen met het provinciale principe zorgvuldig ruimtegebruik zoals opgenomen in de Omgevingsvisie 2017.
7. De extra bebouwing en verharding in de kern zorgt voor meer hittestress. Is het in dat kader niet belangrijk om ook te zorgen voor groen, zoals het huidige weiland en de houtwal doet en is voldoende onderzocht wat het effect van het plan is op het klimaat.
8. Een van reclamanten heeft nachtdiensten en zal door de bouwwerkzaamheden overdag niet kunnen slapen. Niet kunnen slapen veroorzaakt stress waardoor de huidziekte en pijnlijke gewrichten waar reclamant aan lijdt erger wordt.
9. Door realisatie van de woningen zal er geluidsoverlast ontstaan van warmtepompen, airco's, etc.
10. Reclamanten geven aan dat zij in het hoofdstuk milieuzonering lezen dat zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid zich ten doel stellen een goede kwaliteit van de leefomgeving te handhaven en te bevorderen en dat de woningen in het plan worden aangemerkt als milieugevoelige functies. Reclamanten vragen zich af hoe de zorgen die zij hebben ten aanzien van hun welzijn en gezondheid worden weggenomen.
11. Reclamanten willen weten hoe de wadi, liggend aan de oostgrens van hun perceel, wordt aangelegd en onderhouden. Dit is voor hun essentieel aangezien bij dichtslibben het water langer in de wadi blijft staan en er na 5 dagen muggenoverlast kan plaatsvinden.
12. Reclamanten vragen zich af welke maatvoering is toegepast op de wadi; is dit bedoeld voor de opvang van het regenwater voor de gehele wijk? Zo ja, hoe wordt dit water dan binnen 48 uur geïnfiltreerd?
13. Er heersen zorgen over de al te drukke en onoverzichtelijke verkeerssituatie bij de kruising Kremersweide/Leusensweide, die al te smal is voor het huidige aantal verkeersbewegingen. Is er plek voor voetgangers? Reclamanten geven aan dat buurtbewoners nu hun kinderen al niet buiten laten spelen wegens te hard rijden.
14. Het plan heeft een negatief effect op de waarde van de woning van reclamanten. Indien het plan doorgang krijgt, starten reclamanten een procedure om deze waardedaling op de initiatiefnemer te verhalen.

## Gemeentelijke reactie zienswijze 5

1. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 2, punt 6 (Uitzicht en privacy).
2. In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn de genoemde rijtjeshuizen circa 5 meter (ten opzichte van de eerdere plannen) in oostelijke richting opgeschoven. Hierdoor is de afstand tussen de achtererfgrens van de reclamanten en het in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak circa 11,5 meter.
3. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Verkeerssituaties). Hieruit blijkt dat er geen dusdanige toename in verkeersbewegingen ontstaat dat er sprake is van een ruimtelijk ongewenste situatie. Een situering waarbij er een weg naast een woning/tuin aanwezig is komt zowel in de aansluitende wijken, maar ook in algemene zin, frequent voor.
4. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 3 (Alternatieve locaties).
5. In de quickscan natuurwaardenonderzoek, die ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan is uitgevoerd, is aandacht besteed aan de impact van het plan op de flora en fauna in het plangebied. Hierbij wordt geconcludeerd dat door de voorgenomen activiteiten de betekenis van het gebied als foeragegebied voor verschillende foeragerende diersoorten weliswaar afneemt, maar dat deze afname niet leidt tot wettelijke consequenties en dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkelingen.
6. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 4 (Provinciaal beleid).
7. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 7 (Klimaatgevolgen).
8. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 3, punt 5 (Bouwwerkzaamheden).
9. Warmtepompen en airco's zijn binnen een woonomgeving toegestane installaties. Deze zullen uiteraard aan de hiervoor geldende wettelijke voorschriften moeten voldoen. Deze toets vindt plaats bij het toetsen van de omgevingsvergunningaanvraag die voor de uiteindelijke realisatie van de woningen zal moeten worden doorlopen.
10. De genoemde milieuzonering is van toepassing op de ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Tussen de nieuwe woonbestemming en de bestaande woonwijken waarin de reclamant woont is deze milieuzonering niet van toepassing.
11. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 1 (Groene zones).
12. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 10 (Waterhuishoudkundige situatie).
13. Zie ten aanzien van de verkeerssituatie bij de kruising de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Verkeerssituaties). Hieraan kan worden toegevoegd dat het straatprofiel met betrekking tot voetgangers overeenkomt met die van de overige straten in de wijk. Het is hierbij voldoende duidelijk ingericht als een 30 km zone.
14. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 13 (Waardedaling woning).

## Zienswijze 6

Datum 16 januari 2024, ingekomen 16 januari 2024, nummer 622619

De zienswijze is identiek aan de punten zoals genoemd in zienswijze nummer 1. Enkel is bij het laatste punt 11 (Parkeren, verkeer en ontsluiting de hierop volgende zin toegevoegd. *Bij de wijkagent en burgemeester (welke beide bij mij thuis zijn geweest om deze gevaarlijke weg qua snelheid te bespreken) is het snelheidsprobleem bekend welke op de Kremersweide zich afspeelt. Graag zie ik dat deze bevindingen ook meegenomen worden in eventuele besluitvormingen.*



## Gemeentelijke reactie zienswijze 6

Voor de gemeentelijke reactie op de punten 1 t/m 10 verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1. Ten aanzien van de toegevoegde zin kan worden aangegeven dat er bij de beoordeling van de ontsluiting van het bouwplan is gekeken naar alle hierbij van belang zijnde verkeerstechnische aspecten. Ook de bevindingen zijn hierbij betrokken. Hierbij is geconcludeerd dat de nu voorliggende ontsluiting van het plan voldoet.

## Zienswijze 7

Datum 10 januari 2024, ingekomen 11 januari 2024, nummer 620890

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. Het plan waarborgt niet dat de bebouwingsvrije strook van circa 5 breed ter plaatse van de westelijk gelegen watergang ook daadwerkelijk groen en vrij van bebouwing blijft. Een bestemming 'Groen' voor deze strook kan dit wel waarborgen.
2. In het plan wordt niet aangetoond dat er geen alternatieve locaties zijn die beschikbaar zijn en meer geschikt zijn om te voorzien in de behoefte naar stedelijke ontwikkeling, zonder dat er een groene ruimte wordt opgeofferd. De omwonenden/aanwonenden hebben in het voortraject al aangegeven dat er voldoende en meer geschikte uitbreidingsmogelijkheden in de omgeving zijn, zoals uitbreiding van plan Noord-3 naar het noorden, richting de Gazebo.
3. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd met 'Artikel 2.1.3 lid 1: Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' van de Omgevingsverordening Overijssel. Dit aangezien niet is aangetoond dat er geen (niet groene) ruimte meer beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied.
4. Binnenstedelijke groene ruimtes zijn schaars. Eenmaal bebouwd zal dit niet meer worden getransformeerd naar groen. Beter kan worden gezocht naar een reeds bebouwde ruimte (transformatie) of uitbreiding.
5. Het verlies van groen en toename van verharding heeft een negatief effect op het klimaat (hittestress, wateroverlast). Reclamant wijst op het gebrek aan toelichting over de effecten van het plan op het klimaat, evenals het gebrek aan aandacht voor het onderwerp klimaatadaptatie.
6. Reclamant geeft aan dat er binnen het plangebied belangrijke en waardevolle bomen aanwezig zijn. Daarnaast is er ook een belangrijke bomenstructuur aanwezig. Deze verdwijnt met het plan. Waarom moet de bomenstructuur wijken voor het bouwplan? Reclamant haalt aan dat in het ontwerpbestemmingsplan Noord-3 wel wordt verwezen naar bestaand groen. Daarnaast benoemt reclamant dat er geen onderzoek is gedaan middels een onafhankelijke Bomen Effect Analyse (BEA) naar het effect op omliggende bomen. Tevens wordt Natuurnetwerk Nederland (NNN) benoemd, die stelt dat het groen in Diepenheim onder druk staat. Dit beleid stimuleert aanplant van bossen voor versterkte samenhang en CO2-opslag. Ook vraagt dit beleid aandacht voor (toekomstige) monumentale bomen en het versterken van gevarieerde bosranden.
7. Het ecologisch onderzoek beslaat maar een deel van het plangebied en omvat niet de effecten van het plan op de omliggende omgeving. Er is geen onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd. Reclamant geeft aan dat dit wel had moeten aangezien het verdwijnen van de bomenstructuur mogelijk negatieve effecten kan hebben op vliegroutes van aanwezige vleermuizen. Daarnaast geeft reclamant aan dat rondom het plangebied de steenuil en bosuil zijn gezien en gehoord. Deze dieren komen echter niet terug in het ecologisch onderzoek. Reclamant stelt dat veel planten en dieren het moeilijk hebben in Diepenheim, zo ook de uilen, die deel uitmaken van het landschap in Diepenheim. Bovendien heeft de gemeente Hof van

Twente met verschillende organisaties, zoals IVN Diepenheim, Stichting Hofvogels en landschap Overijssel, de steenuil geadopteerd.

8. Er heerst onduidelijkheid over de effecten van het plan op de waterhuishoudkundige situatie. Door de toename aan bebouwing en verharding worden negatieve effecten verwacht. De vragen die worden gesteld:
  - a. Wordt het hemelwater op eigen terrein verwerkt?
  - b. Hoe wordt voorkomen dat er in de omgeving van het plangebied wateroverlast ontstaat?
  - c. Heeft de wadi voldoende capaciteit?
  - d. Hoe wordt gewaarborgd dat deze wadi ook daadwerkelijk wordt aangelegd?
9. Reclamant geeft aan dat het toevoegen van langsparkeren en extra in-en uitritten aan de als druk ervaren weg Ruimersdijk gevaarlijke verkeerssituaties kan opleveren. Daarnaast wordt de eenzijdige ontsluiting van de 9 woningen via de Leusensweide en richting de Kremersweide tevens als te smal en ongeschikt gezien, met de zorg dat ook dit gevaarlijke verkeerssituaties in de wijk oplevert. Hier wordt door reclamant een tweezijdige ontsluiting voorgesteld, zoals ook plaatsvindt aan de westzijde van de Leusensweide. Tevens vervallen de huidige parkeerplekken tegenover Leusensweide 17 en 19, wat een verhoogde parkeerdruk zal opleveren. De toenemende verkeersbewegingen is tevens zorgelijk. Reclamanten geven aan dat met name het indraaiende verkeer vanaf de Kremersweide zorgt voor het schijnen van de verlichting van auto's in hun woonkamer wat de privacy en het woongenot ernstig aantast.
10. Door de initiatiefnemer is er tijdens het participatietraject te weinig inrichting gegeven aan het participatieproces. Reclamant refereert hierbij aan stukken die al eerder bij gemeente Hof van Twente zijn aangeleverd.
11. Het plan heeft een negatief effect op de waarde van de woning van reclamant, die aangeeft een procedure te zullen starten als het plan doorgang krijgt, om de waardedaling te verhalen op de initiatiefnemer.

### **Gemeentelijke reactie zienswijze 7**

1. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 1 (Groene zones).
2. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 3 (Alternatieve locaties).
3. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 4 (Provinciaal beleid).
4. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 6 (Transformatie).
5. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 7 (Klimaatgevolgen).
6. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 8 (Bomenstructuur).
7. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 9 (Ecologisch onderzoek).
8. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 10 (Waterhuishoudkundige situatie).
9. Zie ten aanzien van parkeren en ontsluiting de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Verkeerssituaties). Met betrekking tot het inschijnen van de verlichting van passerende auto's kan worden opgemerkt dat blijkt dat er geen dusdanige toename in verkeersbewegingen ontstaat dat er sprake is van een ruimtelijk ongewenste situatie. Een situering waarbij er een weg/straathoek naast een woning aanwezig is komt zowel in de aansluitende wijken, maar ook in algemene zin, frequent voor.
10. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Participatietraject).
11. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 13 (Waardedaling woning).

## Zienswijze 8

Datum 11 januari 2024, ingekomen 12 januari 2024, nummer 621743

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. Uit de toelichting blijkt niet waarom er behoefte is aan de beoogde woontypes. In dit kader wordt de woondeal Twente wel genoemd, maar hier wordt niet aan getoetst en het wordt niet duidelijk waarom er in het plan schijnbaar wordt afgeweken van de woondeal.
2. Het plan waarborgt niet dat de ontwikkeling voor de Diepenheimers zelf is, terwijl dit wel door de initiatiefnemer is aangegeven.
3. Het plan geeft aan te zijn vastgesteld op basis van de lokale behoefte die blijkt uit een analyse die elke twee jaar geactualiseerd wordt. Dit is volgens reclamanten niet gebeurd waardoor de huidige behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief onduidelijk is.
4. Het plan waarborgt niet dat de bebouwingsvrije strook van circa 5 breed ter plaatse van de westelijk gelegen watergang ook daadwerkelijk groen en vrij van bebouwing blijft. Een bestemming 'Groen' voor deze strook kan dit wel waarborgen.
5. De initiatiefnemer heeft geprobeerd om de duiker aan de achterzijde van de achtertuin zonder toestemming van de gemeente en waterschap te verwijderen.
6. De reclamanten waarderen hun woning vanwege de directe aanwezige flora, fauna en privacy. Deze factoren zorgen voor rust en daardoor ook stabilisatie van een chronisch zeldzame ziekte van één van de reclamanten. Dit zal verdwijnen door de beoogde woningen, de hierbij horende bouwactiviteiten en de verkeersstoename.
7. Door het plan komen er woningen met meerdere lagen naast de achtertuin waardoor de privacy in de achtertuin verdwijnt.
8. Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen op een deel van de Leusensweide die nu doodlopend is terwijl straks het verkeer van 9 extra woningen hier doorheen moet. Deze weg is hiervoor niet geschikt.
9. De spanningen rondom de ontwikkelingen van de weide, het communicatiegedrag van de initiatiefnemer, hebben reclamanten doen besluiten hun huis te verkopen.
10. Naast dat er door het plan sprake is van een enorme vermindering van het woongenot en de privacy is er ook concreet sprake van waardevermindering van het huis
11. Privacy en woongenot wordt negatief beïnvloed door de bouw van woningen met meerdere woonlagen haaks op de achtertuin van reclamanten.
12. De eenzijdige ontsluiting van 9 woningen via de Leusensweide (nr. 17 en 19) is te smal en ongeschikt voor het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast zijn de uitritten van de twee huizen en de kruising Leusensweide en Kremersweide zeer onoverzichtelijk hetgeen gevaarlijke situaties op gaat leveren..
13. Door de opening van een kapsalon aan de Kremersweide 5 is het verkeer en de parkeerdruk flink toegenomen. Hierbij wordt er ook geparkeerd voor de voortuinen van de Leusensweide 19 en 17 waardoor het onmogelijk is om de eigen oprit en deze kant van de Leusensweide te verlaten. De vraag is of er rekening is gehouden met deze huidige situatie en of er bij de beoordeling de verkeers- en parkeertoename overeenkomt met een deugdelijke ruimtelijke ordening.
14. Reclamanten stellen een tweezijdige ontsluiting voor, zoals ook aan de westzijde van de Leusensweide het geval is, dit ook met oog op eventuele calamiteiten.
15. De geplande parkeergelegenheid is conform de gemeentelijke verordening maar zorgt ook voor verdere verstening en 'verblikking', met alle gevolgen van dien.
16. Als blijkt dat deze volume nodig is voor Diepenheim, waarom wordt er dan gekozen voor inbreiding in plaats van uitbreiding?
17. Er zijn binnen de bebouwde kom een aantal mogelijkheden waarbij meer woningen kunnen worden gebouwd en waar minder omwonenden hinder van ondervinden.
18. Reclamanten geven aan dat door de initiatiefnemer is verkondigd dat de reden van zijn bouwplan is gelegen in het feit dat hij goed wil doen aan de doorstroming van

woningen in Diepenheim. Gezien de alsmaar stijgende bouwkosten en huidige bedragen voor nieuwbouwwoningen kunnen reclamanten zich niet voorstellen dat dit plan een oplossing wordt voor de lange termijn.

19. In de documenten is opgenomen dat er geen schuttingen mogen komen maar dat er groene erfafscheidingen moeten komen. Er worden verder echter geen eisen gesteld. Dit is een groot verlies aan woongenot, uitzicht, privacy, geluidsoverlast en aantasting van de situeringswaarde.
20. Er is niet aangetoond dat er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn die beter geschikt zijn voor woningbouw en waarvoor geen groene ruimte wordt opgeofferd. Tijdens het voortraject is aangegeven door omwonenden dat er voldoende uitbreidingsmogelijkheden in de omgeving zijn, zoals het verder uitwerken van plan Noord-3. Aan deze locatie kleven minder bezwaren en hierdoor kan de unieke groenstrook behouden blijven. Waarom kan de woningbouw niet op die locatie worden gerealiseerd?
21. Het plan is in strijd met Artikel 2.1.3 lid 1: Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik omdat niet is aangetoond dat er geen (niet groene) ruimtes elders beschikbaar zijn binnen het bestaande bebouwde gebied.
22. Als alternatieve invulling stellen reclamanten een voedselbos of bio-based tiny houses voor Diepenheimers voor, met respect voor natuurbehoud in (de kern van) Diepenheim, in plaats van commerciële woningbouw.
23. De woningen, met name de goothoogte, zijn hoger dan de bestaande woningen in de omgeving, daardoor niet passend in de huidige stedenbouwkundige structuur van de wijk. Dit tast het woongenot van het woonadres van de reclamanten (Leusensweide 19) aan.
24. Het verlies van groen en toename van verharding heeft negatieve klimaatgevolgen. Reclamanten wijzen op het gebrek aan toelichting over de effecten van het plan op het klimaat, evenals het gebrek aan aandacht voor het onderwerp klimaatadaptatie.
25. Waarom moet de belangrijke en waardevolle bomenstructuur aanwezig in het plangebied wijken voor het bouwplan? De initiatiefnemer heeft geen onderzoek (BEA) gedaan middels een onafhankelijke kennispartner naar het effect van het plan op de aanwezige bomen met inachtneming van de korte, middellange en lange termijn. Biodiversiteit gaat verloren door het verdwijnen van beeldbepalende bomen. Daarbij wordt Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt aangehaald, die stelt dat de groene omgeving in Diepenheim onder druk staat en tevens de aanplant van bossen stimuleert. Bekend is dat als er bebouwing komt en de bomen voor de vorm gespaard blijven, deze binnen 5 jaar alsnog zullen overlijden omdat de wortels teveel schade oplopen en er te weinig water is.
26. Het ecologisch onderzoek beslaat maar een deel van het plangebied en omvat niet de effecten van het plan op de omliggende omgeving. Er is geen onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd. Reclamanten geven aan dat dit wel had moeten aangezien het verdwijnen van de bomenstructuur negatieve effecten kan hebben op vliegroutes van aanwezige vleermuizen. Reclamanten geven de aanwezigheid van de steenuil en bosuil rondom het plangebied aan, maar deze dieren komen niet terug in het ecologisch onderzoek. Reclamanten stellen dat veel dieren het moeilijk hebben in Diepenheim, zo ook de uilen, die wel deel uitmaken van het landschap in Diepenheim. Bovendien heeft de gemeente Hof van Twente met verschillende organisaties, zoals IVN Diepenheim, Stichting Hofvogels en landschap Overijssel, de steenuil geadopteerd.
27. Er heerst onduidelijkheid over de effecten van het plan op de waterhuishoudkundige situatie. Door de toename aan bebouwing en verharding worden negatieve effecten verwacht. De vragen die worden gesteld:
  - a. Wordt het hemelwater op eigen terrein verwerkt?
  - b. Hoe wordt voorkomen dat er in de omgeving van het plangebied wateroverlast ontstaat?
  - c. Heeft de wadi voldoende capaciteit?

- d. Hoe wordt gewaarborgd dat deze wadi ook daadwerkelijk wordt aangelegd?
28. Door de initiatiefnemer is er tijdens het participatietraject te weinig inrichting gegeven aan het participatieproces, terwijl 'samenwerken aan initiatieven' een speerpunt is voor de gemeente. Reclamanten geven aan hier al eerder stukken over te hebben aangeleverd bij de gemeente.
29. Het plan heeft een negatief effect op de waarde van de woning van reclamant, die aangeeft een procedure te zullen starten als het plan doorgang krijgt, om de waardedaling te verhalen.

### Gemeentelijke reactie zienswijze 8

1. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 2 (Woningtypologieën).
2. De te realiseren woningen moeten op basis van de gemeentelijke kavellijst worden aangeboden. Hoewel dit niet verplicht is bestaat deze lijst grotendeel uit (oud) Diepenheimers.
3. Er is behoefte aan woningbouw in Diepenheim. In de 'Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025' (vastgesteld op 14 december 2021) is de behoefte voor de hele gemeente geraamd op 675-730 extra woningen voor de periode 2020-2030. Beleidsmatig wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van nieuwbouw over de kernen. Bij de woonvisie werden destijds 20-30 woningen toegedacht aan Diepenheim, maar in de tekst staat ook vermeld dat de tabel richtinggevend is en niet in beton gegoten. In de visie staat ook dat gestreefd wordt naar een versnelling van de woningbouw. Eén van de maatregelen daartoe is dat er op 130% van de woningbehoefte wordt geprogrammeerd. Vandaar dat in het kwalitatief woningbouwprogramma rekening is gehouden met 30-40 grondgebonden woningen. Op dit moment zijn de volgende plannen in voorbereiding:

- Diepenheim, herziening Ruimersdijk 74	2 woningen
- Diepenheim, herziening Kerkegaarden 1:	7 woningen
- Diepenheim, herziening Lindelaan 4:	5 woningen
- Diepenheim, herziening Ruimersdijk-Leusensweide:	14 woningen
<u>- Diepenheim, herziening Noord 3:</u>	<u>20 woningen</u>
- Totaal:	48 woningen

Dat betekent dat 8 woningen meer mogelijk worden gemaakt, dan op basis van het programma met 130% van de behoefte voor Diepenheim werd beoogd. Tegelijkertijd is er vanuit gemeentebreed (het verzorgingsgebied) behoefte een totale behoefte van 675-730 extra woningen in de periode 2020- 2030 (100% behoefte). Daarvan zijn er ca. 400 woningen in harde plancapaciteit (onherroepelijke bestemmingsplannen) beschikbaar. Dat betekent dat er gemeentebreed nog minimaal 330 woningen in plannen bij moeten komen. Bij een programmering van 130% zouden er minimaal 549 woningen in plannen bij moeten komen. Voorliggend plan draagt daaraan bij en past binnen de gemeentelijke woningbehoefte.

4. Zie gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 1 (Groene zones).
5. Dit staat los van het nu voorliggende bestemmingsplan. Wel is hierover gesproken met de initiatiefnemer.
6. Wij begrijpen dat reclamanten, mede gezien de geschetste omstandigheid ten aanzien van de gezondheid, de huidige ruimtelijke situatie in stand willen houden. Het plangebied is echter ook gelegen in de bebouwde kom van de kern Diepenheim en maakt dus deel uit van bestaand stedelijk gebied, waar nieuwe stedelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Daarnaast is het inherent aan het wonen in dit soort gebieden dat bouwwerkzaamheden hier kunnen plaatsvinden.
7. Tussen de bouwlocatie en de achtertuin van de reclamanten is een als 'Groen' bestemde vrije strook aanwezig. Hierdoor wordt de mate van eventuele aantasting van privacy, uitzicht en geluidsoverlast beperkt. Tot slot kan worden opgemerkt dat

hoewel het uitzicht van reclamant door het bouwplan wijzigt, een dergelijke ontwikkeling wel goed past in het stedelijk gebied.

8. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Verkeerssituaties).
9. Wij betreuren dat reclamanten zoveel spanningen hebben ervaren.
10. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 13 (Waardedaling woning).
11. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 8, punt 7.
12. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Verkeerssituaties).
13. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 3, punt 4 (Verkeers- en parkeersituatie in relatie tot aanwezige kapsalon).
14. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Verkeerssituaties). Gezien het hier benoemde is naar onze mening een tweede ontsluiting niet noodzakelijk.
15. Om geen parkeeroverlast te veroorzaken moet en voldoet het plan aan de geldende gemeentelijke normering. Daarnaast is de parkeergelegenheid in het hofje ingepast in het groen. Dit om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.
16. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 4 (Provinciaal beleid).
17. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 3 (Alternatieve locaties).
18. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 3 (Alternatieve locaties).
19. Deze alternatieve invulling is niet inpasbaar in het nu voorliggende plan.
20. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 5 (Bouw- en goothoogte).
21. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 7 (Klimaatgevolgen).
22. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 8 (Bomenstructuur).
23. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 9 (Ecologisch onderzoek).
24. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 10 (Waterhuishoudkundige situatie).
25. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 12 (Participatietraject).
26. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 13 (Waardedaling woning).

## **Zienswijze 9**

Datum 12 januari 2024, ingekomen 12 januari 2024, nummer 621746

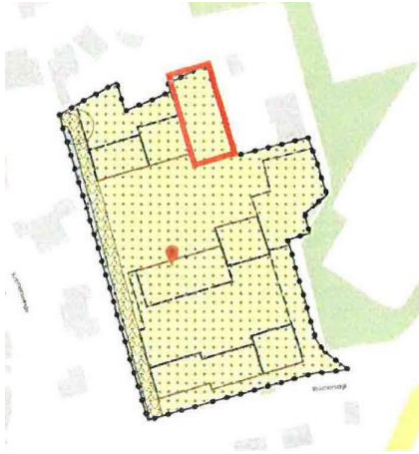
Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. Er heerst onvrede over de houding van de gemeente, die in 2017 liet weten dat enkel het bouwplan aan de Boinkswede in de toekomst zou worden uitgewerkt. Op basis van deze informatie hebben reclamanten aanpassingen gemaakt aan hun huis met in het achterhoofd het vrije uitzicht op de groene weide. Reclamanten geven aan geschokt te zijn over het feit dat de gemeente meegaat met het plan, zeker gezien de vele, grote nieuwbouwplannen die momenteel klaarstaan in Diepenheim.
2. Participatieproces wordt als zeer onprettig ervaren. Raedthuys Vastgoed blijkt al meerdere jaren bezig te zijn met plannen voor de percelen zonder hierbij omwonende te betrekken. Tot de bijeenkomsten van afgelopen zomer, waar informatie enkel eenzijdig wordt gepresenteerd en er geen ruimte is voor input vanuit omwonenden. Al met al niet prettig en de gemeente lijkt hierin niet de kant van haar bewoners te kiezen tot op heden.
3. Reclamanten hebben schriftelijk meer duidelijkheid van Raedthuys Vastgoed geëist over de bebouwing (schets) op het aan hun tuin grenzende kavel. Deze stelde een gesprek voor, maar reclamanten hebben gezien eerdere onprettige ontmoetingen met de initiatiefnemer er geen vertrouwen in dat zo'n gesprek tot duidelijke antwoorden (zwart op wit) zal leiden.
4. Gezien de stijgende bouwkosten en de reeds genoemde bedragen voor de nieuwbouwwoningen, kunnen reclamanten zich niet voorstellen dat het plan een oplossing biedt voor doorstroming in Diepenheim, en al zeker niet voor de starters op de markt.

5. Reclamanten stellen dat het bouwvolume van het plan voor een overschot gaat zorgen op de Diepenheimse woningmarkt.
6. Reclamanten vragen zich af hoe de initiatiefnemer zich gaat houden aan de zijn doel dat de huizen aan doorstromende/startende Diepenheimers worden verkocht.
7. Waarom wordt er gekozen voor inbreiding in plaats van uitbreiding. Bij uitbreiding kunnen er meer woningen worden gebouwd waarvan minder omwonenden hinder ondervinden.
8. Het plan geeft aan te zijn vastgesteld op basis van de lokale behoefte die blijkt uit een analyse die elke twee jaar geactualiseerd wordt. Dit is volgens reclamanten niet gebeurd waardoor de huidige behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief onduidelijk is.
9. Met de bestemmingsplanwijziging wordt het woongenot van reclamanten aangetast, die de afgelopen jaren hun huis en tuin grondig hebben verbouwd met het vrije uitzicht in gedachten. Daardoor is het gedaan met de tot nu toe ervaren privacy.
10. Het blijkt dat al vaker plannen zijn ingediend bij de gemeente aangaande het plangebied, hierdoor voelen reclamanten zich bedrogen. Waren zij wel betrokken geweest bij deze plannen, dan hadden ze andere plannen gemaakt voor de verbouwing van huis en tuin en misschien zelfs de woning niet gekocht.
11. Reclamanten geven aan dat er is sprake van grote waardevermindering door het plan.
12. Mocht het plan doorgang krijgen ondanks alle bezwaren, geven reclamanten aan dat het bouwvlak van de vrijstaande kavel aan de noordzijde gelijk moet worden getrokken met de kavel van de twee-onder-een kap woning om de privacy van de kavel van reclamanten beter te waarborgen (zie de rode lijn in de onderstaande afbeelding).



13. Mocht het plan, ondanks alle bezwaren doorgang krijgen, dan achten reclamanten de bouwhoogte van 10 meter en goothoogte van 7 meter onacceptabel. Om het verlies aan woongenot, uitzicht, privacy en aantasting van situeringswaarde te beperken, dient laagbouw met een bouwhoogte van maximaal 7 meter te gelden voor het gehele plangebied. De goothoogte van de eigen woning is tevens veel lager dan 7 meter.
14. Reclamanten snappen niet dat delen van het plangebied die niet bebouwd worden, toch een bestemming 'wonen' krijgen. De bestaande groenstrook aan de noordoost zijde moet behouden blijven door deze een bestemming 'groen' te geven en zo te waarborgen dat deze strook groen blijft. Tevens kan dit voorzien in het behoud van tenminste een klein deel van het foerageergebied dat door de voorgenomen activiteiten afneemt (zie onderstaande toegevoegde afbeelding).



15. Gezien de tuin van reclamanten afloopt naar het niveau van het weiland (aansluitend op het huidige bestemmingsplan), en het plan voorziet in een kavelhoogte die hoger wordt dan het weiland, krijgen reclamanten een probleem met de waterafvoer als al het water van de nieuwbouwwoningen naar hun tuin loopt. Zij vragen hiervoor een oplossing waarbij eventuele kosten gedekt moeten worden.
16. Reclamanten stellen verschillende eisen voor aan de erfafscheiding. De erfafscheiding dienen zeer ruime en dichte groenstroken te zijn tussen de grond van de nieuwe en oude kavels. Deze groenstroken moeten worden gesitueerd op de grond van de nieuwe kavels waarbij qua hoogte rekening houdend met zoninval in de tuin van reclamanten. Hierbij moeten de kosten, ook voor het onderhoud, van deze groenwallen voor rekening van de initiatiefnemer komen. Verder vragen reclamanten geen hoge bomen of schuurtjes te plaatsen in de aangrenzende kavels waardoor zij schaduw in de tuin zouden kunnen krijgen.
17. Reclamanten geven aan dat zij een oude, grote boom in hun tuin hebben staan, waarvan de wortels ruim doorlopen in het weiland achter hun kavel. Deze boom is bepalend voor de tuin door de schaduwwerking en moet daarom behouden blijven. De beeldbepalende boom moet ook de waarde 'boom' krijgen, zoals tevens is gedaan voor een beeldbepalende boom in het noorden zoals aangegeven in paragraaf 7.3. Daarnaast staat in de bestaande te behouden houtwal nog een beeldbepalende boom die beschermt zou moeten worden. Dit door de toekenning middels de bestemming Waarde-Boom.
18. Reclamanten hebben ervaren met plan Noord 2 dat bouwactiviteiten tot wel 10 jaar kunnen duren. De doorlooptijd van de bouw dient zo minimaal mogelijk te worden gehouden, aangezien initiatiefnemer aangeeft te starten met bouwen als 70% verkocht is. Reclamanten vragen zich af of wat gebeurt als de kavel achter hen niet gelijktijdig wordt ontwikkeld met de andere woningen. Wat gebeurt er dan met die kavel in de tussentijd, blijft het braak liggen of wordt het als weiland gebruikt?
19. Er moet een voorschrift komen dat voorziet dat de fundering van de nieuwe woningen geheid worden. Mochten er palen nodig zijn, dan dienen er schroefpalen toegepast te worden gezien de negatieve ervaring met heien op plan noord 2.
20. Reclamanten geven aan planschade in te dienen vanwege de vermindering van de waarde van hun huis door de bestemmingswijziging.
21. Reclamanten geven aan alle gemaakte kosten voor de renovatie van de tuin in het voorjaar 2021 en alle nog te maken onkosten voor een nieuw ontwerp en realisatie in rekening te brengen, mocht er toestemming komen voor het plan

#### **Gemeentelijke reactie zienswijze 9**

1. Gezien de huidige noodzaak voor de realisatie van woningen en het streven om de woningbouw zo veel mogelijk te concentreren binnen de bebouwde kom komen ook





16. De door de reclamanten geduide gronden maken deel uit van het achtererfgebied (achtertuin) van de hier te realiseren woning. In dit achtererfgebied is het mogelijk om beplanting en binnen de hiervoor geldende regelgeving bijgebouwen en/of erfafscheidingen of te plaatsen. Deze eisen komen overeen met hetgeen standaard is bij een woonbestemming. Het inperken van deze standaard voorschriften is ons inziens dan ook niet noodzakelijk of wenselijk.
17. Aangezien de reclamanten veel waarde hechten aan de boom op hun perceel en zelf zeggenschap hebben over de boom ligt het niet voor de hand om deze boom een beschermde status te geven. Daarnaast staat deze boom buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Het beschermen van de door reclamanten benoemde boom in het te behouden deel van de houtwal is niet noodzakelijk nu deze is gelegen op gronden met de bestemming 'Groen'.
18. Het is momenteel nog niet duidelijk wanneer de bouwwerkzaamheden op het door de reclamant bedoelde kavel zullen worden gestart.
19. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat uit een eerste inventarisatie met betrekking tot de toe te passen fundering blijkt dat er een fundering op staal (een traditionele fundering zonder palen) kan worden toegepast. Mocht er toch funderingspalen worden toegepast dan zullen deze in de vorm van boorpalen worden aangebracht.
20. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 13 ([Waardedaling woning](#)).
21. Alle eventuele hoogteverschillen worden binnen het eigen kavel genivelleerd. Daarnaast mag hemelwater niet op naastgelegen percelen worden geloosd. Hierdoor zal er naar verwachting geen verandering optreden in de huidige staat van de bestaande tuin.

## Zienswijze 10

Datum 11 januari 2024, ingekomen 11 januari 2024, nummer 620563

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. Reclamanten geven aan een bestemming 'Groen' te missen voor de bestaande sloot met groene strook en een groep beeldbepalende bomen achter hun kavel, die waarborgt dat deze strook groen en vrij blijft. Dit is voor reclamanten van essentieel belang in verband met privacy. Om te veel schaduw te voorkomen kunnen hier laagblijvende struiken worden geplant.
2. Het is niet duidelijk waarom door de gemeente wordt afgeweken van de woondeal Twente.
3. De uitbreiding van plan Noord 3 is als locatie beter geschikt voor woningbouw dan dit groene plangebied.
4. Er is niet aangetoond dat er geen alternatieve, niet-groene ruimte beschikbaar is binnen bestaand bouwgebied in Diepenheim.
5. De bouwhoogte van de woningen in het plan zijn hoger dan de aangrenzende woningen, wat het woongenot en privacy van reclamanten aantast.
6. Het plan zorgt voor het verlies van een uniek stukje groen terwijl groene ruimte binnen bebouwd Diepenheim schaars is. Reclamanten wijzen hierbij op het project de Groene Loper van Hof van Twente.
7. Bebouwing zorgt voor meer verharding en groenverlies, wat negatieve effecten oplevert voor het klimaat.
8. Reclamanten zijn tegen het kappen van bomen gezien het verlies van biodiversiteit. Met name de beeldbepalende bomen achter het huis van reclamanten. Zij vrezen dat door de bebouwing een aantal bomen het niet zullen redden door grondverhoging en wortelschade.
9. Reclamanten vrezen negatieve ecologische gevolgen voor insecten, vleermuizen en vogels.

10. Bezorgdheid heerst over de afvoer van water, waar een duidelijk plan voor moet worden opgesteld.
11. Het contact met de initiatiefnemer is als zeer moeizaam ervaren.
12. Reclamanten geven aan dat hun huis zeker in waarde zal dalen. Mocht het plan doorgaan, zullen zij een procedure starten om deze waardedaling te verhalen op de initiatiefnemer.

### **Gemeentelijke reactie zienswijze 10**

1. Het betreft hier het achtererfgebied van de te realiseren twee-onder-één kap woningen. In een stedelijke setting is het veelvoorkomend dat achtererfgebieden (tuinen) van woningen tegen elkaar zijn gepositioneerd, zonder dat hier strook met de bestemming 'Groen' tussen is gelegen. Een deel van de door reclamanten genoemde strook is overigens aangepast in de bestemming 'Groen', zie gemeentelijke reactie zienswijze 1, punt 1 (Groene zones). In deze zone met de bestemming 'Groen' zijn de genoemde bomen gesitueerd. Gezien hun beeldbepalende karakter hebben deze bomen in het bestemmingsplan de beschermende dubbelbestemming 'Waarde-Boom'.
2. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 2 (Woningtypologieën).
3. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 4 (Provinciaal beleid).
4. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 3 (Alternatieve locaties).
5. Zie de gemeentelijke reactie zienswijze 1, punt 4 (Goothoogte).
6. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 2, punt 1 (Plangebied).
7. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 7 (Klimaatgevolgen).
8. De aanwezige (beeldbepalende) bomen achter de woning van reclamanten worden niet gekapt maar worden in het voorliggende bestemmingsplan (ook tegen grondophoging en wortelschade) beschermd, zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 10, punt 1.
9. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 9 (Ecologisch onderzoek).
10. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 10 (Waterhuishoudkundige situatie).
11. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 12 (Participatietraject).
12. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 13 (Waardedaling woning).

### **Zienswijze 11**

Datum 14 januari 2024, ingekomen 16 januari 2024, nummer 622611

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. De bouw van de woningen zal de aankomende jaren (geluids-)overlast geven. Extra bouwverkeer langs de Ruimersdijk levert een onveilige situatie op voor de opgroeiende kinderen van reclamanten.
2. Het geschetste beeld waarin de bouw met een jaar klaar zou zijn, lijkt reclamanten erg onrealistisch, wat betekent dat zij jarenlang op de hoede moeten zijn als de kinderen buitenspelen.
3. Reclamanten geven aan bewust voor de aanschaf van deze woning te hebben gekozen vanwege het uitzicht op de groene weide aan de voorzijde. Dit woongenot wordt hun deels afgenomen door de plannen.
4. De verstening van dit stukje groen zorgt voor verlies van biodiversiteit in de omgeving.
5. Reclamanten zijn bezorgd over wat de overlast van bouwstof zal doen met de longen van hun jongste zoon die chronisch ziek is aan zijn luchtwegen.

### **Gemeentelijke reactie zienswijze 11**

1. Zie de gemeentelijke reactie zienswijze 3, punt 5 (Bouwwerkzaamheden). Hierop kan in aanvulling worden opgemerkt dat er door de bouwwerkzaamheden sprake zijn van extra (bouw)verkeersbewegingen. Om de invloed van deze verkeersbewegingen zo veel mogelijk te beperken zal er een tijdelijke bouwweg worden aangelegd waardoor de afstand waarover deze verkeersbewegingen zich voordoen zo kort mogelijk wordt gehouden. Tevens zal op het te ontwikkelen terrein ruimte worden ingericht waarop het bouwpersoneel kan parkeren. Dit om de omgeving zo min mogelijk te belasten.
2. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 11, punt 1.
3. Wij begrijpen dat reclamanten de huidige ruimtelijke situatie graag in stand willen houden. Het plangebied is echter ook gelegen in de bebouwde kom van de kern Diepenheim en maakt dus deel uit van bestaand stedelijk gebied, waar nieuwe stedelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Tot slot kan worden opgemerkt dat hoewel het uitzicht van reclamant door het bouwplan wijzigt, een dergelijke ontwikkeling wel goed past in het stedelijk gebied. Overeenkomstig jurisprudentie bestaat er geen recht op vrij uitzicht. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van reclamant
4. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 9 (Ecologisch onderzoek).
5. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Diepenheim en maakt dus deel uit van bestaand stedelijk gebied, waar nieuwe stedelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Inherent aan het wonen in dit soort gebieden is dat bouwwerkzaamheden hier kunnen plaatsvinden. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij bereid is mee te denken over mogelijkheden om de eventuele overlast zo veel mogelijk te beperken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het afschermen van de bouwplaats ter plaatse van de kavelgrens, het maken van afspraken met het uitvoerende bedrijf over het informeren van reclamant over de geplande werkzaamheden, het indien mogelijk rekening houden met het opstellen van werktuigen, etc.

### **Zienswijze 12**

Datum 15 januari 2024, ingekomen 16 januari 2024, nummer 622607

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. In het plan kan reclamant nergens vinden dat de groene strook met de bestaande watergang van ca. 5 meter aan de westzijde van het plangebied ook daadwerkelijk altijd vrij en groen blijft. Een bestemming 'groen' voor deze strook kan dat waarborgen.
2. Het is niet duidelijk waarom er behoefte is aan de beoogde woningtypes, evenals of er in het plan wel wordt voldaan aan de verdeling van woningtypen zoals beschreven in de Woondeal Twente (30-40-30).
3. Er wordt niet aangetoond dat er elders geen alternatieve locaties beschikbaar zijn voor dit plan, en of hier onderzoek naar is gedaan. Tijdens het voortraject hebben omwonenden al aangegeven dat er voldoende alternatieve, beter geschikte locaties beschikbaar zijn in de omgeving, zoals het verder uitbreiden van plan Noord 3. Hier kleven minder bezwaren aan en hierdoor kan de unieke groenstrook behouden blijven.
4. Het plan is in strijd met Artikel 2.1.3 lid 1: Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik van de provinciale verordening. Er wordt in het plan niet aangetoond dat er geen niet-groene ruimte elders beschikbaar is binnen het bestaande bebouwde gebied.
5. De woningen zijn hoger, vooral wat betreft de goothoogte, dan de bestaande woningen in de omgeving waardoor ze stedenbouwkundig niet passen in de structuur van de wijk. Dit beïnvloedt het woongenot en de privacy van reclamant negatief.

6. Het plan voorziet in het verlies aan groen, terwijl binnenstedelijke groene ruimtes schaars zijn. Er kan beter gezocht worden naar een reeds bebouwde ruimte of in vrijkomende gebouwen woonruimtes realiseren.
7. Meer verharding en minder groen hebben een negatief effect op het klimaat, bijvoorbeeld door hittestress of wateroverlast. Hier wordt niks over toegelicht in het plan.
8. Reclamant geeft aan dat er binnen het plangebied belangrijke en waardevolle bomen aanwezig zijn. Daarnaast is er ook een belangrijke bomenstructuur aanwezig. Deze verdwijnt met het plan. Waarom moet de bomenstructuur wijken voor het bouwplan? Reclamant haalt aan dat in het ontwerpbestemmingsplan Noord-3 wel wordt verwezen naar bestaand groen. Daarnaast benoemt reclamant dat er geen onderzoek is gedaan middels een onafhankelijke Bomen Effect Analyse (BEA) naar het effect op omliggende bomen. Tevens wordt Natuurnetwerk Nederland (NNN) benoemd, die stelt dat het groen in Diepenheim onder druk staat. Dit beleid stimuleert aanplant van bossen voor versterkte samenhang en CO2-opslag. Ook vraagt dit beleid aandacht voor (toekomstige) monumentale bomen en het versterken van gevarieerde bosranden.
9. Het ecologisch onderzoek beslaat maar een deel van het plangebied en omvat niet de effecten van het plan op de omliggende omgeving. Er is geen onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd. Reclamant geeft aan dat dit wel had moeten aangezien het verdwijnen van de bomenstructuur mogelijk negatieve effecten kan hebben op vliegroutes van aanwezige vleermuizen. Daarnaast geeft reclamant aan dat rondom het plangebied de steenuil en bosuil zijn gezien en gehoord. Deze dieren komen echter niet terug in het ecologisch onderzoek. Reclamant stelt dat veel planten en dieren het moeilijk hebben in Diepenheim, zo ook de uilen, die deel uitmaken van het landschap in Diepenheim. Bovendien heeft de gemeente Hof van Twente met verschillende organisaties, zoals IVN Diepenheim, Stichting Hofvogels en landschap Overijssel, de steenuil geadopteerd.
10. Het plan gaat nauwelijks in op de effecten van het plan op de waterhuishoudkundige situatie. Hierover hebben reclamanten een aantal vragen:
  - a. Wordt het hemelwater op eigen terrein verwerkt?
  - b. Hoe wordt voorkomen dat er in de omgeving van het plangebied wateroverlast ontstaat?
  - c. Heeft de wadi voldoende capaciteit?
  - d. Hoe wordt gewaarborgd dat deze wadi ook daadwerkelijk wordt aangelegd?
11. Reclamant geeft aan dat het toevoegen van langsparkeren en extra in- en uitritten aan de als druk ervaren weg Ruimersdijk gevaarlijke verkeerssituaties kan opleveren. Daarnaast wordt de eenzijdige ontsluiting van de 9 woningen via de Leusensweide en richting de Kremersweide tevens als te smal en ongeschikt gezien, met de zorg dat ook dit gevaarlijke verkeerssituaties in de wijk oplevert. Hier wordt door reclamant een tweezijdige ontsluiting voorgesteld, zoals ook plaatsvindt aan de westzijde van de Leusensweide  
Reclamant als te smal en ongeschikt gezien, met de zorg dat ook dit gevaarlijke verkeerssituaties in de wijk oplevert. Hier wordt door reclamant een tweezijdige ontsluiting voorgesteld, zoals ook plaatsvindt aan de westzijde van de Leusensweide.
12. 'Samenwerken aan initiatieven' is een belangrijk speerpunt voor de gemeente waarvoor een duidelijk participatiebeleid is ontwikkeld. Echter geven reclamanten aan dat er door de initiatiefnemer onvoldoende (in)richting is gegeven aan dit proces. Reclamanten verwijzen hiervoor naar alle stukken die door omwonenden al eerder bij de gemeente zijn aangeleverd.
13. Reclamant geeft aan dat het plan negatieve gevolgen heeft voor de waarde van de woning. Indien het plan doorgang krijgt, zal reclamant een procedure starten om die waardedaling op de initiatiefnemer te verhalen.

## **Gemeentelijke reactie zienswijze 12**

1. Zie gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 1 (Groene zones).
2. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 2 (Woningtypologieën).
3. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 3 (Alternatieve locaties) en de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 4 (Provinciaal beleid).
4. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 4 (Provinciaal beleid).
5. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 4 (Goothoogte).
6. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 6 (Transformatie).
7. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 7 (Klimaatgevolgen).
8. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 8 (Bomenstructuur).
9. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 9 (Ecologisch onderzoek).
10. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 10 (Waterhuishoudkundige situatie).
11. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Verkeerssituaties).
12. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Participatietraject).
13. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 13 (Waardedaling woning).

## **Zienswijze 13**

Datum 11 januari 2024, pro-forma ingekomen 15 januari 2024, nummer 621841, inhoudelijk aanvullingen ingekomen op 25 januari 2024, nummer 621841.

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de procedure een bijeenkomst georganiseerd om de omwonenden in te lichten. Tijdens deze bijeenkomst bleek weinig draagvlak een dergelijke dichte bebouwing in de bestaande 'groene long'.
2. Reclamanten hebben momenteel een mooi uitzicht. Bij de koop van de woning in 2017 is door de makelaar aangegeven dat er sprake was van blijvend vrij uitzicht.
3. Reclamanten begrijpen niet dat in tijden van duurzaamheid en droogte een dergelijke groene long uit de omgeving wordt weggenomen en raden de raad dan ook ten zeerste af om in te stemmen met het voorliggende plan.
4. Het huidige woon- en leefklimaat van reclamanten komt door het plan ernstig in gedrang, zo zal het vrije groene uitzicht van reclamanten door het plan verdwijnen en plaatsmaken voor een uitzicht op stenen. Dit is onacceptabel.
5. Door het plan wordt de privacy van reclamanten aangetast en is er in algemene zin een toename van overlast. Dit onder andere aangezien de nieuwe overburen en reclamanten, ondanks de woningen aan de overzijde van de weg worden gebouwd, over en weer in elkaars woning kijken. Uit het plan blijkt niets dat er onderzoek is gedaan naar de belangen van reclamanten.
6. Het plan voorziet onvoldoende in het realiseren van extra parkeerplaatsen aan de Ruimersdijk. Reclamanten vrezen daarom medegebruik van de bestaande parkeerplaatsen en een verhoogde parkeerdruk. Door het plan zullen de verkeersbewegingen in de straat toenemen. In het plan wordt niet onderzocht naar vermindering van verkeersbewegingen door de nu al relatief drukke Ruimersdijk als ontsluitingsweg van Diepenheim Noord. Mocht worden ingestemd met het plan dan zou het instellen van een eenrichtingsweg wellicht de verkeersbewegingen kunnen verminderen.
7. Reclamanten betwijfelen of er behoefte bestaat aan de woningen in het plan. Dit aangezien er uitsluitend ruimte is voor woningen in het duurdere (koop) segment. Deze woningen zijn onbetaalbaar voor starters en er staan ook geen sociale huurwoningen gepland.
8. In hoeverre worden er met de initiatiefnemer afspraken gemaakt dat de woningen uitsluitend worden verkocht aan ingeschrevenen op de kavelwachtlister voor Diepenheim en niet buiten deze lijst.

9. Reclamanten vragen zich af of er, ook door de andere nieuwbouwplannen in Diepenheim, niet teveel wordt gebouwd voor Diepenheim.
10. Reclamanten zullen, als het bestemmingsplan wordt vastgesteld, een planschadeclaim indienen.
11. Reclamanten nemen aan dat, mocht het plan doorgaan, hier bij de WOZ-vaststelling rekening mee wordt gehouden. Dit gezien het negatieve effect op de woningwaarde.

### **Gemeentelijke reactie zienswijze 13**

1. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 2, punt 1 (Plangebied).
2. Gezien de huidige noodzaak voor de realisatie van woningen en het streven om de woningbouw zo veel mogelijk te concentreren binnen de bebouwde kom komen ook binnenstedelijke percelen, zoals het perceel aan de Ruimersdijk, in beeld als bouwlocatie. Het is ook voor makelaars vrijwel niet mogelijk om over langere periodes voorspellingen te doen over potentiële locaties voor nieuwe ontwikkelingen.
3. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 2, punt 1 (Plangebied).
4. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 11, punt 3.
5. Tussen de woning van reclamant en de te realiseren woningen is de Ruimersdijk gelegen. Dit betreft een invalsweg van Diepenheim. De afstand van de voorgevel van reclamant en de te realiseren woningen bedraagt circa 20 meter. Dit is in een stedelijke setting is dit in een veelvoorkomende situatie, waarbij de mate van eventuele inkijk van de overburen een goede ruimtelijke inpassing niet in de weg staat.
6. Zie de gemeentelijke reactie zienswijze 1, punt 11 (Verkeerssituaties).
7. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 2 (Woningtypologieën).
8. De te realiseren woningen moeten op basis van de gemeentelijke kavellijst worden aangeboden. Hoewel dit niet verplicht is bestaat deze lijst grotendeel uit (oud) Diepenheimers.
9. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 8, punt 3.
10. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 13 (Waardedaling woning).
11. De hoogte van de WOZ waarde wordt periodiek beoordeeld/vastgesteld. Mocht een veranderende factor reden geven tot aanpassing, dan zal dat bij deze procedure aan de orde komen.

### **Zienswijze 14**

Datum 15 januari 2024, ingekomen 16 januari 2024, nummer 622335

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. Reclamanten geven aan de participatie bij dit bestemmingsplan 'verre van chique' te vinden. Initiatiefnemer maakte aan reclamanten duidelijk dat het plan al 'in kannen en kruiken' was waar zij niks meer tegenin konden brengen. Alle bijeenkomsten gehouden bij de Pol ervoeren zij als een voorstelling die gevoerd moesten worden om het op een participatieproces te laten lijken.
2. Reclamanten vragen zich af waarom er niet eerst verder gebouwd wordt rondom plan Noord. Hier is nog voldoende ruimte beschikbaar voor aansluitende nieuwbouw, terwijl het plangebied hier de opoffering van een groene long vergt.
3. Binnen het plangebied bevindt zich nu een wilde groene strook met bomen waar veel kleine dieren hun leefgebied hebben. Het plan vernietigt deze groene strook en de klimaaturgentie wordt daarmee voortdurend aan de kant geschoven.
4. Reclamanten maken zich ernstig zorgen over eventuele wateroverlast door de nieuwbouwplannen. De twee-onder-een kap woningen aan de Ruimersdijk, waaronder de eigen woning van reclamanten, hebben in natte periodes al last van water in de kruipruimte. Zij vragen zich daarom af:

- a. Hoe wordt voorkomen dat er niet nog meer wateroverlast ontstaat door de bebouwing?
- b. Heeft de wadi die getekend staat in het plan voldoende capaciteit?
5. De Ruimersdijk wordt nu al ervaren als een drukke ontsluiting in Diepenheim-Noord, wat leidt tot onoverzichtelijke situaties die verergert kunnen worden door het plan.
6. Het plan heeft een negatief effect op de waarde van de woning van reclamanten en hiervoor zullen zij een planschade indienen.

#### **Gemeentelijke reactie zienswijze 14**

1. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Participatietraject).
2. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 3 (Alternatieve locaties).
3. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 8 (Bomenstructuur).
4. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 10 (Waterhuishoudkundige situatie).
5. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Verkeerssituaties).
6. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 13 (Waardedaling woning).

#### **Zienswijze 15**

Datum 11 januari 2024, ingekomen 15 januari 2024, nummer 621839

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1. De initiatiefnemer gaf aan zijn plan te hebben ontwikkeld vanuit de gedachte dat ouderen uit Diepenheim konden doorstromen naar de binnen het plan te realiseren leeftijdsbestemde woningen om zo ruimte te maken voor starters. Vooral voor kleinere kernen zoals Diepenheim is het van groot belang om bij nieuwbouwplannen nadrukkelijk rekening te houden met woningzoekenden die gebonden zijn aan deze kernen, waaronder dus starters. Echter, de in het plan voorkomende woningen vallen in het duurdere segment, waardoor de filosofie van het plan zoals het reclamant werd gepresenteerd overkomt als een louter verkoopargument.
2. Het plan werd tevens gepresenteerd als een voldongen feit, zonder dat de buurt daarvan tijdig op de hoogte was gesteld of op andere wijze hierbij betrokken is geweest. Inspraak werd achteraf gegund, maar dan alleen in 'de marge'. Reclamant ervaart deze gang van zaken als kwalijk, en niet passend in een tijd waarin overheid en burgers steeds vaker gezamenlijk tot oplossingen komen.
3. Reclamant geeft aan dat de gemeente als volksvertegenwoordiger de woningzoekende in de gemeente prioriteit moet geven, in plaats van projectontwikkelaars met een eigen belang waarvoor open plekken in de kernen worden opgeofferd. Reclamant roept de gemeente op om het algemeen belang te laten prevaleren boven dat van een enkele individu en ernstig te beraden of het plan zo wel door moet gaan.

#### **Gemeentelijke reactie zienswijze 15**

1. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 8, punt 18.
2. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 11 (Participatietraject).
3. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, punt 8 (Bomenstructuur).



## **B. Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen**

**De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:**

### **Verbeelding**

- Het omzetten van de bestemming 'Woongebied-1' in de bestemming 'Groen' ter plaatse van de westelijke gelegen groene zone (naast de bestaande watergang).
- Het omzetten van de bestemming 'Woongebied-1' in de bestemming 'Groen' ter plaatse van de het te behouden deel van de groenwal.
- Het aanpassen van (de achterste bouwgrens van) de hoofbouwstrook ter plaatse van de noordelijk gelegen vrijstaande woning.
- Het verlagen van de goothoogte van de woningen aan de ruimersdijk van 7 meter naar 6 meter.
- Het verlagen van de goothoogte van de drie noordelijk gelegen woningen van 7 meter naar 4,5 meter.

### **Regels**

- Het onder de specifieke gebruiksregels van artikel 4 ('Woongebied-1') opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van het opgestelde groenplan.
- Het onder de specifieke gebruiksregelen van artikel 4 ('Woongebied-1') opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van het opgestelde waterhuishoudkundig plan.
- Het aanpassen van artikel 7.2 lid c (Waterstaat-Bebouwingsvrij), van 'De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m' in 'Op deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd'.

### **Toelichting**

- Het 'Waterhuishoudkundig plan' is als bijlage bij de regels toegevoegd.
- Het 'Waterhuishoudkundig plan' is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.