

Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Ruimersdijk-Leusensweide' en beeldkwaliteitsplan 'Ruimersdijk Diepenheim' .
Datum collegebesluit	9 juli 2024
Zaaknummer	656474
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Medewerker	Tichelaar, A. (Arjan)

Doel

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Ruimersdijk-Leusensweide' en het beeldkwaliteitsplan 'Ruimersdijk Diepenheim'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Ruimersdijk-Leusensweide' gewijzigd vast te stellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.DPxRuimLeus-VS10.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Ruimersdijk Diepenheim' vaststellen.
3. De 'Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Diepenheim, herziening Ruimersdijk-Leusensweide' vaststellen.
4. Gebruik maken van de ondergrond GBKN o_NL.IMRO.1735.DPxRuimLeus-VS10.
5. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 U treft een bestemmingsplanherziening aan voor gronden aan de Ruimersdijk en Leusensweide in Diepenheim.

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van 14 woningen op gronden aan de Ruimersdijk en Leusensweide in Diepenheim. Daarnaast wordt het naastgelegen bedrijfsperceel omgezet naar een woonbestemming, dit aangezien hier geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden. Het betreffen gronden die momenteel de bestemming 'Groen - Groene ruimte', 'Water' en 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' hebben. Om het woningbouwplan te kunnen realiseren is het noodzakelijk om de bestemming (grotendeels) te wijzigen in een woonbestemming.

Het nieuwbouwplan voorziet in de bouw van 14 grondgebonden woningen. Het gaat hierbij om zes twee-onder-een-kapwoningen, vijf rijwoningen en drie vrijstaande woningen. Het plan betreft een inbreidingslocatie (binnenstedelijke herontwikkeling). Dit past goed in zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Diepenheim'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

2.1 Beeldkwaliteitsplan

Binnen de welstandsnota van de gemeente Hof van Twente (oktober 2012) valt het plangebied in het deelgebied "Kampen en essen". Door het karakter van de nieuwe bebouwing is besloten om een apart beeldkwaliteitsplan op te stellen dat recht doet aan de nieuwbouw en bijdraagt aan een goede inpassing in de omgeving. Dit beeldkwaliteitsplan legt het ambitieniveau vast voor de beeldkwaliteit van de nieuwe ontwikkeling.

3.1 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Ruimersdijk-Leusensweide' en het beeldkwaliteitsplan 'Ruimersdijk Diepenheim' hebben met ingang van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 15 zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van het plan. De indieners van de zienswijzen hebben van de gemeente een uitnodiging ontvangen om hierover in gesprek te gaan. Van deze mogelijkheid hebben 10 zienswijzemaakers gebruik gemaakt. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de hieruit voortgekomen gesprekken is in overleg met de initiatiefnemer het plan inhoudelijk aangepast. Het betreft hier het aanpassen van goothoogtes, het aanpassen van een bouwstrook en het opnemen van de bestemming 'Groen' voor delen van het plangebied. Daarnaast zijn in de voorschriften van het plan voorwaardelijke verplichtingen voor het uitvoeren van het Groenplan en het Waterhuishoudkundig plan opgenomen en zijn de voorschriften van de dubbelbestemming 'Waterstaat' aangevuld. In de zienswijzennotitie is een opsomming van de aanpassingen weergegeven.

4.1 Ondergrond

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN o_NL.IMRO.1735.DPxRuimLeus-VS10.

5.1 Exploitatieplan

Wij stellen u voor om geen exploitatieplan vast te laten stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels, zoals bedoeld in artikel 6.13 tweede lid, onderscheidenlijk b, c, of d van de Wet ruimtelijke ordening is verzekerd.

Risico's

Er is sprake van de procedurele risico's (beroep) zoals deze bij elke bestemmingsplanherziening gelden.

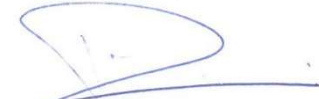
Alternatieven

Gezien ons oordeel over de ingediende zienswijzen bestaat hiervoor naar onze opvatting geen aanleiding.

Vervolg

Na vaststelling van het plan zullen de indieners van de zienswijzen van het besluit in kennis worden gesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hierbij zal worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het aanvragen van een voorlopige voorziening.

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



drs. D. Lacroix



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

Bijlage(n)

1. Plankaart
2. Regels
3. Toelichting
4. Bijlagen bij regels
5. Bijlagen bij toelichting
6. Zienswijzennotitie