



Inspraaknotitie voorontwerp-bestemmingsplan Diepenheim

Gemeente Hof van Twente.

4 november 2015

Inspraaknotitie voorontwerp-bestemmingsplan Diepenheim

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Inspraakreacties
- B. Ambtshalve aanpassingen

A. Inspraakreacties

Het voorontwerp-bestemmingsplan Diepenheim heeft met ingang van 25 juni 2015 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen op grond van de inspraakverordening gemeente Hof van Twente.

Ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende inspraakreacties naar voren gebracht:

1. Appelant 1

(gedateerd op 23 juli 2015, ingekomen 24 juli 2015, nummer 555989)

2. Appelant 2

(gedateerd op 30 juli 2015, ingekomen 31 juli 2015, nummer 556586)

3. Appelant 3

(gedateerd op 25 augustus 2015, ingekomen 27 augustus 2015, nummer 558970)

Hieronder treft u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen aan evenals de gemeentelijke reactie daarop.

1. Appelant 1

Weergave inspraakreactie

De appelant geeft aan in te stemmen met het voorstel om historische en karakteristieke panden en straten in het centrum van Diepenheim te beschermen. Wel is er bedenking tegen het aanbevolen voetpad en het zichtbaar maken van de oude gracht omdat het hier om een buurtweg gaat. Gesteld wordt dat de oude gracht nu niet meer is dan een ondiepe, modderige greppel waarin het water niet of nauwelijks stroomt.

Gemeentelijke reactie

De doelstelling van het bestemmingsplan Diepenheim is om de bestaande kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht te beschermen en te behouden. Daarbij heeft de erfgoedcommissie een inventarisatie gemaakt van de kwaliteiten van de gebouwde en open ruimten en deze zijn vertaald naar regels ter bescherming van de kwaliteiten. Vanuit de erfgoedcommissie is tevens de aanbeveling gedaan aan de gemeente om de historische gracht gelegen aan de zuidzijde van de Grotestraat te herstellen en te laten begeleiden door een openbaar voetpad. De gemeente heeft nog geen beslissing genomen aangaande het voorstel omdat eerste bekeken moest worden of er draagvlak is voor een dergelijke ontwikkeling.

Inmiddels is gebleken dat er weinig draagvlak is bij de eigenaren voor het voorstel.

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Appelant 2

Weergave zienswijze

Appelant is van mening dat het instellen van een beschermd stadsgezicht positief is, maar het bestemmingsplan wel ruimte moet bieden voor beperkte ontwikkelingen en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Daarbij is te denken aan het toestaan van volume- en oppervlaktevergroting van panden en bouwblokken vanwege het aanbrengen van dak- en gevelisolatie.

Verzocht wordt om voor de locatie Middenstraat 19 het bouwblok te corrigeren en het vigerend bouwblok uit het bestemmingsplan Diepenheim over te nemen binnen het ontwerp-bestemmingsplan. Volgens appellant past die beter bij de situatie en de bedoeling van het bestemmingsplan en Besluit omgevingsrecht.

De dubbelbestemming waterstaat ten zuiden van de Stadsbeek (Hagen) is erg grof ingetekend en zou smaller / kleiner moeten zijn. Verzocht wordt om de Legger van het Waterschap in te tekenen.

Gesteld wordt dat de gevel-/rooilijn van de panden Hagen 12 en 14 en de naastgelegen schuur op het perceel Middenstraat 19 niet met de Middenstraat meedraaien maar vreemd het perceel in snijden. De gevellijn zou hier de structuur van de Middenstraat moeten benadrukken, maar doet dat nu niet.

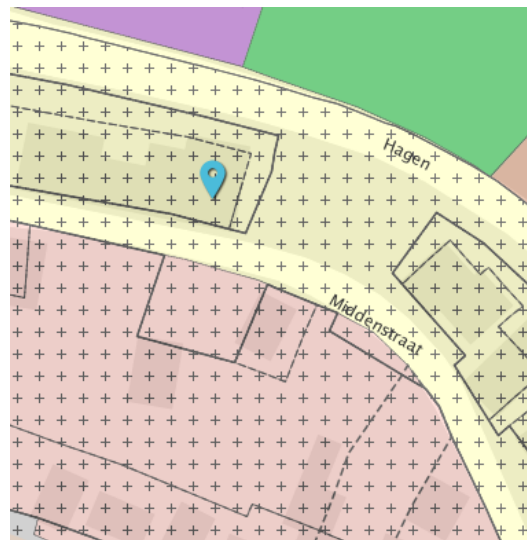
Gemeentelijke reactie

Het centrumgebied van Diepenheim is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Daarbinnen zijn de kwaliteiten van de gebouwde en open ruimten geïnventariseerd en in beeld gebracht. Doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan Diepenheim is om de bestaande kwaliteiten te handhaven maar vernieuwing niet uit te sluiten. In de inspraakreactie is aangegeven dat er ruimte moet zijn voor ontwikkelingen en verduurzaming van de woningvoorraad. Als voorbeelden zijn benoemd dak- en gevelisolatie. Het bestemmingsplan sluit dergelijke initiatieven niet uit. Over ontwikkelingen ten aanzien van aan- en verbouw geldt dat er in samenspraak met de erfgoedcommissie plannen ontwikkeld kunnen worden die bijdragen aan de woonwensen en aansluiting vinden bij de bestaande kwaliteiten.

In het vigerend bestemmingsplan zijn grotere bestemmingsvlakken opgenomen om zo meer flexibiliteit te krijgen in de bouwmogelijkheden. Het voorontwerp-bestemmingsplan gaat uit van de bestaande kwaliteiten en de karakteristieke van de gebieden (stratenpatroon, verhouding open-gesloten en voor-achterkant benadering). Om deze redenen zijn de bestemmingsvlakken in het voorontwerp-bestemmingsplan beperkter en is ook de gevellijn bestemd.



Voorontwerp-bestemmingsplan Diepenheim



Vigerend bestemmingsplan Diepenheim

Voor de situatie aan de Middenstraat is het bouwvlak om de bestaande woning gelegd. Dit om de karakteristieke gevels te behouden. Door de appellant is verzocht om een aanpassing van de oost- en noordzijde van het bouwvlak. De indelingslijn van het hoofdgebouw aan de noordzijde is nu 3 meter terug gelegd ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Verschuiving van de indelingslijn van het hoofdgebouw 3 meter in noordelijke richting doet geen afbreuk aan de kwaliteiten en kan daarom plaatsvinden.

Ten aanzien van de oostzijde is aangegeven dat de bestaande gevel karakteristiek is en dat deze behouden zou moeten blijven. Appellant heeft aangegeven de mogelijkheid te willen behouden om een lage aanbouw in de vorm van een serre naast zijn woning te realiseren. Na overleg tussen de erfgoedcommissie en de appellant is voorgesteld om het bouwvlak te verruimen aan de oostzijde om hier een lage aanbouw mogelijk te maken (maximale hoogte 3 meter).

De dubbelbestemming 'Waterstaat' is ruim opgenomen om zo de belangen van het water te beschermen. In dit geval kan de Legger van het waterschap gehanteerd worden en de bebouwingsvrije zone aangepast worden omdat deze uitsluitend de noordzijde betreft. De waterbestemming blijft verder ongewijzigd gehandhaafd.

Binnen het bestemmingsplan is de gevellijn opgenomen voor de bestaande bebouwing. Dit geldt onder andere voor Hagen 12 en 14. Door de gedraaide ligging van de panden op het perceel leidt dit tot een schuine gevellijn. Ter plaatse van de bestaande schuur is het bouwvlak zo gelegd dat ook deze binnen het bouwvlak valt. Dit verklaart dat het bouwvlak op een 'vreemde' manier het perceel insnijdt.

De inspraakreactie wordt overgenomen ten aanzien van de punten: behoud mogelijkheden voor duurzame woningaanpassing, verruiming van het bouwvlak van Middenstraat 19 aan de noord- en oostzijde en de aanpassing van de dubbelbestemming 'Waterstaat'.

3. Appellant 3

Weergave zienswijze

Appellant geeft aan dat het beschermd stadsgezicht een prima idee is. Wel wordt aandacht gevraagd voor het blok van vier aaneengesloten woningen die aan de Middenstraat staan. Deze woningen passen niet in een beschermd stadsgezicht, zo wordt gesteld. De suggestie wordt gedaan om in overleg te treden met Viverion om zo de gevels van de woningen aan te pakken.

Gemeentelijke reactie

Formeel is de inspraakreactie ingediend buiten de daarvoor gestelde termijn. Gelet op het feit dat het hier een voorontwerp-bestemmingsplan betreft wordt de reactie wel betrokken.

De woningen van Viverion aan de Middenstraat zijn minder passend in het straatbeeld van de Middenstraat. De suggestie wordt overgenomen om met Viverion de mogelijkheden te bespreken.

B. Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

Verbeelding

- A.** Grotestraat 8 -12 heeft een detailhandelsbestemming terwijl het hier om een schildersbedrijf gaat: bestemming wordt aangepast naar 'bedrijf'
- B.** Grotestraat 18 is bestemd als wonen. Op grond van het huidig gebruik worden de volgende aanduidingen toegevoegd: horeca 1, atelier en kantoor toegestaan.
- C.** Haakbergerstraat 10 heeft de bestemming 'Bedrijf'. Daarbinnen zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Op het betreffend pand is nu geen bedrijfswoning aanwezig. Specifiek voor dit pand wordt één bedrijfswoning toegestaan. In een aanduiding op de verbeelding wordt aangegeven dat 1 bedrijfswoning is toegestaan.
- D.** Achter het pand Grotestraat 32 staan twee grote walnootbomen. Deze bomen zijn in het voorontwerp-bestemmingsplan aangeduid als 'waarde-boom'. Dit gelet op het feit dat het hier om forse bomen gaat die gelegen zijn op de voormalige scheiding tussen het woongedeelte en de agrarische bebouwing. De bomencommissie Hof van Twente heeft de bomen bekeken en geoordeeld in samenspraak met de eigenaren dat het niet wenselijk is om deze bomen te beschermen op grond van het bestemmingsplan. In de directe omgeving zijn meerdere en forsere bomen gelegen. De situatie ter plaatse is daarmee niet uniek en de aanduiding zal daarom van de verbeelding worden gehaald.
- E.** Hagen 20 heeft een voorgevellijn aangeduid aan de Middenstraatzijde. De woning is echter georiënteerd op de Hagen. De indelingslijn komt te vervallen.
- F.** De voorgevelrooilijn van de woningen aan de Herschelstraat worden aangepast en zo beperkt dichter tot de straat komen te liggen (afstand 3,5 meter).
- G.** De goothoogte van de hoekwoningen van de Herschelstraat wordt verhoogt tot maximaal 4,5 meter.
- H.** Binnen de Woongebied -1 bestemming worden de dakhellingen toegevoegd.
- I.** Er wordt een aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd op de nog niet uitgegeven kavels aan de oostzijde van de Kremersweide. Dit om flexibiliteit te kunnen bieden in de vraag naar woningen.
- J.** Op de locatie Looijersplantsoen is een nieuwbouwcomplex gerealiseerd met commerciële ruimte en appartementen. Gebleken is dat er geen vraag is naar de commerciële ruimte. Er is een verzoek binnengekomen om de bestaande ruimte om te zetten naar wonen. De vraag naar een senioren geschikt appartement in het centrumgebied van Diepenheim is wel aanwezig. Gelet op de uitkomsten van het woonwensenonderzoek is het verzoek reëel en wordt daarom in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen met de WG-1 bestemming.

Regels

- A.** In de regels een wijzigingsbevoegdheid van het college opnemen bij Woongebied -1:
'Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van: het bepaalde in lidvoor het toestaan van een gehele of gedeeltelijk platte afdekking, dan wel een andere dakhelling; indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen;
 - woonsituatie'
- B.** In de regels een wijzigingsbevoegdheid van het college opnemen bij Woongebied -1:
'Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde aantal woningen zoals aangegeven op de verbeelding mits:
- De toevoeging van het aantal woningen niet meer bedraagt dan 5;
 - Er sprake is van een aanvaardbaar stedenbouwkundig plan
- C.** In regel 6.4 ontbreekt een inleidende zin.