



# **Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Diepenheim**

**Gemeente Hof van Twente.**

**7 maart 2016**

## **Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Diepenheim.**

Deze notitie kent de volgende opbouw:

A. Zienswijzen

B. Ambtshalve aanpassingen

## **A. Zienswijzen**

Het ontwerp-bestemmingsplan Diepenheim heeft met ingang van 10 december 2015 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

### **1. Appellant 1**

*(gedateerd op 12 januari 2016, ingekomen 13 januari 2016, nummer 575487)*

### **2. Appellant 2**

*(gedateerd op 18 januari 2016, ingekomen 19 januari 2016, nummer 576004)*

### **3. Appellant 3**

*(gedateerd op 19 januari 2016, ingekomen 19 januari 2016, nummer 576104)*

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

### **1. Appellant 1**

#### *Weergave zienswijze*

Het bedrijf van appellant dat is gericht op duurzaamheid wil zich vestigen op Goorseweg 35. Het bedrijf wil het duurzaamheidscentrum voor Oost-Nederland worden. Concreet betreft dit dat zij voorzien in oplaadpunten voor elektrische voertuigen, expert zijn op het gebied van asbestsanering, kennis delen over de doelstelling energie neutraal 2030 en een vraagbaak zijn voor duurzaamheidsprojecten. Concreet willen zij vanaf 1 april 2016 op de locatie een advies- en verkooppunt voor elektrische laadpalen vestigen.

Op dit moment is de totale ruimte van 600m<sup>2</sup> niet nodig voor het duurzaamheidscentrum. Om leegstand te voorkomen wordt verzocht om medewerking aan ruimere mogelijkheden qua invulling van het pand, zoals:

- ruimte voor ambachtelijke beroepen (goud-zilver bewerken of schilderwerken)
- wijnproeverijtjes (de eigenaar heeft tevens een wijnwinkel aan de Grotestraat te Diepenheim);
- groothandel;
- beperkte verkoop consumptiegoederen;
- het geven van workshops bijvoorbeeld op het gebied zoals hierboven genoemd.

Omdat de eigenaar de toekomst van de duurzaamheidsmarkt niet kan voorspellen, zouden zij de mogelijkheid willen om op termijn de locatie te kunnen gebruiken voor "Woningbouw". Daarmee wordt leegstand van het pand voorkomen, daar het een prachtige locatie betreft en het de entree is voor Diepenheim vanuit Goor en Neede.

#### *Gemeentelijke reactie*

Het bedrijf is een bestaand bedrijf dat wil verplaatsen naar Diepenheim. Het bedrijf is qua milieucategorie en ruimtelijke uitstraling passend op de locatie. Tevens past het bedrijf goed bij het duurzame karakter van de gemeente. Gelet op de beperkte ruimtebehoefte van het bedrijf nu, is het verzoek tot functie-verruiming denkbaar. Bij de bepaling of functie-verruiming mogelijk is wordt de mate van overlast op de omgeving en de ruimtelijke uitstraling betrokken. In dit geval gaat het om een bedrijfspand met een

commerciële uitstaling. Functies die passend zijn op de locatie zijn kleinschalige bedrijvigheid, het uitvoeren van ambachtelijke werkzaamheden en opslag. De locatie is op afstand gelegen van het centrumgebied van Diepenheim. Juist in de centrumgebieden is detailhandel en dienstverlening wenselijk. Een wijnwinkel met bijbehorende activiteiten zoals een workshop of proeverij zijn bij uitstek geschikt in de centrumgebieden. Om deze reden is het niet wenselijk om te komen tot een brede centrumbestemming op het voorliggend perceel. Het accent van de bestemming ligt op het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten met een lage milieucategorie (maximaal milieucategorie 2). Activiteiten die passen binnen deze bestemming zijn bij recht toegestaan (definitie van bedrijf: een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen). De definitie van bedrijf wordt opgenomen.

Het tweede verzoek binnen de zienswijze betreft de bestemming om te zetten naar 'wonen'. Functioneel is wonen aansluitend aan de omgeving, met uitzondering van het naastgelegen perceel dat een bedrijfsbestemming heeft. In het algemeen geldt dat het wenselijk is om solitair gelegen bedrijfsbestemmingen om te zetten naar andere functies. Op grond van de Woonagenda, de factsheets woonwensen en de verwachte bevolkingsontwikkeling i.r.t. het huidige aanbod aan woningen is er in Diepenheim reeds sprake van een overaanbod in woningen. Dit maakt dat nu een verdere toevoeging van het aantal woningen niet wenselijk is. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen worden deze woningen al als zogenaamde harde planvoorraad gezien waardoor er geen mogelijkheid meer is om passend elders woningen te realiseren. Dit terwijl mogelijk kan blijken dat er op termijn helemaal geen wens meer bestaat om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Om deze reden is het niet wenselijk om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Op het moment dat de vraag naar functiewijziging actueel is kan worden bekeken of de omzetting naar woningbouw mogelijk is zonder daarmee de woningmarkt te ontwrichten. Op dat moment kan een aanpassing van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

*De zienswijze wordt niet overgenomen. Appellant wordt gewezen op de mogelijkheden binnen de bestemming 'bedrijf' die ruimte biedt voor het grootste deel van de activiteiten die appellant wil ontplooiën op de locatie. In de toekomst kan met appellant bekeken worden of en in welke omvang woningbouw mogelijk is.*

## **2. Appellant 2**

### *Weergave zienswijze*

Op de locatie is het eigen bedrijf beëindigd en vindt nu verhuur van een deel van de bedrijfsruimte plaats. Verzocht wordt om een functiewijziging naar wonen. In het verleden was er ook al sprake van een boerderij op de locatie met bijgebouwen (erve Luttink). Concreet wordt verzocht om een wijzigingsbevoegdheid zodat samen met de gemeente een goed ruimtelijk plan opgesteld kan worden waarbij ook de bestaande bijgebouwen betrokken kunnen worden. Gedacht wordt aan 4 tot 5 woningen.

### *Gemeentelijke reactie*

Momenteel wordt de locatie nog gebruikt als bedrijfslocatie. Dat gebruik is ook als zodanig bestemd. In het algemeen geldt dat het wenselijk is om solitair gelegen bedrijfsbestemmingen om te zetten naar andere functies. Op grond van de Woonagenda, de factsheets over de woonwensen en de verwachte bevolkingsontwikkeling in relatie tot het huidige aanbod aan woningen is er in Diepenheim reeds sprake van een overaanbod in woningen. Dit maakt dat nu een verdere toevoeging van het aantal woningen niet wenselijk is. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen worden deze woningen al als zogenaamde harde planvoorraad gezien waardoor er geen mogelijkheid

meer is om passend elders woningen te realiseren. Dit terwijl mogelijk kan blijken dat er op termijn helemaal geen wens meer bestaat om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Om deze reden is het niet wenselijk om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Op het moment dat de vraag naar functiewijziging actueel is kan worden bekeken of de omzetting naar woningbouw mogelijk is zonder daarmee de woningmarkt te ontwrichten. Op dat moment kan een aanpassing van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

*De zienswijze wordt niet overgenomen. In de toekomst kan met appellant bekeken worden of en in welke omvang woningbouw mogelijk is.*

### **3. Appellant 3**

#### *Weergave zienswijze*

De zienswijze richt zich op het mogelijk maken van nieuwbouw van een multifunctioneel gebouw met feestzaal inclusief infrastructuur en bergplaats/opslagruimte. De wens is om een gebouw te realiseren op een andere plaats dan waar voorheen het horecagebouw stond.

Deze nieuwe plek is zuidelijker gelegen dan het oorspronkelijk gebouw. Aangegeven is dat de nieuwe plek zo ver mogelijk van de bestaande woningbouw ligt, waardoor er een kleinere kans is op kansrijke bezwaarprocedures.

Er is een impressie gemaakt van het gebouw. Deze heeft een omvang van ongeveer 10 bij 30 meter en biedt plaats aan ongeveer 200 personen.

Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan de nieuwbouw mogelijk te maken.

Door de appellant is aangegeven dat zij weinig betrokken worden bij de plannen voor herbouw van het pand. Aangegeven is dat zij de situatie betreuren en hopen dat hier snel verandering in komt. Echter voelen zij zich geen partij hierin doch zijn bereid om mee te denken over een betere oplossing voor de uitstraling vanaf de Goorseweg.

#### *Gemeentelijke reactie*

Het verzoek van de appellant richt zich op de verplaatsing en verruiming van de bouwmogelijkheden voor horeca op de locatie Goorseweg 22 en 22a. Daarbij is de wens om 200 m<sup>2</sup> bouwvlak te ruilen voor 300 m<sup>2</sup> bouwvlak op een andere locatie. Het beoogde perceel is deels bestemd als horeca en deels als 'groen-groene ruimte'.

Op de locatie Goorseweg 22 is tevens een voornemen om te komen tot herontwikkeling van het horecapand. Daarbij is het uitgangspunt dat de vigerende bestemmingsplan-mogelijkheden benut worden.

Mede door de toename van omvang van horeca, het verplaatsen en uitbreiden van het bouwvlak en dichter bij omliggende woningen, is het onwenselijk om dit plan mee te nemen bij het actualiseringsplan Diepenheim. Een actualiseringsplan voorziet de huidige bestemming van een actuele regeling.

Het is wenselijk om samen met de beide ondernemers op de locaties de mogelijkheden te verkennen. Uitgangspunt is dat er mogelijkheden zijn voor herbouw van horeca op de locatie. Gezamenlijk kan bekeken worden op welke wijze de herbouw kan plaatsvinden.

*De zienswijze wordt niet overgenomen, maar met beide ondernemers op de locatie wordt bekeken welke mogelijkheden er voor beide initiatieven er zijn en of het mogelijk is samenhang in de plannen aan te brengen.*

## **B. Ambtshalve aanpassingen**

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

### *Toelichting*

Geen.

### *Regels*

- A.** De definitie van bedrijf wordt opgenomen: een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;
- B.** De bedrijvenlijst met huidige bestemde bedrijven wordt opgenomen als bijlage 2: lijst van bedrijven.

### *Verbeelding*

- A.** De goothoogte van enkele woningen de Boinkswede, Herschelstraat, Kremersweide en Nijstadstraat wordt opgehoogd naar 7 meter. Deze verhoging is reeds toegestaan binnen het bestemmingsplan Diepenheim Noord 2 en wordt daarom overgenomen in dit bestemmingsplan. Gelet op de reeds uitgegeven kavels is bij enkele woningen twee-aan-één niet langer mogelijk. Deze aanduiding wordt daarom van de plankaart gehaald.



- B. Het bouwvlak op de locaties Nijstadstraat 3 en 15, Kremersweide 9 , Dr. C.A.J. Quantstraat 49, Ruimersdijk 56, H.W. Bentinckstraat 1 t/m 8 en Lindelaan 43 t/m 49 wordt aangepast, zodat de bebouwing passend is binnen het bouwvlak. Op de kaart zijn de vlakken rood gekleurd.



- C. Het bouwvlak van Goorseweg 22 is niet conform de verleende vergunning uit 1995 bestemd. Al bij de herziening van het bestemmingsplan Diepenheim in 2010 is deze omissie niet meegenomen. Gelet op het feit er nu sprake is van een situatie waarbij door brand er geen pand meer aanwezig is en gekeken wordt naar de formele herbouwmogelijkheden wordt geadviseerd om de feitelijke situatie te bestemmen. In dit geval gaat het oranje gearceerde vlak met een hoogte van 3 meter. Op de verbeelding vindt de aanpassing plaats.

