

Raadsvoorstel

Onderwerp	Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Diepenheim, herziening Lindelaan 4"
Datum collegebesluit	30 januari 2024
Zaaknummer	613176
Portefeuillehouder	H.J. Scholten
Medewerker	Dekker, den Y. (Yannick)

Doel

Het vaststellen van het bestemmingsplan aan de Lindelaan 4, Diepenheim.

Voorstel

1. Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Diepenheim, herziening Lindelaan 4" (inclusief bijlagen) zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.DPxLindelaan4-VS10;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

Aanleiding

Aan de Lindelaan 4, Diepenheim bevindt zich het voormalige stationsgebouw van Diepenheim. Hoewel deze slechts 25 jaar in gebruik is geweest, kent het gebouwtje wel veel monumentale waarde. Sinds de 20ste eeuw heeft de Schutterij van Diepenheim het gebouw in gebruik gehad als verenigingsgebouw. De Schutterij heeft wegens toenemende kosten aan beheer en onderhoud aan het monumentale pand besloten het pand te verkopen. Dit met het oogmerk het te transformeren voor woondoeleinden. De nieuwe eigenaar (hierna initiatiefnemer) is nu voornemens om het plan voor de transformatie door te zetten. Het plan is om het voormalige stationsgebouw op te delen in een rijtje van drie woningen. Daarnaast worden op het terrein nog eens twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen worden als levensloopbestendige woningen uitgevoerd. Ze zijn 1 laag met kap. De initiatiefnemer is voornemens om dezelfde bouwhoogte aan te nemen als het monumentale bijgebouw waar de woningen achter komen te liggen. In het bestemmingsplan wordt dit geregeld door het opnemen van een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

1.1 Een gemeentelijk monument kan behouden blijven

De ontwikkeling zorgt door het geven van een nieuwe functie aan een monumentaal pand ervoor dat deze behouden kan blijven. De huidige functie als verenigingsgebouw is niet meer financieel haalbaar door de stijgende kosten van het beheer en onderhoud. Door er woningen van te maken kan het pand een functie krijgen die de kosten voor onderhoud wel kunnen dragen.

1.2 Ruimtelijke kwaliteit

Naast behoud van een stukje geschiedenis, zorgt de ontwikkeling ook voor het behoud van een kenmerkend gebouw welke een positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. In de bijlage is het erfinrichtingsplan gevoegd, waarin de initiatiefnemer heeft opgegeven welke ingrepen gedaan worden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Hierbij is door middel van een bouwhistorisch onderzoek ook uitgezocht op welke plekken de noodzakelijke ingrepen, kunnen plaatsvinden, opdat de monumentale waarden optimaal behouden blijven.

1.3 Woonbeleid

Op 14 december 2021 is de Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025 vastgesteld. Daarin wordt gestreefd naar toekomstbestendige kernen met passende woonruimte voor inwoners. Binnen Diepenheim is er, gezien de krapte op de huizenmarkt, behoefte aan het toevoegen van woningen. Ruimtelijk wordt eerst ingezet op transformatie, inbreiding en verdichting en als laatste op uitbreiding. Voorliggend plan is een transformatie van verenigingsgebouw naar woningbouw, wat bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien worden twee van de vijf woningen levensloopbestendig uitgevoerd. Het plan past daarmee goed in het woonbeleid.

1.4 Geen zienswijzen en bezwaren kenbaar gemaakt gedurende de terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 november tot en met 13 december voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Er is daarmee ook geen aanleiding om onderdelen aan het plan te wijzigen. Ook de provincie Overijssel heeft kenbaar gemaakt geen bezwaren te hebben tegen de voorliggende ontwikkeling.

1.5 Participatie

Bij particuliere initiatieven wordt aan een initiatiefnemer gevraagd om zelf voorafgaand aan een procedure de omwonenden te betrekken. Bij voorliggend plan heeft initiatiefnemer aangegeven zelf met het plan Lindelaan 4 de buurt in te zijn geweest. Daar is het plan positief ontvangen. De omliggende burens gaven bij hem aan het een mooi plan te vinden en geen moeite te hebben met het bestaande ontwerp.

2.1 Geen exploitatieplan vaststellen

Wij stellen u voor 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. De kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn betaald door de initiatiefnemer.

Risico's

Wij zien geen specifieke risico's bij dit plan.

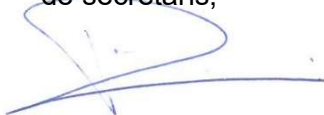
Alternatieven

Gelet op de bovengenoemde argumenten zijn er geen reële alternatieven op de voorgestelde beslispunten.

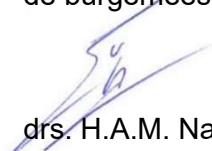
Vervolg

Het bestemmingsplan zal na vaststellen door de raad opnieuw 6 weken terinzage worden gelegd voor de beroepstermijn. Na afloop van deze beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. De planning is om de stukken met ingang van 14 maart gedurende 6 weken terinzage te leggen voor de beroepstermijn.

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. Bestemmingsplan Diepenheim, herziening Lindelaan 4
2. plankaart