

Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Warme Huizen'
Datum collegebesluit	30 april 2024
Zaaknummer	655783
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Medewerker	Klieverik, K. (Koen)

Doel

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Warme Huizen' en het beeldkwaliteitsplan 'Boinksweide'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Warme Huizen' gewijzigd vaststellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.DPxWarmeHuizen-VS10.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Boinksweide' gewijzigd vaststellen.
3. De zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Warme Huizen' vaststellen.
4. Gebruik maken van de ondergrond GBKN o_NL.IMRO.1735.DPxWarmeHuizen-VS10.
5. Geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 U treft een bestemmingsplanherziening aan voor een verpleeghuis aan de Boinksweide in Diepenheim.

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van een nieuw verpleeghuis aan de Boinksweide in Diepenheim. Stichting De Warme Huizen is de initiatiefnemer van dit plan. Het verpleeghuis zal bestaan uit 54 zorgeenheden, verdeeld over 2 bouwlagen en voorzien van meerdere kappen. De bebouwing is gericht op de hoofdontsluiting aan de Boinksweide. Ten noorden van het verpleeghuis wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Daarnaast wordt de bebouwing zoveel mogelijk groen ingepast, waarbij het gebouw een besloten tuin omsluit in het zuiden, die de overgang naar de woonkavels aan de zuidzijde verzacht.

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

Het beeldkwaliteitsplan 'Boinksweide' is opgesteld om het ambitieniveau vast te leggen voor de ruimtelijke kwaliteit bij de ontwikkeling van dit nieuwe gebied. Het beeldkwaliteitsplan bevat daarvoor welstandscriteria. Deze zijn onderverdeeld in criteria voor woningbouw (plan Noord 3) als criteria voor het verpleeghuis (plan De Warme Huizen). Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de Welstandsnota Hof van Twente en een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument bij aanvragen om een omgevingsvergunning.

3.1 Zienswijzen

Het plan 'Diepenheim, herziening Warme Huizen' heeft met ingang van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de inzagetermijn zijn 5 zienswijzen ingediend. Op hoofdlijnen gaan de zienswijzen in op het materiaalgebruik (beeldkwaliteit), een bestaande boom, de locatiekeuze en vragen over de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. De zienswijzen hebben geleid tot enkele kleine aanpassingen in zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn weergegeven in de bijgevoegde zienswijzennotitie.

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.DPxWarmeHuizen-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. De gemeente heeft alle benodigde gronden in eigendom en heeft een voorlopige exploitatieberekening gemaakt en voldoende middelen gereserveerd om tot uitvoering over te kunnen gaan. Op basis daarvan kan voor dit plan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is. De definitieve exploitatieopzet wordt te zijner tijd aan de raad voorgelegd waarmee dan het totale budget voor het bouwrijp en woonrijp maken beschikbaar komt.

Risico's

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

Alternatieven

Naar onze opvatting bestaat hiervoor geen aanleiding.

Vervolg

Na vaststelling van het plan zal deze gedurende 6 weken (beroepstermijn) ter inzage worden gelegd.

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
2. Beeldkwaliteitsplan
3. Reactienota zienswijzen