

Zienswijzennotitie TAM-omgevingsplan
Gemeente Hof van Twente
Hoofdstuk 22v Blokstegenweg 20, Ambt
Delden



Zienswijzennotitie TAM-omgevingsplan Gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22v Blokstegenweg 20, Ambt Delden

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzennotitie
- B. Ambtshalve aanpassingen

A. Zienswijzen

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22v Blokstegenweg 20, Ambt Delden' heeft met ingang van 18 december 2025 gedurende 6 weken voor éénieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

gedateerd op 28 januari 2026, ingekomen op 28 januari 2026, met zaaknummer 1075217.

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen en de gemeentelijke reactie daarop.

Weergave zienswijze

Reclamant is woonachtig in de omgeving van het plangebied. Bij deze zienswijze gaat het, samengevat, om de volgende punten:

- 1) Reclamant stelt dat hij pas op het laatste moment wist van dit plan aangezien er geen sprake is geweest van enige participatie.
- 2) Reclamant vindt het vreemd dat er op een plek waar geen sprake was van agrarische activiteiten nu twee rood-voor-rood woningen zijn gerealiseerd. Conform de regels van rood-voor-rood hadden deze er niet kunnen staan. Reclamant vraagt zich af hoe dit kan en waar dit 'rood' vandaan komt.
- 3) Reclamant stelt dat er al een nieuw bijgebouw is geplaatst van meer dan 400 m² bij een zeer luxewoning. Reclamant vraagt zich af hoe dit kan in het kader van rood-voor-rood, waarmee een vermindering van bebouwing wordt beoogd terwijl hier sprake is van een enorme toename.
- 4) Reclamant stelt dat er een nieuwe woning wordt gerealiseerd van meer dan 1.000 m³, die technisch en visueel te splitsen is in twee woningen. Dit terwijl er op deze plek een oude boerderij stond die voor een nieuwe woning op nummer 2 gesloopt moest worden. Hoe is deze planvorming tot stand gekomen en waar komt de woning van meer dan 1.000 m³ plots vandaan? Deze woning past daarbij niet meer in het bestaande bouwvlak aangezien deze al vol is vergund.
- 5) Reclamant stelt dat op de kavel al meer dan 20.000 m² agrarische grond met waarden is afgegraven zonder enige vergunning en is omgevormd tot particulier park met beton omrande waterpartijen, fontein, bruggen, stalen hekwerken, aarden wallen van 4 meter hoogte eindigend in uitkijktorens met infrastructuur van stroom en water.
 - a. Nu nog een woning niet meer past wordt ook het bouwvlak (wederom) vergroot op een plek waar niet gebouwd mag worden.
 - b. Wat is de onderbouwing voor deze enorme vergroting? Waar komt dit rood en deze gunfactor vandaan? Past de ontwikkeling in de regels voor rood-voor-rood en het provinciale beleid?
- 6) Reclamant wijst het college op de hieruit voortkomende precedentwerking en de komst van gelijke aanvragen op korte termijn. Als het college aan dit plan medewerking verleent, gaat reclamant ervan uit dat dit niet alleen geldt voor initiatiefnemer, maar dat alle inwoners van Azelo en wellicht de gehele Hof op een gelijkwaardige manier gegund worden.
 - a. Reclamant verwijst daarbij naar de aanvraag vanuit de familie van voormalig wethouder Meulenkamp, waar het college destijds in Bentelo een vergunning heeft verleend om een extra woning te bouwen naast de al bestaande woning.
 - b. Reclamant stelt dat de hele Engelbertinkstraat, Kuipersweg, Blokstegenweg en de Bruggenweg in Azelo ook wel een extra woning in zijn achtertuin zou willen, en dat dit een geweldige oplossing zou zijn voor de woningnood in de gehele gemeente.
- 7) Reclamant vindt dat er in Azelo door de gemeente niet met één of twee, maar met meer dan zes maten gemeten wordt afhankelijk van de persoon of familie waar het om gaat. Reclamant geeft aan dat hij de raad nader zal informeren over hetgeen zich rondom de familie van initiatiefnemer en andere families afspeelt.

Gemeentelijke reactie

1) Onderwerp: Participatie

Onder de Omgevingswet is participatie een belangrijke pijler. Bij het verlenen van medewerking aan een wijziging van het omgevingsplan wordt dan ook het voeren van participatie met direct omwonenden over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling als voorwaarde gesteld. Echter, de Omgevingswet schrijft niet voor hoe participatie moet plaatsvinden. Initiatiefnemer van het TAM-Omgevingsplan wordt de vrijheid gegeven om hier eigen keuzes in te maken. Paragraaf 7.2 van de Motivering bij het TAM-Omgevingsplan voor de Blokstegenweg 20 gaat daarbij in op de gevoerde participatie door initiatiefnemer, die dat op zijn eigen manier heeft gedaan. Hierin geeft initiatiefnemer o.a. aan dat in juni 2025 omwonenden geïnformeerd zijn over de voorgenomen ontwikkeling en dat

de reacties hierop enthousiast waren. Daarnaast heeft het ontwerp TAM-Omgevingsplan van de Blokstegenweg 20 vanaf 18 december voor een periode van 6 weken voor ter inzage gelegen, waarbij eenieder de mogelijkheid heeft gekregen om een zienswijze in te dienen bij de gemeente. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan was daarbij in te zien tijdens de openingstijden in het gemeentehuis Hof van Twente, op de gemeentelijke website en het Hofweekblad en via het Omgevingsloket.

2) Onderwerp: Rood-voor-rood beleid

Het TAM-Omgevingsplan voor de Blokstegenweg 20 betreft ten eerste één rood-voor-rood woning; er is in het plangebied geen sprake van de realisatie van twee rood-voor-rood woningen. Daarbij betreft het in huidig geval de verplaatsing van een al vergund bouwvlak, waarbinnen nog niet is gebouwd, naar een locatie elders op het perceel. Het gemeentelijke KGO-beleid, met daarin de rood-voor-rood regeling, stelt dat er sprake dient te zijn van gesloopte agrarische bebouwing elders om nieuwe bebouwing in het buitengebied mogelijk te maken. In principe gaat de rood-voor-rood regeling daarbij uit van de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Echter, de specifieke bouwaanduiding 'nieuwe woning 2' toegekend aan het te verplaatsen bouwvlak stelt dat een extra woning mogelijk is ter compensatie van minimaal 850 m² aan sloopmeters. Dit aantal sloopmeters komt voort uit een regeling die is opgesteld ten tijde van het plan Vitaal Azelo, waarbij de sloopmeters afkomstig dienen te zijn uit de gemeente Hof van Twente. Ten behoeve van voorliggend TAM-Omgevingsplan heeft initiatiefnemer sloopvouchers ingebracht afkomstig van de sanering van landschapsontsierende bebouwing op de volgende drie locaties:

- Suetersweg 15 Bentelo (369 m²);
- Kluunvenneweg 5 Markelo (212 m²);
- Dijkerhoekweg 4 Markelo (428 m²).

Boven op de benodigde sloopcompensatie verbindt de rood-voor-rood regeling enkele andere voorwaarden aan het toestaan van nieuwe bebouwing in het buitengebied. Samenvattend komt dit neer op de volgende voorwaarden:

- Er wordt een erfinrichtingsplan aangeleverd waaruit een zorgvuldige landschappelijke inpassing blijkt;
- Er wordt een schetsplan van de woning aangeleverd, afgestemd met de stadsbouwmeester;
- Er wordt een bodem- en flora en fauna onderzoek uitgevoerd en aangeleverd;
- Afspraken en overeenkomsten worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Het erfinrichtingsplan, schetsplan van de woning, bodem- en flora en fauna onderzoek zijn bijgevoegd als bijlagen aan het TAM-Omgevingsplan en positief beoordeeld door de gemeente. Daarnaast heeft initiatiefnemer met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten geregeld is. Hiermee wordt ook aan de overige voorwaarden voldaan van de rood-voor-rood regeling. Bovenstaande geeft weer dat de ontwikkeling daarmee voldoet aan de regels van de rood-voor-rood regeling.

3) Onderwerp: Bijgebouw 400 m² en vermindering van bebouwing

Uit de zienswijze valt niet op te maken welk bijgebouw van meer dan 400 m² nabij een zeer luxewoning precies wordt bedoeld. Er wordt echter verondersteld dat reclamant doelt op het bouwvlak in het plangebied waaraan de specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 3 is toegekend. Deze bouwaanduiding is reeds vastgelegd in het omgevingsplan onderdeel Buitengebied Hof van Twente, vastgesteld op 09-12-2015. Binnen dit bouwvlak is daarmee geregeld dat de oppervlakte van het bijgebouw maximaal 375 m² mag bedragen. Een bijgebouw in het buitengebied mag doorgaans 150 m² bedragen, dus binnen dit bouwvlak is inderdaad een groter bijgebouw toegestaan dan gebruikelijk, maar deze mag volgens de bouwaanduiding niet meer dan 375 m² bedragen.

Daarbij ziet voorliggend TAM-Omgevingsplan niet toe op de realisatie van een bijgebouw van meer dan 400 m², maar van een woning met in pandig bijgebouw. Het plan beoogt bovendien een vermindering van bebouwing in het buitengebied Hof van Twente. Door het inbrengen van de sloopvouchers wordt gegarandeerd dat deze meters niet meer elders ingezet kunnen worden voor bebouwing. Op de topografische kaart van 1905 is te zien dat zich op de nieuwbouwlocatie een es bevond. Dankzij het glooiende landschap kan de beoogde half-ondergrondse woning op een

natuurlijk wijze in de omgeving worden ingepast, waarbij de mogelijkheid ontstaat deze oude es te herstellen. Door de nieuwe woning deels onder het maaiveld te realiseren, vindt er minder verstening plaats, wat bijdraagt aan het behouden van het natuurlijke en glooiende karakter van de omgeving. In het kader van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt aanvullend geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Deze landschappelijke maatregelen zijn onderdeel van het erfinrichtingsplan (Bijlage 1) en worden ook in de Motivering van het TAM-Omgevingsplan beschreven.

4) Onderwerp: Woning van meer dan 1.000 m³

Zoals in het KGO-beleid en de rood-voor-rood regeling is opgenomen, is het in sommige situaties ruimtelijk gezien wenselijker om maar één volume/gebouw toe te voegen in het buitengebied, waarbij het bijgebouw en de woning als één volume worden uitgevoerd. Hier is in huidige situatie met de beoogde half-ondergrondse woning om de voormalige es te herstellen sprake van. Ter compensatie van de sloop van 850 m² (gebaseerd op een in het verleden verleend bouwrecht) mag de inhoud van de beoogde woning met inpandig bijgebouw conform de regels van de rood-voor-rood regeling maximaal 1.000 m³ bedragen. Echter wenst initiatiefnemer een woning met inpandig bijgebouw van maximaal 1.100 m³ te realiseren, en daarom heeft initiatiefnemer 159 m² extra sloopmeters aangeleverd. In totaal levert initiatiefnemer daarmee 1.009 m² sloopmeters aan. Op grond van de algemene afwijkingsregels uit het gemeentelijke omgevingsplan is het namelijk mogelijk om de inhoud van woningen te vergroten. Conform deze afwijkingsregels kan ter compensatie van 150 m² aan sloopmeters een woning met 100 m³ worden vergroot. Zodoende bedraagt de inhoud van de beoogde woning met inpandig bijgebouw 1.100 m³, passend binnen de huidige regelgeving.

Daarnaast, het bouwvlak met de functie Wonen – Eswoning is bedoeld voor maximaal één woning per functievak, waarbij inwoning is toegestaan. Dit is gewaarborgd in de regels verbonden aan het betreffende TAM-Omgevingsplan, en het is dus niet zomaar mogelijk de woning te splitsen in twee wooneenheden zoals door reclamant wordt gesteld.

5) Onderwerp: Zonder vergunning aanleggen particulier park

Voorliggend TAM-Omgevingsplan voorziet in het faciliteren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Blokstegenweg 20 in Ambt Delden. Onderdeel hiervan is het erfinrichtingsplan, welke is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met instandhoudingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning. Daarnaast is de uitvoering van het erfinrichtingsplan met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels die horen bij het voorliggende TAM-Omgevingsplan. Het is daarmee verboden om gronden en nieuwe bouwwerken binnen de functie Wonen – Eswoning te gebruiken zonder dat binnen één jaar na het in werking treden van het TAM-omgevingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van het erfinrichtingsplan, om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. In dit erfinrichtingsplan zijn geen beton omrande waterpartijen, fontein, bruggen, stalen hekwerken, aarden wallen van 4 meter hoogte eindigend in uitkijktorens in het plangebied opgenomen. Tevens worden wandelpaden aangelegd om een bijdrage te leveren aan de recreatieve mogelijkheden zodat het landschap beleefbaar wordt. Er is dus ook geen sprake van de realisatie van een particulier park.

Reclamant stelt daarbij dat het functievak Wonen wederom wordt vergroot op een plek waar voorheen de functie Agrarisch met waarden van toepassing was. Voorliggend TAM-Omgevingsplan voorziet inderdaad in de verplaatsing van een al bestaand bouwvlak naar een locatie waar de functie Agrarisch met waarden is toegekend, waarmee een woonfunctie in het buitengebied wordt mogelijk gemaakt. Echter staat hier ten eerste de sloopcompensatie tegenover, conform de regels uit het rood-voor-rood beleid. Ten tweede wordt het verplaatste bouwvlak op haar huidige locatie verwijderd, zodat gewaarborgd wordt dat hier in de toekomst geen extra woning en bijbehorende verstening kan worden gerealiseerd. Ten derde bestaat de huidige locatie van het bestaande bouwvlak uit een gazon dat wekelijks wordt gemaaid, wat de biodiversiteit niet ten goede komt. Zoals uit het erfinrichtingsplan blijkt, wordt de locatie van het verplaatste bouwvlak groen ingericht met gebruik van natuurlijke grassen en inheemse beplanting, waarmee beoogt wordt de biodiversiteit te versterken.

6) Onderwerp: Provinciaal beleid

Paragraaf 3.2 toets de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van huidig TAM-Omgevingsplan aan het beleid van provincie Overijssel. Op basis van deze toetsing kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De ontwikkeling past dus binnen het geldende provinciale beleid.

Voor zover reclamant zich beroept op het gelijkheidsbeginsel, slaagt dit enkel indien sprake is van gelijke gevallen. Of de door reclamant opgesomde situaties gelijk zijn aan voorliggende situatie, is niet beoordeeld. De ruimtelijke motivering, onderdeel van het TAM-Omgevingsplan, toont daarbij aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op grond van een toetsing van het plan aan de volgende omgevingsaspecten:

- 1) Mer-beoordeling;
- 2) Verkeer en parkeren;
- 3) Soorten- en gebiedsbescherming;
- 4) Luchtkwaliteit;
- 5) Geluid;
- 6) Geur;
- 7) Omgevingsveiligheid;
- 8) Trilling;
- 9) Archeologie en cultuurhistorie;
- 10) Bodem;
- 11) Waterbelang;
- 12) Gezondheid.

7) Onderwerp: Raad informeren

De stelling dat binnen de gemeente met meerdere maten wordt gemeten en dat reclamant de gemeenteraad hiervan in kennis gaat stellen, wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

B. Ambtshalve aanpassingen

Toelichting

Het oorspronkelijke landschappelijke inrichtingsplan van 29 september 2025 is 2 april 2026 van een update voorzien, en deze geüpdatet versie is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van dit TAM-omgevingsplan. Als gevolg van het gewijzigde landschapsplan is de toelichting daar tekstueel op aangepast.

Bijlagen bij de toelichting

Het oorspronkelijke landschappelijke inrichtingsplan van 29 september 2025 is 2 april 2026 van een update voorzien, en deze geüpdatet versie is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van dit TAM-omgevingsplan. In deze versie is nu ook een dwarsprofiel opgenomen.

Regels

Artikel 9.3.2 'Afwijking ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 3' is aangepast. De volgende wijziging is doorgevoerd:

- Oorspronkelijk bevatte dit lid de volgende tekst in de aanhef: *In afwijking van het bepaalde onder 9.3.1 onder b gelden voor het functievlak waarbinnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 3' zijn gelegen, de volgende regels voor bijgebouwen ten behoeve van alle binnen het betreffende functievlak (Wonen - Azelo) gelegen woningen (..)*
Om tekstueel een juiste verwijzing naar de bouwaanduiding te maken dient de aanhef als volgt te worden gewijzigd: *In afwijking van het bepaalde onder 9.3.1 onder b gelden voor het functievlak waarbinnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 3' zijn gelegen, de volgende regels voor bijgebouwen ten behoeve van alle binnen het betreffende functievlak (Wonen - Azelo) gelegen woningen (..)*

Artikel 10.3.1 Woningen is aangepast. Daarbij zijn de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp doorgevoerd:

- Artikel 10.3.1, lid b, is aangepast. Oorspronkelijk bevatte dit lid de volgende tekst: '*woningen mogen zowel ondergronds als bovengronds gebouwd worden*'. Artikel 10.3.1, lid b, wordt '*woningen mogen uitsluitend ondergronds gebouwd worden*'. Deze aanpassing waarborgt dat de woning ondergronds wordt gerealiseerd, zoals de bedoeling is van het TAM-omgevingsplan.
- Artikel 10.3.1, lid c, is aangepast. Oorspronkelijk bevatte dit lid de volgende tekst: '*de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen*'. Artikel 10.3.1, lid c, wordt: '*de grond mag maximaal 4,5 m worden opgehoogd gemeten vanaf het hoogste punt van het bestaande maaiveld binnen het bouwvlak*'. Deze aanpassing waarborgt tevens dat de woning onder de grond wordt gerealiseerd, en niet boven de grond, waarbij de woning nog een maximale hoogte van 4 meter zou mogen bedragen.
- Artikel 10.3.1, lid g, is aangepast. Oorspronkelijk bevatte dit lid de volgende tekst: '*de inhoud van de woning inclusief in pandige bijgebouwen bedraagt maximaal 1.100 m³*'. Artikel 10.3.1, lid g, wordt: '*de inhoud van de woning inclusief in pandige bijgebouwen en kelders bedraagt maximaal 1.100 m³*'. Deze aanpassing waarborgt dat voor de inhoud van de woning ook rekening wordt gehouden met kelders, en de inhoud van de ondergrondse woning inclusief kelders niet de maximale toegestane inhoud van 1.100 m³ op deze specifieke locatie overschrijdt.
- Als gevolg van de wijzigingen zijn enkele regels overbodig met betrekking tot de maximale ondergrondse diepte en de planregel ten aanzien van één bouwlaag. Daarbij zijn de planregels van artikel 10.3.1 als gevolg van de wijzigingen tevens vernummerd. Artikel 10.3.1 'Woningen' is als volgt komen te luiden:
10.3.1 Woningen
Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. woningen mogen uitsluitend ondergronds gebouwd worden;
- c. de grond mag maximaal 4,5 m worden opgehoogd gemeten vanaf het hoogste punt van het bestaande maaiveld binnen het bouwvlak;
- d. de inhoud van de woning inclusief inpandige bijgebouwen en kelders bedraagt maximaal 1.100 m³;
- e. Overstekende daken en overkappingen zijn binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte aan aangebouwde overkappingen buiten het bouwvlak maximaal 100 m² mag bedragen.

Artikel 10.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangepast. Daarbij is de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp doorgevoerd:

- Artikel 10.3.2, lid d, is aangepast. Oorspronkelijk bevatte dit lid de volgende tekst: 'overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale bouwhoogte van 2 m met dien verstande dat keerwanden ten behoeve van de woning zowel binnen als buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 4 meter mogen hebben, met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan bij paardenbakken'. Artikel 10.3.2, lid d, wordt: 'overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale bouwhoogte van 2 m met dien verstande dat keerwanden ten behoeve van de woning zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter gemeten vanaf het bestaande maaiveld, met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan bij paardenbakken'. Deze aanpassing komt voor uit de aanpassing van artikel 10.3.1, lid c, en brengt artikel 10.3.2, lid d, in overeenstemming met de regels over de maximale ophoging van de grond die hierin zijn opgenomen.

Bijlagen bij de regels

Het oorspronkelijke landschappelijke inrichtingsplan van 29 september 2025 is 2 april 2026 van een update voorzien, en deze geüpdatet versie is toegevoegd aan de bijlagen bij de regels van dit TAM-omgevingsplan. In deze versie is nu ook een dwarsprofiel opgenomen.

Verbeelding

Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd aan de verbeelding.

Ruimte en Economie

de Hölte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl

