

Raadsvoorstel

Onderwerp	TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22v Blokstegenweg 20, Ambt Delden
Datum collegebesluit	4 mei 2026
Zaaknummer	1085102
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Team	Ruimte & Economie

Voorstel

1. Het 'TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22v Blokstegenweg 20, Ambt Delden' gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals ook vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxBlokstegenweg20-OP10.
2. De 'Zienswijzebeantwoording TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22v Blokstegenweg 20, Ambt Delden' vaststellen.
3. Bepalen dat dit besluit 6 weken na de datum van bekendmaking in werking treedt.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Doel

Het gewijzigd vaststellen van het TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22v Blokstegenweg 20, Ambt Delden

Aanleiding en probleemstelling

TAM-Omgevingsplan

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Blokstegenweg 20 in Ambt Delden. Eén van de bestaande bouwvlakken wordt verplaatst naar een locatie elders op het perceel, waar een half-ondergrondse woning wordt gerealiseerd. Volgens het geldende omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente is dit momenteel niet toegestaan. Het plan staat ter plaatse van de beoogde nieuwbouwlocatie uitsluitend een agrarische functie toe. Wel is het op grond van de Rood voor Rood-regeling zoals opgenomen in de beleidsnota KGO-beleid 2023-2028 'Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst' van de gemeente Hof van Twente mogelijk om onder de voorwaarde van sloopcompensatie een woning in het buitengebied toe te voegen. Omdat het plan voor de woning niet in overeenstemming is met het geldende omgevingsplan is een wijziging daarvan noodzakelijk. Daarom is dit TAM-omgevingsplan opgesteld. Het TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Gewijzigde vaststelling

Voorliggend TAM-Omgevingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld. Deze wijzigingen betreffen enkele ambtshalve aanpassingen. Ten eerste is het oorspronkelijke landschappelijke inrichtingsplan (van 29 september 2025) 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.

Ten tweede zijn ambtshalve enkele aanpassingen gemaakt omtrent de 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 functievak 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 functievak (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 functievak 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 functievak (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 inpandige bijgebouwen bedraagt maximaal 1.100 m³'*. Artikel 10.3.1, lid g, wordt: *'de inhoud van de woning inclusief inpandige 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'.

De nieuwe tekst van 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.

Argumenten

1. De wijziging staat hierboven onder 'Aanleiding en probleemstelling' beschreven.
2. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 voor eenieder ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerp TAM-omgevingsplan is één zienswijze ingediend.
3. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het TAM-Omgevingsplan.
4. In de Omgevingswet (Artikel 16:78) is bepaald dat een omgevingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald. Volgens de Awb (Artikel 6:7) geldt voor de beroepstermijn een inzagetermijn van 6 weken. Om dit gelijk te laten lopen wordt expliciet door de raad besloten dat het inwerkingtreden van het TAM-omgevingsplan ook 6 weken na bekendmaking is.
5. 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.

Financieel

In een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is het kostenverhaal afgedekt. Tevens is een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten. Heffingen volgens de gemeentelijke legesverordening zijn onverkort van toepassing.

Communicatie

Vaststelling van het TAM-Omgevingsplan wordt gepubliceerd in het Hofweekblad en op www.officielebekendmakingen.nl.

Participatie

De initiatiefnemer heeft participatie uitgevoerd in het voorstadium van het plan. In het huidige stadium van het proces voeren wij niet meer actief participatie uit.

Risico's

Tegen de vaststelling van het TAM-omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoek schort de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan niet op. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst.

Alternatieven

Een alternatief kan zijn om het TAM-Omgevingsplan niet vast te stellen. Het verplaatsen van het bestaande bouwvlak naar een locatie elders op het perceel ten behoeve van de realisatie van een ondergrondse woning aan de Blokstegenweg 20 wordt daarmee niet mogelijk gemaakt.

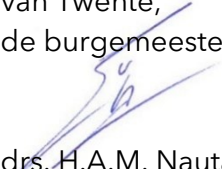
Vervolg

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt deze 6 weken ter inzage gelegd en is er de mogelijkheid beroep in te dienen of een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris, de burgemeester,



ir. H.L. Dijksterhuis



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Bijlage(n)

TAM Omgevingsplan Blokstegenweg 20

1. Verbeelding
2. Motivering en Regels
3. Zienswijzennotitie

Raadsbesluit

Onderwerp	TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22v Blokstegenweg 20, Ambt Delden
Zaaknummer	1085102
Vergadering	1 juni 2026

De raad van de gemeente Hof van Twente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. het 'TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22v Blokstegenweg 20, Ambt Delden' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals ook vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxBlokstegenweg20-OP10;
2. de 'Zienswijzebeantwoording TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22v Blokstegenweg 20, Ambt Delden' vast te stellen;
3. te bepalen dat dit besluit 6 weken na de datum van bekendmaking in werking treedt;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. 1 juni 2026.

De raad van Hof van Twente,
de griffier,

H.M. Meerman

de voorzitter,

drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM