

Zienswijzennotitie ontwerp TAM-
omgevingsplan Gemeente Hof van Twente
Hoofdstuk 22m Wethouder Goselinkstraat
ong. Hengevelde



Zienswijzennotitie ontwerp TAM-omgevingsplan Gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22m Wethouder Goselinkstraat ong. Hengevelde

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzennotitie
- B. Ambtshalve aanpassingen

A. Zienswijzen

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22m Wethouder Goselinkstraat ong. Hengevelde' heeft met ingang van 19 juni 2025 gedurende 6 weken voor éénieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

gedateerd op 27 juni 2025, ingekomen op 30 juni 2025, met zaaknummer 981171

Zienswijze 2

gedateerd op 26 juli 2025, ingekomen op 29 juli 2025, met zaaknummer 995566

Zienswijze 3

gedateerd op 29 juli 2025, ingekomen op 29 juli 2025, met zaaknummer 995620

Zienswijze 4

gedateerd op 28 juli 2025, ingekomen op 29 juli 2025, met zaaknummer 995672

Zienswijze 5

gedateerd op 30 juli 2025, ingekomen op 30 juli 2025, met zaaknummer 996177

Zienswijze 6

gedateerd op 30 juli 2025, ingekomen op 30 juli 2025, met zaaknummer 996180

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

Weergave zienswijze

1. Reclamant vreest vermindering van woongenot door een belemmering van het uitzicht op het essenlandschap door de ontwikkeling.
2. Reclamant vreest het ontstaan van een barricade in het open landschap voor vogels, en een aantasting van het leef- en broedgebied van steenuilen.
3. Reclamant is het niet eens met het toestaan van een woonkavel op een plek waar gelet op de huidige planologische situatie deze woning nog niet is toegestaan.
4. Reclamant is van mening dat de TAM IMRO-methode, voor het wijzigen van het omgevingsplan, enkel voor dringende en urgente gebiedsontwikkelingen gebruikt mag worden en dat hier voor het ontwikkelen van een kavel voor initiatiefnemer geen sprake van is.
5. Reclamant geeft aan dat er gekeken moet worden naar nadeelcompensatie indien het omgevingsplan in voorliggende vorm wordt vastgesteld.

Gemeentelijke reactie

Ad. 1.

Het perceel behoort tot het oude hoevenlandschap zoals dat in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is aangewezen. Het oude hoevenlandschap is een kleinschalige, meer individuele en jongere variant van het essenlandschap. De provinciale Omgevingsvisie schrijft voor dat als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, deze bij moeten dragen aan het behoud en accentuering van de dragende groenstructuur van het oude hoevenlandschap. Bij voorliggend TAM-omgevingsplan is daarom een erfinrichtingsplan opgesteld. In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met zichtlijnen vanuit het oostelijk gelegen bebouwingscluster, en de woningen in het noorden. Vanuit de oostelijk gelegen woningen komt de nieuwe woning tussen de bestaande bomenrij aan de Wethouder Goselinkstraat, en de bestaande bomenrij helemaal westelijk op het perceel te liggen. Er is een natuurlijke afscheiding aanwezig van dit perceel, wat de kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap accentueert en kenmerkt. Aan deze natuurlijke elementen vinden geen veranderingen plaats.

Dit erfinrichtingsplan is ook als een voorwaardelijke verplichting in het Omgevingsplan opgenomen. Het uitvoeren van het erfinrichtingsplan is daarom publiekrechtelijk vastgelegd. Hieraan moet uitvoering worden gegeven.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is het functievak 'Wonen' aangepast; het is kleiner gemaakt en minder ruim rondom de woning en het bijgebouw vormgegeven. Hierdoor kan in redelijkheid worden gesteld dat de eventuele aantasting van het woongenot alsmede het uitzicht niet onevenredig is.

Daarnaast is in het erfinrichtingsplan maatregel 5, de houtsingel, verplaatst naar de plek van maatregel 3, de akkerrand. De houtsingel is aan de zuidoostzijde deels al aanwezig en wordt daar versterkt. De akkerrand komt in het noordoosten van het perceel, grenzend aan de Weth. Goselinkstraat, zodat vanaf de woningen ten noordoosten van het perceel gelegen, het uitzicht zoveel mogelijk wordt gerespecteerd.

Ad. 2.

Voor voorliggend TAM-omgevingsplan is een quickscan naar aanwezige flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage toegevoerd aan het TAM-omgevingsplan. Het plangebied is d.m.v. veldwerk op 12 september 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, en vaste rust- en voortplantingslocaties.

Specifiek is er onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vogels en uilen. Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van (broed)vogels. De onderzoeksperiode was matig geschikt voor onderzoek naar (broed)vogels. Doorgaans hebben de meeste vogels geen bezet nest meer gedurende deze tijd van het jaar. Maar soorten als houtduif en Turkse tortel kunnen nog

wel broeden. In het plangebied is echter geen beplanting aanwezig waar vogels mogelijk een nest kunnen hebben.

In het plangebied is gekeken en geluisterd naar vogels, (oude) nesten en sporen die op de aanwezigheid van nesten in het plangebied duiden, zoals prooiresten (roofvogels), schijtsporen, braakballen, ruiveren (roofvogels), eierdoppen en zichtbaar nestmateriaal. Op basis van een beoordeling van de landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

Uit de quickscan is gebleken dat het plangebied tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten behoort. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied maar er nestelen geen vogels in het plangebied. Weidevogels zijn uit te sluiten in het plangebied door het besloten karakter van het plangebied. Er zijn tijdens het bezoek geen vogels in het plangebied aangetroffen. Er zijn geen oude of potentiële nesten of rustplaatsen van roofvogels of uilen aangetroffen. Deze nesten en rustplaatsen zijn doorgaans gemakkelijk te vinden aan de hand van schijtsporen en braakballen.

Door het bouwen van de woning tijdens de voortplantingsperiode, wordt geen vogel gedood en geen bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vogels neemt door de voorgenomen activiteiten niet af. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot verstoring of vernietiging van beschermde flora en fauna. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren.

Voor het volledige onderzoek verwijzen wij naar de quickscan flora en fauna in de bijlage bij voorliggend TAM-omgevingsplan.

Ad. 3.

Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in een wijziging van het Omgevingsplan Hof van Twente, met daarin het onderdeel 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023'. In dat planologisch regime heeft het perceel een functie 'Agrarisch', daar wordt nu onder voorwaarden een functie 'Wonen' aan een deel van het perceel toegekend. In de toelichting van voorliggend TAM-omgevingsplan, is een evenwichtige toedeling van functies aangetoond.

Op basis van ons gemeentelijk 'KGO-beleid Grond voor gebruik', het beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied, past het toekennen van een woonkavel op deze plek. Er wordt elders in onze gemeente 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt en deze sloop wordt in de vorm van sloopvouchers ingezet bij deze ontwikkeling. Het perceel maakt onderdeel uit van een locatie bij de kern Hengevelde waar in het verleden een clustering van rood-voor-rood-kavels is ontstaan, samen met voormalige bedrijfswoningen welke zijn omgezet naar reguliere burgerwoningen.

Het KGO-beleid 'Grond voor gebruik' is als bijlage 1 toegevoegd bij deze zienswijzenbeantwoording.

Voor een volledige toelichting op de plannen, en de ruimtelijke onderbouwing welke een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' aantoont, verwijzen wij u naar de toelichting van voorliggend TAM-omgevingsplan. Hierin is het ook het woon- en leefklimaat van reclamant meegenomen.

Tot slot wordt in reactie op deze zienswijze opgemerkt dat overeenkomstig bestendige jurisprudentie in het algemeen geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan een geldend bestemmingsplan (omgevingsplan). De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere functies en regels voor gronden vaststellen¹

Ad. 4.

¹ Vgl. ABRvS 9 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1572

Aan het wijzigen van het Omgevingsplan vindt geen beoordeling of toetsing plaats naar de urgentie van het verzoek. Grote gebiedsontwikkelingen, maar ook wijzigingen op erf- of perceelniveau, kunnen met een TAM-omgevingsplan worden voorbereid, zo blijkt uit jurisprudentie². TAM staat voor 'tijdelijke alternatieve maatregel'.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ons door de wetgever opgedragen wijzigingen van het omgevingsplan bekend te maken en te publiceren via de 'Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen'. Wij stellen hierbij het besluit tot wijziging van het omgevingsplan op volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende Toepassingsprofielen en omgevingsdocumenten (TPOD).

Als gemeente zijn wij na de invoering van de Omgevingswet in 2024 en 2025 nog niet in staat geweest het omgevingsplan via de nieuwe standaarden te wijzigen. Deze TAM vormt in dit geval een alternatieve mogelijkheid voor ons om het omgevingsplan te wijzigen. De TAM moest voorkomen dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkeling) onaanvaardbare vertraging oploopt bij de invoering van de Omgevingswet.

De TAM is dus bedoeld voor gemeenten (zoals ons) als tijdelijk alternatief om een plan in procedure te brengen indien gemeenten nog niet kunnen werken met de nieuwe publicatiestandaard en/of plansoftware.

Het gebruiken van een TAM-omgevingsplan voor dit perceel is correct uitgevoerd en juridisch juist.

Ad. 5.

Via de website van onze gemeente kan reclamant een verzoek tot nadeelcompensatie aanvragen. Het al dan niet ondervinden van (onevenredig) financieel nadeel doet niet af aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve niet aan voorliggend plan.

Conclusie

De ingediende zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het omgevingsplan:

- De ingediende zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding. Het functievlak 'Wonen' is aangepast; het is kleiner gemaakt en minder ruim rondom de woning en het bijgebouw vormgegeven.
- Het erfinrichtingsplan is aangepast; maatregel 5, de houtsingel, is verplaatst naar de plek van maatregel 3, de akkerrand. De houtsingel is aan de zuidoostzijde deels al aanwezig en wordt daar versterkt. De akkerrand komt in het noordoosten van het perceel.

² Vgl ABRvS 7 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3035 en 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:5222
Pagina / 6

Weergave zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat met het toekennen van deze woonfunctie, een rood-voor-rood-erf voor de tweede maal wordt bebouwd met een rood-voor-rood-woning. Volgens ons gemeentelijk KGO-beleid zou dat niet mogelijk zijn.
2. Reclamant is van mening dat met het toekennen van de woonfunctie in voorliggend TAM-omgevingsplan er geen sprake is van het versterken van de bebouwingsstructuur zoals genoemd wordt in ons gemeentelijk KGO-beleid. Het bouwen van de rood-voor-rood-woning vindt niet plaats op de slooplocatie. Tevens geeft reclamant aan dat er geen sprake is van lintbebouwing.
3. Reclamant is van mening dat het KGO-beleid voorschrijft dat bij een rood-voor-rood-regeling er te allen tijde substantiële afname van bebouwing moet zijn, omdat er anders geen sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
4. Reclamant is van mening dat het perceel nu agrarische grond is zonder bebouwingskenmerk en dat ten onrechte hier een woning mogelijk wordt gemaakt.
5. Reclamant is van mening dat het toekennen van de woonfunctie aan het perceel onevenredige afbreuk doet aan het karakteristieke landschapstype en conflicteert met het beleid om de kleinschaligheid van het landschap te behouden en te versterken.
6. Reclamant is van mening dat een gebied dat buiten stedelijk gebied ligt niet aangemerkt kan worden als een kernrandzone.
7. Reclamant is van mening dat het toevoegen van de woonfunctie niet voldoet aan de gemeentelijke Structuurvisie Landelijk Gebied, doordat de woning volgens reclamant niet beschikbaar zal zijn voor starters op de woningmarkt.
8. Reclamant is van mening dat er onvoldoende garantie is dat er vastgehouden wordt aan zichtlijnen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan bij voorliggend TAM-omgevingsplan.
9. Reclamant heeft zorgen over de omvang van de woning en de bijgebouwen die gebouwd mogen worden. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning zou er afgeweken kan worden aan het erfinrichtingsplan.

Gemeentelijke reactie

Ad. 1.

Voorheen was er op het adres Weth. Goselinkstraat 5 in Hengevelde een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit is ten tijde van de herziening van het buitengebied, het bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente” in 2012, omgezet naar een woonfunctie. Er is vanaf dat moment één burgerwoning toegestaan, van een agrarisch bedrijf was geen sprake meer. Het perceel Ambt-Delden-K-2201, waar het nieuwe woonperceel in voorliggend TAM-omgevingsplan is voorzien, maakte destijds geen onderdeel uit van het erf. Het heeft destijds bestemming ‘Agrarisch’ behouden.

Op 13 september 2022 is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hof van Twente, herziening Wethouder Goselinkstraat 5 Hengevelde’ vastgesteld. Deze ontwikkeling voorziet in het bouwen van een rood-voor-rood-woning ten westen van de woning Weth. Goselinkstraat 5 in Hengevelde, op het adres Keupersveenweg 2 in Hengevelde. Voor het mogen bouwen van deze woning, is 1.000 m² gesloopt in de gemeente; 102 m² is gesloopt aan de Wethouder Goselinkstraat 5 in Hengevelde, 876 m² is gesloopt aan de Gelselaarseweg 10 in Markelo en de resterende 22 m² is verkregen uit een sloopvoucher elders in de gemeente. Ook in deze bestemmingsplanprocedure, waarvan het perceel Ambt-Delden-K-2201 onderdeel uitmaakt, heeft dit perceel geen woonbestemming gekregen. De bestemming “Agrarisch” is ter plaatse blijven gelden. Het perceel maakt ook geen onderdeel uit van de erven die in het erfinrichtingsplan zijn mogelijk gemaakt in deze bestemmingsplanherziening in 2022, te weten, de erven Wethouder Goselinkstraat 5 en Keupersveenweg 2 in Hengevelde.

In voorliggend plan wordt een woonfunctie toegekend aan het perceel Ambt-Delden-K-2201. Dit nieuwe erf maakt geen onderdeel uit van erf aan de Wethouder Goselinkstraat 5. Dit is een zelfstandig erf, met een eigen procedure, en er wordt 1.000 m² aan landschapsontsierende

bebouwing gesloopt op een ander erf in de gemeente, te weten aan de Steenmorsweg 11 in Diepenheim

Het gemeentelijke “KGO-beleid 2023-2028 Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst” biedt gemengde agrarische bedrijven de mogelijkheid om met toepassing van de Rood voor Rood-regeling de stallen ten behoeve van intensieve veehouderij te slopen. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt, kan het erf maar één keer meedoen aan de Rood voor Rood-regeling. Op het agrarisch erf Wethouder Goselinkstraat 5 was geen sprake van een gemengd bedrijf waardoor het vorenstaand beschreven gemeentelijke beleid niet van toepassing is.

Ad. 2.

In hoofdstuk 2 van ons gemeentelijk KGO-beleid, onder *Afbakening van het beleid*, staat beschreven waar een woning kan worden toegekend. Beschreven staat dat de compensatiekavel in principe wordt toegekend op de locatie waar het meeste gesloopt wordt en wordt gesitueerd in de directe omgeving van de te handhaven bedrijfswoning, maar dat rood-voor-rood ook kan worden gebruikt om bestaande bebouwingsstructuren te versterken. En dat wij een locatie bij een kern kunnen aanwijzen voor de clustering van compensatiekavels. Daar is hier sprake van. Het perceel maakt onderdeel uit van een locatie bij de kern Hengevelde waar in het verleden een clustering van rood-voor-rood-kavels is ontstaan, samen met voormalige bedrijfswoningen welke zijn omgezet naar reguliere burgerwoningen.

Er zijn momenteel zes burgerwoningen toegestaan bij de erven Weth. Goselinkstraat 5 en 10, ten noorden en oosten gelegen van voorliggend TAM-omgevingsplan. Dit is een cluster van kavels aan de rand van Hengevelde. De voorziene woning in het TAM-omgevingsplan sluit aan bij de aanwezige zes compensatiekavels en wij zien hier een goede clustering. De positionering van de nieuwe woning is passend binnen ons KGO-beleid.

De bebouwing sluit door de positionering van de gebouwen aan bij de reeds ontwikkelde erven in de omgeving. Het centrale erfgedeelte is gericht naar de noordelijk gelegen bebouwing zodat er aansluiting wordt gezocht bij de bestaande erven. Door deze positionering van de bebouwing en de omliggende erfbeplantingen, wordt het bebouwingscluster afgerond. De woning heeft een op zichzelf staande kavel maar heeft een ruimtelijke relatie met de overige bebouwing. Op het erf worden diverse beplantingsmaatregelen getroffen om de nieuwe situatie in te passen. De nieuwe aanplant sluit aan op de reeds gemaakte plannen van omliggende erven. Erfbeplanting is streekeigen, inheems, versterkt het karakter van het erf en sluit aan op bestaande landschapselementen en kenmerken van het gebied. Landschapselementen zoals de boomgroepen, akkerranden en houtwal zorgen voor een balans in bebouwing en groen op een manier passend in het oude hoeven landschap. De perceelsgrenzen zijn grotendeels door een voorgaand landschapsplan reeds voorzien van een houtsingel en/of bomenrij en worden versterkt. Diverse solitaire bomen en heesters markeren het erf en benadrukken het kleinschalige karakter. Een hagenstructuur wordt aangebracht als markering van de kavelgrenzen en draagt bij aan de herkenbaarheid van het erf. De zichtlijnen vanuit omliggende woningen worden vrijgehouden, zodat er doorkijkjes ontstaan en het kleinschalige landschap benadrukt wordt.

Ad. 3.

De substantiële waarneembare afname van de bebouwing vindt plaats op de slooplocatie. Elders in de gemeente, aan de Steenmorsweg 11 in Diepenheim, wordt 1.000 m² gesloopt. Op dit erf vindt substantiële afname van bebouwing plaats. De compensatiekavel wordt niet toegekend op die slooplocatie maar op voorliggend perceel. Het KGO-beleid, met de sloopvoucher-regeling, biedt deze mogelijkheid.

Ad. 4.

In hoofdstuk 2.1 van de motivering van het TAM-omgevingsplan staat dat het perceel een open karakter kent en dat er geen bebouwing heeft gestaan in de afgelopen 150 jaar. Dit neemt niet weg dat alsnog bebouwing kan worden toegestaan. Overeenkomstig bestendige jurisprudentie kunnen in het algemeen geen blijvende rechten worden ontleend aan een geldend bestemmingsplan (omgevingsplan). De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere functies en regels voor gronden vaststellen.

In ons KGO-beleid is bepaald dat onbebouwde weilanden of akkers gebruikt mogen worden voor het realiseren van een compensatiekavel, als er aansluiting wordt gezocht bij bestaande kavels. Er mag geen woning op een solitair perceel in het buitengebied worden gebouwd, waar geen enkele bebouwing in de omgeving aanwezig is. Van een solitair perceel is in onderhavige situatie geen sprake van.

De provincie Overijssel heeft in haar Omgevingsverordening in artikel 4.11 regels gesteld over de nieuwvesting van een woning in de Groene Omgeving. Dit mag alleen, indien daar sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn, en het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De maatschappelijke reden tot toekenning van een compensatiekavel is dat landschapsontsierende bebouwing in de gemeente wordt gesloopt. De rood-voor-rood-regeling en het sloopvouchersysteem dragen bij aan meer sloop van vrijkomende agrarische bebouwing waardoor de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit van het landelijk gebied wordt verbeterd.

In het TAM-omgevingsplan is aangetoond dat er geen natuur- en landschapswaarden worden aangetast. De toevoeging aan groene ruimtelijke kwaliteit is aangetoond in het erfinrichtingsplan dat als voorwaardelijke verplichting bij het TAM-omgevingsplan is gevoegd. De erfinrichting geschiedt door middel van streekeigen beplanting en sluit aan bij het aanwezige oude hoevenlandschap.

Ad. 5.

Het perceel ligt in het oude hoevenlandschap. Hierin is – met als voorwaarde het behouden en versterken van landschapselementen zoals houtwallen, bomenrijen en kleine bospercelen – ruimte voor wonen, werken en recreatie. In het erfinrichtingsplan, dat is bijgevoegd bij voorliggend TAM-omgevingsplan worden om de woning heen hagen, een houtsingel, een bomengroep, en een solitaire boom toegevoegd. Achterop het perceel is een bestaande bomenrij aanwezig. Het plan voldoet aan de landschappelijke kenmerken voor planvorming in een oud hoevenlandschap.

Bij deze ontwikkeling worden landschappelijke kenmerken versterkt. Het veranderen van een agrarische functie in een woonfunctie doet niet per definitie afbreuk aan het oude hoevenlandschap. Ook in het oude hoevenlandschap is er ruimte om te wonen.

Ad. 6.

Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom van de kern Hengevelde. Een kernrandzone kan een zone zijn die is gelegen aansluitend aan de kern, waar een overgang in functies is te merken van stedelijk gebied naar het buitengebied. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan woonfuncties in overgang van de kern naar het buitengebied. Daar is hier een clustering van ontstaan, aan de Wethouder Goselinkstraat. Een kernrandzone wordt in de toelichting van het TAM-omgevingsplan, in hoofdstuk 3.3.2, zo uitgelegd. Dit hangt samen met ons KGO-beleid, waarin wij aangeven dat we een clustering van compensatiekavels kunnen aanwijzen aan de rand van een kern.

Ad. 7.

In hoofdstuk 3.3.2 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan wordt beschreven dat de ontwikkeling voldoet aan de Structuurvisie Landelijk gebied.

In voorliggend TAM-omgevingsplan wordt elders 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt, waarna op dit perceel een woning kan worden toegevoegd. Per definitie zijn woningen die op basis van rood-voor-rood-beleid, of sloopvouchers worden toegevoegd, woningen in het duurdere segment. Dit komt door de ontwikkelkosten die er mee gemoeid zijn. Daarnaast is wonen in het buitengebied altijd duurder, door de vele ruimte die men om het huis heeft en de vaak grote percelen die hiermee gepaard gaan. Gesteld zou kunnen worden dat een rood-voor-rood-woning per definitie niet heel toegankelijk is voor starters.

Wij zijn in buurtschappen in de gemeente kleinschaligere woonvormen aan het ontwikkelen, op basis van onze rood-voor-rood-regeling, maar daar is op dit perceel geen sprake van. Tevens ligt het perceel niet in een buurtschap.

Ad. 8.

Het uitvoeren van het erfinrichtingsplan is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in artikel 7.4 in voorliggend TAM-omgevingsplan. Deze verplichting schrijft voor dat het verboden is om het perceel als woonfunctie in gebruik te nemen, als niet binnen één jaar na het in werking treden van dit omgevingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Naast de groen- en landschappelijke elementen heeft bovendien de woning en het bijgebouw een plaats gekregen in het erfinrichtingsplan. Met het inrichten van de groenstructuur is er ook rekening gehouden met de zichtlijnen van de aanwezige woningen.

Ad. 9

De woning zelf mag tot maximaal 750 m³ groot worden gebouwd. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is het functievak 'Wonen' aangepast; het is kleiner gemaakt en minder ruim rondom de woning en het bijgebouw vormgegeven naar aanleiding van het erfinrichtingsplan. De zichtlijnen welke zijn opgenomen in het erfinrichtingsplan worden hierdoor beter beschermd. Een afwijking van het erfinrichtingsplan, waarvoor reclamant vreest, is enkel mogelijk nadat hiervoor expliciet vergunning is verleend. Indien wordt afgeweken dient voldaan te worden aan de daartoe gestelde voorwaarden in de regels, te weten:

- Er wordt voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarde als gesteld in het inrichtingsplan;
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- Er vindt geen onevenredige aantastingplaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

Daarnaast is in het erfinrichtingsplan maatregel 5, de houtsingel, verplaatst naar de plek van maatregel 3, de akkerrand. De houtsingel is aan de zuidoostzijde deels al aanwezig en wordt daar versterkt. De akkerrand komt in het noordoosten van het perceel, grenzend aan de Weth. Goselinkstraat, zodat vanaf de woningen ten noordoosten van het perceel gelegen, het uitzicht zoveel mogelijk wordt gerespecteerd.

Conclusie

De ingediende zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het omgevingsplan:

- De ingediende zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding. Het functievak 'Wonen' is aangepast; het is kleiner gemaakt en minder ruim rondom de woning en het bijgebouw vormgegeven, waardoor zichtlijnen blijven behouden.
- Het erfinrichtingsplan is aangepast; maatregel 5, de houtsingel, is verplaatst naar de plek van maatregel 3, de akkerrand. De houtsingel is aan de zuidoostzijde deels al aanwezig en wordt daar versterkt. De akkerrand komt in het noordoosten van het perceel.

Weergave zienswijze

1. Reclamant is van mening dat de participatie niet netjes en naar behoren is verlopen. Een participatieverslag heeft reclamant niet ontvangen. Reclamant ziet het proces niet als actieve participatie door de initiatiefnemer.
2. Reclamant is van mening dat ten onrechte wordt gesteld dat het perceel Ambt-Delden-K-2201 een vrijstaande kavel is. Het perceel zou aantoonbaar onderdeel zijn van het bestaande bestemmingsplan 'Buitengebied van Twente, herziening Wethouder Goselinkstraat 5 Hengevelde'.
3. Reclamant heeft zorgen over het mogelijk maken van nog een woning in het buitengebied en vreest dat er meer woningen gebouwd zullen worden. Het realiseren van een woning zou in strijd zijn met het huidige bestemmingsplan.
4. Reclamant merkt op dat de genoemde afstanden van het perceel Ambt-Delden-K-2201 tot aan het centrum van Hengevelde niet correct in voorliggend TAM-omgevingsplan staan vermeld.
5. Reclamant verwondert het ten zeerste dat voorliggend TAM-omgevingsplan op veel punten in strijd is met het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Wethouder Goselinkstraat 5 Hengevelde'. Het realiseren van een woning op het perceel Ambt-Delden-K-2201 past niet in de regels voor de bestemming 'Wonen' die in het geldende bestemmingsplan staan en ook is het bouwen van nog een woning in strijd met het vastgestelde erfinrichtingsplan bij dit geldende bestemmingsplan.
6. Reclamant is van mening dat het realiseren van de woning niet past in het gemeentelijk KGO-beleid 'Grond voor gebruik' waarin staat dat maximaal één rood-voor-rood-woning per kavel mag worden uitgegeven.
7. Reclamant verbaast zich erover dat gesproken wordt van een kernrandzone in voorliggend TAM-omgevingsplan. Reclamant verwacht dat een aanduiding 'kernrandzone' grote gevolgen heeft voor de aanwonenden en dat dit tot waardevermindering leidt van de woning. Reclamant geeft aan nog geen heldere argumentatie te hebben ontvangen waarom gesproken wordt van een kernrandzone.
8. Reclamant is van mening dat er niet gesproken kan worden over een bebouwingscluster omdat de kavel een nieuwe inrit moet krijgen.
9. Reclamant is van mening dat het perceel onderdeel uitmaakt van een open weidelandschap en dat hier veel weidevogels zoals de kievit, de wulp en de door de Wet Natuurbescherming beschermde patrijs terugkeren. Daarnaast zou het perceel als oversteek voor hazen, konijnen en reeën dienen en valt het binnen fourageergebied van steenuilen en vleermuizen.
10. Reclamant is van mening dat de TAM IMRO-methodiek, voor het wijzigen van het omgevingsplan, enkel voor dringende en urgente gebiedsontwikkelingen gebruikt mag worden en mist de onderbouwing van de urgentie. Reclamant mist tevens een toelichting waarom de gemeente niet in staat is een omgevingsplan in STOP/TPOD op te stellen.
11. Reclamant is van mening dat verkennend bodemonderzoek in voorliggend TAM-omgevingsplan niet op het gehele plangebied is uitgevoerd.
12. Reclamant merkt op dat de watertoets in voorliggend TAM-omgevingsplan niet over het perceel Ambt-Delden-K-2201 te gaan. In de conclusie van de watertoets staat dat die uitgevoerd zou zijn op 10 april 2024, de aangeleverde watertoets heeft een oudere datum.
13. Reclamant is van mening dat de quickscan flora en fauna niet op het gehele perceel is uitgevoerd.
14. Reclamant is van mening dat de ontstane planschade onterecht niet is opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

Gemeentelijke reactie

Ad. 1.

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijke pijler geworden, maar de Omgevingswet schrijft niet voor hoe de participatie moet plaatsvinden. Waar het gaat om de inrichting van participatie, geeft de Omgevingswet de initiatiefnemer van het TAM-omgevingsplan de vrijheid om eigen keuzes te maken.

Initiatiefnemer heeft op zijn manier participatie gevoerd. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn wij met reclamanten in gesprek gegaan.

Ad. 2.

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording op ad. 1 van zienswijze 2.

Ad. 3.

Het realiseren van een rood-voor-rood-woning op dit perceel is in strijd met het geldende Omgevingsplan gemeente Hof van Twente; daarom wordt met voorliggend TAM-omgevingsplan het Omgevingsplan gemeente Hof van Twente op onderdelen, voor dit perceel, gewijzigd.

Het ligt niet in de lijn der verwachting dat er meer rood-voor-rood-woningen in de nabije omgeving van de planlocatie worden gebouwd. Immers, ten noorden en ten zuiden van de planlocatie zijn agrarische bedrijven gevestigd. Tussen agrarische bedrijven en woonfuncties moet een minimale afstand van 50 meter worden gewaarborgd.

Indien in de nabije toekomst de bedrijfsactiviteiten van deze agrarische bedrijven wordt beëindigd, kan mogelijk toepassing worden gegeven aan de Rood voor Rood regeling. In dat geval dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ad. 4.

In hoofdstuk 1.2 van de toelichting van voorliggend TAM-omgevingsplan staat vermeld dat de kern Hengevelde op een afstand van minder dan 200 meter is gelegen van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied is het bedrijventerrein het Wegdam gelegen. Hier is in het Omgevingsplan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Wegdam e.o. (Hengevelde) van toepassing'. Dit is bebouwd gebied en behoort tot de bebouwde kom. Deze afstand – van de functie 'Bedrijf' tot aan de nieuwe woonfunctie – bedraagt 200 meter.

Ad. 5.

Het voorliggend TAM-omgevingsplan is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Wethouder Goselinkstraat 5'. Het perceel Ambt-Delden-K-2201 heeft een agrarische functie. Om dit te herzien is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld. Aangetoond is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij voorliggend Omgevingsplan is een erfinrichtingsplan opgesteld waarin de landschapsmaatregelen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Wethouder Goselinkstraat 5' worden gerespecteerd en worden overgenomen. Het gaat hier met name om een bomengroep tussen de bestaande kavels en de nieuwe woonkavel, en een bestaande bomenrij aan de zuidwestzijde van de nieuwe kavel. Deze zijn overgenomen in het erfinrichtingsplan behorende bij voorliggend TAM-omgevingsplan. Enkel een houtwal, die bij het bestemmingsplan 'Wethouder Goselinkstraat 5' was opgenomen, wordt verplaatst naar helemaal het zuidoosten van het nieuwe perceel.

Het erfinrichtingsplan behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Wethouder Goselinkstraat 5' en het erfinrichtingsplan bij voorliggend TAM-omgevingplan zijn niet in strijd met elkaar en vullen elkaar aan.

Ad. 6.

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording op ad. 1 van zienswijze 2.

Ad. 7.

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording op ad. 6 van zienswijze 2.

Ad. 8.

De twee woningen ten noordwesten van het perceel, aan de Keupersveenweg en de Weth. Goselinkstraat, hebben beiden aparte inritten en ten noordoosten aan de Weth. Goselinkstraat zijn drie inritten aanwezig. Desondanks liggen de woonkavels ruimtelijk gezien in een cluster bij elkaar. De woonpercelen sluiten op elkaar aan. Daarom is sprake van een bebouwingscluster. In dit kader is het niet relevant of er sprake is van één of meerdere inritten naar woningen toe.

Ad. 9.

Op 13 september 2023 is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op de aanwezige natuur in het kader van de Wet natuurbescherming, Natuurnetwerk Nederland en de Natura-2000. Deze quickscan flora en fauna is als bijlage bijgevoegd bij voorliggend TAM-omgevingsplan.

Voor het volledige rapport verwijzen wij naar de bijlage bij de toelichting van voorliggend TAM-omgevingsplan. In dit rapport blijkt dat de voorgenomen activiteiten niet leiden tot verstoring of vernietiging van beschermde flora en fauna. Er blijft sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ad. 10.

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording op ad. 4 van zienswijze 1.

Ad. 11.

Het verkennend bodemonderzoek, van 20 september 2023, is op het gedeelte uitgevoerd waarvan de functie gewijzigd wordt naar een woonfunctie. Deze contour is blauw aangegeven in het verkennend bodemonderzoek, behorend bij voorliggend TAM-omgevingsplan. De overige gronden, buiten deze contour, houden hun agrarische functie en veranderen dus niet naar een woonfunctie. Hier is dan ook geen verkennend onderzoek nodig. Het onderzoek is op het juiste plangebied uitgevoerd.

Ad. 12.

De digitale watertoets, bijgevoegd als bijlage bij de motivering van voorliggend TAM-omgevingsplan, voorziet op de juiste locatie. Het gaat om perceel Ambt-Delden-K-2201.

Dat de datum van de bijgevoegde watertoets in het ontwerp Omgevingsplan niet overeenkomt met de datum in hoofdstuk 4.8 van de motivering van voorliggend TAM-omgevingsplan, is juist. Naar aanleiding daarvan is de watertoets opnieuw uitgevoerd, en correct opgenomen als bijlage in het Omgevingsplan. In zowel de motivering als in de bijlage bij het omgevingsplan is nu een watertoets opgenomen van 1 december 2025.

Ad. 13.

In hoofdstuk 2 van de quickscan flora en fauna is het onderzoeksgebied weergegeven. Dit betreft perceel Ambt-Delden-K-2201. Het onderzoek is op het juiste perceel gedaan. Voor de volledigheid had de gele contour in dit hoofdstuk een aantal meter naar het westen doorgetrokken kunnen worden, echter de bomenrij in het westen maakt al geen onderdeel uit van de ontwikkeling, sinds hier de agrarische functie niet wordt omgezet. De functie en landschapswaarden van de bomenrij blijft ongewijzigd. De bomenrij is namelijk overgenomen in het erfinrichtingsplan, dat als voorwaarde bij voorliggend TAM-omgevingsplan hoort, om te behouden in de nieuwe ontwikkeling. De quickscan flora en fauna is correct uitgevoerd.

Voor het volledige rapport verwijzen wij naar de bijlage bij de toelichting van voorliggend TAM-omgevingsplan.

Ad. 14.

Planschade, op grond van de Omgevingswet nadeelcompensatie, wordt niet standaard in een TAM-omgevingsplan beschreven. Via de website van onze gemeente kan reclamant een verzoek tot nadeelcompensatie indienen. Het al dan niet ondervinden van (onevenredig) financieel nadeel doet niet af aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve niet aan voorliggend plan.

Conclusie

De ingediende zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- De watertoets met de juiste datum is bijgevoegd in het omgevingsplan.

Weergave zienswijze

1. Reclamant is van mening dat ten onrechte wordt aangemerkt dat er wordt gebouwd in een kernrandzone, en dat de afstand tot de kern Hengevelde minder dan 200 meter is, wat in het TAM-omgevingsplan wordt aangegeven.
2. Reclamant is van mening dat de rood-voor-rood-regel onterecht wordt toegepast, omdat er reeds een woning is gebouwd na het toepassen van de rood-voor-rood-regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Wethouder Goselinkstraat 5 Hengevelde'. Het bouwen van nóg een woning zou in strijd zijn met het huidige bestemmingsplan.
3. Reclamant is van mening dat het mogelijk maken van een woonfunctie grote gevolgen heeft voor het open weidegebied, waar nu beschermde weidevogels broeden en foerageren. Reclamant vreest dat het zal leiden tot het verdwijnen of verminderen van het aantal weidevogels. Tevens wordt het perceel door konijnen, hazen en reeën gebruikt en foerageren er vleermuizen.

Gemeentelijke reactie

Ad. 1.

In hoofdstuk 1.2 van de toelichting van voorliggend TAM-omgevingsplan staat vermeld dat de kern Hengevelde op een afstand van minder dan 200 meter is gelegen van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied begint al snel bedrijventerrein het Wegdam. Hier is in het Omgevingsplan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Wegdam e.o. (Hengevelde) van toepassing'. Dit is bebouwd gebied en behoort tot de bebouwde kom. Deze afstand – van de functie 'Bedrijf' tot aan de nieuwe woonfunctie – bedraagt 200 meter.

Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom van de kern Hengevelde. Een kernrandzone kan een zone zijn die is gelegen aansluitend aan de kern, waar een overgang in functies is te merken van stedelijk gebied naar het buitengebied. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan woonfuncties in overgang van de kern naar het buitengebied. Daar is hier een clustering van ontstaan, aan de Wethouder Goselinkstraat. Een kernrandzone wordt in de toelichting van het TAM-omgevingsplan, in hoofdstuk 3.3.2, zo uitgelegd.

Het toestaan van de compensatiekavel op dit perceel is acceptabel omdat ons KGO-beleid 'Grond voor gebruik' voorschrijft dat compensatiekavels geclusterd kunnen worden bij bestaande bebouwing, op een locatie bij de kern.

Ad. 2.

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording op ad. 1 van zienswijze 2.

Ad. 3.

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording op ad. 9 van zienswijze 3.

Conclusie

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

Weergave zienswijze

1. Reclamant is van mening dat er voor dit perceel eerder een beroep is gedaan op de rood-voor-rood-regeling en dat het herhaald toepassen van de regeling op hetzelfde perceel in strijd is met de doelstelling van de regeling – het saneren van vrijkomende agrarische bebouwing. Een dergelijke toepassing doet volgens reclamant afbreuk aan een transparant en zorgvuldig ruimtelijk ordeningsbeleid.
2. Reclamant vreest dat de nieuwe woonfunctie een beperking met zich mee brengt voor het open uitzicht vanuit de woning van reclamant en dat dit leidt tot een blijvende aantasting van de kwaliteit, eventueel zelfs met een substantiële waardevermindering van de woning tot gevolg. Reclamant geeft aan dat deze individuele schade niet wordt gecompenseerd en ook niet wordt gerechtvaardigd door een maatschappelijk belang.
3. Reclamant is van mening dat voorliggende ontwikkeling in strijd is met het 'Bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Wethouder Goselinkstraat 5 Hengevelde'. Reclamant geeft aan dat dit het vertrouwen in het gemeentelijk beleid aantast en leidt tot rechtsongelijkheid voor andere bewoners die zich wel aan dit beleidskader moeten houden.

Gemeentelijke reactie

Ad. 1.

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording op ad. 1 van zienswijze 2.

Ad. 2.

In het erfinrichtingsplan, dat is bijgevoegd bij voorliggend TAM-omgevingsplan, wordt er met de plaatsing van de woning rekening gehouden met zichtlijnen vanuit omliggende woningen. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is het functievak 'Wonen' aangepast; het is kleiner gemaakt en minder ruim rondom de woning en het bijgebouw vormgegeven naar aanleiding van het erfinrichtingsplan. Het uitzicht van reclamant wordt hierin niet onevenredig aangetast, dan wel onevenredig belemmerd. De aangepaste verbeelding is afgestemd op het erfinrichtingsplan en maakt natuurlijk als verbeelding onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.

Daarnaast is in het erfinrichtingsplan maatregel 5, de houtsingel, verplaatst naar de plek van maatregel 3, de akkerrand. De houtsingel is aan de zuidoostzijde deels al aanwezig en wordt daar versterkt. De akkerrand komt in het noordoosten van het perceel, grenzend aan de Weth. Goselinkstraat, zodat vanaf de woningen ten noordoosten van het perceel gelegen, het uitzicht zoveel mogelijk wordt gerespecteerd.

Het maatschappelijk belang is het slopen van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing elders in de gemeente. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording op ad. 3 van 2.

Voor wat betreft de vrees van reclamant dat sprake is van blijvende waardevermindering; via de website van onze gemeente kan reclamant een verzoek tot nadeelcompensatie aanvragen. Het al dan niet ondervinden van (onevenredig) financieel nadeel doet niet af aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve niet aan voorliggend plan.

Ad. 3.

Voorliggend TAM-omgevingsplan is opgesteld omdat de beoogde ontwikkeling inderdaad strijdig is met het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Wethouder Goselinkstraat 5 Hengevelde'. In dat bestemmingsplan heeft het perceel namelijk de functie 'Agrarisch' waarbinnen wonen niet is toegestaan. In voorliggend TAM-omgevingsplan is aangetoond dat er bij de wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' sprake blijft van een 'evenwichtige toedeling van functies' en dat eigenaren en gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad. De wijziging past binnen provinciaal en gemeentelijk beleid en daarom is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld. Dit leidt niet tot rechtsongelijkheid, iedere inwoner kan immers een verzoek tot wijziging doen. Of een dergelijk verzoek gehonoreerd kan worden, is afhankelijk van de vraag of sprake is van

een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij beantwoording van deze vraag wordt onder meer getoetst aan vigerend beleid.

Conclusie

De ingediende zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing van het omgevingsplan:

- De ingediende zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding. Het functievlak 'Wonen' is aangepast; het is kleiner gemaakt en minder ruim rondom de woning en het bijgebouw vormgegeven naar aanleiding van het erfinrichtingsplan.
- Het erfinrichtingsplan is aangepast; maatregel 5, de houtsingel, is verplaatst naar de plek van maatregel 3, de akkerrand. De houtsingel is aan de zuidoostzijde deels al aanwezig en wordt daar versterkt. De akkerrand komt in het noordoosten van het perceel.

Zienswijze 6

Weergave zienswijze

1. Reclamant is van mening dat tweemaal rood-voor-rood wordt toegepast op dit erf en dat dit niet past in het gemeentelijk KGO-beleid 'Grond voor gebruik'.
2. Reclamant geeft aan dat deze ontwikkeling gevolgen heeft voor het gebied vanaf de kern Hengevelde – Weth. Goselinkstraat tot aan de Keupersveenweg. Ten onrechte wordt het gebied een kernrandzone genoemd. Reclamant geeft aan dat een kernrandzone niet meer is dan de rest van het buitengebied en dient dus ook niet anders behandeld te worden als het buitengebied. Reclamant geeft aan dat dit in de rest van het buitengebied niet op willekeurige percelen wordt gebouwd.
3. Reclamant geeft aan dat meerdere eigenaren tussen de bebouwde kom Hengevelde – Weth. Goselinkstraat en de Keupersveenweg rood-voor-rood kunnen toepassen voor woningbouw op agrarische percelen.

Gemeentelijke reactie

Ad. 1.

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording op ad. 1 van zienswijze 2.

Ad. 2.

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording op ad. 6 van zienswijze 2.

Ad. 3

Indien in de nabije toekomst de bedrijfsactiviteiten van agrarische bedrijven in de nabije omgeving worden beëindigd, kan mogelijk toepassing worden gegeven aan de Rood voor Rood regeling. In dat geval dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

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

B. Ambtshalve aanpassingen

Toelichting

Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd in de toelichting.

Bijlagen bij de toelichting

Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd in de bijlagen bij de toelichting, anders dan dat onder hoofdstuk A hierboven al genoemd zijn.

Regels

- Artikel 7.4.1, lid a en b zijn aangepast. Artikel 7.4.1 wordt:

Artikel 7.4.1 Voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing

- a. onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het niet uitvoeren van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 bij deze regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing, binnen één jaar na het gereedkomen van de woning en eventuele bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting'.

Lid b is komen te vervallen.

Het uitvoeren en instandhouden van het erfinrichtingsplan is op deze manier juridisch op de juiste manier geborgd.

Bijlagen bij de regels

Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd in de bijlagen bij de toelichting, anders dan dat onder hoofdstuk A hierboven al genoemd zijn.

Verbeelding

De verbeelding is aangepast. In het zuidwesten van het perceel is een bestaande bomenrij aanwezig, welke ook vanuit het erfinrichtingsplan behouden moet blijven. De bomenrij viel in het ontwerp-omgevingsplan echter buiten het plangebied. Het plangebied is daarom verruimd. De bomenrij, als landschapsmaatregel, valt nu binnen het plangebied. Vanuit het erfinrichtingsplan is behoud van de bomenrij nu juridisch op de juiste manier geborgd.

Bijlage 1 – KGO-beleid ‘Grond voor gebruik’



KGO beleid 2023 - 2028

Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst

Inhoudsopgave

1. Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)
2. Rood voor Rood
3. Nieuwe landgoederen
4. Herbouw karakteristiek woningen
5. Vergroten bestaande en bestemde woning
6. Herbouw bestaande veldschuren
7. Gebruik inpandige bedrijfsruimte (deel) van boerderij voor bewoning
8. Herbouw bijgebouwen tot 450 m²
9. Uitbreiden niet agrarische bedrijven in het buitengebied
10. Sloopvoucher-regeling
11. Omzetten solitaire recreatiewoning naar wonen
12. Inwoning bestemmen als woning (2^e kap)
13. Bestemmen karakteristieke boerderij als woning
14. Grondgebonden zonnepark binnen agrarisch bouwvlak
15. Maatwerk

1. Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Inleiding

Het hoofddoel van het Vab-beleid is sociaal- economisch van aard, met andere woorden:

- het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het platteland;
- het behouden van de sociale structuren;
- het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied;
- het benutten van de resterende economische waarde van Vab voor andere bedrijvigheid.
- Het versterken van de biodiversiteit van het landelijk gebied

Tevens voorkomt hergebruik kapitaalsvernietiging en worden startende bedrijven gestimuleerd. Het buitengebied wordt daardoor een streekgebonden werkgebied in plaats van woongebied voor niet streekgebonden forensen.

De terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied noodzakelijk dat zich in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen hierna te noemen Vab's andere functies kunnen vestigen. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de omgevingskwaliteit en biodiversiteit eventueel in combinatie met de regeling Rood voor Rood. Immers een blijvende landelijke uitstraling van de gebouwen en omgeving is gewenst.

Nieuwe functies kunnen worden toegelaten afhankelijk van de situering in het landschap, aanwezige natuur- en landschapswaarden en bijvoorbeeld de ligging ten opzichte van een woonkern.

Om te komen tot criteria waaraan een aanvraag gebruik Vrijkomende agrarische bebouwing getoetst kan worden onderstaande begripsbepalingen en omschrijvingen opgenomen.

Karakteristieke bebouwing

Hieronder wordt verstaan de gebouwen die aangewezen zijn als Rijksmonument of gemeentelijk monument en de gebouwen die staan op de lijst van het gemeentelijke Monumenten Inventarisatie Programma evenals gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of schuren die deel uitmaken van een beeld bepalend ensemble.

Daarnaast kan toetsing door een onafhankelijke partij, zoals de erfgoedcommissie, Stadsbouwmeester of de ervenconsulent bij gebouwen welke niet onder bovenstaande criteria vallen uitkomst bieden.

Vab in combinatie met Rood voor Rood

In principe dient er van sloop uitgegaan te worden van alle landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. Van geval tot geval zal beoordeeld worden of er goede argumenten zijn om niet alles wat niet wordt hergebruikt, te slopen.

Om te komen tot een goede afweging moet een bedrijfsplan wordt ingediend.

Op het slopen van die vrijkomende agrarische gebouwen kan ook de Rood voor Rood regeling worden toegepast, tenzij de sloop deel uitmaakt van de gemaakte afspraken met betrekking tot de compenserende maatregelen.

Gebieden / zones

Het beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is in het gehele buitengebied van de Hof van Twente toegestaan.

Daar waar niet agrarische bedrijfsontwikkeling wordt toegestaan mag de landbouw en eventuele andere niet agrarische bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. Vanzelf sprekend mogen de landschappelijke kwaliteit niet worden aangetast. Door middel van de regeling Vab en Rood voor Rood wordt gestreefd naar een vergroting van de economische activiteiten in het buitengebied evenals een behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit.

Economische haalbaarheid

Om een aanvraag/initiatief te kunnen toetsen op “economische haalbaarheid” zal, afhankelijk van de omvang van het initiatief, een bedrijfsplan gemaakt dienen te worden. Hierdoor wordt zichtbaar gemaakt of de te ontwikkelen activiteit een duurzame versterking van de locatie c.q. het platteland in zich heeft.

Kader Vab beleid

Bestaande niet-agrarische bedrijvigheid, dat wil zeggen bedrijvigheid die niet plaats vindt in een vrijkomende agrarische bedrijfsgebouw (Vab) maar in een “regulier” bedrijfspand, valt niet binnen het bereik van het

Vab-beleid. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (Vab's) welke in het verleden al zijn omgezet in de bestemming “wonen” komen wel in aanmerking voor het Vab-beleid, in veel gevallen zijn de schuren nog aanwezig.

Het Vab-beleid geldt enkel voor bedrijfsgebouwen die zijn opgericht 3 jaar voor de aanvraag tot deelname aan het Vab-beleid en aantoonbaar minimaal 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest.

Voorkomen dient te worden dat gebouwen slechts met het oogmerk worden opgericht daar later een andere bestemming aan te geven.

In principe wordt alle bedrijvigheid – die vallen onder categorie 1 of 2 van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering – tot een oppervlakte kleiner dan 25 % van de bestaande VAB gezien als nevenactiviteit en is daarmee via een afwijking van het bestemmingsplan toegestaan.

Het realiseren van bedrijvigheid met een oppervlakte boven de 25 % van de bestaande oppervlakte wordt als maatwerk gezien. De vormen van hergebruik die worden toegestaan zijn afhankelijk van de (ruimtelijke) effecten op de omgeving (milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid) en de geschiktheid voor de vestiging in het landelijk gebied. De bedrijfscategorie die hierbij worden toegestaan vallen onder 1 en 2 van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Voor bedrijvigheid in hogere categorieën, indien het ruimtelijk wenselijk c.q. aanvaardbaar is, moet maatwerk worden toegepast. Voor alle nieuwe bedrijvigheid geldt dat in principe geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen mag plaatsvinden

Omgevingskwaliteit

De aard en omvang van de te ontwikkelen activiteiten is vooral afhankelijk van de locatie. Afhankelijk van bijvoorbeeld de geluidbelasting, verkeersaantrekkende werking, veiligheid en omvang zal een activiteit op locatie A wel en op locatie B niet tot de mogelijkheden behoren. Hierbij dient de landschappelijke inpassing waaruit blijkt hoe de biodiversiteit van de omgeving versterkt wordt extra aandacht te verkrijgen, de gebouwen maar ook de erven dienen hun landelijke uitstraling te behouden. Indien noodzakelijk zal de gemeente een onafhankelijk extern deskundige, bijvoorbeeld de Ervenconsulent van het Oversticht inschakelen.

Aard en omvang

Voor de activiteiten zal meestal een omgevingsvergunning of een milieuvergunning verleend of gewijzigd moeten worden of dient er aan de voorschriften verbonden aan een melding op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur voldaan kunnen worden. De activiteiten in een Vab mogen geen milieukundige beperkingen opleveren voor de (agrarische) omgeving. Om de omvang van de bedrijvigheid vast te leggen zal bij de bestemmingsplanherziening of wijziging de grens van de bestemming op de muur van het gebouw worden gelegd.

Woonfunctie

Naast de mogelijkheden ten aanzien van nieuwe bedrijfsactiviteiten in Vab's wordt eveneens de mogelijkheid geboden voor de functie wonen.

Deze vervolgfunctie is echter uitsluitend voorbehouden aan karakteristieke gebouwen waarvan, bouwtechnisch kan worden aangetoond dat de staat van het gebouw nog dusdanig is dat de schil van het karakteristieke gebouw blijft staan. Het slopen en opnieuw in de karakteristieke stijl oprichten is daarbij niet toegestaan. Tevens moet de karakteristieke schuur onderdeel uit maken van een karakteristiek erfensemble. Door de mogelijkheid van een woonfunctie te bieden, kan de karakteristieke bebouwing in stand worden gehouden. Hiervoor is te allen tijde een bestemmingsplan herziening noodzakelijk.

Bij het bepalen of een gebouw en erf karakteristiek is kan de gemeente een extern deskundige raadplegen.

Nevenfuncties

De mogelijkheid bestaat om naast het agrarisch bedrijf of op een voormalige agrarische bedrijfslocatie, ander activiteiten te ontplooiën. Voor een aantal niet agrarische activiteiten geldt dat ze op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) niet worden aangemerkt als stankgevoelig.

Dit betekent dat ze wat betreft de stankregelgeving geen belemmering vormen voor nabijgelegen agrarische bedrijven

Punt van aandacht daarbij is echter dat wanneer het agrarisch bedrijf ophoudt te bestaan, de activiteiten aangemerkt zouden kunnen worden als stankgevoelig, waardoor ze dus een belemmering kunnen gaan vormen voor nabij gelegen agrarische bedrijven.

De bedrijfswoning zal daarom dezelfde status krijgen als de agrarische bedrijfswoning zodat, bij beëindiging van het agrarisch bedrijf, niet gestopt moeten worden met de andere activiteiten.

Vervangende nieuwbouw en sloop

Indien een vrijkomend agrarisch gebouw vanwege het gebruik, uitstraling of andere technische redenen gesloopt zou moeten worden dienen in beginsel alle niet karakteristiek vrijkomende agrarische gebouwen op het erf te worden gesloopt. De oppervlakte van het nieuw op te richten bedrijfsgebouw mag in beginsel echter niet groter zijn dan de gesloopte oppervlakte met een maximum van 500 m². Indien de nieuwbouw groter is dan 500 m² moet aanvullend elders binnen de gemeente Hof van Twente het tweevoudige worden gesloopt.

Uitbreiding niet-agrarische bedrijvigheid

Uitgangspunt is dat bestaande vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hergebruikt worden voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten. In uitzonderlijke situaties kan medewerking worden verleend aan kleinschalige uitbreiding.

Daarbij moet wel inzichtelijk worden gemaakt worden of het bedrijf nog wel op de juiste locatie zit en niet beter kan verhuizen naar een bedrijventerrein.

Voor iedere uitbreiding geldt dat als basis inspanning het terrein zorgvuldig landschappelijk dient te worden ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht met de identiteit van het omringende landschap.

In aanvulling op de basis inspanning moet voor elke 1 m² bebouwing het tweevoudige aan landschap ontsierende bebouwing worden gesloopt binnen de Hof van Twente.

Kwalitatieve criteria

Omgevingskwaliteit

Alle activiteiten dienen binnen de gebouwen plaats te vinden. Hieronder wordt ook de opslag van materialen en de stalling van bedrijfswagens en andere voertuigen verstaan. De gebouwen moeten een agrarische uitstraling behouden, showrooms e.d. zijn dan ook niet toegestaan. Een reclame uiting mag in zeer beperkte mate aanwezig zijn en niet als visuele hinder ervaren mogen worden, in overeenstemming met het reclame beleid

Verkeer

De verkeersintensiteit mag niet substantieel toenemen ten opzichte van het aanwezige niveau en dient mede in relatie tot de verkeersveiligheid van de omgeving worden gezien. Tevens dient beoordeeld te worden of de infrastructuur toereikend is in relatie tot de te ontwikkelen activiteit.

Toetsingscriteria

- de activiteiten moeten binnen de gebouwen plaatsvinden;
- er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- de nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste verstedelijking of aantasting van de landschappelijke waarden veroorzaken. Dit kan eventueel gepaard gaan met sloop van een deel van de bestaande bebouwing.
- de nieuwe activiteit mag de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmeren in hun bedrijfsvoering;
- de nieuwe activiteit moet behoren tot de categorie 1 en 2 van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" dan wel een daarmee gelijk te stellen activiteit;
- het milieu mag niet extra worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) bedrijf (stank, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid etc.);
- de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- eventuele parkeerplaatsen worden ingepast in het groen c.q. omgeving;
- er mag geen sprake zijn van een industriële uitstraling, dergelijke activiteiten behoren op een industrieterrein;
- er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor het noodzakelijk is om een landschapsplan voor het totale erf (en de directe omgeving) ingediend moet worden;
- er mag geen sprake zijn van detailhandel, anders dan ter plaatse vervaardigde producten, waarbij er geen sprake is van enige tussenhandel.

- reclame-uitingen dienen in overeenstemming te zijn met het reclamebeleid van de gemeente Hof van Twente.

Procedureel kader

Bij de beoordeling van een initiatief is bepalend welke bijdrage het plan levert aan de sociale en economische doelstellingen. Per saldo zal in ieder geval sociaaleconomische winst en winst voor de omgevingskwaliteit en leefbaarheid moeten ontstaan.

Indieningvereisten

Bij de aanvraag zal in ieder geval duidelijk aangegeven moeten worden wat de huidige activiteiten op het perceel zijn en voor welke activiteiten medewerking wordt gevraagd.

De aanvraag dient vergezeld te gaan van een duidelijke omschrijving van de locatie, bij voorkeur een plattegrond of een kaartje. Daarnaast moet op een inrichtingsschets van het erf worden aangegeven hoe de landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit van het erf wordt versterkt. Bij bouwplannen zal een (schets)tekening op schaal bijgevoegd moeten worden, waarbij naast de plattegrond vooral de gevelaanzichten van belang zijn.

Afhankelijk van de situatie en de omvang van de te ondernemen activiteiten zal een beeldkwaliteitsplan inclusief een herplant- of beplantingsplan overlegd moeten worden.

Overeenkomst

Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk publiekrechtelijk wordt geregeld door middel van een (herziening of wijziging van het) bestemmingsplan of een afwijking daarvan, vaak zal een privaatrechtelijke aanvulling noodzakelijk zijn. Zo zullen afspraken die gemaakt worden met betrekking tot de kosten, de beeldkwaliteit en of te slopen schuren worden vastgelegd. In deze private overeenkomst zal door middel van een kettingbeding e.e.a. worden vastgelegd zodat ook de rechtsopvolger gehouden is aan de overeenkomst. Bij het, om welke reden ook, niet nakomen van de afspraken, zal een bedrag verschuldigd zijn aan de gemeente, hiertoe zal een boetebeding in de overeenkomst worden opgenomen. Ten aanzien van de deelname aan de Rood voor Roodregeling (al dan niet in combinatie met hergebruik) zal in de overeenkomst worden vastgelegd dat voor het betreffende perceel Rood voor Rood is toegepast en dat dit in de toekomst niet meer mogelijk is.

2. Rood voor Rood

Inleiding

Sinds 2005 maakt de Hof van Twente gebruik van de Rood voor Rood-regeling. Waarbij de regels al een aantal keer zijn aangepast zodat ze beter aansluiten bij wat de behoefte is. De laatste jaren beëindigen steeds meer agrariërs hun bedrijfsactiviteiten en deze tendens zet zich ook de komende jaren nog voort. Hierdoor komen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen leeg te staan. Er wordt enerzijds gezocht naar mogelijkheden tot hergebruik van de bebouwing en anderzijds naar maatregelen om de sloop te bevorderen. Om dit laatste te bewerkstelligen heeft de gemeente Hof van Twente de beleidsregel Rood voor Rood opgesteld. Het doel dat de gemeente voor ogen heeft is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit van landelijk gebied. Dit doel is onder andere te bewerkstelligen door de sloop van vrijkomende landschapsontsierende bedrijfsgebouwen welke hun functie verloren hebben. De Rood voor Rood-regeling gaat in de basis nog steeds uit van slopen met gesloten beurs. In de Hof van Twente wordt uitgegaan van de sloop van een minimum oppervlakte van 1.000m², waarvoor ter compensatie een nieuwe woning kan worden gerealiseerd.

De eventuele overige opstallen op het erf dienen ook gesloopt te worden en daarvoor kan een zogeheten sloopvoucher worden verkregen. Die ingezet kan worden bij projecten waar de zogeheten restmeters van toepassing zijn.

Begripsbepalingen

Karakteristieke bebouwing

De gebouwen die aangewezen zijn als Rijksmonumenten of gemeentelijk monument en de gebouwen die staan op de lijst "gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Programma" evenals gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble.

Toetsing van de karakteristiek van een gebouw kan ook door een onafhankelijke partij zoals de welstandscommissie of de ervenconsulent van Oversticht plaatsvinden bij gebouwen die niet onder de genoemde criteria vallen.

Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit op een locatie wordt bepaald door de bestaande erfstructuur en het bebouwingsensemble, zijnde het samenspel van bebouwing en andere landschapselementen als groen, water en infrastructuur. Handvatten voor het bereiken c.q. versterken van ruimtelijke kwaliteit zijn aanwezig in de vorm van de Structuurvisie landelijk gebied, het landschapsontwikkelingsplan en de Welstandsnota.

Woonmeters

De eerste 1.000m² aan landschap ontsierende bebouwing die gesloopt wordt op een erf. Voorbeeld: Op een erf staat 1.800 m² aan landschap ontsierende bebouwing. De eerste 1.000m² kan gebruikt worden voor het realiseren van 1 compensatie woning en de resterende 800 m² kan gebruikt worden als restmeters.

Restmeters

De resterende meters boven de 1.000m² die overblijven en niet ingezet kunnen worden voor het realiseren van nieuwe compensatiewoningen. Deze rest meters kunnen bijvoorbeeld ingezet worden voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen, extra inhoud van bestaande woningen of de uitbreiding van niet agrarische bedrijfsgebouwen.

Afbakening van het beleid

Ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (waaronder ook torensilo's en mestsilo's en de helft van de oppervlakte van mestkelders buiten de stallen/opstallen) kunnen onder voorwaarden één bouwka­vel voor een woning worden toegekend (compensatiekavels).

De maximale inhoud voor de te realiseren woning op de compensatiekavel bedraagt 750 m³. Hierbij dient voldaan te worden aan de algemene welstandscriteria. In sommige situaties kan het echter gewenst zijn om af te wijken van het welstandsbeleid. In die situatie zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. De compensatiekavel wordt in principe toegekend op de locatie waar het meest wordt gesloopt en wordt gesitueerd in de directe omgeving van de te handhaven bedrijfswoning, om de erfstructuur te handhaven en de daarbij behorende clustering van bebouwing (ensemble) te bewerkstelligen. Rood-voor-rood kan ook gebruikt worden om bestaande erven en bebouwingstructuren zoals buurtschappen en lintbebouwing te versterken.

Eventueel kan de gemeente nieuwe geclusterde erven (knooperven) initiëren of een locatie bij een kern aanwijzen voor clustering van compensatiekavels. De realisatie van woningen op solitaire compensatiekavels in het buitengebied (weilanden/akkers) is uitgesloten, omdat daardoor ongewenste versnippering van bebouwing ontstaat.

De compensatiekavel mag nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering. Het erf en de tuin worden samen met de nieuwe woning en het daarbij behorende bijgebouw op de compensatiekavel gerealiseerd. Uitgangspunt voor de grootte van het bijgebouw op de compensatiekavel is maximaal 150 m².

Daarnaast kan het in sommige situaties ruimtelijk wenselijker zijn om maar 1 volume/gebouw toe te voegen aan een erf. In die situaties kan het bijgebouw en de woning als 1 volume van 1.000 m³ worden uitgevoerd.

Als deelnemers een gecombineerde aanvraag indienen, bijvoorbeeld sloop van 600 m² (locatie A) en sloop van 700 m² (locatie B), dan moeten alle deelnemers (locaties) aan de voorwaarden voldoen. Indien een groter oppervlakte dan 1.000 m² wordt gesloopt kan de extra oppervlakte worden ingezet voor het vergroten van de compensatiewoning of de bestaande woning op de slooplocatie of een woning elders in het buitengebied. Conform de regels die gelden voor het vergroten van woningen.

Ook kan extra slooppoppervlakte worden ingezet voor het realiseren van een extra bijgebouw, conform de regels van afwijking "extra bijgebouwen bij woonbestemming tot 450 m²".

De deelnemer zorgt zelf voor een locatie voor de bouwka­vel al dan niet door een overeenkomst met een ander te sluiten. De gemeente stelt geen kavels beschikbaar. De Rood voor Rood-regeling gaat altijd uit van de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, erfverhardingen, mestplaten, mestsilo's, mestkelders, kassen voor hobby en nevenactiviteiten, sleufsilo's met uitzondering van de bedrijfswoning en karakteristieke bebouwing. Eventueel aanwezige (karakteristieke) bebouwing kan functioneel worden aangewend. De beoordeling vindt plaats conform het beleid betreffende hergebruik voormalig agrarische bedrijfsgebouwen (VAB-beleid). In specifieke situaties kan een gebouw blijven staan voor het uitoefenen van een hobby of economische activiteit, ook als het gebouw niet direct karakteristiek is. Hierbij vindt per geval maatwerk plaats, afhankelijk van de relatie van deze gebouwen met de omgeving, de overig aanwezige en te realiseren gebouwen op het erf en de relatieve afname van de bebouwde oppervlakte. Er moet ten alle tijden een substantiële afname van bebouwing zijn. Dit omdat er anders geen sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij deelname aan de Rood voor Rood-regeling moet de ruimtelijke kwaliteit en afname van bebouwing duidelijk waarneembaar zijn. De bestemming en de milieuvergunning moeten voor zowel de te saneren locatie als de locatie van de compensatiewoning worden geactualiseerd.

Opstallen mogen worden ingebracht bij een rood voor rood project liggend in een andere gemeente, mits die betreffende gemeente daarmee in stemt.

Inbreng van sloopmeters uit een andere gemeente is mogelijk. Wel moet het dan gaan om sloopmeters uit één van de deelnemende gemeenten en mag dit maximaal 40% van de totale sloop zijn. 60% van de ingebrachte sloopmeters moet afkomstig zijn uit de gemeente Hof van Twente. Bij Rood voor Rood mogen de sloopmeters niet eerder in een dergelijke regeling zijn ingebracht.

Ontmenging

In de Hof van Twente komen nog steeds enkele gemengde agrarische bedrijven voor. Deze hebben naast hun rundvee ook nog varkens en/of pluimvee. Deze agrariërs kunnen ervoor kiezen om met toepassing van de Rood voor Rood-regeling de stallen ten behoeve van de intensieve veehouder te slopen. Zij krijgen dan een aangepast agrarisch bouwvlak met de beperking dat zij niet meer kunnen groeien en stallen daarvoor kunnen bouwen.

Daarnaast kan elk erf maar één keer meedoen aan de Rood voor Rood-regeling. Wel blijft de optie overeind om een sloopvoucher met restmeters toe te kennen als de andere stallen op een later moment ook gesloopt moeten worden.

Tegenprestatie/compensatie

De ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit moet voor alle betrokken locaties worden versterkt. De ruimtelijke kwaliteit moet worden weergegeven in een door een deskundige op het gebied van landschapsinrichting op te stellen uitgewerkt landschapsplan met inrichtingsschets (op schaal). Bij het landschapsplan moeten het landschapsontwikkelingsplan, de welstandsnota, e.d. als leidraad worden gebruikt. Voor de beoordeling kan de gemeente eventueel de ervenconsulent van het Oversticht of een andere onafhankelijke landschapconsulent om advies vragen. Ook een schetsplan c.q. beeldkwaliteitsplan van de nieuw op te richten bebouwing (compensatiewoning en overig nieuw op te richten (bij)gebouwen is vereist inclusief materiaal en kleurtoepassing. Een en ander zal worden vastgelegd in een rood voor rood overeenkomst.

Procedures en financiën

De gemeente eist dat de deelnemers een verzoek indienen voorzien van: Naam, adres, woonplaats en telefoonnummer van de deelnemer(s);

- Aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
- Aantal, ligging, oppervlakte en beoogde gebruik van te handhaven bebouwing;
- Foto's met uitstraling van het huidige erf en de aanwezige bebouwing;
- landschapsplan waaruit blijkt hoe de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit wordt behouden en versterkt.
- De op te richten bebouwing wordt weergegeven in een schetsplan c.q. beeldkwaliteitsplan inclusief materiaal en kleurgebruik

Met deze gegevens kan de gemeente een reële inschatting van de haalbaarheid van het initiatief maken. Na principe medewerking van het college van B&W, wordt een exploitatie overeenkomst met de deelnemer gesloten, waarbij de te slopen oppervlakte, beeldkwaliteit van de compensatie woning, investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, procedure kosten e.d. worden vastgelegd. Een boetebeding moet de naleving waarborgen. Naast de overeenkomst wordt ook de bestemming aangepast en de omgevingsvergunning geactualiseerd. De deelnemer dient de benodigde aanvragen in. Vervolgens zal de planologische onderbouwing worden opgesteld en zullen de plannen in procedure worden gebracht (herziening van het bestemmingsplan). De kosten van de herzieningsprocedure inclusief de kosten van de benodigde onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Vooroverleg

Voorafgaand aan dit verzoek vinden we het als gemeente wenselijk om met een initiatiefnemer een vooroverleg te hebben om zo een inschatting te kunnen maken of deelname aan de rood voor rood-regeling haalbaar is. Dit vooroverleg doen we het liefst op locatie. Om een goede inschatting van de haalbaarheid te kunnen maken is nodig:

- Inzicht in de te slopen en te handhaven bedrijfsgebouwen en hun situering;
- De beoogde locatie voor de compensatiekavel;
- Foto's van de situatie;

Aan de hand van deze gegevens kan worden beoordeeld of de plannen enige kans van slagen kunnen hebben en of nadere uitwerking zinvol is.

Tweede compensatiekavel

In principe wordt er per erf waar minimaal 1.000 m² wordt gesloopt 1 compensatiekavel toegestaan. Nu zijn er situaties denkbaar waarbij er erven zijn waar enorme hoeveelheden landschap ontsierende (agrarische) bebouwing staat. Via een maatwerk beoordeling kan overwogen worden een extra compensatiekavel toe te staan. Belangrijk daarbij is dat de kosten en opbrengsten in beeld gebracht moeten worden. Waarbij de grondbeginselen van de Rood voor Rood-regeling, slopen met geslotenbeurs als uitgangspunt genomen worden.

Woningen voor de buurtschap

Vanuit buurtschappen is er behoefte aan starterswoningen voor de jongeren uit de buurtschap. Wij zien kansen voor dergelijke ontwikkelingen als blijkt uit onderzoek dat er ook daadwerkelijk behoefte is. Dit is echter wel maatwerk want de vraag en behoefte verschilt per buurtschap. Ook verschilt per buurtschap hoe hier stedenbouwkundig invulling aan gegeven kan worden.

3. Nieuwe landgoederen

Inleiding

Het buitengebied van de gemeente Hof van Twente wordt gekenmerkt door een groot aantal historische kastelen en landgoederen. In totaal bestaat 25% van het grondgebied van de gemeente uit landgoederen gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW). De NSW biedt eigenaren van landgoederen bepaalde fiscale faciliteiten, op voorwaarde dat ze het landgoed in stand houden en daarmee het natuurschoon bevorderen. De realisatie van nieuwe landgoederen kan een goede bijdrage leveren aan de verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en het uitbreiden van het netwerk van recreatieve wandel- en fietspaden. Nieuwe landgoederen kunnen op bepaalde locaties een toegevoegde waarde hebben ten aanzien van algemene natuurontwikkeling, de natuurdoelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of recreatiemogelijkheden in de nabijheid van kernen.

Bij nieuwe landgoederen bestaat de mogelijkheid om een landhuis te bouwen op een plek waar normaal gesproken niet gebouwd mag worden en met een inhoud die groter is dan de reguliere maximale inhoud van 750 m³. Belangrijkste voorwaarden hiervoor zijn een minimale oppervlakte van 10 hectare aaneengesloten, het aanplanten van minimaal 30% nieuw bos en/of andere natuurwaarden en de openstelling van het landgoed.

Om aanvragen voor nieuwe landgoederen op een structurele en afgewogen wijze te toetsen, is een aantal gemeentelijke randvoorwaarden opgesteld. De aanvraag moet in ieder geval aan alle gemeentelijke voorwaarden voldoen om in behandeling te worden genomen. In navolgende paragrafen worden de verschillende randvoorwaarden van de gemeente vermeld.

De afgelopen 10 jaar zijn er een aantal initiatieven geweest voor de realisatie van een nieuw landgoed. Tot op heden is er 1 gerealiseerd aan de Schipbeek in Markelo.

Quotering

Duidelijk is dat door het toestaan van nieuwe landgoederen gronden onttrokken worden aan de landbouw. Vanwege de eis minimaal 30% als natuur in te richten, betekent dit dat 70% van het landgoed landbouwkundig in gebruik kan blijven.

Om te voorkomen dat nieuwe landgoederen een te groot beslag leggen op het beschikbare landbouwareaal in de Hof van Twente is een quotering van toepassing. Tot het jaar 2035 geldt een quotering van maximaal 9 nieuwe landgoederen in de gemeente Hof van Twente.

Rangschikkingseisen

De gemeente Hof van Twente gaat uit van de volgende rangschikkingseisen:

- Zowel gerangschikte als de nog niet gerangschikte percelen kunnen in aanmerking komen voor een nieuw landgoed;
- Afsplitsingen van al gerangschikte landgoederen komen niet in aanmerking voor een nieuw landgoed;
- Er dient altijd aan de inrichtingseisen voldaan te worden. Dit betekent o.a. dat er altijd 30% nieuw bos/natuur gerealiseerd moet worden.

Gebiedsdifferentiatie

Hieronder wordt ingegaan op de verschillende gebieden binnen de gemeente Hof van Twente.

Natuurnetwerk Nederland

In het Natuurnetwerk Nederland (hierna te noemen als NNN) is het van belang dat nieuwe landgoederen niet tegenstrijdig zijn met de doelstelling van de NNN. De bebouwing van de nieuwe landgoederen kan worden gerealiseerd langs en in de buitengrenzen van de NNN, zolang hierdoor geen blokkade van de NNN ontstaat. De te ontwikkelen natuur in de NNN moet aansluiten bij de natuurdoeltypes van het provinciale natuurgebiedsplan voor de NNN.

Daarnaast geldt dat alle gronden van het landgoed die binnen de NNN vallen (ook als dat meer dan 30% van het landgoed is), worden ingericht en beheerd conform de natuurdoelstellingen uit het provinciale natuurgebiedsplan. De verplichte 30% te realiseren bos en/of natuur moet daarbij uit eigen middelen worden gefinancierd. Voor de overige 70% mag een beroep worden gedaan op beschikbare subsidies. Voor de begrenzing van de NNN wordt aangesloten bij de begrenzing van de provincie Overijssel, op moment van aanvraag van een nieuw landgoed

Landbouwontwikkelingsgebieden

Ondanks de afronding van de Reconstructiewet gaat het bestemmingsplan van de Hof van Twente nog uit van de gebieden zoals ze aangewezen zijn in de Reconstructiewet. Waarbij nieuwe landgoederen niet in de zogeheten Landbouwontwikkelingsgebieden (gerealiseerd kunnen worden. In deze gebieden ligt het primaat bij de ontwikkeling van de (intensieve) veehouderij.

Kernen

In de buurt van kernen moet rekening worden gehouden met de uitbreidingslocaties van de gemeente Hof van Twente, zoals deze staan beschreven in de verschillende structuurvisies. Wanneer er sprake is van een eventuele uitbreiding van de kern in de toekomst, is de stichting van nieuwe landgoederen uitgesloten voor dit gebied. Bij stichting van nieuwe landgoederen vlakbij kernen moet er gewerkt worden aan een samenhang tussen de kernen en het omliggende landschap.

Op de kaart wordt een landschapsontwikkelingsvisie weergegeven en is door middel van de oranje pijlen ook te zien waar versterking in de overgang kern – landschap gewenst is.

Het landschap in het algemeen

De landgoederen moeten passen binnen de maatvoering, verkaveling en karakteristiek van het aanwezige landschap. De inrichting moet bijdragen aan beeldkenmerken en natuurwaarden en –potenties van het omringende landschap. Met het stichten van een nieuw landgoed mag geen totaal nieuw landschap ontstaan, het moet aansluiten bij bestaande landschapstypen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het handhaven van bestaand coulisselandschap. Aansluiting bij een bestaand landgoed kan een meerwaarde opleveren.

In het essenlandschap zijn nieuwe landgoederen niet toegestaan, vanwege de karakteristieke openheid en de cultuurhistorische waarde;

Het ontwerp en de structuur van het nieuwe landgoed (de groene, blauwe en rode elementen) moeten passen in het bestaande en/of beoogde landschap zoals vastgelegd in het landschapsontwikkelingsplan. Ook moet het nieuwe landgoed leiden tot een verbetering of versterking van het landschap en biodiversiteit;

Het omheinen van een landgoed door middel van gaas, hekken of andere onnatuurlijke middelen is niet toegestaan. Dit wordt opgenomen in het bestemmingsplan en de privaatrechtelijke overeenkomst; De realisatie van een nieuw landgoed mag niet leiden tot een verslechtering van de milieusituatie van de lucht, bodem of het grond- en oppervlaktewater. De nieuwe bestemming van de grond zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Agrarische omgeving

Door de komst van het landhuis zouden agrarische bedrijven in de omgeving kunnen worden beperkt in hun bedrijfsvoering of in hun toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Uitgesloten moet worden dat de nieuwe woonbebouwing, de agrarische bedrijfsvoering gaat belemmeren. De aanvrager wordt verplicht de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving in beeld te brengen. Per bedrijf moet worden gekeken naar eventuele ontwikkelingen van het bedrijf in de toekomst. De minimale afstand tot agrarische bedrijven wordt bepaald aan de hand van de Wet geurhinder en veehouderij.

Het is wenselijk dat eventueel aanwezige verkavelingskansen bij dit overzicht betrokken worden. Verbetering van de verkavelingssituatie in het gebied zal een duidelijke meerwaarde voor het plan opleveren.

Bebouwing

Binnen de gemeente Hof van Twente wordt geen maximum vastgesteld ten aanzien van het te bouwen landhuis van allure. Wanneer er alleen sprake is van een woonfunctie in het landhuis, is bij een rangschikking van 10 ha een bouwvolume van 2500 m³ als maximum een logische gedachte. Het belangrijkste bij een nieuw landgoed is dat het landhuis past in het landschap en dat het in verhouding staat met de totale oppervlakte van het landgoed en de oppervlakte 'nieuwe natuur'. Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en er moet sprake zijn van een onderlinge samenhang. Voor de nieuwe landhuizen geldt nadrukkelijk dat inwoning niet is toegestaan, voor nieuwe landgoederen met een zorgcomponent zal hiervoor een uitzondering gemaakt worden.

De aanvrager moet een beeldkwaliteitsplan opstellen, in dit plan moet onder andere een uitgebreide beschrijving weergegeven worden van de bebouwing in relatie tot het landgoed. Ook moet er een uitgebreide beschrijving en referentiebeelden van de architectuur, vormgeving, materiaalgebruik en uitstraling van de bebouwing in het beeldkwaliteitplan opgenomen worden. Daarnaast moet er aandacht zijn hoe het landhuis in relatie staat tot de plek en de streek. Het beeldkwaliteitsplan wordt getoetst in overleg met de ervenconsulent en /of Stadsbouwmeester van het Oversticht. Bij bestaande locaties zal eventuele sloop van overbodige opstallen onderdeel uitmaken van het totaalplan. De overbodige opstallen zullen gesloopt moeten worden om landschapsontsierende bebouwing te voorkomen. Sloop zal moeten plaatsvinden en door middel van een overeenkomst moeten worden

vastgelegd. Wanneer er een groot oppervlakte te slopen gebouwen aanwezig is, is een combinatie met rood voor rood mogelijk. De extra rood voor rood woning dient dan onderdeel uit te maken van het landgoedplan, om te voorkomen dat er alsnog veel verspreide nieuwe woningen ontstaan. De investering in ruimtelijke kwaliteit die verplicht is bij rood voor rood mag hierbij niet worden aangewend voor de invulling van de verplichte beplanting van het landgoed.

Extra woning is mogelijk mits de woning en het landhuis een onderlinge samenhang hebben die de allure van het landgoed versterkt en er per extra woning 5 hectare extra grond wordt gerangschikt. De extra woning kan als tweede woning in het hoofdgebouw worden gerealiseerd of als ondergeschikte woning (ondergeschikt qua plaats, vorm en omvang, het uitgangspunt is een maximaal bouwvolume van 750m³). Per 5 hectare extra gerangschikte grond moet ook weer 30% nieuw bos of andere natuurwaarden worden aangeplant. Bij dit uitgangspunt mogen geen woonwijken ontstaan.

Openstelling

Naast de regels van de NSW worden er in de gemeente Hof van Twente aanvullende eisen gesteld ten aanzien van de openstelling. De realisatie van het nieuwe landgoed moet zorgen voor publieke toegankelijkheid en bijdragen aan een verbetering van de recreatieve mogelijkheden. Het landgoed moet actief opengesteld worden. Duidelijke entrees en goede parkeergelegenheid zijn een vereiste en waar mogelijk ook andere voorzieningen om recreanten te trekken. Een beschrijving van omliggende routes dient onderdeel uit te maken van het plan. Daarnaast moet er de mogelijkheid bestaan om de nieuwe landgoederen nu of in de toekomst aan te laten sluiten op de lokale en/of regionale routestructuren.

Bij nieuwe landgoederen is het verplicht om 90% van het landgoed open te stellen voor het publiek. Het gaat hierbij om de openstelling van het groen, de bebouwing hoeft niet te worden opengesteld.

Regels ten aanzien van de openstelling worden afgeleid uit de Natuurschoonwet:

- De toegankelijke wegen en paden moeten min of meer gelijkmatig over het landgoed verdeeld zijn. Tot dergelijke wegen en paden worden ook gerekend: gemarkeerde beloopbare groenstroken en perceelsranden, waar nodig voorzien van draadoverstapjes;
- Het minimumvereiste aantal meters pad lengte per ha bedraagt vijftig meter voor bos, dan wel 25 meter voor overige gronden, zoals landbouwgronden en natuurterrein;
- De minimaal vereiste pad lengte voor het gehele landgoed is als volgt te berekenen:
 - som van de arealen bos x 50 m = X m
 - som van de arealen overige grond x 25m = X m Totaal = X m

Terreinen die om redenen van privacy afgesloten zijn, worden wel in deze berekening betrokken. Dit geldt niet voor terreinen die in verband met de bijzondere natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden zijn afgesloten.

- De wegen en paden moeten het gehele jaar van zonsopkomst tot zonsondergang toegankelijk zijn;
- De openstelling is voor het publiek duidelijk waarneembaar aangegeven door borden.
- De wegen en paden moeten ten minste toegankelijk zijn voor wandelaars.

Zorg en recreatie landgoederen

Nieuwe landgoederen kunnen interessant zijn voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen. Bij nieuwe landgoederen worden alleen landgoederen met een zorgcomponent en/of verblijfsrecreatie toegestaan. Om deze functies in het landhuis te kunnen realiseren zal het landhuis uit meerdere wooneenheden moeten bestaan. Er wordt hierdoor afgeweken van de inrichtingseisen en de eisen ten aanzien van de werkfunctie. De geschiktheid voor een landgoed met een zorgfunctie of verblijfsfunctie hangt af van ontsluiting, aanwezigheid van recreatiegebieden en de afstand van de woonkern. Per plan wordt beoordeeld door middel van een integrale afweging of in een bepaald gebied een nieuw landgoed met een zorgfunctie of verblijfsrecreatie is toe te staan. Dit zal mede afhangen van het bestaande aanbod in een bepaald deelgebied van de gemeente. Gegarandeerd dient te worden dat het landhuis blijvend voor de betreffende doelgroep beschikbaar is.

Tevens geldt voor een zorglandgoed dat er afspraken gemaakt moeten zijn met een zorgpartij die cliënten wil onderbrengen in het landhuis.

Overige werkfuncties

De hoofdfunctie van de landgoedbebouwing is wonen. Een aan het wonen ondergeschikte kantoor- en praktijkfunctie is toegestaan. Hieronder wordt verstaan een ruimte waarvan de aard en indeling zijn afgestemd op de uitoefening van een bepaald beroep, uitgeoefend door de bewoner(s) van de desbetreffende woning/wooneenheid. De oppervlakte van de ruimte welke als kantoor- en praktijkruimte mag worden aangewend is maximaal 25% van het woonoppervlak, met uitzondering van de genoemde functies in paragraaf 2.7. Dit percentage is gelijk aan de gehanteerde oppervlakte van nevenfuncties in een woonbestemming. Plannen worden beoordeeld gelijk aan het Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB). Er wordt onder andere rekening gehouden met de geluidsbelasting, de verkeersaantrekkende werking, de omvang van de activiteit en mag er geen sprake zijn van detailhandel.

4. Herbouw karakteristiek woningen

De gemeente Hof van Twente streeft er naar om bebouwing met een streekeigen karakter te behouden. In eerste instantie krijgt dit doel vorm door karakteristieke boerderijen in stand te houden en zo mogelijk te versterken door de boerderij volledig in gebruik te mogen nemen (inclusief voormalig bedrijfsgedeeltes zoals de deel) voor de woonfunctie of te splitsen in meerdere wooneenheden (inwoning) conform het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente.

Het komt echter voor dat door verschillende ingrepen alleen een karakteristieke hoofdvorm aanwezig is. In de loop der jaren kunnen gevelindelingen zijn veranderd en door de gebruikte materialen kan de uitstraling zodanig veranderd zijn dat van de oorspronkelijke architectuur weinig meer aanwezig is. Alleen met ingrepen die niet in verhouding staan tot de kosten is in dergelijke situaties de oorspronkelijke architectuur terug te brengen. In feite moet dan de karakteristiek als verloren worden beschouwd.

In dergelijke situaties is het onder voorwaarden mogelijk om de gehele woonboerderij te herbouwen en als woonruimte in gebruik te nemen, ook als de deel voor de herbouw nog in gebruik is als bedrijfsruimte, zodat een hoogwaardige kwaliteit aan bebouwing kan worden gerealiseerd. Er kan daardoor een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Middels deze bestemmingsplanherziening wordt de herbouw van een woonboerderij groter dan 750 m³, waarvan de oorspronkelijke karakteristiek niet in redelijkheid is te herstellen, toegestaan waarbij de volgende uitgangspunten in acht worden genomen:

- hergebruik van bestaande bebouwing blijft het uitgangspunt;
- op grond van onafhankelijk oordeel (geïntegreerde erfgoed-, welstand-monumentencommissie) wordt bepaald dat alleen de karakteristieke hoofdvorm nog aanwezig is. De regeling is alleen van toepassing als de karakteristieke gevelindeling verloren is gegaan en niet kan worden hersteld. De karakteristieke woonboerderij is oud;
- initiatiefnemer heeft de intentie om flink te investeren in zowel de kwaliteit van de bebouwing als in de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Het realiseren van een hoge streekeigen kwaliteit is vereist;

Op de herbouwmogelijkheid zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- de te saneren woonboerderij heeft een Twentse karakteristieke bouwstijl;
- er was en blijft sprake van een traditioneel erfensemble (plaatsing weg/straat en overige bebouwing) en alle bebouwing wordt gerenoveerd of gesaneerd;
- het te realiseren woongebouw is karakteristiek en heeft een eenvoudige hoofdvorm met dominante kap. Een en ander komt overeen met oorspronkelijke gebiedseigen architectuur het betreft dus een gebouw met een typisch Twentse bouwstijl en deel uitmakend van een beeldbepalend ensemble;

- de afmetingen van het nieuwe woongebouw mogen niet worden gewijzigd, dus dezelfde goothoogte, bouwhoogte en inhoud als bestaand pand (N.B. toename van de inhoud is niet toegestaan);
- een bouwhistorisch onderzoek geeft inzicht in de bouwkundige staat van de bestaande karakteristieke woonboerderij en eventuele andere te renoveren opstallen, die onderdeel uitmaken van het beeldbepalende ensemble.
- een erfinrichtingsplan inclusief beplantingsplan moet ter beoordeling worden ingediend bij de aanvraag om bouwvergunning en worden goedgekeurd, waarbij door de gemeente advies van de ervenconsulent wordt gevraagd;
- afspraken over de uitvoering van de erfinrichting worden vastgelegd in een overeenkomst.

Bij de beoordeling van de algemene criteria uit de welstandnota wordt advies van de geïntegreerde erfgoed-/ monumenten/welstandscommissie gevraagd. De criteria hebben betrekking op:

- een bescheiden, harmonische en evenwichtige indeling van de gevels;
- materialen, detailleringen en kleuren die aansluiten bij de oorspronkelijke architectuur en deze tot uitdrukking brengen. Monsters en materialen moeten bij de aanvraag om vergunning ter beoordeling worden ingediend en goedgekeurd;
- toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en in lijn met de architectuur;
- een duidelijk voor- en achterkant benadering van de woonboerderij.

5. Vergroten bestaande en bestemde woning

In het bestemmingsplan buitengebied Hof van Twente is opgenomen dat er mogelijkheden zijn om de inhoud van woningen in het buitengebied te vergroten. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maximale toegestane inhoudsmaat van een woning:

- tot een inhoud van 900 m³ met dien verstande dat de gebouwen landschappelijk worden ingepast, wat blijkt uit een in te dienen en door het bevoegd gezag goed te keuren beplantingsplan/inrichtingsplan of;
- tot een inhoud van 1.500 m³, mits kan worden voldaan aan onderstaande staffelmethode ten opzichte van compensatie:

Vergroting woning m ³	Compensatie m ² sloopmeters
0-100	150
100-200	200
200-300	400
300-400	600
400-500	800
500-600	1.000

- tot een inhoud van 2.000 m³, mits minimaal aan 1.500 m² (voormalige) (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- de oppervlakte te slopen bebouwing is voor minimaal 60% afkomstig uit de gemeente Hof van Twente en maximaal 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten;
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige geraadpleegd;
- de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met in standhoudingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden

6. Herbouw bestaande veldschuren

In het buitengebied van de Hof van Twente staan veel zo geheten veldschuren. Voorheen werden deze schuren gebruikt voor de stalling van vee of soms voor opslag van machines. Gelet op de hedendaagse landbouw zijn deze veldschuren niet meer nodig voor het agrarisch bedrijf. Deze veldschuren zijn niet bestemd en vallen onder het overgangsrecht. Daardoor kunnen ze alleen gedeeltelijk worden vernieuwd en in stand worden gehouden. Deze schuren bieden vaak een schuilplaats aan verschillende flora en fauna. Doordat veel van deze veldschuren vervallen zijn wordt voorgesteld om mogelijk te maken dat de bestaande aanwezige veldschuur opnieuw opgericht kan worden tot een maximale oppervlakte van de bestaande oppervlakte waarbij er totaal maximaal 150 m² terug gebouwd kan worden.

Daarbij moet de directe omgeving van de veldschuur landschappelijk versterkt moet worden en waarbij er ook geïnvesteerd moet worden in schuilmogelijkheden voor verschillende diersoorten. Hierbij valt te denken aan het ophangen van kasten voor vleermuizen. Op deze manier wordt de biodiversiteit van de omgeving behouden en versterkt. Om in aanmerking te komen voor het opnieuw oprichten van een veldschuur moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- sloop van alle bebouwing op het perceel waar de veldschuur staat.
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van om- liggende gronden;
- er mag maximaal de bestaande oppervlakte terug worden gebouwd met een maximale omvang van 150 m²;
- de nieuw te bouwen veldschuur sluit aan bij de karakteristiek van het gebied. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals hout en steen. De nieuwe veldschuur wordt uitgevoerd in gedekte kleuren zoals zwart donker bruin en donker groen. Er wordt geen gebruik gemaakt van golfplaten maar van matte dakpannen in de kleur zwart of rood. Damwandplaten zijn niet toegestaan.
- er moet worden bijgedragen aan de biodiversiteit en schuilgelegenheden voor diersoorten.

Het gebruik van een herbouwde veldschuur is altijd ten dienste van de bestemming waarin deze veldschuur staat.

7. Gebruik in pandige bedrijfsruimte (deel) van boerderij voor bewoning

In het buitengebied is de mogelijkheid opgenomen om het gebruik van de aangebouwde in pandige bedrijfsruimte (deel) van de boerderij te gebruiken ten behoeve van bewoning. Daarbij moeten de volgende voor- waarden:

- de nieuwe woonruimte maakt onderdeel uit van de bouwmassa van en vormt een geheel met de (bedrijfs) woning in de boerderij;
- de karakteristiek van het gebouw én het beeldbepalende onderscheid tussen woongedeelte en het voormalige bedrijfs gedeelte van de boerderij mogen niet worden aangetast;
- omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

8. Herbouw bijgebouwen tot 450 m2

Met de afname van het aantal agrarische bedrijven, neemt het aantal burgers in het buitengebied toe. In het buitengebied wonen veel burgers die hobbymatig dieren (willen) houden en daarvoor gronden en machines nodig zijn. Deze dieren en machines moeten binnen worden gestald. Hierdoor is in de praktijk behoefte aan een groter oppervlakte aan bijgebouwen dan dat nu bij recht (150 m2) is toegestaan. Om die reden is in het bestemmingsplan buitengebied een mogelijkheid opgenomen voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen binnen een woonbestemming tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 150 m2, mits:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 450 m2;
- de oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen maximaal 300 m2 bedraagt;
- Voor elke 1 m2 wordt 2 m2 aan landschapontsierende bebouwing gesloopt;
- De oppervlakte te slopen bebouwing is voor minimaal 60% afkomstig uit de gemeente Hof van Twente en maximaal 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten.;
- de op het erf bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
- uit een inrichtingsplan blijkt dat slooplocatie en bouwlocatie landschappelijk wordt versterkt;
- uit een inrichtingsplan blijkt dat de erfstructuur wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
- op de slooplocatie(s) na sloop maximaal 450 m2 aan bijgebouwen blijft staan;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor afwijking wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor afwijking wordt toegepast niet belemmerd;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaats- vinden.

9. Uitbreiden niet agrarische bedrijven in het buitengebied

In het buitengebied zijn diverse niet-agrarische bedrijven gevestigd. Een groot aantal van deze bedrijven hebben zich vanuit een voormalig agrarisch bedrijf geleidelijk ontwikkeld. Dit vloeit voort uit de sterke ondernemersgeest die in het gebied aanwezig is en die gekoesterd wordt. Op enkele plekken in het landelijk gebied bevindt zich een grootschalig niet-agrarisch bedrijf. De bedrijvigheid wordt positief gewaardeerd vanwege de bijdrage aan een sterke plattelandseconomie en de werkgelegenheid. Vanwege hun sponsoractiviteiten dragen ze bij aan het lokale verenigingsleven. Met uitzondering van enkele bedrijven die sterk verwant zijn aan de agrarische sector missen de meeste bedrijven een duidelijke economische binding met het landelijk gebied. Ofwel, ze zouden ook op een bedrijventerrein gevestigd kunnen zijn. Vanwege de levendigheid in het landelijk gebied en de werkgelegenheid wordt bedrijvigheid in het landelijk gebied positief gewaardeerd. Echter, om het karakter van het landelijk gebied te behouden kan er maar beperkt ruimte worden geboden voor groei van niet-agrarische bedrijvigheid. Deze ruimte kan wel geboden worden op de bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Er wordt evenwichtig omgegaan met uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het landelijk gebied. Bij de afweging of uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden wordt maatwerk toegepast. De toename van bebouwing en activiteiten moet namelijk blijven passen bij de schaal van het erf en het omliggende landschap en bij de draagkracht van de aanwezige infrastructuur. Bij een eventuele uitbreiding wordt met het bedrijf ook gesproken over het lange termijn perspectief. Indien de uitbreidingsmogelijkheden op termijn beperkt zijn kan het noodzakelijk zijn niet langer te investeren in kleine uitbreidingen, maar een verhuizing naar een bedrijventerrein voor te bereiden.

Voor iedere uitbreiding geldt dat als basis inspanning het terrein zorgvuldig landschappelijk dient te worden ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht met de identiteit van het omringende landschap. In aanvulling op de basis inspanning moet bij een toename van meer dan 250 m² aan bebouwing het tweevoudige aan landschap ontsierende bebouwing worden gesloopt. De oppervlakte te slopen bebouwing is voor minimaal 60% afkomstig uit de gemeente Hof van Twente en maximaal 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten.

Voor niet agrarische bedrijven geldt dat ze éénmalig een uitbreiding van maximaal 250 m² zonder sloopcompensatie kunnen krijgen. Wel geldt voor deze kleine uitbreidingen een goede landschappelijke inpassing.

Daarnaast moet afhankelijk van de omvang en impact van de uitbreidingsplannen aanvullend geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit.

Daarbij moet uit een (bedrijfs)plan blijken:

- of de bedrijfsactiviteiten gebiedseigen/gebiedsvreemd is;
- wat de schaal en impact is van de uitbreiding
- is het eigenbelang/ maatschappelijk belang.

Daarbij is belangrijk om te kijken naar hoe de ontwikkeling bijdraagt of kan gaan bijdragen aan de kernkwaliteiten zoals die in de Structuurvisie Landelijk gebied Hof van Twente zijn benoemd (Sterke agrarische structuur, Grote mate van ondernemerschap, Breed scala aan landelijke woonmilieus, Gevarieerd en aantrekkelijk landschap, Robuust ecologisch netwerk, Sterk ontwikkelde recreatieve (infra)structuur Regionale infrastructuur). Duurzaamheid is een aanvullende kernkwaliteit die benoemd wordt.

Ook moet inzichtelijk worden gemaakt wat de toename is van de bedrijfsbebouwing en bedrijfsbestemming ten opzichte van de huidige situatie, heeft de ontwikkeling verkeersaantrekkende werking, is buitenopslag noodzakelijk, Vind de ontwikkeling plaats op een zichtlocatie, draagt de ontwikkeling bij aan werkgelegenheid, draagt de ontwikkeling bij aan maatschappelijke doelen van de gemeente.

Indien de aanvullende investering om motiverende redenen niet op de ontwikkellocatie en of omliggende gebied geïnvesteerd kan worden is het mogelijk om een bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds te storten.

10. Sloopvoucher-regeling

Erf eigenaren die graag de vrijkomende landschap ontsierende gebouwen op het erf willen slopen kunnen hiervoor een sloopvoucher aanvragen. Deze voucher kan op een later moment ingebracht worden bij een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. In deze sloopvoucher wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt. Deze voucher is 10 jaar geldig en kan ingezet worden bij projecten waarvoor sloopcompensatie nodig is.

Om gebruik te kunnen maken van de voucher-regeling moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
- op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m²' van toepassing;
- eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
- Alles asbest moet worden gesaneerd.
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- Als de bestemming nog Agrarisch is moet deze gewijzigd worden naar een bestemming wonen

11. Omzetten solitaire recreatiewoning naar wonen

In het buitengebied van de Hof van Twente staan circa 100 solitaire recreatiewoningen die niet gelegen zijn op de recreatieterrein. Veel van deze solitaire recreatiewoningen worden recreatief gebruikt. Op enkele locaties zijn in het verleden persoonsgebonden beschikkingen afgegeven zodat men daar permanent (gedoogd) mag wonen. We zien dat de recreatieve behoefte van deze solitaire recreatiewoningen aan het afnemen is. Om die reden kunnen we in sommige situaties de bestemming onder voorwaarden omzetten naar een bestemming wonen. Om in aanmerking te komen voor het omzetten van de bestemming moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- de recreatiewoning mag niet gelegen zijn binnen het vigerende Natuurnetwerk Nederland;
- indien de recreatiewoning gelegen is in de bestemming Natuur en/of Bos niet zijnde Natuurnetwerk Nederland moet uit ecologisch onderzoek blijken dat de natuurwaarden niet worden aangetast door het omzetten van de bestemming.
- de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ worden
- de oppervlakte van het bijgebouw mag maximaal 150 m²
- er dient ter compensatie minimaal 600 m² (woonmeters) aan landschapontsierende bebouwing te worden gesloopt.
- of er dient ter compensatie minimaal 1.200 m² (restmeters) aan landschapontsierende bebouwing worden gesloopt.
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente of maximaal 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten;
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan heeft een in stand houdingstermijn van 10 jaar en zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van om- liggende gronden;
- Solitaire recreatiewoningen mogen in gevallen uitgevoerd worden met kelder (niet meer dan 1 bouwlaag en niet buiten de gevels van de woning, dit kan met een buitenplanse afwijking conform bijlage 2 Bor, artikel 4 lid 1. De noodzaak voor een kelder dient te worden aangetoond (voor recreatie) en de kelder mag niet van buiten worden betreden.
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd;
 - uit flora en faunaonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.
 - dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

12. Inwoning bestemmen als woning (2[^]1 kap)

In het buitengebied van de Hof van Twente is inwoning binnen bestaande woningen toegestaan. Vanuit de inwoners komt steeds vaker de vraag of de inwoonsituatie als zelfstandige woning bestemd kan worden. Dit in verband met het verkrijgen van financiering. Om hier aan tegemoet te komen kan een woning worden gesplitst in een 2[^]1 kapwoning onder de volgende voorwaarden:

- de inhoud van de woning na splitsing niet meer mag bedragen dan de maximaal toegestane inhoud conform geldend bestemmingsplan.
- Er dient ter compensatie minimaal 250 m² (woonmeters) of 500 m² (restmeters) aan landschapontsierende bebouwing worden gesloopt.
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente of maximaal 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten;
- op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m²' van toepassing;
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;

- de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met in stand houdingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van om- liggende gronden;
- Instemming van de eigenaar van de huidige woning;
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

13. Bestemmen karakteristieke boerderij als woning

In het buitengebied van de Hof van Twente staan karakteristieke boerderijen die in het verleden buiten gebruik zijn genomen als woning. Hiervoor is dan vaak op het erf een vervangende woning gebouwd. Vanuit de cultuurhistorische waarde is het in sommige gevallen wenselijk om deze voormalige boerderij te behouden en deze een functie te geven. Om hier aan tegemoet te komen kan de voormalige boerderij weer als woning in gebruik worden genomen onder de volgende voorwaarden:

- de erfgoedcommissie gevraagd wordt om advies uit te brengen of de voormalige boerderij behoudenswaardig is.
- Uit een bouwtechnisch rapport blijkt dat de staat van het gebouw dusdanig is dat deze verbouwd kan worden;
- Er dient ter compensatie minimaal 500 m² (woonmeters) of 1.000 m² (restmeters) aan landschapontsierende bebouwing worden gesloopt.
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente of maximaal 40% uit één van de andere deelnemende gemeenten;
- op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m²' van toepassing;
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een schetsplan van de bebouwing en erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met in stand houdingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van om- liggende gronden;
- Instemming van de eigenaar van de huidige woning;
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

14. Grondgebonden zonnepark binnen agrarisch bouwvlak

In het buitengebied van de Hof van Twente zijn nog circa 700 agrarische bedrijven actief (bestemd). Deze locaties hebben een bouwvlak variërend van 0,5 hectare tot 3 hectare. Daarbij is er in veel gevallen ruimte over in het bouwvlak waar (nog) geen bebouwing staat. Om de opwek van duurzame energie te bevorderen en in sommige situatie agrariërs geen zonnepanelen op hun dak willen of kunnen leggen. Kan medewerking worden verleend aan toestaan van grond gebonden zonneparken binnen het agrarische bouwvlak. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
- niet op het voorerf;
- Aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- de minimale investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in een erfinrichtings- en/of beplantingsplan met een instandhoudingstermijn van 25 jaar. Het erfinrichtings- en/of beplantingsplan met in stand houdingstermijn zijn onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van om- liggende gronden;
- de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor de wijziging wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. de milieu hygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor de wijziging wordt toegepast niet belemmerd;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

15. Maatwerk

In uitzonderlijke gevallen past een wenselijke ontwikkeling niet binnen de in dit document beschreven beleidsregels. Wanneer de beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij bijvoorbeeld een milieutechnisch- of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken dan kan maatwerk worden toegepast. Afwijken van de beleidsregels gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld een forse bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt bij betreffende ontwikkelingen is dat de ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en duurzaamheid aanzienlijk wordt vergroot. En wordt onderzocht of de ontwikkeling kan bijdragen aan bredere sociaal economische opgaven in de omgeving van het plangebied. Uiteindelijk besluit de gemeenteraad of aan de gewenste maatwerk ontwikkeling medewerking kan worden verleend.



Ruimte en Economie

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



Ruimte en Economie

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

