

Zienswijzennotitie ontwerp TAM- omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22s Goorsestraat 13 Hengevelde



Zienswijzennotitie ontwerp TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22s Goorsestraat 13 Hengevelde

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzennotitie
- B. Ambtshalve aanpassingen
- C. Bijlagen

A. Zienswijzen

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22s Goorsestraat 13 Hengevelde' heeft met ingang van 6 november 2025 gedurende 6 weken voor éénieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn is één zienswijze ingediend:

Zienswijze 1

gedateerd op 16 december 2025, ingekomen op 16 december 2025, met zaaknummer 1058718

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

Weergave zienswijze

Reclamant exploiteert een horecagelegenheid met buitenruimte waar regelmatig bruiloften en andere feesten plaatsvinden. Reclamant geeft aan direct in zijn belangen te worden geraakt, met name ten aanzien van privacy, geluid en de continuïteit van de bestaande bedrijfsvoering.

Reclamant geeft aan dat het TAM-omgevingsplan niet voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en onvoldoende zorgvuldig is gemotiveerd.

- A. Reclamant is van mening dat de effecten van de drielaagse woonbebouwing op de privacy van de bestaande horecatuin onvoldoende zijn onderzocht en geborgd. Reclamant geeft aan dat zijn tuin een bedrijfsmatig gebruikte buitenruimte voor evenementen is en dat – ondanks genoemde maatregelen – een privacy- of zichtlijnanalyse, harde planregels over de oriëntatie en het gebruik van balkons, en juridisch afdwingbare regels dat inkijk wordt voorkomen, ontbreekt in het omgevingsplan. Reclamant is van mening dat hiermee niet is aangetoond dat de privacy en het gebruik van de buitenruimte van het horecabedrijf op een aanvaardbare wijze kunnen worden gewaarborgd.
- B. Reclamant is van mening dat de geluidssituatie uitsluitend is beoordeeld op verkeerslawaai en niet op de bestaande horeca-activiteiten. Reclamant is van mening dat het toevoegen van 13 appartementen kan leiden tot beperkingen van het bestaande horecabedrijf. De activiteiten in het bedrijf vinden deels ook plaats in de avond en in de weekenden. De toevoeging van de woning creëert volgens reclamant een spanningsveld tussen wonen en de horeca-activiteiten. Reclamant voorziet een risico dat toekomstige bewoners klachten zullen indienen over geluid van het horecabedrijf. Dit kan volgens reclamant leiden tot verhoogde handhavingsdruk, aanscherping van maatwerkvoorschriften, beperking van openingstijden of gebruik van de tuin, en/of aantasting van de economische levensvatbaarheid.

Reclamant is van mening dat het akoestisch onderzoek dat aan het plan ten grondslag ligt zich uitsluitend richt op feestlawaai. Het geluid van de horeca-activiteiten is volgens reclamant niet onderzocht.

- C. Reclamant is van mening dat een integrale belangenafweging en milieuzoneringsafweging ontbreekt. Er mist integrale afweging op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009).
- D. Reclamant is van mening dat onvoldoende is gemotiveerd waarom op deze locatie en in deze omvang woningbouw noodzakelijk is, hoe de belangen van de horecagelegenheid zijn meegewogen, en waarom de nadelige gevolgen voor privacy en bedrijfsvoering aanvaardbaar worden geacht. Reclamant is van mening dat het plan niet voldoet aan de motiveringseisen van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht.
- E. Reclamant verzoekt om aanvullend onderzoek naar privacy- en zichtlijnen, industriegeluid, en functieconflicten tussen wonen en bestaande bedrijvigheid. Reclamant verzoekt om in de planregels te borgen dat het horecabedrijf, inclusief tuin en buitenruimte, niet in haar mogelijkheden zal worden beperkt.

Gemeentelijke reactie

Ad. A. De Omgevingswet, en haar regelingen, kent geen bepalingen over het houden van privacy, of uitzicht, ten opzichte van burens. Het woongebouw dat gerealiseerd dient te worden, heeft drie bouwlagen, met aan de achterzijde en de westzijde buitenruimtes in de

vorm van balkons. Het tegengaan van inkijk kan niet geregeld worden in het Omgevingsplan. In het Burgerlijk Wetboek 5, artikel 50 is bepaald wat de afstand moet zijn tussen burens als het gaat om vensters, muuropeningen, balkons of soortgelijke werken, voor zover deze uitzicht geven op het erf van een buur. Bepaald is dat er minimaal twee meter afstand moet zitten tussen muren, openingen, balkons of buitenruimten ten opzichte van de buur. Voor zover is van deze twee meter sprake. Het appartementengebouw moet gebouwd worden binnen het bouwvlak dat is opgenomen in voorliggend omgevingsplan en ten opzichte van deze buitenruimte van reclamant is de afstand overal minimaal 11,5 meter afstand tot de zuidelijk gelegen buitenruimte van reclamant. Op het gedeelte waar de 1^e en 2^e verdieping haar buitenruimtes hebben, is de afstand zelfs minimaal 17 meter.

Een nader onderzoek naar privacy- of zichtlijnen is niet noodzakelijk. Vanuit het Omgevingsrecht gelden er geen voorwaarden. Gesteld kan worden dat aan voldoende privacy wordt voldaan. Het gebruik van de buitenruimte wordt niet in haar mogelijkheden beperkt. In de beantwoording van punt B en C hieronder zal worden ingegaan op de afstand van het wooncomplex als geluidsgevoelig gebouw enerzijds en de horecagelegenheid inclusief tuin anderzijds.

Er zijn harde planregels over de oriëntatie en het gebruik van de balkons opgenomen in voorliggend omgevingsplan, zodanig dat vast ligt in welke contour het gebouw gebouwd moet worden. Dat is in het bouwvlak. Binnen dit bouwvlak dient de initiatiefnemer bij een latere omgevingsvergunningaanvraag een ontwerp in te dienen dat voldoet aan voorliggend omgevingsplan en aan het bouwvlak dat hierin is vormgegeven.

Vast ligt dat er geen buitenruimte, venster of andere muuropening op minder dan 11,5 meter afstand van de buitenruimte van het horecabedrijf ontstaat.

Het opnemen van afdwingbare regels dat inkijk wordt voorkomen, zoals reclamant stelt in zijn zienswijze, is niet toegestaan en kan niet worden opgenomen in voorliggend omgevingsplan.

Ad. B. en C. Voor het geluidsaspect is er 12 januari 2026 aanvullend advies opgevraagd bij de Omgevingsdienst Twente en deze hebben zij 26 maart 2026 aangeleverd. Dit advies is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze zienswijzebeantwoording.

Het toevoegen van 13 appartementen leidt niet tot beperkingen van het bestaande naastgelegen horecabedrijf.

In hoofdstuk 4.2 en 4.4 van de motivering van het TAM-omgevingsplan is de situatie rondom geluid en milieuzonering correct weergegeven. In het plangebied is sprake van een situatie 'functiemenging' (FM), dit is terecht op het moment dat wordt uitgegaan van een café/bar waarbij een richtafstand van 0 meter geldt. Als sprake is van een discotheek/muziekcafé dan geldt een richtafstand van minimaal 30 meter.

Op basis van het huidige Omgevingsplan heeft het naastgelegen horecabedrijf de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2'. Uit de definitie van het Omgevingsplan blijkt dat horeca binnen deze aanduiding geschikt is voor: *een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's, inclusief het geven van feesten en partijen.*

Voor een discotheek/muziekcafé is een aanduiding 'horecabedrijf tot en met horecacategorie 3' nodig. Gelet op het vorenstaande is de toelichting van de

omgevingsplanwijziging juist weergegeven en wordt er als zodanig voldaan aan de richtafstanden die worden genoemd in de VNG-handleiding, namelijk 0 meter.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak is een akoestisch onderzoek niet nodig op het moment dat de nieuwbouw van de appartementen zich houdt aan de minimale afstanden van de VNG-Handleiding, waarbij de Afdeling tevens de standaarden van de VNG-handleiding als maatgevend voor de onderbouwing van een vast te stellen Omgevingsplan beschouwd. Er mag bij de onderbouwing van het TAM-omgevingsplan dus worden uitgegaan van de richtafstanden van de VNG-handleiding, zonder hier verder akoestisch onderzoek te verrichten.

In de bestaande situatie heeft het horecabedrijf zich te houden aan de omgevingswaarden uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Hof van Twente, de 'bruidsschat', voor wat betreft geluidsproductie. Wanneer dat het geval is dan zal dit niet leiden tot overtredingen waarop gehandhaafd dient te worden. Op het moment dat het naastgelegen horecabedrijf zich niet houdt aan de omgevingswaarden voor geluidsproductie dan is er sprake van een andere situatie, waarbij handhaving een mogelijk is. Dat is echter nu ook al het geval, daar verandert het toevoegen van 13 appartementen niet wat aan.

Het toevoegen van 13 appartementen leidt - wanneer het naastgelegen horecabedrijf zich aan de omgevingswaarden houdt - niet tot een verhoogde handhavingsdruk, aanscherping van maatwerkvoorschriften, beperking van openingstijden of gebruik van de tuin, en/of aantasting van de economische levensvatbaarheid.

Ad. D. In voorliggend TAM-omgevingsplan is 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' aangetoond. Over eventuele nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering is in de pagina's hiervoor onderbouwd dat er van beperking geen sprake is.

De behoefte aan woningbouw volgt uit o.a. de gemeentelijke Woonvisie en de regionale Woonagenda Twente. Met de realisatie van de 13 appartementen kan op lokaal en regionaal niveau een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van 60.000 woningen in de regio Twente. In de regio Twente is naast de vraag van 60.000 woningen ook de vraag naar betaalbare koopwoningen. De nieuw te realiseren woningen passen binnen de gevraagde groep woningen.

Ad. E. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek naar industriegeluid en functieconflicten is niet aan de orde. In de voorgaande pagina's is beschreven hoe de ontwikkeling niet leidt tot een beperking van het naastgelegen horecabedrijf; er is geen conflict ten aanzien van industriegeluid en daarmee tussen wonen en bestaande bedrijvigheid.

In planregels kan niet expliciet geborgd worden dat het horecabedrijf, inclusief tuin en buitenruimte, niet in haar mogelijkheden zal worden beperkt. Dat dient uit het gehele Omgevingsplan te blijken waarbij de motivering van het Omgevingsplan aanvult. Een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' is aangetoond, het bedrijf wordt met haar tuin en buitenruimte niet in haar mogelijkheden beperkt. Het bedrijf dient daarmee te allen tijde wel te voldoen aan de omgevingswaarden uit de bruidsschat in het Omgevingsplan gemeente Hof van Twente.

Privacy en/of zichtlijnen is een privaatrechtelijke kwestie. Wanneer een privaatrechtelijke belemmering *evident* is, dan kan er rekening worden gehouden met de belemmering in de belangenafweging. Er is hier geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Tussen de initiatiefnemer en appellant zijn de zorgen rondom privacy en uitzicht echter wel gedeeld en deze worden door de initiatiefnemer ook begrepen. Privaatrechtelijk zijn er afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en appellant omtrent het belemmeren van het zicht vanaf de balkons op de tuin van appellant, en om op de erfafscheiding tussen het plangebied en de tuin van appellant een hoog hekwerk te maken. De initiatiefnemer komt appellant tegemoet om het zicht in zijn tuin te verminderen.

Publiekrechtelijk vallen afspraken hierover niet vast te leggen maar privaatrechtelijk hebben initiatiefnemer en appellant afspraken gemaakt.

B. Ambtshalve aanpassingen

Regels

Als artikel 3.3.3 wordt aan de planregels in het TAM-omgevingsplan toegevoegd:

3.3.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Op de gronden met de functie 'Centrum' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak.
- b. De waterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze binnen 48 uur weer volledig beschikbaar is waarbij het water geleidelijk wordt geïnfiltreerd na afloop van de bui.
- c. Bij buien groter dan 20 liter per vierkante meter kan de hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen indirect en bovengronds door overloop naar het openbaar gebied worden geloosd op de openbare riolering, in het groen of een watergang.
- d. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a als het realiseren van de waterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

Op deze manier wordt het borgen van hemelwaterafvoer op eigen terrein geborgd in het TAM-omgevingsplan.

C. Bijlagen

Bijlage 1 - Advies geluid - Omgevingsdienst Twente - Z2026-ODT-000587 - 26 maart 2026

Advies geluid

Onderwerp/Locatie	: Antwoord/advies op gestelde vragen door de gemeente Hof van Twente in het kader van de ingediende zienswijze planontwikkeling Goorsestraat 13 Hengevelde
Bevoegd gezag	: Gemeente Hof van Twente
Extern zaaknummer	:
Zaaknummer	: Z2026-ODT-000587
Datum	: 26 maart 2026

Conclusie

- De motivatie in hoofdstuk 4.2 en 4.4 in de toelichting van de omgevingsplanwijziging is correct weergegeven;
- Volgens vaste jurisprudentie van de afdeling is een geluidsonderzoek niet nodig op het moment dat men zich houdt aan de minimale afstanden van de VNG-Handleiding, waarbij de afdeling tevens de standaarden van de VNG-handleiding als maatgevend voor de onderbouwing van een vast te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan beschouwd;
- De gemeente mag bij de onderbouwing dus uitgaan van de richtafstanden van de VNG-handleiding, zonder hier verder akoestisch onderzoek te verrichten;
- Het horecabedrijf heeft op basis van de bestaande planologische situatie al te maken met de inperkingen van haar bedrijfsactiviteiten door omliggende woningen. Deze ruimte wordt niet significant verder beperkt door de komst van de nieuwbouw-appartementen.
- Op het moment dat het horecabedrijf zich houdt aan de waarden uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Hof van Twente ("Bruidsschat"), maar het horecabedrijf hierover toch twijfels heeft, dan kan dit reden geven tot onderzoek naar de geluidsbelasting. Dit dient het horecabedrijf echter zelf aan te tonen.
- Op het moment dat het bedrijf zich niet houdt aan de waarden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Hof van Twente is er sprake van een andere situatie, waarbij handhaving een mogelijkheid is. Maar dat is nu ook al het geval, daar verandert de bouw van de nieuwe appartementen in principe niets aan.

Advies

Procedure voortzetten waarbij ten aanzien van de overwegingen met betrekking tot geluid kan worden verwezen naar de conclusies van dit onderzoek.

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om het voormalige zalencentrum Assink te slopen. Hiervoor in de plaats is het voornemen om een nieuw appartementencomplex met 13 appartementen en een commerciële ruimte te realiseren. De appartementen worden verdeeld over de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping. Daarnaast wordt er een commerciële ruimte op de begane grond gerealiseerd. Het voorliggend initiatief is niet (geheel) mogelijk op basis van het omgevingsplan van de gemeente Hof van Twente. Om het voorgenomen bouwplan mogelijk te maken dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Hiervoor is het (ontwerp) TAM-Omgevingsplan opgesteld. Tijdens de inzagetermijn van het ontwerp TAM omgevingsplan is een zienswijze ingediend. De gemeente Hof van Twente heeft het Team advies (cluster geluid) van de ODT gevraagd om een aantal aanvullende vragen te beantwoorden die direct betrekking hebben op de ingediende zienswijze. Zie

hiervoor de memo geluidsadvies OD Twente d.d. 12 januari 2026.
Onderstaand is een luchtfoto weergegeven van het plangebied (rood omcirkeld) en directe omgeving.



Stukken gebruikt bij de beoordeling

- Memo Goorsestraat 13 Hengevelde 2022;
- Memo geluidsadvies OD Twente d.d. 12 januari 2026 [redacted] gemeente Hof van Twente);
- Zienswijze 1 [redacted], bijlage bij zienswijze op Goorsestraat 13 Hengevelde;
- Motivering NL.IMRO.1735. HEx Goorsestraat 13-OP10;
- 2025-12-18 BV-01 plattegronden, situatie;
- Akoestisch rapport wegverkeerslawaaï Goorsestraat 13 Hengevelde.

Toetsingskader

- Tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Hof van Twente.

Memo geluidsadvies OD Twente d.d. 12 januari 2026 ([redacted] gemeente Hof van Twente)

Door [redacted] is tegen het ontwerp TAM omgevingsplan Goorsestraat 13, Hengevelde een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente Hof van Twente gevraagd aan de ODT om een aantal aanvullende vragen te beantwoorden zoals beschreven in de vorengenoemde memo.

Aanvullende vragen

1. Klopt hetgeen is gemotiveerd in hoofdstuk 4.2 en 4.4 in de toelichting van de omgevingsplanwijziging?
2. Klopt het dat er daarmee geen akoestisch onderzoek naar industrielawaai benodigd is, gelet op de bevindingen in de milieuzonering?
3. Past hiermee de nieuwe woningbouw naast de bestaande horecafunctie en leidt dit niet tot beperkingen van het horecabedrijf?

Reactie ODT op aanvullende vragen

1. *Klopt hetgeen is gemotiveerd in H 4.2 en 4.4 in de toelichting van de omgevingsplanwijziging?*

Er wordt in het advies uitgegaan van de situatie van functiemenging (FM). Dit is terecht op het moment dat wordt uitgegaan van een café/bar waarbij een richtafstand van 0 meter geldt. Als sprake is van een discotheek/muziekcafé is sprake van een richtafstand van 30 meter.

Op basis van het bestemmingsplan (c.q. omgevingsplan) heeft het terrein van de horecagelegenheid de functieaanduiding horeca met horecacategorie 2. Uit de definitie van het bestemmingsplan blijkt dat horeca binnen deze aanduiding geschikt is voor: een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals café's, bars, snackbars en cafetaria's, inclusief het geven van feesten en partijen. Voor een discotheek/muziekcafé lijkt een aanduiding van Horecabedrijf met horecacategorie 3 nodig te zijn.

Gelet op het vorenstaande is de toelichting van de omgevingsplanwijziging juist weergegeven en wordt er als zodanig voldaan aan de richtafstanden die worden genoemd in de VNG-handleiding.

2. *Klopt het dat er daarmee geen akoestisch onderzoek naar industrielawaai benodigd is gelet op de bevindingen in de milieuzonering?*
 - Volgens vaste jurisprudentie van de afdeling is een geluidsonderzoek niet nodig op het moment dat men zich houdt aan de minimale afstanden van de VNG-Handleiding. (ECLI:NL:RVS:2015:1054)
 - De afdeling hanteert de standaarden van de VNG-handleiding als maatgevend voor de onderbouwing van een vast te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan. Van deze standaard kan slechts gemotiveerd worden afgeweken. (ECLI:NL:RVS:2015:1344)
 - De gemeente mag bij de onderbouwing dus uitgaan van de richtafstanden van de VNG-handleiding, zonder hier verder akoestisch onderzoek te verrichten.
3. *Past hiermee de nieuwe woningbouw naast de bestaande horecafunctie en leidt dit niet tot beperkingen van het horecabedrijf?*
 - Het horecabedrijf heeft op basis van de bestaande planologische situatie al te maken met de inperkingen van haar bedrijfsactiviteiten door omliggende woningen. Deze ruimte wordt niet significant verder beperkt door de komst van de nieuwbouwappartementen.
 - Op het moment dat het horecabedrijf zich houdt aan de waarden uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Hof van Twente ("Bruidsschat"), maar het horecabedrijf hierover toch twijfels heeft, dan kan dit reden geven tot onderzoek naar de geluidsbelasting. Dit dient het horecabedrijf echter zelf aan te tonen.
 - Op het moment dat het bedrijf zich niet houdt aan de waarden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Hof van Twente is er sprake van een andere situatie, waarbij handhaving een mogelijkheid is. Maar dat is het nu ook al, daar verandert de bouw van de appartementen in principe niets aan.

Wanneer wordt voldaan aan de waarden uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Hof van Twente is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).



Zienswijzennotitie ontwerp TAM- omgevingsplan gemeente Hof van Twente

Hoofdstuk 22s Goorsestraat 13
Hengevelde