Gemeente hof van twente
T.a.v. Gemeente Hof van twente
postbus 54
7470 AB GOOR

AANTEKENEN

Datum	:	Someren, 2 augustus 2022
Ons kenmerk	:	/ gemeente Hof van Twente - veegplan - D2022169
Uw kenmerk	:	
Betreft	:	Brief advocaat
Behandelaar	:	

Geachte heer/mevrouw,

wonende aan de te Markelo hebben mij benaderd ter zake het hiernavolgende.

Cliënten hebben ervan kennis genomen dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021" ter inzage ligt. Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage vanaf 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 (**bijlage 1**).

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan en dienen derhalve zienswijze in.

Inleidend
Cliënten zijn eigenaar het perceel M 832, lokaal bekend als de alsmede de percelen M 833 en M 933.

Op het perceel is het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, Herziening " (vastgesteld 24 juni 2015) van toepassing. Aan de percelen van client is de enkelbestemming 'wonen' toegekend.

Bestemmingen moeten in het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen, artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Cliënten stellen zich op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021" op een aantal onderdelen niet aan deze uitgangspunten voldoet.

Wijzigingen in 'woon'-bestemming
Blijkens de plantoelichting ziet het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021" onder meer op de Beoogd wordt middels het veegplan Bed & Breakfast toe te staan op het perceel.

Het herstel om bij recht op het perceel een Bed & Breakfast toe te staan lijkt te zijn gedaan door aan het perceel een 'woon'-bestemming toe te kennen.

Bestudering van het dossier leert dat niet enkel de mogelijkheid de woning te gebruiken ten behoeve van Bed & Breakfast wordt toegevoegd aan het perceel. Blijkens het bestemmingsplan wordt de 'woon'-bestemming gewijzigd middels de planregels. Hierdoor worden alle planregels van het Bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, Herziening veegplan 2021" van toepassing op het percelen en de woning van cliënten.

Vergelijking van de planregels van het Veegplan 2021 met de thans vigerende bestemmingplanregels van bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, Herziening " leert dat er meer wijzigingen plaats vinden.

Meer wijzigingen dan enkel toevoegen B&B
In tegenstelling tot wat in de plantoelichting is aangegeven, wordt niet enkel aan het perceel van cliënten de mogelijkheid tot het hebben van B&B op het perceel toegevoegd. Met het bestemmingsplan worden meer wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van het vigerende plan "Buitengebied Hof van Twente, Herziening " maar ook ten opzichte van "Bestemmingsplan Buitengebied".

<u>Aan huis verbonden beroep</u>
"Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021"

> ***1.6 aan huis verbonden beroep***
> *een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede nevenactiviteiten in de vorm van kappers, autorijscholen, assurantiekantoren, verzekeringskantoren, schoonheidsspecialistes, hondentrimsalons, kindercrèches, pedicures en naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel* ***en webwinkels, maar inclusief internetverkoop,*** *dat in de eigen woning en of bij de woning behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij ten hoogste 25% van het woonoppervlak wordt gebruikt met een maximum van 50 m² en de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;*

Bestemmingsplan "Buitengebied Herziening "

> ***1.6 aan huis verbonden beroep***
> *een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede nevenactiviteiten in de vorm van kappers, autorijscholen, assurantiekantoren, verzekeringskantoren, schoonheidsspecialistes, hondentrimsalons, kindercrèches, pedicures en naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel, dat in de eigen woning en of bij de woning behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij ten hoogste 25% van het woonoppervlak wordt gebruikt met een maximum van 50 m² en de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;*

Vergelijking van de bovenstaande planregels leert dat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan thans een webwinkel niet langer is toegestaan. Daar waar in het verleden deze uitzondering niet werd gemaakt. Hiermee worden ten opzichte van de vigerende bestemming wijzigingen aangebracht welke niet zijn gemotiveerd en noch zijn onderbouwd. Wel leiden deze aanpassingen tot een beperking van het gebruik van de gronden.

Inwoning
Ten eerste valt ook hier op dat in het Veegplan ten opzichte van het vigerend plan een wijziging heeft plaats gevonden voor het gebruik van het perceel van cliënte.

Deze wijziging geldt als een niet gemotiveerde en voor cliënte meer beperkende wijziging ten opzichte van het vigerende plan.

Buitengebied Hof van Twente Veegplan 2021 definitie:

> ***1.76 inwoning***
> *maximaal drie huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen (zoals een gezamenlijke rioolaansluiting en/of hemelwatervoorziening en/of ruimte) en waarbij de woning uiterlijk uit één bouwvolume bestaat;*

Buitengebied Herziening definitie:

> ***1.74 inwoning***
> *twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen en waarbij de woning uiterlijk uit één bouwvolume bestaat;*

Gelet op de bovenstaande definitie is er een beperking aangebracht ten opzichte van de mogelijkheid tot inwoning. Voor zover cliënte nadenkt over de mogelijkheid van 'inwoning' zal met het veegplan inwoning beperkt worden tot drie huishoudens waar zij in het verleden niet beperkt was in aantal huishoudens.

Bovendien merken cliënten op dat 'inwoning' sowieso lijkt te zijn wegbestemd middels het veegplan.

In artikel 25.1 sub a. van het veegplan is bepaald dat is togestaan maximaal 1 woning per bestemmingsvlak, waarbij inwoning is toegestaan.

In artikel 25.1 sub f. van het veegplan is bepaald dat 'ter plaatse van de aanduiding 'inwoning' inwoning is toegestaan.

Cliënten lezen in artikel 25.1 sub f. zo dat 'inwoning' enkel is toegestaan daar waar op het perceel een nadere aanduiding is opgenomen op het perceel. Nu de aanduiding 'inwoning' niet is opgenomen op het perceel van cliënte lijkt hiermee de mogelijkheid van 'inwoning' te zijn wegbestemd.

Vrijwaringszone – radar
Daarnaast lijkt het erop dat aan het perceel van cliënten de nadere aanduiding 'vrijwaringszone-Radar' is toegevoegd. In de plantoelichting wordt aangegeven dat enkel de B&B bestemming wordt hersteld. Indien het juist is geconstateerd dan is ten opzichte

van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening " er een 'vrijwaringszone – Radar toegevoegd'. Blijkens de onderstaande plankaart was deze aanduiding niet opgenomen in het vigerende plan.

In de plantoelichting is over dit aspect niet gemotiveerd. Cliënten zijn dan ook van mening dat het plan niet tot stand is gekomen met de vereiste zorgvuldigheid.

Conclusie
Gelet op het voorgaande verzoek ik u de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerp niet vast te stellen voor zover hier nadelige wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van het vigerend plan.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 1

Gemeente Hof van Twente

GEMEENTEBLAD

Nr. 276795

22 juni 2022

Officiële uitgave van de gemeente Hof van Twente

Veegplan 2021.

Ontwerpbestemmingsplan.

Van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 ligt het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021" voor een ieder ter inzage.

De gemeente Hof van Twente wil haar inwoners zoveel mogelijk ondersteunen bij de ontwikkeling van initiatieven en ideeën. Eén van de manieren waarop zij dat wil doen is de mogelijkheid bieden om deel te nemen aan een zogenaamd 'Veegplan' voor het buitengebied. Kleinschalige plannen die niet passen in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied kunnen in dit Veegplan worden meegenomen. Door meerdere initiatieven bij elkaar te 'vegen' kan daarvoor één bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

In het Veegplan 2021 zijn 70 initiatieven meegenomen. Hiervan zijn er 16 particulier aangemeld. De overige initiatieven worden ambtelijk meegenomen. Daarnaast zijn er een aantal omissies in de regels van het geldende bestemmingsplan hersteld.

De volgende locaties worden meegenomen in het Veegplan 2021:

	Deelnemers Veegplan met bouwplan	
1	Brummelaarsweg 26 Markelo	Realisatie twee plattelandsappartementen (Vab-nieuwbouw)
2	Enkelaarsweg 13-13a Markelo	Realisatie Rood voor Rood woning
3	Eschweg 2-2a Bentelo	Realisatie Rood voor Rood woning en niet-agrarische bedrijvigheid in een schuur
4	Groenlandsdijk 4 Markelo	regulier bewonen dwarsritschuur
5	Haarweg 8a Bentelo	Realisatie Rood voor Rood woning en niet-agrarische bedrijvigheid in een schuur
6	Herikerweg 24 Markelo	Regulier bewonen karakteristieke schuur
7	Kanaaldijk 2a-2b Ambt Delden	Start kinderopvang
8	Markveldseweg 2 Diepenheim	Regulier bewonen karakteristieke schuur
9	Platenkampsweg 3a Bentelo	Recreatieve overnachtingsmogelijkheden ten behoeve van de golffunctie.
10	Postweg 12 Markelo	Realisatie Rood voor Rood woning
11	Rijssenseweg 9 Ambt Delden	regulier bewonen karakteristieke schöppe
12	Rijssenseweg 49-51 Markelo	Realisatie Rood voor Rood woning
13	Slagboomsdijk 2 Markelo	Realisatie Rood voor Rood woning
14	Stokkumerweg 73 Markelo	Regulier bewonen dwarsritschuur
15	Stokkumerweg naast nr. 73 Markelo	Regulier bewonen karakteristieke schuur
16	Larenseweg 41 Markelo	Regulier bewonen karakteristieke schuur
	Deelnemers Veegplan ambtelijke wijziging (zonder RvR of Vab)	
17	Beldsweg 23b Ambt Delden	Verkleining agrarisch bouwvlak
18	Bolinkweg 7 Markelo	Omzetting agrarisch naar wonen
19	Bollenweg 2-2a Ambt Delden	Opnemen aanduiding plattelandswoning
20	Bovenbergweg 5 Markelo	Wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming Bedrijf-vab (opslag en rallysport), ander gebruik bestaande schuren.
21	Deldenerstraat 573 Ambt Delden	Omzetting agrarisch naar wonen.
22	Dorreweg 15 Bentelo	Aanpassing bouwvlak.
23	Ensinkgoorsdijk 17 Markelo	Opnemen aanduiding plattelandswoning
24	Goorseweg 34 Markelo	Opnemen aanduiding plattelandswoning
25	Groenlandsdijk 5 Markelo	Aanpassing bestemmingsvlak
26	Hazendammerweg 2a Diepenheim	Vergroten bestemmingsvlak wonen
27	Herikerweg 4 Markelo	Realiseren mantelzorgwoning/gastenverblijf
28	Hochtweg 5 Markelo	Opnemen aanduiding plattelandswoning
29	Holtdijk 2-2a Markelo	Omzetting agrarisch naar wonen
30	Kanaaldijk 44a Ambt Delden	Bouw schuur op voorerf
31	Kieftenweg 23-23a Bentelo	Omzetten agrarisch naar wonen
32	Klemmerweg 7 Markelo	Verplaatsen bouwblok
33	Larenseweg 33 Markelo	Agrarisch naar wonen

34	Mossendamspad 4 Goor	Aanpassen bestemmingsvlak wonen
35	Oude Borculoseweg 2-2a Diepenheim	Omzetten agrarische bestemming naar wonen
36	Oude Postweg 7 Ambt Delden	Omzetting agrarisch naar wonen
37	Oude Postweg 9 Ambt Delden	Omzetting agrarisch naar wonen
38	Ovinksweg 4 Markelo	Omzetten agrarische bestemming naar wonen
39	Rijssenseweg 16 Ambt Delden	Realisatie kleinschalig kampeerterrein
40	Schoolstraat 5 Ambt Delden	Omzetting maatschappelijk naar wonen
41	Secr. Engelbertinkstraat 7 Ambt Delden	Omzetting agrarisch naar wonen
42	Slaghekkenweg 8 Bentelo	Omzetting agrarisch naar wonen
43	Slaghekkenweg 17-19 Bentelo	Aanpassen bestemming ten behoeve van niet-agrarische nevenactiviteiten
44	Sloezenweg 6-6a Ambt Delden	Omzetting agrarisch naar wonen + aanduiding oppervlakte bijgebouwen
45	Slotsdwarsweg 2 Hengevelde	Bouw vervangende woning en verplaatsen/vergroten bouwblok
46	Slotsweg 8 Hengevelde	Opnemen aanduiding plattelandswoning
47	Stobbendijk 5 Markelo	Omzetting agrarisch naar wonen
48	Stokkumerweg 12 Markelo	Vergroten bouwblok
49	Stokkumerweg 18 Markelo	Opnemen aanduiding plattelandswoning
50	Stovelerweg 4a Ambt Delden	Opnemen aanduiding plattelandswoning
51	Twikkelerweg 1 Markelo	Opnemen aanduiding plattelandswoning
52	Vondersweg 2 Ambt Delden	Verplaatsen bouwblok
53	Bentelosestraat 33 Bentelo	Bestemmingsvlak wonen is aangepast
54	Bolinkweg 3 Markelo	Bestemming agrarisch is omgezet in wonen
55	Driebelterweg 2 Markelo	Functieaanduiding recreatie is toegevoegd.
56	Ensinkgoorsdijk 1 Markelo	Verkleining agrarisch bouwvlak en weghalen aanduiding intensieve veehouderij
57	Eschweg 1 Bentelo	Verkleining agrarisch bouwvlak en weghalen aanduiding intensieve veehouderij
58	Kerkstraat 123d Goor	Aanpassing bestemming stadslandbouw conform feitelijk gebruik
59	Molenstraat 80 Delden	Verplichting dat op een terp moet worden gebouwd is verwijderd
60	Oude Haaksbergerweg 3 Diepenheim	De bestemming wonen-vab en theeschenkerij is opgenomen.
61	Oude Needseweg 7 Markelo	Bestemming agrarisch is gewijzigd in wonen
62	Plasdijk 6 Markelo	Aanduiding B&B is hersteld
63	Platenkampsweg 3 Bentelo	Bouwvlak clubhuis is opgenomen
64	Rouwelerweg 1 Ambt Delden	Agrarisch is gewijzigd in wonen
65	Stokkumerbroekweg 8 Markelo	Agrarisch is gewijzigd in wonen
66	Torendijk nabij 7 Ambt Delden	Bestemming natuur in agrarisch met waarden
67	Beldsweg 2 Ambt Delden	Agrarisch naar bedrijf (loods 200 m²)
68	Schoneveldsweg 8a Ambt Delden	Vab-nieuwbouw (realisatie twee plattelandsappartementen)
69	Gorsveldweg 32a Bentelo	Agrarisch naar bos
70	Rijssenseweg 36 Markelo	Uitbreiding bestemmingsvlak wonen

Daarnaast zijn in het plan enkele ambtelijke wijzigingen opgenomen:

1. In het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een agrarisch bouwvlak gebruikt kan worden voor een agrarisch bedrijf. Omdat hiermee feitelijk bedoeld wordt voor één agrarisch bedrijf is het wenselijk dit aan te passen in de regels. In regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat een agrarisch bouwvlak gebruikt kan worden voor één agrarisch bedrijf.
2. In bepaalde gevallen is het ruimtelijk aanvaardbaar (bv. gelet op de opbouw van een traditioneel erf) dat een bijgebouw vóór een woning wordt geplaatst. Het huidige bestemmingsplan maakt dat niet mogelijk. In dit bestemmingsplan is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bijgebouwen vóór het hoofdgebouw te plaatsen.
3. In het Veegplan 2020 zit een foutieve verwijzing. Artikel 1.72 Inpandig bijgebouw verwijst naar artikel 1.28. Dit is het artikel over 'bestaand en legaal'. Dit moet zijn artikel 1.32 'bijgebouw'. De verwijzing in artikel 1.72 naar 1.28 is gewijzigd naar 1.32.
4. Wanneer er een grotere woning gebouwd mag worden met een inpandig bijgebouw, dan is het nu nog steeds mogelijk om 150 m² aan vrijstaande bijgebouwen te bouwen. Dit is niet de bedoeling. In de regels is bij deze aanduiding opgenomen dat overige bijgebouwen zijn uitgesloten (bij het kopje 'bijgebouwen')
5. Op de erfinrichtingsplannen die horen bij de voorwaardelijke verplichtingen staan ook de gebouwen ingetekend. Formeel betekent dat hieraan voldaan moet worden. Dus binnen één jaar na het inwerking treden van het bestemmingsplan moeten deze gebouwen worden gebouwd op de exacte locatie én oriëntatie zoals ze staan ingetekend op het erfinrichtingsplan. Omdat het bij het opstellen van het erfinrichtingsplan vaak nog lang niet duidelijk is hoe de woning gebouwd gaat

worden (laat staan waar exact de bijgebouwen komen te staan) is het wenselijk dat enige flexibiliteit mogelijk is in de situatie en oriëntatie van de bebouwing. Dit geldt niet voor de beplanting. Hiervoor is een algemene regel opgenomen, zodat bestaande voorwaardelijke verplichtingen hier ook aan getoetst kunnen worden.

6. Met Vitens is afgestemd dat binnen intrekgebied geen advies meer aangevraagd hoeft te worden voor bouwplannen en worden bouwplannen bij recht mogelijk gemaakt. artikel 45.6 (Milieuzone - waterwingebied) is hierop aangepast.
7. Teeltondersteunende voorzieningen (bouwwerken) buiten het bouwvlak ten behoeve van aspergeen wijnteelt met een maximale hoogte van 1,5 meter worden bij recht mogelijk gemaakt.
8. De Voorzieningenrechter van de raad van State heeft bepaald op 1 februari 2022 dat de onderdelen in de regels ten aanzien van kleine windturbines met een maximale ashoogte van 15 meter (bijvoorbeeld als onderdeel van een agrarisch bedrijf) in het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente zijn geschorst. Daardoor zijn deze onderdelen geschrapt in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021.

Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien:

1. tijdens openingstijden in het gemeentehuis Hof van Twente, de Höfte 7 te Goor;
2. op onze website www.hofvantwente.nl/ruimtelijkeplannen;
3. via deze rechtstreekse link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.1735.BGxVeegplan2021-OP10.

Tijdens de inzagetermijn kan een ieder schriftelijk of mondeling (op afspraak) een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Hof van Twente, Postbus 54, 7470 AB Goor.

Ontwerpbeeldkwaliteitsplannen.

Naast het ontwerpbestemmingsplan liggen ook 6 ontwerpbeeldkwaliteitsplannen van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 voor een ieder ter inzage.

Deze ontwerpbeeldkwaliteitsplannen liggen als bijlage bij het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2021" ter inzage en zijn in te zien:

1. tijdens openingstijden in het gemeentehuis Hof van Twente, de Höfte 7 te Goor;
2. op onze website www.hofvantwente.nl/ruimtelijkeplannen.

Tijdens de inzagetermijn kan een ieder op grond van de gemeentelijke inspraakverordening schriftelijk of mondeling (op afspraak) een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Hof van Twente, Postbus 54, 7470 AB Goor.

22 juni 2022.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,

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

drs. D. Lacroix, secretaris