

# Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied Hof van Twente, herziening  
Genselerweg 29/31 Ambt Delden





# Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Genselerweg 29/31 Ambt Delden

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzennotitie
- B. Ambtshalve aanpassing

## A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Genselerweg 29/31 Ambt Delden heeft met ingang van 28 juli 2022 tot en met 7 september 2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn is 1 zienswijze ingediend:

### **Reclamant 1 (gemachtigde namens de eigenaar van de Genselerweg 31 Ambt Delden)**

#### **Pro forma**

gedateerd op 7 september 2022, ingekomen op 7 september 2022, nummer 320107

#### **Aanvullingen op pro forma**

gedateerd op 21 september 2022, ingekomen op 23 september 2022

Navolgend wordt zo veel als relevant de letterlijke zienswijze van reclamant 1 weergegeven. Vervolgens wordt daarop van gemeentewege gereageerd.

1. Reclamant 1: Genselerweg 29-31 te Ambt Delden waren voorheen in de gemeente Hengelo gelegen. Na gemeentelijke herindeling onderdeel van uw gemeente Hof van Twente. Volgens opgave van de dienstdoende ambtenaar hadden ze weinig tot geen historie van dit perceel annex opstallen.

Reactie gemeente:

Het perceel maakt thans deel uit van het plangebied van de gemeente Hof van Twente.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Reclamant 1: Genselerweg 31 is de bedrijfswoning met op nr 29 het inwoongedeelte. Deze zijn al door drie generaties bewoond geweest die daar altijd, en tot heden, agrarische activiteiten hebben uitgeoefend en dit blijven doen.

Reactie gemeente:

Uit onderzoek (waaronder een bedrijfsbezoek door de Omgevingsdienst Twente op 16 februari 2021) naar de feitelijke situatie ter plaatse, is gebleken dat uitsluitend het huisperceel Genselerweg 31, met een oppervlakte van circa een halve hectare, in eigendom is. Daarnaast is gebleken dat ter plaatse geen vee meer wordt gehouden en dat de opstallen (gebouwen) overwegend niet agrarisch worden gebruikt.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Reclamant 1: De eigenaar van de Genselerweg 31 heeft vele jaren hinder ondervonden na verkoop van het inwoongedeelte(29) door zijn familie. Een illegale hondenfokkerij en het inrichten van een drugsclub waarvan en herhaald de (voormalige) eigenaar schijnbaar geen wetenschap had. Met alle (explosie)risico's van dien voor de eigenaar van Genselerweg 31. Ondanks verzoek trad de burgemeester hiertegen niet op dan wel het tijdelijk sluiten met verwijzing naar de Opiumwet.

Reactie gemeente:

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze geeft daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Reclamant 1: De nieuwe eigenaren zijn tijdig en volledig geïnformeerd door de eigenaren van de Genselerweg 31 Ambt Delden. Ook dat het niet regulier kan worden bewoond vanwege de agrarische bestemming en zijn bedrijvigheid. Hiervoor verwijzende naar de akte van levering, d.d. 02 juli 2020 (zie bijlage I citaat geel gearceerd).

Reactie gemeente:

De eigenaar van Genselerweg 31 heeft een verzoek tot handhaving ingediend tegen de inwoning door de initiatiefnemers. Als gevolg hiervan is er een onderzoek uitgevoerd naar de feitelijke situatie op het perceel en is gebleken dat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf op de betreffende locatie. Dit onderdeel van de zienswijze geeft daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Overigens is ambtelijk getracht om in contact te komen met de eigenaar van de Genselerweg 31 over de herziening van het bestemmingsplan voor het perceel, echter is dit niet gelukt.

5. Reclamant 1: De eigenaren hebben bewust het risico genomen van strijdig handelen met de geldende bestemming. Schijnbaar nu zich in alle bochten wringen om een woonbestemming te verkrijgen op een agrarisch inwoongedeelte (de voormalige deel) ten koste van de eigenaar van de Genselerweg 31, zijn bedrijfsactiviteiten en zijn bouw- en gebruiksmogelijkheden op zijn perceel staan op de tocht.

Reactie gemeente:

Uit het bedrijfsbezoek bleek dat twee schuren van de eigenaar van de Genselerweg 31 dienst doen als caravanstalling. Dat past binnen de woonbestemming, mits blijvend wordt voldaan aan de daartoe in de planregels gestelde voorwaarden. Het gebruik van het perceel ten behoeve van agrarische activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze ondergeschikt zijn aan de woonbestemming. Van agrarische activiteiten is thans geen sprake (zie ook het gestelde in onze reactie onder 2). Dit onderdeel van de zienswijze geeft daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6. Reclamant 1: Uw raad heeft de plicht om goed onderzoek te verrichten naar alle relevante feiten, de ruimtelijke situatie en milieuaspecten ter plaatse. Hierbij ook de belangen van de eigenaar van de Genselerweg 31 in afweging te nemen en de handelswijze van het college. Het college kwam helaas niet veel verder dan oplegging van een last onder dwangsom om de eigenaar van de Genselerweg 31 te sommeren, NB ten tijde dat hij slachtoffer was van een ernstig verkeersongeluk en herstellende in het ziekenhuis, zijn huis en haard moest verlaten!!

Reactie gemeente:

Er is onderzoek gedaan naar de feitelijke situatie (als gevolg van een verzoek om handhaving) en op grond daarvan is geconstateerd dat zowel de bewoner(s) van Genselerweg 29 als 31 in strijd met de agrarische bestemming de grond en objecten gebruiken. Dit bestemmingsplan legaliseert het huidige woongebruik en maakt een bepaalde vorm van caravanstalling mogelijk in de schuren. Hierdoor is handhavend optreden tegen dit woongebruik thans niet meer aan de orde. Dit onderdeel van de zienswijze geeft daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

7. Reclamant 1: Het heeft er alle schijn van dat het college zich opnieuw schuldig heeft gemaakt aan onbehoorlijk bestuur en uw raad inzet om "het" probleem, illegale bewoning inwoongedeelte bedrijfswoning, op te lossen. De eigenaren hebben zich schuldig gemaakt aan een passieve risicoaanvaarding, waarvan akte!

Reactie gemeente:

Bij besluitvorming zijn wettelijke regels en ongeschreven recht van toepassing. Het ongeschreven recht zijn de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze beginselen, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel, zijn in acht genomen bij de voorbereiding van het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders. Dit zienswijzeonderdeel wordt dan ook niet herkend door het college. Dit onderdeel van de zienswijze geeft daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

8. Reclamant 1: Er wordt gevraagd om aan te geven welke percelen in de Hof van Twente de agrarische bestemming zijn wegbestemd, de laatste 20 jaren, vanwege het legaliseren van een illegale woonsituatie in een agrarisch inwoongedeelte.

Reactie gemeente:

Voor zover reclamant een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel door impliciet te verwijzen naar vergelijkbare gevallen, is het aan reclamant om aan te geven om welke gevallen dit gaat. Dat wordt in deze zienswijze niet aangegeven.

De zienswijze wordt niet overgenomen en geeft dus geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

9. Reclamant 1: De indiener van de zienswijze wil graag gebruik maken van spreekrecht om te worden gehoord ten tijde behandeling voorliggend ontwerp BP.

Reactie gemeente:

Het "Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de gemeenteraad van Hof van Twente 2015" voorziet in de mogelijkheid voor inwoners om tijdens de raadsvergadering het woord te voeren. Het woord kan echter niet gevoerd worden over een besluit van het gemeentebestuur waartegen, bezwaar of beroep op de rechter openstaat of heeft opengestaan of waartegen zienswijzen ingediend zijn of konden worden.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## B. Ambtshalve aanpassing

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Genselerweg 29/31 Ambt Delden maakt planologisch twee vrijstaande woningen mogelijk op de percelen Genselerweg 29 en 31 Ambt Delden. Dit betekent dat er (planologisch) een extra woning wordt toegevoegd en dat is niet conform de vergunde situatie, welke uitgaat van inwoning. Ook is de toevoeging van een extra woning in strijd met het gemeentelijke KGO-beleid, omdat het toevoegen van een woning in beginsel slechts mogelijk is met sloop van vrijkomende agrarische bebouwing. Deze ontwikkeling gaat niet gepaard met sloopcompensatie, zodat er geen woning kan worden toegevoegd. Daarom voorziet het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan niet in toevoeging van een extra woning, maar maakt het bestemmingsplan planologisch inwoning mogelijk.

Daarnaast zijn in de regels de volgende aanpassingen gemaakt:

- 1.38 definitiebepaling "inwoning" is toegevoegd.
- 1.58 "in een bouwmassa" is toegevoegd aan de definitiebepaling "woning".
- 4.2.3 en 4.2.4. de term aanduiding is verwijderd, daar is geen sprake van.
- 4.3.1. onterecht wordt verwezen naar een aanduiding. Dat is hersteld.
- 4.4.2. Er wordt verwezen naar een inrichtingsplan, dat moet zijn "erfinrichtingsplan".

## ruimtelijk ontwikkeling

de Höfte 7, 7471 DK Goor  
Postbus 54, 7470 AB Goor  
0547 – 85 85 85  
[info@hofvantwente.nl](mailto:info@hofvantwente.nl)

