

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22i Diepenheimsestraat 61 Hengevelde
Datum collegebesluit	9 september 2025
Zaaknummer	1007827
Portefeuillehouder	E. Scheperman

Doel

Kaderstellend

Het gewijzigd vaststellen van een TAM-omgevingsplan om op het adres Diepenheimsestraat 61 in Hengevelde de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, één extra burgerwoning toe te voegen, en geluidswerende maatregelen op het bedrijfsperceel te juridisch-ruimtelijk te borgen.

Voorstel

1. Het 'TAM-omgevingsplan gemeente Hof van Twente Hoofdstuk 22i Diepenheimsestraat 61 Hengevelde' (inclusief bijlagen) gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals ook vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.HEXDiepenheimses61-VS10.
2. Bepalen dat dit besluit 6 weken na de datum van bekendmaking in werking treedt.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aanleiding en probleemstelling

Aan de Diepenheimsestraat 61 in Hengevelde is een machinefabriek met een bedrijfswoning en bijgebouwen gevestigd. De initiatiefnemers zijn van plan om de bedrijfswoning in gebruik te nemen als woonhuis, met reguliere woonfunctie. Daarnaast is het plan om een vrijstaande woning op het perceel toe te voegen. Binnen het huidige omgevingsplan is dit niet mogelijk. Ter plaatse van de woningen wordt de bedrijfsfunctie omgezet naar een woonfunctie waardoor een bedrijfswoning hier is uitgesloten. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen op deze woning, moet initiatiefnemer geluidswerende maatregelen treffen in zijn bedrijf. Deze geluidswerende maatregelen hebben een geluid reducerende werking wat een positief gevolg heeft op de te realiseren nieuwbouwwoningen op plan de Marke III, fase 3 Hengevelde.

De initiatiefnemer geeft aan dat, tegelijkertijd met het treffen van geluidswerende maatregelen dat ten goede komt van de woningen op de Marke III, er zodanig in geluidhinder omlaag wordt gegaan dat hun bedrijfswoning omgezet kan worden naar een burgerwoning en dat ook voor een nieuwe reguliere woning naast de bestaande bedrijfswoning op het perceel een goed woon- en leefklimaat qua geluid sprake is. De bedrijfswoning van de initiatiefnemer ligt aan de Diepenheimsestraat 61 in Hengevelde. Het perceel ligt binnen de bebouwde kom van Hengevelde. De straat én woningbouw is gedurende de 21ste eeuw steeds dichter tegen het bedrijfsperceel aangegroeid, waardoor dit deel van de Diepenheimsestraat vandaag de dag als woonstraat in de bebouwde kom wordt ervaren.

Aan de westzijde van de bestaande woning is een nieuwe kavel ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar. De rooilijn van de woning op het adres Bomhof 79 kan aangehouden worden, de afstand van de woning tot het hart van de weg is hiermee ongeveer 15 tot 18 meter. Dit is vergelijkbaar met de woningen op het adres Diepenheimsestraat 44a en 46, en in mindere mate ook 44 en 44b.

Voor deze ontwikkeling moet het geldende omgevingsplan worden gewijzigd. Door middel van het opstarten van een TAM-omgevingsplan procedure is de beoogde woonfunctie mogelijk gemaakt, waarin aangetoond is dat aan onze voorwaarden is voldaan. Daarnaast is aangetoond dat de voorgenomen functiewijziging voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In dat kader is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld.

Argumenten

1. Wij stellen u voor geen exploitatieplan vast te laten stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.
2. De wijziging staat hierboven onder 'Aanleiding en probleemstelling' beschreven.
3. Het plan moet gewijzigd worden vastgesteld, omdat er een typefout in de planregels stond. Op de verbeelding is de aanduiding opgenomen 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting geluidsmaatregelen'. In de regels in artikel 4.7 is deze aanduiding opgenomen als 'specifieke vorm van bedrijf - 1 - voorwaardelijke verplichting geluidsmaatregelen'. Strikt juridisch is dit dus niet dezelfde aanduiding. In de regels in artikel 4.7 wordt bij de vastgestelde versie de aanduiding dus kloppend gemaakt en aangepast naar 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting geluidsmaatregelen'.
4. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 17 juli 2025 tot en met 27 augustus 2025 voor eenieder ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Financieel kader

In een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is het kostenverhaal afgedekt. Ook is een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten.

Risico's

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

Alternatieven

Een alternatief kan zijn om het TAM-omgevingsplan niet vast te stellen. De bedrijfsfunctie blijft dan behouden op de bedrijfswoning. Voorziene geluidsreducerende maatregelen worden hiermee ook niet uitgevoerd, wat een negatieve uitwerking heeft op de geplande woningen op de Marke III, fase 3 in Hengevelde.

Communicatie

Vaststelling van het TAM IMRO-omgevingsplan wordt gepubliceerd in het Hofweekblad en op www.officiëlebekendmakingen.nl.

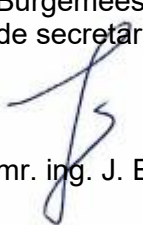
Participatie

Participatie heeft de initiatiefnemer gevoerd in het voorstadium. Wij voeren nu in het proces niet actief participatie meer.

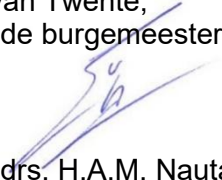
Vervolg

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

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



mr. ing. J. Eshuis



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

Bijlage(n)

- 01 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Verbeelding
- 02 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Toelichting
- 03 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Regels
- 04 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Inrichtingsplan
- 05 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Bodemonderzoek
- 06 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Quickscan flora en fauna
- 07 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Stikstofberekening
- 08 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Ontwikkelfase stikstofberekening
- 09 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Gebruiksfase stikstofberekening
- 10 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Akoestisch onderzoek industrielawaai
- 11 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaa
- 12 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Watertoets
- 13 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Staat van bedrijfsactiviteiten
- 14 TAM IMRO Diepenheimsestraat 61 Lijst met geluidsreducerende maatregelen