ZIENSWIJZENRAPPORT

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Nienenhoek ong en Hammerflier 6

Datum vaststelling gemeenteraad: 30 juni 2026

Inhoudsopgave

1. INLEIDING EN ACHTERGROND..... 3

2. LEESWIJZER..... 4

3. Zienswijze Reclamanten..... 5

4. Wijzigingen..... 7

1 INLEIDING EN ACHTERGROND

Voor u ligt het zienswijzenrapport met een samenvatting van de ingediende zienswijzen en weerlegging daarvan naar aanleiding van het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Nienenhoek ong en Hammerflier 6.

Het ontwerpbestemmingsplan

De planherziening heeft ten doel om voormalige agrarische bebouwing op het perceel Hammerflier 6 in Den Ham te slopen, de planologische bouwmogelijkheden voor de agrarische bedrijfsbebouwing te verwijderen (weg te bestemmen) en in het kader van de beleidsregels Erventransitie Twenterand 2019 één woning als compensatie voor de sloop terug te bouwen op het erf Nienenhoek ongenummerd te Den Ham. Daarnaast zal er geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap door middel van het aanbrengen van nieuwe landschapselementen. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.1700.TAMPHNienhkHamflr6-vas1.

Zogezegd is Nienenhoek de bouwlocatie, hier zal tevens een kleine schuur gesloopt worden van 50 m2. Om de woning te kunnen realiseren is er meer oppervlakte aan sloop nodig van landschap ontsierende bouwwerken. Deze sloopoppervlakte komt van de Hammerflier 6, waar meerdere landschap ontsierende schuren worden gesloopt met een totale oppervlakte van 800 m2. De schuren werden voorheen in gebruikt ten behoeve van veehouderij. Samen met de kleine schuur wordt er voldaan aan de eis van 850 m2 voor een woonrecht. Aan de Hammerflier 6 worden de agrarische activiteiten gestaakt, waardoor de betreffende schuren leeg komen te staan.

Aan de Hammerflier 6 worden de resterende sloopmeters ingezet. Allereerst wordt het basisrecht aangevuld (100 m2). Voor de bouwmeters daarboven wordt gebruik gemaakt van de regeling 'schuur voor schuur'. Ter plaatse wordt een nieuwe schuur gebouwd en een paardenbak gerealiseerd.

Met de realisatie van een nieuwe woning aan de Nienenhoek dient er een woonfunctie aanwezig te zijn op de betreffende plek. Voor de slooplocatie Hammerflier worden de agrarische activiteiten gestaakt, waardoor hier eveneens een woonfunctie toegekend dient te worden. Het is daarom noodzakelijk om het omgevingsplan te wijzigen. Voorliggend TAM-omgevingsplan geeft invulling aan het planologisch vastleggen van deze ontwikkeling.

Het genoemde ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 18 december 2025 voor een periode van zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpplan met de bijbehorende stukken kon worden geraadpleegd via de gemeentelijke website www.twenterand.nl/digitaalinzien en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving hieromtrent gepubliceerd in het digitaal gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad “InTwenterand” op 17 december 2025.

Afweging van belangen

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het omgevingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar ook de belangen van de omwonenden zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden, levert het vast te stellen TAM-omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan is één gezamenlijke zienswijze van drie reclamanten ontvangen. Deze is tijdig ingediend. Het voorliggende zienswijzenrapport maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. In verband met de privacy is een aparte bijlage gemaakt met de (persoons)gegevens van de indieners van de zienswijze.

2 LEESWIJZER

De ontvangen zienswijzen en het gemeentelijk standpunt daarop worden besproken in het volgende hoofdstuk. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Vooraf wordt nog opgemerkt dat, voor zover niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk en uitputtend is ingegaan, dat niet betekent dat een zienswijze niet integraal in de overwegingen is betrokken. De zienswijzen zijn geheel beoordeeld.

3 Zienswijze 1

Datum brief: 8 december 2025 (mondeling aangevuld op 17 maart 2026)
Datum ontvangst: 8 december 2025

3.1 Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten hadden begrepen dat het een kleine woning zou worden met rieten dakbedekking. Omdat de kaart niet op schaal is, krijgen ze geen juist beeld van de grootte van de woning. Reclamanten verzoeken om het bijgebouw en de woning meer naar achteren (op de grens van de noordoosthoek) komt. Dit ook met het oog op het eventueel plaatsen van zonnepanelen. Dit is voor de reclamanten belangrijk omdat er een groot spiegelend vlak voor hen kan komen indien er zonnepanelen op de daken komen.

2. De afrastering van de westgrens staat volgens de reclamanten niet geheel op bovengenoemd perceel, maar loopt ook, ca. 6 meter, over perceel O nummer 841, welke waarschijnlijk in eigendom is van de gemeente. Daarom is het belangrijk voor de reclamanten dat de haag (aangeduid met D op de landschapskaart) begint vanaf de weg gezien, midden op de kavel (ca. 37,50 meter vanuit de noordwesthoek, sectie O, nr. 553 en eindigt bij een boom met 6 stammen (oostgrens). Voorgaande is in een gesprek op 17 maart 2026 mondeling toegelicht.

3. De reclamanten verzoeken om de haag oostelijke aan de kant van de weg laag uit te voeren zodat het uitzicht zoveel mogelijk behouden blijft. Ook belangrijk voor het uitzicht van de reclamanten is dat er minder bomen gepland worden en dat deze bomen zo ver mogelijk geplant worden van de zuidgrens van bovengenoemd perceel i.v.m. het wegnemen van licht en dat deze bomen op gesnoeid blijven tot op ca. 3 meter, zodat het uitzicht behouden blijft.

4. Tenslotte willen de reclamanten bevestigd krijgen dat het landschapsplan onderdeel is van de vergunning en duidelijkheid over hoe de handhaving is geregeld. Ook wil men weten welke functie het “bloemrijk grasland” (aangeduid met K) krijgt in het omgevingsplan. Dit is belangrijk voor de reclamanten om te voorkomen dat hier niet in een later stadium een bouwbestemming voor een woning of mantelzorgwoning op komt. Men wil graag zekerheid hebben voor de toekomst dat het gewijzigde plan ook zo blijft.

3.2 Gemeentelijk standpunt

1. De woning wordt 900 m3. Woningen in het buitengebied kennen de mogelijkheid om tot maximaal 900 m3 groot te mogen worden. Verschuiving van de woning naar achteren is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Wel is er op dit moment een ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen in de toelichting van het plan waarin is vastgelegd dat de kap van de woning uitgevoerd moet worden met riet. Dit ruimtelijke kwaliteitsplan gaat bij vaststelling van het plan onderdeel worden van de regels zodat deze voorwaarde ook juridisch bindend is. We komen daarmee tegemoet aan de zienswijze, omdat er op

een rieten kap geen zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Verder is de woonfunctie nu 2500 m2 groot. Deze wordt ingeperkt tot 1000 m2 conform andere Rood voor Rood plannen in de gemeente. Met de inperking van het woonvlak stellen we meer kaders aan de locatie van de woning. Buiten de woonfunctie is het niet mogelijk om bebouwing op te richten waarmee ook tegemoet wordt gekomen aan een deel van de zienswijze. Het deel van 1500 m2 dat nu nog de functie wonen heeft krijgt een agrarische functie.

2. Op basis van eerdere afstemming zijn er al de nodige aanpassingen gedaan zijn vanuit erfinrichting. In de zienswijze wordt aangegeven dat de boomaanplant het zicht te veel belemmerd. In eerdere overleggen is er al afstemming geweest inzake het erfinrichtingsplan en zijn er aanpassingen gedaan om de woning aan het zicht te onttrekken, mede juist om de bezwaarmakers tegemoet te komen. Het bovengenoemde voorstel inzake positionering van de haag, om een verplaatsing van de haag die visueel niet is waar te nemen vanaf de woningen aan de Hanen, komen wij niet tegemoet. Reclamanten worden hiermee niet op een onaanvaardbare wijze in hun belangen geschaad. Wel wordt de haag aan de oostzijde (aan de kant van de weg) begrensd op maximaal 1.20 meter, en de haag aan de westzijde op minimaal 1.80 meter. Dit zal ook vastgelegd worden in het ruimtelijke kwaliteitsplan.

3. Het aantal bomen blijft behouden. Allereerst is het begrijpelijk dat de buren zicht willen behouden. Dat kan ook, door onder de bomen door te kijken. Echter, de bomen zijn in het plan gekomen om de woning uit het zicht te onttrekken vanaf de buren. Andersom geldt hetzelfde: op deze manier is er een natuurlijke barrière tussen de nieuwe woning en de bestaande woningen. De belangen van reclamanten worden niet onaanvaardbaar aangetast door het in stand houden van het aantal bomen.

4, Zoals aangegeven wordt het ruimtelijk kwaliteitsplan onderdeel van de regels. Daarmee wordt het erfinrichtingsplan juridisch bindend en hebben de buren ‘een stok achter de deur’. Het bloemrijke grasland is niet meegenomen bij de wijziging van het omgevingsplan en blijft dus een agrarisch functie behouden (bestemming agrarisch kernrandgebied). Binnen deze bestemming/functie zijn geen woningen toegestaan. Vergunningsvrije mantelzorgwoningen zijn alleen binnen de woonfunctie toegestaan. Dus ook die kunnen niet zonder vergunning gerealiseerd worden binnen de agrarische functie.

Conclusie:
De zienswijze leidt tot een aantal wijzigingen van het TAM-IMRO Omgevingsplan. Verder wordt ambtshalve de oppervlakte van de woonfunctie ingeperkt, wel is het (conform ruimtelijk inpassingsplan mogelijk een deel van de agrarische functie is tuin te gebruiken. Vanwege de inperking van de woonfunctie zal de ontsluiting van de woning via de agrarische functie plaatsvinden. Hiervoor moet binnen deze functie een mogelijkheid worden opgenomen. (Zie onderdeel 4) De belangen van reclamanten worden niet op een onaanvaardbare wijze aangetast.

4. Wijzigingen

Hieronder zijn de wijzigingen van het vast te stellen omgevingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp omgevingsplan weergegeven:

Aanpassingen verbeelding:

- De woonfunctie wordt ingeperkt van 2500 m2 tot 1000 m2.

Aanpassingen regels:

- Het gewijzigde ruimtelijk kwaliteitsplan wordt opgenomen als bijlage bij de regels (en daarmee juridisch bindend)
- Binnen de functie agrarisch zal een toegangsweg naar de woning mogelijk gemaakt worden door in de functieomschrijving van artikel 5.1 lid f toe te voegen. Artikel 5.1, lid f komt als volgt te luiden: *toegangswegen ten behoeve van de woning*.