

Ontwerp wijzigingsbesluit Torendijk 4, Ambt Delden

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Hof van Twente besluit het ontwerp wijzigingsbesluit Torendijk 4, Ambt Delden met betrekking tot de regeling Omgevingsplan gemeente Hof van Twente ter inzage te leggen

Artikel I

Het "Omgevingsplan gemeente Hof van Twente" wordt gewijzigd zoals opgenomen in Bijlage A. Met het ontwerp wijzigingsbesluit voor de Torendijk 4, Ambt Delden wordt op deze locatie de beëindiging van de varkenshouderij en het wijzigen van de huidige agrarische functie naar een woonfunctie mogelijk gemaakt.

Artikel II

Dit ontwerp wijzigingsbesluit ligt gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage, van 27 augustus 2026 tot en met 7 oktober 2026.

Burgemeester en wethouders van Gemeente Hof van Twente,

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

H.L. Dijksterhuis, secretaris.

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 21 Transitiehoofdstuk gebiedsontwikkelingen

[Gereserveerd]

Afdeling 21.1 Gebiedsontwikkeling Torendijk 4, Ambt Delden

Paragraaf 21.1.1 Algemene regels en bepalingen

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

De regels in deze afdeling zijn van toepassing op de locatie Torendijk 4, Ambt Delden.

Artikel 21.2 Voorrangsbepaling

De regels in dit hoofdstuk gaan voor op het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente (identificatienummer: NL.IMRO.1735.HVTBuitengebied-VS50), dat onderdeel is van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet. Het bouwvlak van het agrarisch perceel aan de Torendijk 4, Ambt Delden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente (identificatienummer: NL.IMRO.1735.HVTBuitengebied-VS50), wordt buiten toepassing verklaard. De overige regels uit het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente (identificatienummer: NL.IMRO.1735.HVTBuitengebied-VS50) blijven van toepassing.

-

Artikel 21.3 Meet- en rekenbepaling

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in deze afdeling 21.1 in m, m2 of m3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in bijlage III.

Artikel 21.4 Algemeen gebruiksverbod

1. Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.
2. Tot gebruik strijdig met dit hoofdstuk wordt in ieder geval gerekend:
 - a. Een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de functiegerichte gebruik en onderhoud;
 - b. Een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de functiegerichte gebruik en onderhoud;
 - c. Een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
 - d. Een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de functies toestaan;
 - e. Een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans, plattelandsappartementen, boerderijkamers en trekkershutten ten behoeve van permanente bewoning en/of zorgvoorziening;
 - f. Het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.
-
3. In aanvulling op artikel 21.4, tweede lid, mogen de gronden bijbehorende bij de adressen zoals opgenomen in bijlage 9 Plattelandswoningen van het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente (identificatienummer: NL.IMRO.1735.HVTBuitengebied-VS50) tevens worden gebruikt ten behoeve van plattelandswoningen.

Paragraaf 21.1.2 Specifieke regels over functies en activiteiten

Subparagraaf 21.1.2.1 Wonen - Buitengebied

Artikel 21.5 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen - Buitengebied - Torendijk 4.

Artikel 21.6 Functieomschrijving

Een als Wonen - Buitengebied - Torendijk 4 aangewezen locatie mag voor de volgende doeleinden worden gebruikt:

- a. Woningen, waarbij maximaal één woning per functievak is toegestaan, waarbij inwoning is toegestaan:
 1. Eén woning gesitueerd wordt ter plaatse van de aanduiding Wetgevingszone – afwijkingsgebied 1 - Torendijk 4 mits aan de voorwaarden in artikel 21.14 Wetgevingszone – afwijkingsgebied 1 wordt voldaan.
- b. Aan huis verbonden beroepen;
- c. Caravanstalling, met dien verstande dat caravanstalling uitsluitend mag plaatsvinden in op het moment van inwerkingtreding van het plan aanwezige bebouwing;
- d. Bed & breakfast;
- e. De bestaande en legale paardenbakken;
- f. Ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen functies;
- g. Het uitvoeren en instandhouden van landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage IV, Erfinrichtingsplan Torendijk 4, bij de regels opgenomen erfinrichtingsplan.

Met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

Artikel 21.7 Algemene regels hoofdgebouwen

1. De maximale goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 4 m, of zoals op de kaart is aangegeven.
2. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 10 m, of zoals op de kaart is aangegeven.
3. De maximale inhoud bedraagt 750 m³, of zoals op de kaart is aangegeven.

Artikel 21.8 Algemene regels bijgebouwen

1. De afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 25 m.
2. De maximale oppervlakte bijgebouwen per woning, niet zijnde gesplitste woning, bedraagt maximaal 150 m², of zoals op de kaart is aangegeven.
3. De maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m, of zoals op de kaart is aangegeven.
4. De maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 m, of zoals op de kaart is aangegeven.

Artikel 21.9 Algemene regels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van zonnepanelen bedraagt maximaal 1,5 m, of zoals op de kaart is aangegeven.
2. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m, of zoals op de kaart is aangegeven.

Artikel 21.10 Omgevingsnorm maximale inhoud

Ter plaatse van de locatie Wonen - Buitengebied - Torendijk 4 mag de maximale inhoud van het hoofdgebouw maximaal 900 m³ bedragen, exclusief aangebouwde overkappingen, zoals aangegeven met de omgevingsnorm Maximale inhoud - Torendijk 4.

Artikel 21.11 Omgevingsnorm maximale oppervlakte bijgebouwen

Ter plaatse van de locatie Wonen - Buitengebied - Torendijk 4 mag de maximale oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 692 m² bedragen, zoals aangegeven met de omgevingsnorm Maximale oppervlakte bijgebouwen (m²) - Torendijk 4.

Artikel 21.12 Gebodsbepaling landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is het op de locatie Torendijk 4, Ambt Del-den verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken zonder dat binnen 24 maanden na het in werking treden van het omgevingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het voor die locatie in de bijlagen opgenomen landschappelijk inrichtingsplan.

Artikel 21.13 Gebodsbepaling aanvullend asbestonderzoek

Ter plaatse van de locatie Wonen - Buitengebied - Torendijk 4 is het verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken zonder dat uitvoering is gegeven aan een aanvullend bodemonderzoek conform de NEN5707. De onderzoeksopzet, alsmede de bevindingen, moeten gedeeld worden met het bevoegd gezag. Uit het bodemonderzoek moet blijken dat de milieuhygiënische situatie van de bodem het gebruik van de grond voor een woning toe kan staan volgens geldende bodemwetgeving.

Artikel 21.14 Wetgevingszone afwijkingszone 1

1. Ter plaatse van de aanduiding Wetgevingszone – afwijkingsgebied 1 - Torendijk 4 kan bij een omgevingsvergunning de realisatie van een woning zoals bedoeld in artikel 21.6 onder a sub 1 worden toegestaan.
2. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. Minimaal voor 1.000 m² aan (voormalige) (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt of voor deze oppervlakte sloopvouchers worden ingebracht;
 - b. De sloop is afkomstig uit de gemeente Hof van Twente;
 - c. Eerdere verplichtingen tot sloop of investeringen in ruimtelijke kwaliteit kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
 - d. De beoordelingsregels uit artikel 21.7 t/m 21.11 van overeenkomstige toepassing zijn voor de woning en bijgebouwen;
 - e. Er wordt een schetsplan van de nieuwe woning ter akkoord voorgelegd;
 - f. Geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 21.15 Omgevingsvergunning voor kleinschalig kampeerterrein

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een kleinschalig kampeerterrein te realiseren en exploiteren.
2. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. Het kampeerterrein wordt gerealiseerd bij een karakteristieke of monumentale woning
 - b. De afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 100 m bedraagt;
 - c. De afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 100 m bedraagt;
 - d. De (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 75 m²;
 - e. Er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd;
 - f. Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - g. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - h. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - i. Een positieve bijdrage wordt geleverd aan het toeristisch profiel van de gemeente.

3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden versterkt:
 - a. Het beoogde en huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. Een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand;
 - c. Een erfinrichtingsplan, opgesteld door een landschapsdeskundige;
 - d. De inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
 - e. Een bedrijfsplan waaruit een positieve bijdrage aan het toeristisch profiel van de gemeente blijkt;
 - f. Overige gegevens en bescheiden die samenhangen met eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikel 21.16 Omgevingsvergunning voor paardenbakken

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een paardenbak te realiseren en gebruiken.
2. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. De afstand van de paardenbak minimaal 30 m uit de as van de weg bedraagt en 30 m vanaf woningen van derden bedraagt;
 - b. De oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
 - c. Er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd.
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden versterkt:
 - a. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden versterkt:
 - b. Een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand;
 - c. Een erfinrichtingsplan, opgesteld door een landschapsdeskundige;
 - d. Overige gegevens en bescheiden die samenhangen met eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikel 21.17 Omgevingsvergunning voor andere landschapsmaatregelen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 21.12 door andere landschapsmaatregelen uit te voeren.
2. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. De andere landschapsmaatregelen dienen minimaal gelijk te zijn aan de genoemde landschapsmaatregelen als gesteld in Bijlage X van dit omgevingsplan;
 - b. Er wordt voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarde als gesteld in het erfinrichtingsplan;
 - c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
3. Er wordt voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarde als gesteld in het erfinrichtingsplan:
 - a. Een erfinrichtingsplan, opgesteld door een landschapsdeskundige;
 - b. Overige gegevens en bescheiden die samenhangen met eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Subparagraaf 21.1.2.2 Agrarisch met waarden

Artikel 21.18 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Agrarisch met waarden - Torendijk 4.

Artikel 21.19 Functieomschrijving

Een als Agrarisch met waarden - Torendijk 4 aangewezen locatie mag voor de volgende doeleinden worden gebruikt:

- a. hobbymatig agrarisch gebruik;
- b. de bestaande en legale nevenactiviteiten;
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. bed & breakfast;
- e. de bestaande en legale paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan de functie Wonen - Buitengebied - Torendijk 4
- f. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. de bestaande nutsvoorzieningen;
- i. detailhandel, met dien verstande dat uitsluitend verkoop van ter plaatse geproduceerde goederen is toegestaan;
- j. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen functies, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, groen-voorzieningen, tuinen en erven.

Artikel 21.20 Algemene regels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Artikel 21.21 Algemene regels bouwwerken, geen gebouw zijnde

1. sleufsilo's en kuilvoerplaten zijn niet toegestaan;
2. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1m, of zoals op de kaart is aangegeven.

Artikel 21.22 Gebodsbepaling landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is het op de locatie Agrarisch met waarden - Torendijk 4 verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken zonder dat binnen 24 maanden na het in werking treden van het omgevingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het voor die locatie in de bijlagen opgenomen landschappelijk inrichtingsplan.

B

Na het lichaam worden drie bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<u>Agrarisch met waarden - Torendijk 4</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm1735/2026/f4a20c69629b4035bd954c75a8053c54/nld@2026-08-21;13515509</u>
<u>Maximale inhoud - Torendijk 4</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm1735/2026/f4be495a522e4e509d17068f315a18ab/nld@2026-08-21;13515509</u>
<u>Maximale oppervlakte bijgebouwen (m2) - Torendijk 4</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm1735/2026/1c089e8eac724bb798b8d8137b1a5433/nld@2026-08-21;13515509</u>
<u>Torendijk 4, Ambt Delden</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm1735/2026/1f6f125a1c0e4b409ae4a9190e0cbe12/nld@2026-08-21;13515509</u>
<u>Wetgevingszone – afwijkingsgebied 1 - Torendijk 4</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm1735/2026/ed400cb0ba744154a3f058bd3a5ad3b3/nld@2026-08-21;13515509</u>
<u>Wonen - Buitengebied - Torendijk 4</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm1735/2026/cac525c3b1404fa2bf75cc492843de13/nld@2026-08-21;13515509</u>

Bijlage III Meet- en rekenbepalingen

<u>De bouwhoogte van een bouwwerk:</u>	<u>vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwoonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwoonderdelen.</u>
<u>De dakhelling:</u>	<u>langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.</u>
<u>De goothoogte van een bouwwerk:</u>	<u>vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.</u>
<u>De inhoud van een bouwwerk:</u>	<u>tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.</u>
<u>De oppervlakte van een bouwwerk:</u>	<u>tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.</u>
<u>De afstand tot de perceelgrenzen:</u>	<u>tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.</u>
<u>Ondergeschikte bouwdelen:</u>	<u>bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, met niet meer dan 1 m wordt overschreden. Bij toepassing van deze regels wordt gemeten vanuit het hart van een lijn.</u>

Relatietekens:

daar waar twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

Bijlage IV Overzicht Documentenbijlagen

Erfinrichtingsplan Torendijk
4

/join/id/regda-
ta/gm1735/2026/d8836d1df97943389548974471204d89/nld@2026-08-
21;13515509

I Bijlage

[Gereserveerd]