

Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Enter-Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen Hambergerweg 2 en 4'
------------------	---

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	4221
Datum B&W-vergadering	31 maart 2026
Deadline	
Portefeuillehouder	██████████e
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Advies aan het college:

1. de raad voor te stellen:
 - a. het bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' gewijzigd vast te stellen;
 - b. het ontwikkelingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' vast te stellen, als onderdeel van de Welstandsnota Wierden;
 - c. in te stemmen met de bijgevoegde notitie 'Behandeling zienswijzen bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4', welke notitie wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
 - d. in te stemmen met de bijgevoegde notitie 'staat van wijzigingen bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4"', welke staat wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
 - e. voor het plangebied 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' geen exploitatieplan vast te stellen;
2. het selectiebesluit te nemen voor het opgraven van de archeologische waarden in het bestemmingsplangebied 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4', volgens het bijgevoegde Programma van eisen Hambergerweg Enter, om deze buiten de vindplaats te behouden in de vorm van kennis;
3. geen voorschriftengebied externe veiligheid aan te wijzen voor het deel van het bestemmingsplangebied 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' dat binnen het explosie-aandachtsgebied van het tankstation aan de Rijssenseweg 38a ligt;
4. in te stemmen met ondertekening van de bijgevoegde anterieure exploitatieovereenkomst.

1. Aanleiding

Van 27 december 2023 tot woensdag 7 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn hierover zes zienswijzen ingediend. Deze zijn verwerkt in het bijgevoegde bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 5 woningen mogelijk, zoals aangegeven op de onderstaande situatieschets.



2. Beoogd effect / bestuurlijk kader

Vaststelling van het bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4" voor de bouw van vijf woningen, om te voorzien in de woningbehoefte en om de ruimtelijke kwaliteit van Enter te versterken.

3. Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom.

Versterking van de ruimtelijke structuur

Het bovengenoemde bestemmingsplan voorziet in de bouw van vijf vrijstaande woningen aan de oostzijde van de Hambergerweg, tussen de huisnummers 2 en 4. Met de bouw van deze woningen wordt de bestaande lintbebouwing aan de Hambergerweg aangevuld. Het gaat om een lintbebouwing met vrijstaande, ruim opgezette woningen, die op enigszins variërende afstanden van de Hambergerweg staan. De oriëntatie van de woningen op de Hambergerweg benadrukt de bestaande kavelstructuur en versterkt de landschappelijke structuur. Hierdoor blijft

de openheid aan de achterzijde, het gebied tussen de Hambergerweg en de Rijssenseweg, behouden.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Op grond van de geldende Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom, dient bij het toevoegen van woningen een tegenprestatie te worden geleverd aan het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Het gaat om een financiële bijdrage om hiermee een versterking van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen die in evenwicht is met de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Voor iedere m² die wijzigt van een agrarische functie in een woonfunctie dient een KGO-bijdrage van EUR [redacted] - te worden betaald. Voor het bestemmingsplan Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' bedraagt de KGO- bijdrage [redacted] - Euro. De betaling hiervan is verschuldigd bij onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'. De afspraak tot het betalen van de berekende KGO-bijdrage van, in totaal, EUR [redacted] is vastgelegd in de bijgevoegde anterieure exploitatie-overeenkomst.

Uitvoeringsplan KGO-bijdrage

In de achterliggende periode heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeente een plan gemaakt voor de besteding van de te betalen KGO-gelden. De bijdrage van EUR [redacted], zal als volgt worden besteed (bedragen zijn indicatief op basis van ramingen):

1. [redacted] bijdrage aan de bouw van het Klompen- en Zompenmuseum van de St. Enters Erfgoed.
2. [redacted] bijdrage in de kosten van het Archeologisch onderzoek, dit betreft: *kosten onderzoek en registratie van de vondsten.*
3. [redacted] bijdrage aan het versterken van de laanstructuur langs de Hambergerweg door het planten van extra bomen ter hoogte van het plangebied in het (toekomstig) openbaar gebied (door de gemeente Wierden).
4. [redacted] besteding voor advieskosten (maximaal 10% van KGO is € [redacted])
5. [redacted] bijdrage voor een zitbank met verwijsbord naar het museum in de berm van de Hambergerweg (schatting en afronding).

De uitvoering van het Uitvoeringsplan KGO-bijdrage zal plaatsvinden binnen het kader van de beleidslijn Toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving, zoals vastgesteld door de raad van de Gemeente Wierden op 15-10-2013. Met de bijdragen onder 1,2 en 5 wordt aangesloten bij het onderdeel Erfgoed in de kernen uit bijlage 1 van de gemeentelijke Structuurvisie. In het kader van Erfgoed in de kernen wordt KGO ingezet om de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van gebieden te versterken (verbinden van kwaliteiten). Hierbij bestaat de inzet eruit dat aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk worden behouden en beleefd door mensen dankzij informatie, gebruik en ontwikkeling. Het 'ex situ' behouden van opgegraven archeologische waarden in de vorm van kennis sluit aan bij het onderdeel Herstel van cultuurhistorische elementen en gebouwen uit het uitvoeringsprogramma Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De bijdrage

onder punt 3, de versterking van de laanstructuur, sluit aan bij het onderdeel Groene en klimaatadaptieve leefomgeving uit de Omgevingsvisie, zoals uitgewerkt in de Lokale woonagenda, Programma Klimaatadaptatie.

Eventuele wijzigingen van het uitvoeringsplan door de gemeente Wierden binnen het kader van deze beleidslijn Toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving zijn voorbehouden. Bij gewijzigde uitvoering heeft de initiatiefnemer geen recht op restitutie van de KGO-bijdrage.

1.2 Voor het initiatief is een ontwikkelplan opgesteld waarin kaders voor beeldkwaliteit en landschappelijke inrichting zijn vastgelegd.

Het ontwikkelplan is afgestemd op de ruimtelijke kenmerken van de Hambergerweg, die onder andere worden bepaald door de aanwezige Hambergeres en de al bestaande woonbebouwing in de omgeving. Het ontwikkelplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is integraal opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Over dit ontwikkelplan zijn een positief advies stedenbouwkundig en welstandsadvies uitgebracht.

1.3 Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er door omwonenden in totaal zes zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn alle ontvankelijk. Bijgaand vindt u de Notitie behandeling zienswijzen, met de voorgestelde antwoorden op deze zienswijzen.

1.4 De aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Bijgevoegd vindt u een Nota een nota van wijzigingen, waarin de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, onder andere naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zijn weergegeven.

1.5 Doordat de kosten via een exploitatie-overeenkomst worden verhaald, is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Het kostenverhaal van het bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., is geregeld via de bovengenoemde anterieure exploitatie-overeenkomst. Hierdoor komen alle plankosten voor rekening van de initiatiefnemer. Ook wordt door middel van deze anterieure exploitatie-overeenkomst het planschaderisico van de gemeente naar de initiatiefnemer verlegd.

2.1 Een selectiebesluit archeologie is nodig om het behoud van de vastgestelde archeologische waarden, in de vorm van kennis, veilig te stellen.

Bij het uitgevoerde archeologische onderzoek ten behoeve van het plan is gebleken dat zich in het gehele plangebied unieke, behoudenswaardige archeologische waarden bevinden, waarop de Erfgoedwet van toepassing is.

Op basis van de archeologische waardestelling die op grond van de Erfgoedwet heeft plaatsgevonden, is de archeologische vindplaats in het plangebied behoudenswaardig. De archeologische resten dienen opgegraven te worden om behoud buiten de vindplaats (ex situ), in de vorm van kennis, te kunnen garanderen. Daarna kan het gehele plangebied archeologisch vrijgegeven worden. Voor de voorgenomen opgraving is een Programma van eisen opgesteld, dat inmiddels door de Regio-archeoloog van Het Oversticht, die hiervoor door de gemeente Wierden is gemandateerd, is goedgekeurd.

3.1 In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over het nemen van veiligheidsmaatregelen vanwege het nabijgelegen tankstation, waardoor het aanwijzen van een voorschriftengebied externe veiligheid niet nodig is.

Eén van de vijf woningen in het plangebied komt binnen het explosieaandachtsgebied van 160 meter rondom het tankstation aan de Rijssenseweg 38a. Op grond van artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient het College van Burgemeester daarom een beoordeling van het groepsrisico te maken. Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen is het groepsrisico de kans dat er door een ongewoon voorval bij een risicovolle inrichting, in dit geval het bovengenoemde tankstation, binnen het explosieaandachtsgebied een groep van 10 mensen om het leven komt.

Volgens het Bkl wordt voldoende rekening gehouden met het groepsrisico, wanneer voor kwetsbare locaties, waaronder woonlocaties, wordt gewaarborgd dat maatregelen zijn getroffen om personen in die gebouwen en op die locaties te beschermen. Hierover is advies ingewonnen van de afdeling Integrale Veiligheid van de gemeente Wierden en van de Veiligheidsregio Twente. Op basis van dit advies is er een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen om te borgen dat in de omgevingsvergunning voor de bouw van de meest zuidelijke woning in het plangebied voldoende veiligheidsmaatregelen worden opgenomen. Hierdoor is het niet nodig een voorschriftengebied externe veiligheid vast te stellen.

4.1 Door middel van de bijgevoegde anterieure exploitatieovereenkomst is het wettelijk kostenverhaal verzekerd.

Door middel van de bijgevoegde anterieure exploitatieovereenkomst is geborgd dat alle plankosten, inclusief de eventuele kosten van nadeelcompensatie voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn. In de anterieure overeenkomst zijn daarnaast de afspraken over de door de initiatiefnemer te betalen KGO-bijdrage vastgelegd.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Historie

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4', NL.IMRO.0189.BP2022000021-ON01, IMRO versie 2012, goedgekeurd door het College van B&W op 20-12-2023, Collegebesluit Z-23-48531/ nota 23-13731;

2. Principebesluit Hambergerweg, goedgekeurd door het College van B&W op 7-6-2022, Collegebesluit Z-21-41665/ nota -22-12663;
3. Bestemmingsplan Enter Dorp, NL.IMRO.0189.BP2009000021-0003, IMRO versie 2008, vastgesteld door de gemeenteraad op 1-2-2011, Nota Raad2010300;
4. Structuurvisie Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving Gemeente Wierden, vastgesteld door de gemeenteraad op 15-10-2013, nota RAA-13-00652.
5. Beleidslijn Toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom, vastgesteld door de raad op 13 november 2019, Z-19-34208/, nota RAA-19-01255;
6. Rekenmethode 2021-Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom, goedgekeurd door het College van B&W op 10 augustus 2021, collegebesluit Z-21-41721 / nota 21-12342, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 september 2021, nota RAA-21-01417.
7. Nadere invulling rekenmethode investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), college van B&W, besluit van 7 november 2023, Z-21-41721 / raadsbrief UIT-23-61259.
8. Beleidsnota Archeologie gemeente Wierden, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 2010, nota RAA2010235.

6. Inwonerparticipatie

In overeenstemming met de vastgestelde Handreiking inwonerparticipatie is inwonerparticipatie toegepast op niveau 2, 'gemiddelde participatie'. Hierbij bestaat de participatie uit het informeren, raadplegen en laten adviseren van burens, direct omwonenden en andere partijen. Naar aanleiding van aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van een eerder met de buurt besproken voorontwerp van het bestemmingsplan, is een inwonersbijeenkomst gehouden. Hier zijn het plan en de aanpassingen toegelicht. Ook hebben omwonenden wensen naar voren gebracht over het plan en de besteding van KGO-gelden. Deze wensen hadden onder andere betrekking op bermverharding, openbare verlichting en beplanting langs de Hambergerweg. Aan de wensen ten aanzien van openbare verlichting en beplanting wordt door middel van het KGO-plan tegemoet gekomen. Aan de wensen ten aanzien van bermverharding kan niet worden tegemoetgekomen. Het aanbrengen van bermverharding is met het oog op de verkeersveiligheid niet wenselijk, omdat het automobilisten kan uitnodigen harder te gaan rijden.

7. Communicatie

Na vaststelling zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op het digitale Omgevingsloket en bekend worden gemaakt via De Wiezer, de gemeentelijke website en de landelijke website 'openbare bekendmakingen'.

8. Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1 en Afdeling 6.4.

9. Juridisch advies

Niet van toepassing.

10. Financiële toelichting

Het voorstel brengt geen kosten voor de gemeente Wierden met zich mee.

11. Subsidie

Niet van toepassing.

12. Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

13. Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

14. Global goals



15. Local goals

1. *Samen, gezond en veilig wonen, werken en leven*
 - Een woning voor nu en later

3. *In een mooie groene en duurzame omgeving*
 - Goede ruimtelijke kwaliteit

4. *Samen aan de slag! Doet u mee!*
 - We geven ruimte aan initiatieven

16. AVG

De ingediende zienswijzen zijn bijgevoegd. Door het weglaten van namen en adressen van natuurlijke personen die zienswijzen hebben ingediend, zijn de bijgevoegde zienswijzen geanonimiseerd.

17. Deadlines

Niet van toepassing.

18. Vervolg

Nadat u heeft ingestemd met het advies zal het bijgevoegde raadsvoorstel, om het bestemmingsplan met de bijbehorende stukken vast te stellen, aan de raad worden voorgelegd. Na vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan via het Digitaal Stelsel Omgevingswet worden gepubliceerd. Tegen dit bestemmingsplan zal

vervolgens gedurende zes weken beroep kunnen worden aangetekend bij de Raad van State.

19. Evaluatie

Het college van B&W zal door middel van de reguliere bestuursrapportages en informatienota's over de woningbouwontwikkeling binnen de gemeente Wierden op de hoogte worden gehouden van de voortgang.

20. Bijlagen

Bijlage 1: bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Bijlage 2: notitie Behandeling zienswijzen bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Bijlage 3: staat van wijzigingen 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Bijlage 4: Uitvoeringsplan KGO-bijdrage bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Bijlage 5: Programma van eisen Hambergerweg Enter, Laagland Archeologie.

Bijlage 6: anterieure exploitatieovereenkomst Bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen nr. 2 en 4)".

Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp **Bestemmingsplan 'Enter-Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen Hambergerweg 2 en 4'**

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	4221
Datum B&W-vergadering	
Deadline	
Portefeuillehouder	██████████e
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Advies aan het college:

1. de raad voor te stellen;

- a. het bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' gewijzigd vast te stellen;
- b. het ontwikkelingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' vast te stellen, als onderdeel van de Welstandsnota Wierden;
- c. in te stemmen met de notitie 'Behandeling zienswijzen bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4', welke notitie wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
- d. in te stemmen met de notitie 'staat van wijzigingen bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4"', welke staat wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
- e. voor het plangebied 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' geen exploitatieplan vast te stellen.

2. het selectiebesluit te nemen voor het uitvoeren van een volledige opgraving van de archeologische waarden in het plangebied om deze buiten de vindplaats te behouden in de vorm van kennis.

1. Aanleiding

Van 27 december 2023 tot woensdag 7 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn hierover zes zienswijzen ingediend. Deze zijn verwerkt in het bijgevoegde bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening

Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'. Volgens de geldende Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom is bij de realisatie van dit bestemmingsplan een tegenprestatie van circa [redacted] Euro vereist als Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). In de achterliggende periode heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeente een plan gemaakt voor de besteding van deze gelden.

2. **Beoogd effect / bestuurlijk kader**

Vaststelling van het bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4" voor de bouw van vijf woningen, om te voorzien in de woningbehoefte en om de ruimtelijke kwaliteit van Enter te versterken.

3. **Argumenten**

1.1 Het plan voldoet aan de Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom.

Versterking van de ruimtelijke structuur

Het bovengenoemde bestemmingsplan voorziet in de bouw van vijf vrijstaande woningen aan de oostzijde van de Hambergerweg, tussen de huisnummers 2 en 4. Hiermee wordt de bestaande lintbebouwing aan de Hambergerweg aangevuld. Het gaat om een lintbebouwing met vrijstaande, ruim opgezette woningen, die op enigszins variërende afstanden van de Hambergerweg staan. De oriëntatie van de woningen op de Hambergerweg benadrukt de bestaande kavelstructuur en versterkt de landschappelijke structuur. Hierdoor blijft de openheid aan de achterzijde, het gebied tussen de Hambergerweg en de Rijssenseweg, behouden.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Voor de bestemmingswijziging van 'agrarisch' naar 'wonen' van de gronden waarop de genoemde vijf woningen kunnen worden gerealiseerd, dient de initiatiefnemer een tegenprestatie te leveren in de vorm van een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-bijdrage). Deze KGO-bijdrage is bedoeld om hiermee een versterking van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen die in evenwicht is met de voorgenomen woningbouwontwikkeling. De door de initiatiefnemer te betalen KGO-bijdrage is gebaseerd op de geldende beleidslijn Toevoegen van woningen in de bebouwde kom. Deze KGO-bijdrage bedraagt EUR [redacted] per m² die wijzigt van een agrarische functie in een woonfunctie. De betaling hiervan is verschuldigd bij onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'. De afspraak tot het betalen van de berekende KGO-bijdrage van, in totaal, EUR [redacted] is vastgelegd in de bijgevoegde anterieure exploitatie-overeenkomst.

Uitvoeringsplan KGO-bijdrage

De bijdrage van EUR [redacted] zal als volgt worden besteed (bedragen zijn indicatief op basis van ramingen):

1. [redacted] bijdrage aan de bouw van het Klompen- en Zompenmuseum van de St. Enters Erfgoed.
2. [redacted] bijdrage in de kosten van het Archeologisch onderzoek, dit betreft: Kosten onderzoek en registratie van de vondsten.

3. [redacted] bijdrage aan het versterken van de laanstructuur langs de Hambergerweg door het planten van extra bomen ter hoogte van het plangebied in het (toekomstig) openbaar gebied (door de gemeente Wierden).
4. [redacted] besteding voor advieskosten (maximaal [redacted] van KGO is € [redacted]).
5. [redacted] bijdrage voor een zitbank met verwijsbord naar het museum in de berm van de Hambergerweg (schatting en afronding).

De uitvoering van het Uitvoeringsplan KGO-bijdrage vindt plaats onder regie van de gemeente Wierden. Deze uitvoering zal plaatsvinden binnen het kader van de beleidslijn Toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving, zoals vastgesteld door de raad van de Gemeente Wierden op 15-10-2013. Met de bijdragen onder 1,2 en 5 wordt aangesloten bij het onderdeel Erfgoed in de kernen uit bijlage 1 van de gemeentelijke Structuurvisie. In het kader van Erfgoed in de kernen wordt KGO ingezet om de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van gebieden te versterken (verbinden van kwaliteiten). Hierbij bestaat de inzet eruit dat aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk worden behouden en beleefd door mensen dankzij informatie, gebruik en ontwikkeling. Het 'ex situ' behouden van opgegraven archeologische waarden in de vorm van kennis sluit aan bij het Herstel van cultuurhistorische elementen en gebouwen zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De bijdrage onder punt 3, de versterking van de laanstructuur, sluit aan bij het onderdeel Groene en klimaatadaptieve leefomgeving uit de Omgevingsvisie, zoals uitgewerkt in de Lokale woonagenda, Programma Klimaatadaptatie.

Eventuele wijzigingen van het uitvoeringsplan door de gemeente Wierden binnen het kader van deze beleidslijn Toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving zijn voorbehouden. Bij gewijzigde uitvoering heeft de initiatiefnemer geen recht op restitutie van de KGO-bijdrage.

1.2 Voor het initiatief is een ontwikkelplan opgesteld waarin kaders voor beeldkwaliteit en landschappelijke inrichting zijn vastgelegd.

Het ontwikkelplan is afgestemd op de ruimtelijke kenmerken van de Hambergerweg, die onder andere worden bepaald door de aanwezige [redacted] en de bestaande woonbebouwing in de omgeving. Het ontwikkelplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is integraal opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Over dit ontwikkelplan zijn een positief advies stedenbouwkundig en welstandsadvies uitgebracht.

1.3 Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er door omwonenden in totaal zes zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn alle ontvankelijk. Bijgaand vindt u de Notitie behandeling zienswijzen, met de voorgestelde antwoorden op deze zienswijzen.

1.4 De aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Bijgevoegd vindt u een Nota een nota van wijzigingen, waarin de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, onder andere naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zijn weergegeven.

1.5 Doordat de kosten via een exploitatie-overeenkomst worden verhaald, is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Het kostenverhaal van het bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., is geregeld via de bovengenoemde anterieure exploitatie-overeenkomst. Hierdoor komen alle plankosten voor rekening van de initiatiefnemer. Ook wordt door middel van deze anterieure exploitatie-overeenkomst het planschaderisico van de gemeente naar de initiatiefnemer verlegd.

2.1 Een selectiebesluit archeologie is nodig om het behoud van de vastgestelde archeologische waarden, in de vorm van kennis, veilig te stellen.

Bij het uitgevoerde archeologische onderzoek ten behoeve van het plan is gebleken dat zich in het gehele plangebied unieke, behoudenswaardige archeologische waarden bevinden, waarop de Erfgoedwet van toepassing is.

Op basis van de archeologische waardestelling die op grond van de Erfgoedwet heeft plaatsgevonden, is de archeologische vindplaats in het plangebied behoudenswaardig. De archeologische resten dienen opgegraven te worden om behoud buiten de vindplaats (ex situ), in de vorm van kennis, te kunnen garanderen. Daarna kan het gehele plangebied archeologisch vrijgegeven worden.

Op de uit te voeren opgraving zijn de Kwaliteitsnormen Nederlandse Archeologie (KNA) van toepassing. Volgens deze normen dient, gezien de hoge inhoudelijke en fysieke kwaliteit en het belang van het verkrijgen van absolute dateringen, voorafgaand aan het opstellen van het programma van eisen voor de opgraving overleg plaats te vinden met een specialist om een uitgebreide bemonsteringsstrategie en documentatiewijze vast te leggen.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Historie

1. Collegebesluit Z-23-48531 / NOTA-23-13731
2. Principebesluit Hambergerweg, genomen in de collegevergadering van 7-6-2022, kenmerk Z-21-41665 / NOTA-22-12663.
3. Bestemmingsplan Enter Dorp, vastgesteld door de gemeenteraad op 1-2-2011
4. Structuurvisie Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving Gemeente Wierden, vastgesteld door de gemeenteraad op 15-10-2013, kenmerk RAA-13-00652.

5. Beleidslijn Toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom, vastgesteld door de raad op 13 november 2019, Join Z-19-34208 /, nota RAA-19-01255

6. Rekenmethode 2021-Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom, collegebesluit van 10 augustus 2021, kenmerk Z-21-41721 /nota 21-12342, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 september 2021, nota RAA-21-01417.

7. Nadere invulling rekenmethode investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), college van B&W, besluit van 7 november 2023, kenmerk Z-21-41721 / raadsbrief UIT-23-61259.

8. Beleidsnota Archeologie gemeente Wierden, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 2010, nota RAA2010235.

6. Inwonerparticipatie

In overeenstemming met de vastgestelde Handreiking inwonerparticipatie is inwonerparticipatie toegepast op level 2, 'gemiddelde participatie'. Hierbij bestaat de inspanning uit het informeren, raadplegen en laten adviseren van burens, direct omwonenden en andere partijen. Naar aanleiding van aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gedaan, is een inwonersbijeenkomst gehouden, waarin het plan en de aanpassingen zijn toegelicht. Tijdens deze bijeenkomst hebben omwonenden vragen gesteld over de totstandkoming van het plan. Deze vragen zijn beantwoord. Ook werden tijdens deze bijeenkomst hebben omwonenden wensen ingebracht over het plan en de besteding van KGO-gelden. Deze wensen hadden onder andere betrekking op bermverharding, openbare verlichting en beplanting langs de Hambergerweg. Aan deze wensen wordt door middel van het KGO-plan tegemoet gekomen.

7. Communicatie

Na vaststelling zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op het digitale Omgevingsloket. De vaststelling zal bekend worden gemaakt via De Wiezer en digitaal via de landelijke website 'openbare bekendmakingen' en de gemeentelijke website.

8. Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1 en Afdeling 6.4.

9. Juridisch advies

Niet van toepassing.

10. Financiële toelichting

Het voorstel brengt geen kosten voor de gemeente Wierden met zich mee. Alle plankosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. In de bijgevoegde anterieure exploitatieovereenkomst is, naast de bovengenoemde KGO-bijdrage die de initiatiefnemer verschuldigd is, vastgelegd dat de initiatiefnemer de eventuele kosten van nadeelcompensatie draagt.

11. Subsidie

Niet van toepassing.

12. Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

13. Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

14. Global goals



15. Local goals

De volgende doelen uit de Toekomstvisie van de gemeente Wierden zijn van belang:

- groene stip op de horizon;
- een woning voor nu en later;
- goede ruimtelijke kwaliteit;
- we geven ruimte aan initiatieven;
- rol gemeente: regie waar het moet, loslaten waar het kan.

16. AVG

De ingediende zienswijzen zijn bijgevoegd. Door het weglaten van namen en adressen van natuurlijke personen die zienswijzen hebben ingediend, zijn de bijgevoegde zienswijzen geanonimiseerd.

17. Deadlines

Niet van toepassing.

18. Vervolg

Nadat u heeft ingestemd met het advies zal het bijgevoegde raadsvoorstel, om het bestemmingsplan met de bijbehorende stukken vast te stellen, aan de raad worden voorgelegd. Na vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan via het Digitaal Stelsel Omgevingswet worden gepubliceerd. Tegen dit bestemmingsplan zal vervolgens gedurende zes weken beroep kunnen worden aangetekend bij de Raad van State.

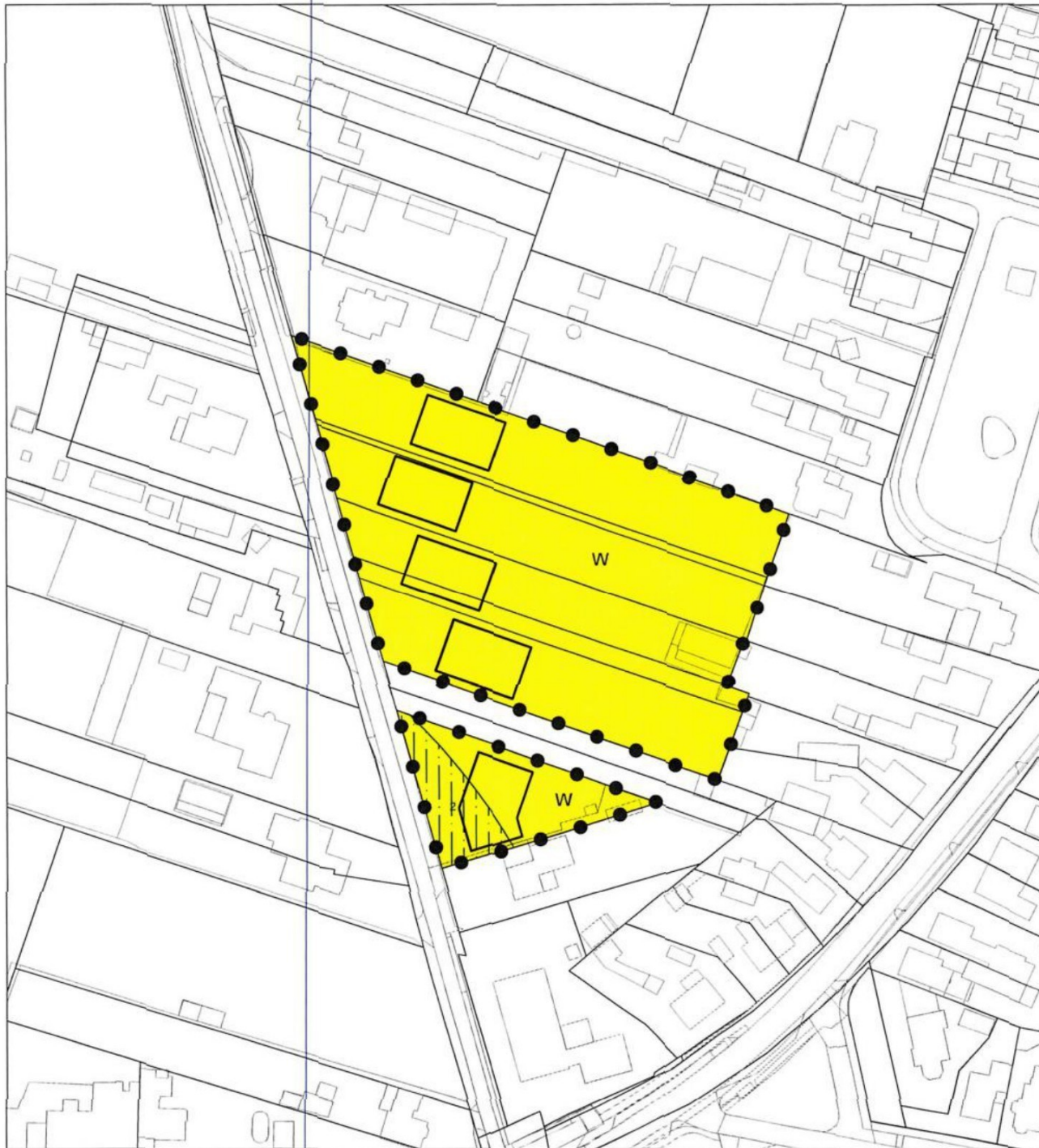
19. Evaluatie

Het college van B&W zal door middel van de reguliere bestuursrapportages en informatienota's over de woningbouwontwikkeling binnen de gemeente Wierden op de hoogte worden gehouden van de voortgang.


20. Bijlagen

Bijlage 1: bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Bijlage 2: Uitvoeringsplan KGO-bijdrage bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.



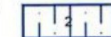
Plangebied

 Enter-Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen 2 en 4)

Bestemmingen

 W Wonen

Gebiedsaanduidingen

 veiligheidszone - 2

Bouwvlakken

 bouwvlak

Verklaringen

 ondergrond



project:
Enter-Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen 2 en 4)

Gemeente Wierden

onderdeel
verbeelding


projectnummer:

status
vastgesteld

identificatienummer:
NL.IMRO.0189.BP2022000021-VA01

bladnummer:
1 van 1

SCHAAL : 1 : 1 000
FORMAAT : A3

datum : 25 maart 2026
bestandsnaam: 



Ruimteloket, data in kaart 

Postbus 383, [redacted] J Enschede

Gemeente Wierden
T.a.v. dhr. [redacted] t
Postbus 43
7640 AA WIERDEN

adres
[redacted] e
postadres
[redacted] B
[redacted] J [redacted] e
telefoon
[redacted]
Website
brandweertwente.nl

Uw kenmerk -
Ons kenmerk Z2026-000432 / D2026-002513
Bijlage(n) -
Onderwerp Advies externe veiligheid, woningbouwplan
Hambergerweg

Datum 3 februari 2026
Behandeld door [redacted]
Telefoon [redacted]
E-mail [redacted]@brandweertwente.nl

Geachte heer [redacted],

Op 22 januari 2026 heeft u Veiligheidsregio Twente gevraagd te adviseren op het initiatief voor woningbouw aan de Hambergerweg in Enter. Hierin heeft u specifiek gevraagd om een 'externe veiligheidsadvies' omdat de ontwikkeling binnen een explosieaandachtsgebied is gelegen.

Waar hebben wij naar gekeken

Het voornemen is om 5 vrijstaande woningen aan de Hambergerweg in Enter te realiseren. Een van de woningen bevindt zich binnen het explosieaandachtsgebied van het LPG-tankstation aan de Rijssenseweg. Ons advies treft u hierbij aan.

Wij hebben de aanvraag beoordeeld op de relevante onderdelen van de Wet veiligheidsregio's, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Advies

Door de ontwikkeling komt één van de 5 woningen gedeeltelijk binnen het explosieaandachtsgebied te liggen. Het grootste risico doet zich voor tijdens het lossen van de tankwagen. Hierbij is de kans op een fakkelbrand of een (directe) explosie. Doet een explosie zich gelijk voor dan is er voor de aanwezige personen geen tijd om het bedreigende gebied te verlaten.

De woningen bevinden zich op zodanige afstand dat niet verondersteld wordt dat de woningen instorten als gevolg van de explosie. Kijkend naar de effecten uit het scenarioboek¹ dan moet rekening worden gehouden met bijvoorbeeld ruitbreuk en vervorming van het hout en kunststof. Om scherfvrijglas toe te kunnen passen is het noodzakelijk dat de gemeente een voorschiftengebied aanwijst. Bij zeer kwetsbare gebouwen is het verplicht. De woning is een (beperkt) kwetsbaar gebouw. Daarvoor geldt dat het aanwijzen van een voorschiftengebied een afweging van de gemeente is. Volgens ons is dit buitenproportioneel. Om nevenfuncties voor verminderd- of niet zelfredzame personen (bijvoorbeeld een kinderdagverblijf aan huis) te voorkomen adviseren wij om dit in het omgevingsplan uit te sluiten.

¹ Bron: scenario boeken.nipv.nl d.d. 28 januari 2026

vervolgblad 1

Daarnaast adviseren wij u om de toekomstige gebruikers te informeren over de risico's in de omgeving en het mogelijke handelingsperspectief.

Ondanks de kleine kans op incidenten kan het niet worden uitgesloten en moet rekening worden gehouden met de mogelijke slachtoffers bij een explosie. Het is een afweging van de gemeente of en welk veiligheidsniveau acceptabel is.

Hoe nu verder

Graag ontvangen wij van u een reactie op welke wijze ons advies wordt geborgd.

Voor vragen of nadere informatie kunt u terecht bij het team Advies van Brandweer Twente. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,



Teamleider Advies

Ontwikkelingen rond LPG-tankstation Enter

Nummer: nog in te voeren

Documentnummer: nog in te voeren

Betreft: omgevingsveiligheid Rijssenseweg en Hamberweg Enter

Datum bespreking: 17 februari 2026

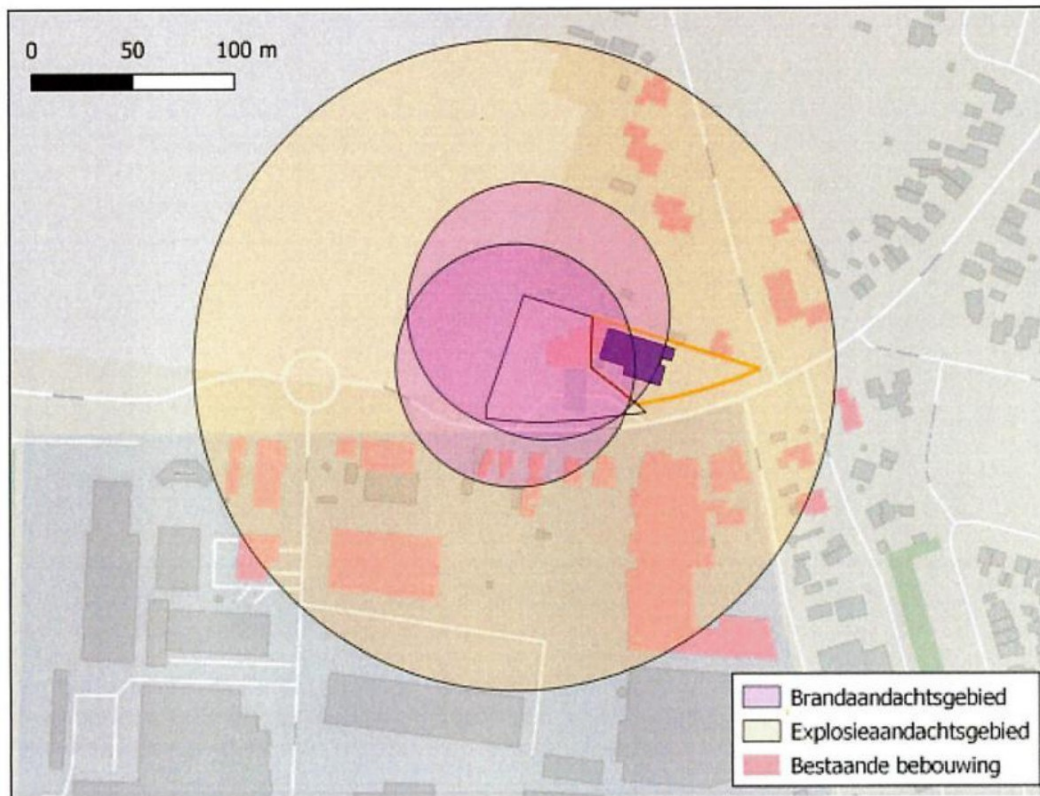
Inleiding

Rond het LPG-tankstation aan de Rijssenseweg doen zich twee ruimtelijke ontwikkelingen voor. De vraag is om de veiligheidssituatie bij beide ontwikkelingen te beoordelen. Beide locaties liggen binnen één of meerdere aandachtsgebieden die behoren bij het LPG-tankstation.

Dit memo behandelt de ontwikkeling aan de Hambergerweg, waar de bouw van vijf woningen is voorzien, en de ontwikkeling aan de Rijssenseweg, waar een nieuw bedrijfsgebouw en een loods worden gerealiseerd.

Locatie + foto

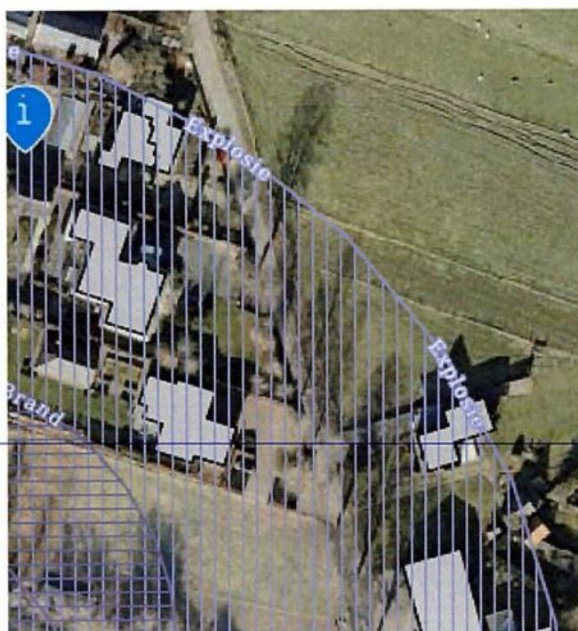
Hieronder is de locatie te zien van de verschillende aandachtsgebieden.



Figuur 1 Aandachtsgebieden

Hierin is te zien dat het nieuw te bouwen bedrijfspand deels binnen het brandaandachtsgebied valt, en volledig in het explosieaandachtsgebied.

Voor de woning aan de Hambergerweg laat de volgende afbeelding zien dat deze in het explosieaandachtsgebied valt.



Figuur 2 explosie aandachtsgebied Hambergerweg

Vraag Hamberweg

Bij de ontwikkeling rond de Hambergweg tussen 2 en 4 bestaat het plan om 5 woningen te bouwen.

Vier van de vijf woningen liggen buiten de aandachtsgebieden zoals bedoeld in artikel 5.14 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor deze woningen gelden geen aanvullende eisen op het gebied van externe veiligheid.

De vraag is of er voor de meeste zuidelijke woning aanvullende maatregelen nodig zijn om de veiligheid te waarborgen.

Vraag Rijssenseweg



Conclusie

Hambergerweg

De nieuwbouw van de meest zuidelijke woning valt binnen het explosieaandachtsgebied. Het explosieaandachtsgebied heeft op grond van artikel 5.14 Bkl een straal van 160 meter. De berekening en advies van [REDACTED] overgenomen door de brandweer ging uit van een omtrek van 150 meter. Hierdoor veranderd de situatie waarbij er met 150 meter gemeten werd waar een deel van de woning in het explosievoorschriftengebied valt. Bij de wettelijke afstand van 160 meter komt de woning volledig in het explosieaandachtsgebied te liggen. Hierdoor zijn de uitgangspunten van het rapport veranderd.

Advies Hamberweg

Op basis van de aangevoerde informatie is niet duidelijk welke maatregelen zijn toegepast.

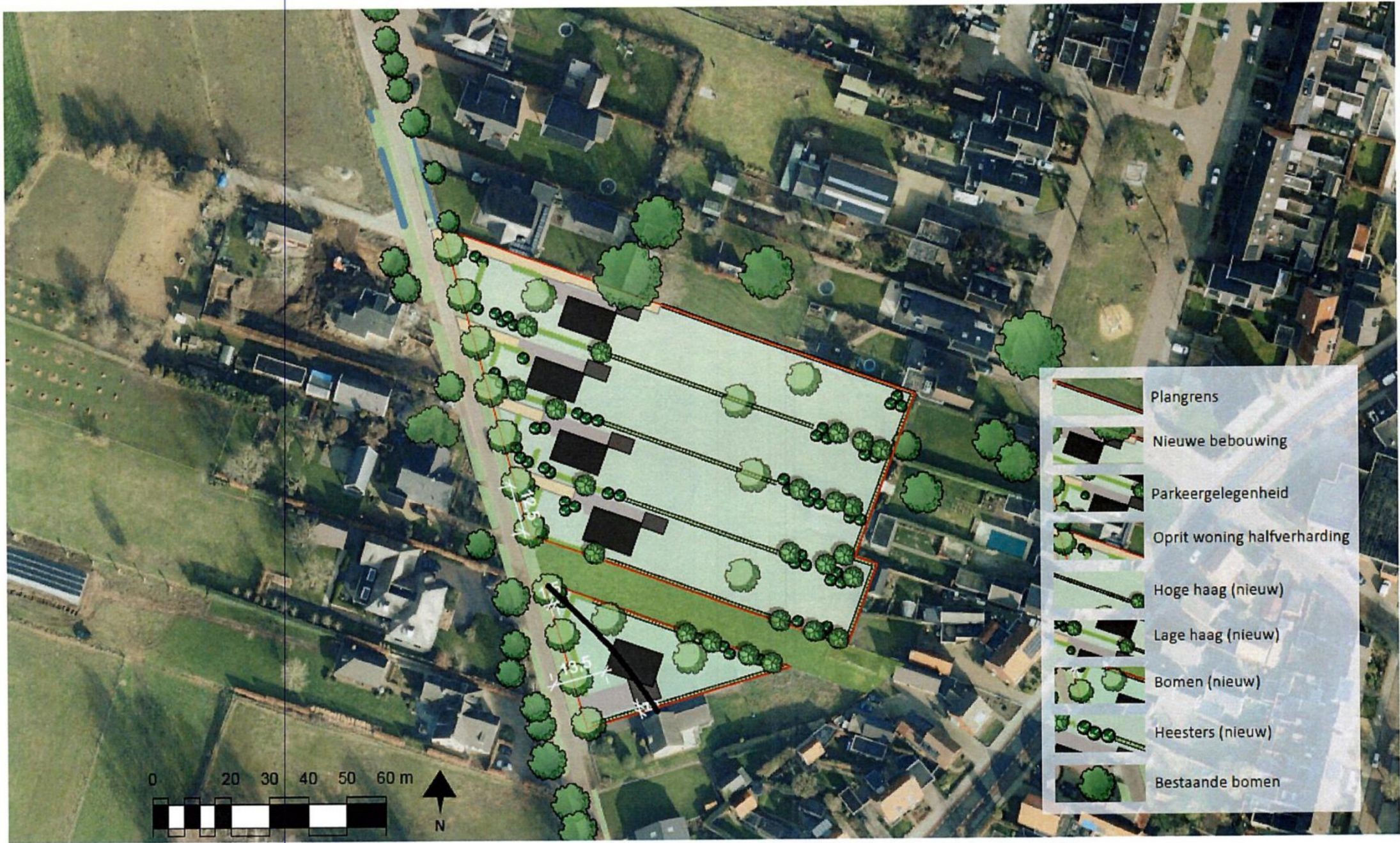
Voor deze woning zijn extra maatregelen nodig om het risico bij een eventuele explosie te beperken, omdat deze zich in het explosieaandachtsgebied bevindt.

Rijssenseweg

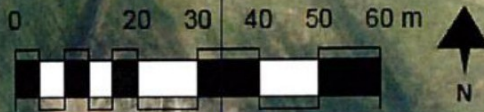


Advies Rijssenseweg

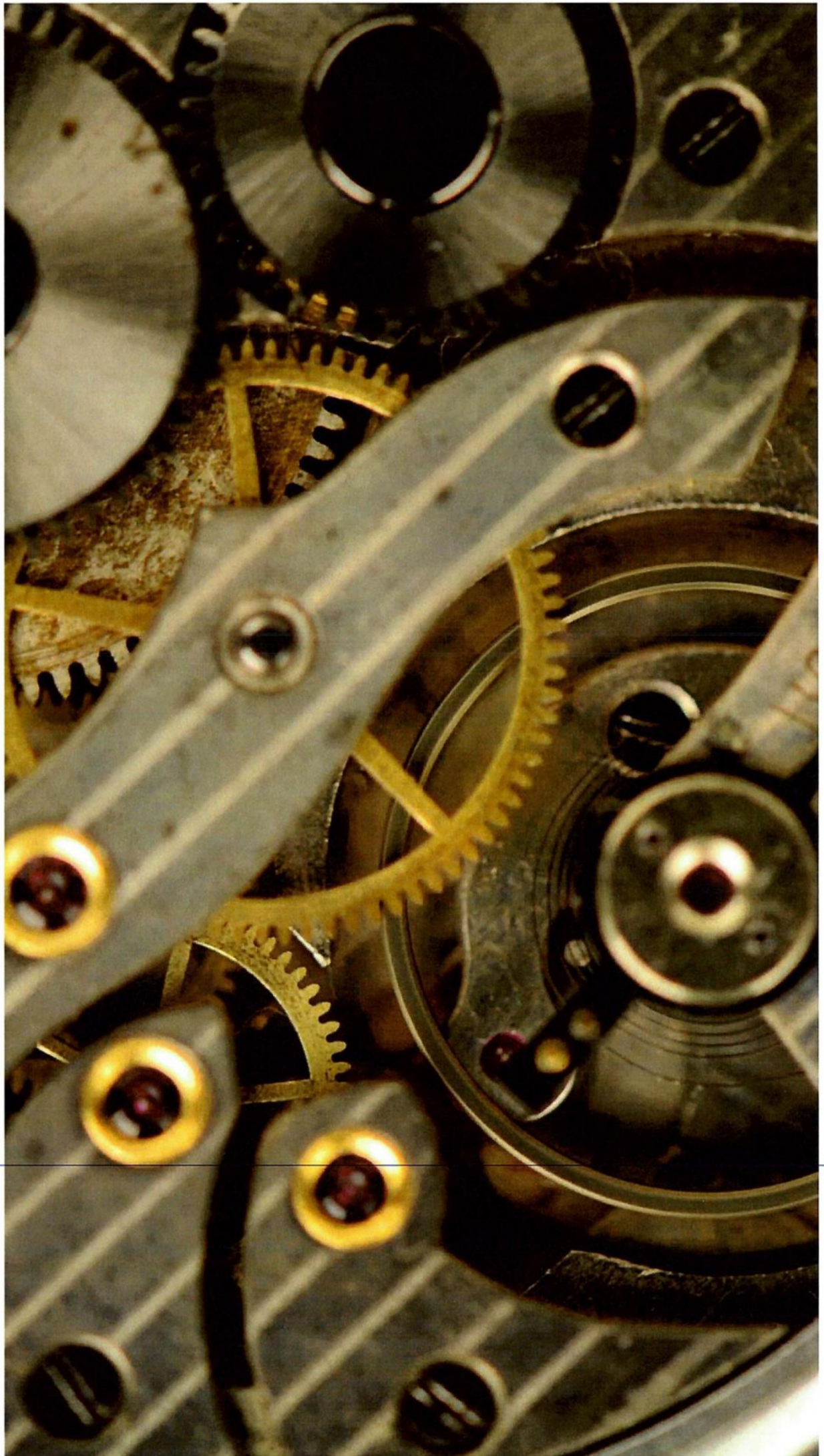




- Plangrens
- Nieuwe bebouwing
- Parkeergelegenheid
- Oprit woning halfverharding
- Hoge haag (nieuw)
- Lage haag (nieuw)
- Bomen (nieuw)
- Heesters (nieuw)
- Bestaande bomen









Toelichting op realisatie
5 bouwkavels aan de
Hambergerweg te Enter

Informatieronde Grondgebied

14 april 2026

Agenda

[Redacted] n

Inleiding over de status van het project en de plannen voor de besteding van de KGO gelden hetgeen we graag (vooraf) willen voorleggen aan de Gemeenteraad

[Redacted] er (Stichting Oudheidkamer Enter – Enters Erfgoed)

Toelichting op de (ver)bouw plannen van Enters Erfgoed inzake vernieuwing klompen- en zompen museum

[Redacted] K (Laagland Archeologie)

Toelichting op het archeologisch onderzoek dat moet plaatsvinden op deze locatie
Unieke vondsten van ca. 3.000 jaar geleden



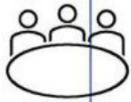
2022




GEMEENTE WIERDEN

Principe besluit

Bouw 4 vrijstaande woningen 7 juni 2022



Buurt
Bijeenkomst

2022 2023 2024 2025 2026

- Uitbesteding project aan [redacted] en later in combinatie met [redacted]
- Herverdeling kavels → 5 i.p.v. 4 woningen
- Onderzoeken uitvoeren en bestemmingsplan opstellen [redacted]
- Overleg Gemeente en Welstand en invulling KGO bijdrage
- Opstellen en tekenen contracten en uitbesteden archeologisch onderzoek
- Informatie avond buurtbewoners was al in het voorjaar 2025
- Stukken voor procedure zijn gereed en behandeling Gemeenteraad 19 mei 2026



Archeologisch
Proefsleuven Onderzoek

Stukken
Gereed

2025

Januari

Februari

Maart

April

Mei

Juni

Juli

Augustus

September

Oktober

November

December

2026

Januari

Februari

Maart

April

Mei

Juni

Juli

Augustus

September

Oktober

November

December

Instemming B&W Informatieronde
Grondgebied

Gemeenteraad 6 weken ter inzage
>>30 juni <<



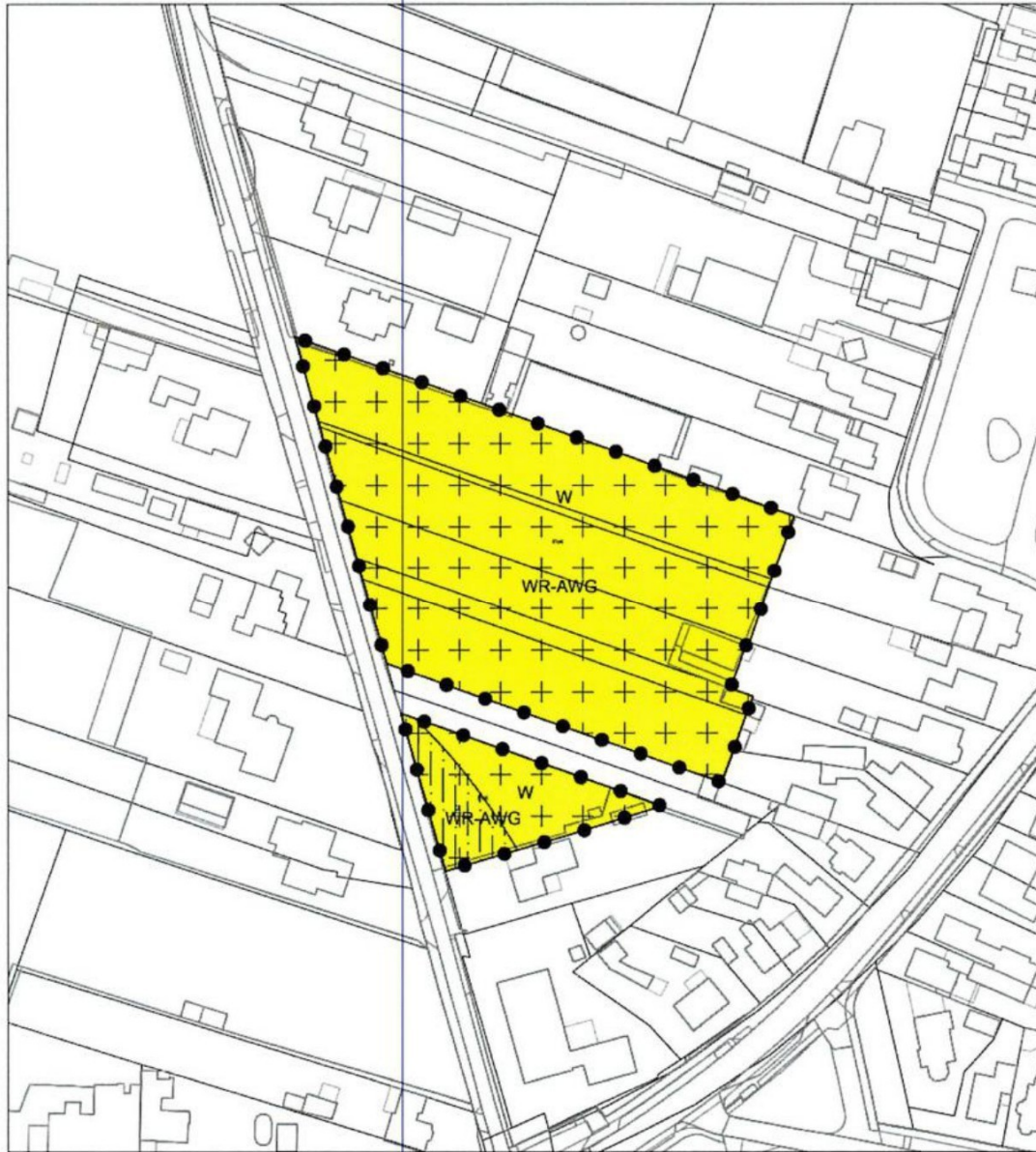
Archeologisch
Onderzoek

31 maart

14 april
19.30
Stadhuis

19 mei
19.30
Stadhuis





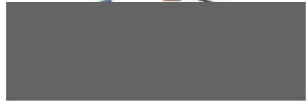
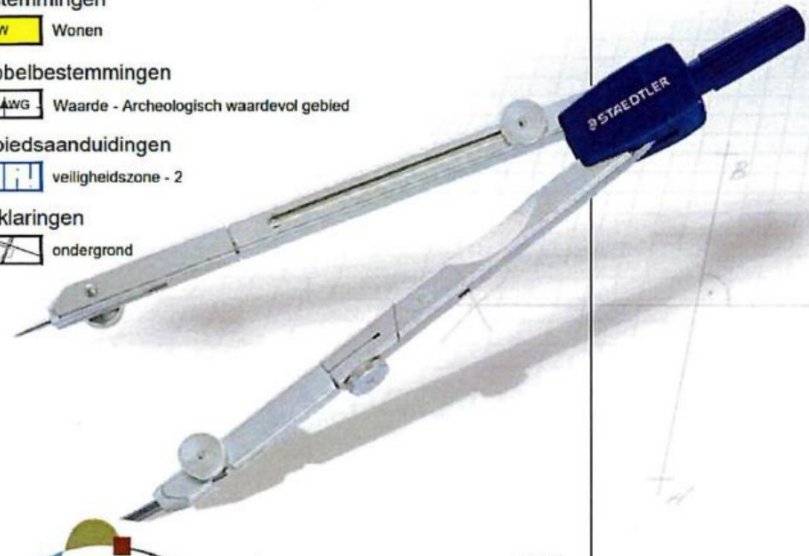
Plangebied
 Enter-Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen 2 en 4)

Bestemmingen
 W Wonen

Dubbelbestemmingen
 Waarde - Archeologisch waardevol gebied

Gebiedsaanduidingen
 veiligheidszone - 2

Verklaringen
 ondergrond



project
 Enter-Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen 2 en 4)

Gemeente Wierden

onderdeel *verbeelding* projectnummer

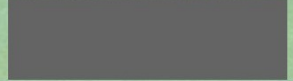
status *ontwerp* identificatienummer
 NL.IMRO.0189.BP2022000021-0ND1

[redacted] bladnummer
 1 van 1

SCHAAL : 1 : 1 000 datum : 1 januari 2022
 FORMAAT : A3 bestandsnaam : [redacted]



Ruimteloket_data in kaart





KGO Voorwaarde(n) bij aanvraag Omgevingsvergunning

1. Bijdrage EUR [redacted] per m²
2. Bestedingsdoel moet vooraf bekend zijn
3. Geen investering op de eigen kavel
4. Maximaal 10% voor advieskosten

Besteding KGO bijdrage (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

- Graag willen wij EUR [redacted] bijdragen aan de Stichting voor de bouw van het Klompen- en Zompenmuseum (Zij komen nu nog EUR [redacted] te kort en moeten starten in 2026 om geen subsidie mis te lopen)
- Graag willen wij EUR [redacted] als bijdrage in de kosten van het Archeologisch onderzoek (onderzoeken en registratie van de vondsten)
- Kosten voor een zitbank met verwijsbord naar het museum in de berm van de Hambergerweg EUR 5.950
- Graag willen wij EUR [redacted] bijdragen aan verbeteringen aan de Hambergerweg (Door Gemeente Wierden)
- Graag willen wij EUR [redacted] besteden voor advieskosten

KGO Bijdrage berekening

KAVEL	OPP	KGO
	M ²	[redacted]
1	2.009	[redacted]
2	1.716	[redacted]
3	1.600	[redacted]
4	1.536	[redacted]
5	977	[redacted]
Totaal	7.838	[redacted]

Vernieuwing Klompen- en Zompenmuseum

TOELICHTING DOOR:




Enters Erfgoed

April 2025

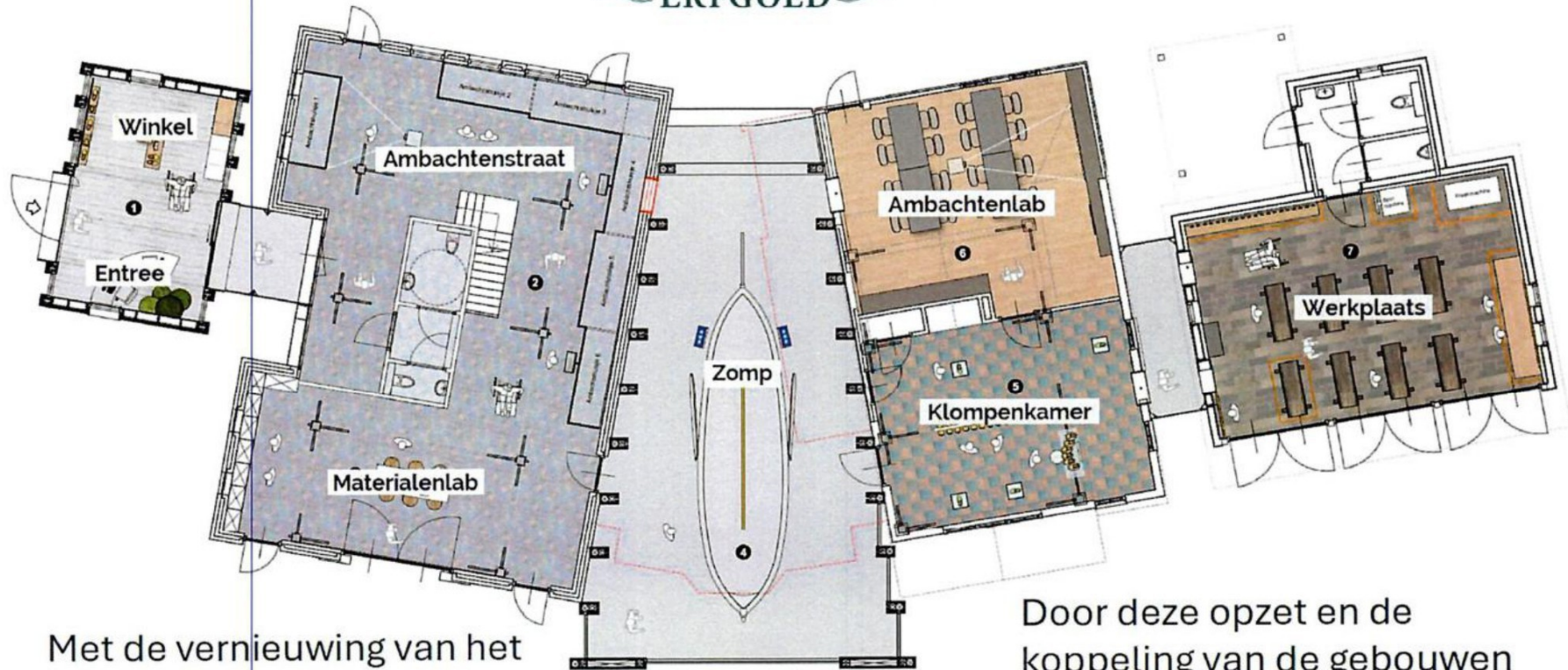
STICHTING OUDHEIDKAMER ENTER
ENTER
ERFGOED

Exterieur



De nieuwe entree grenst direct aan de Dorpsstraat.
Zo wordt het museum nóg meer een onderdeel van het
centrum van Enter

Plattegrond



Met de vernieuwing van het museum wordt het thema breder getrokken: van klompen en zompen naar Ambachtelijk Enter.

Door deze opzet en de koppeling van de gebouwen wordt een mooie en efficiënte looproute voor onze bezoekers door het museum gerealiseerd.

Wat betekent het vernieuwde, moderne museum voor Enter?



Behoud van onze cultuur

Een stevige basis om Enters rijke geschiedenis te bewaren en te delen.



Een trekpleister voor toeristen

Het maakt Enter aantrekkelijker voor bezoekers van buitenaf.



Meer leven in het dorp

Extra bezoekers zorgen voor meer reuring én economische kansen.



Betrokken jeugd

Jongeren ontdekken hier op een leuke manier hun culturele roots.



Een inspirerende plek voor vrijwilligers

Het erfgoed leeft voort dankzij hun inzet en blijft boeiend om aan mee te bouwen.





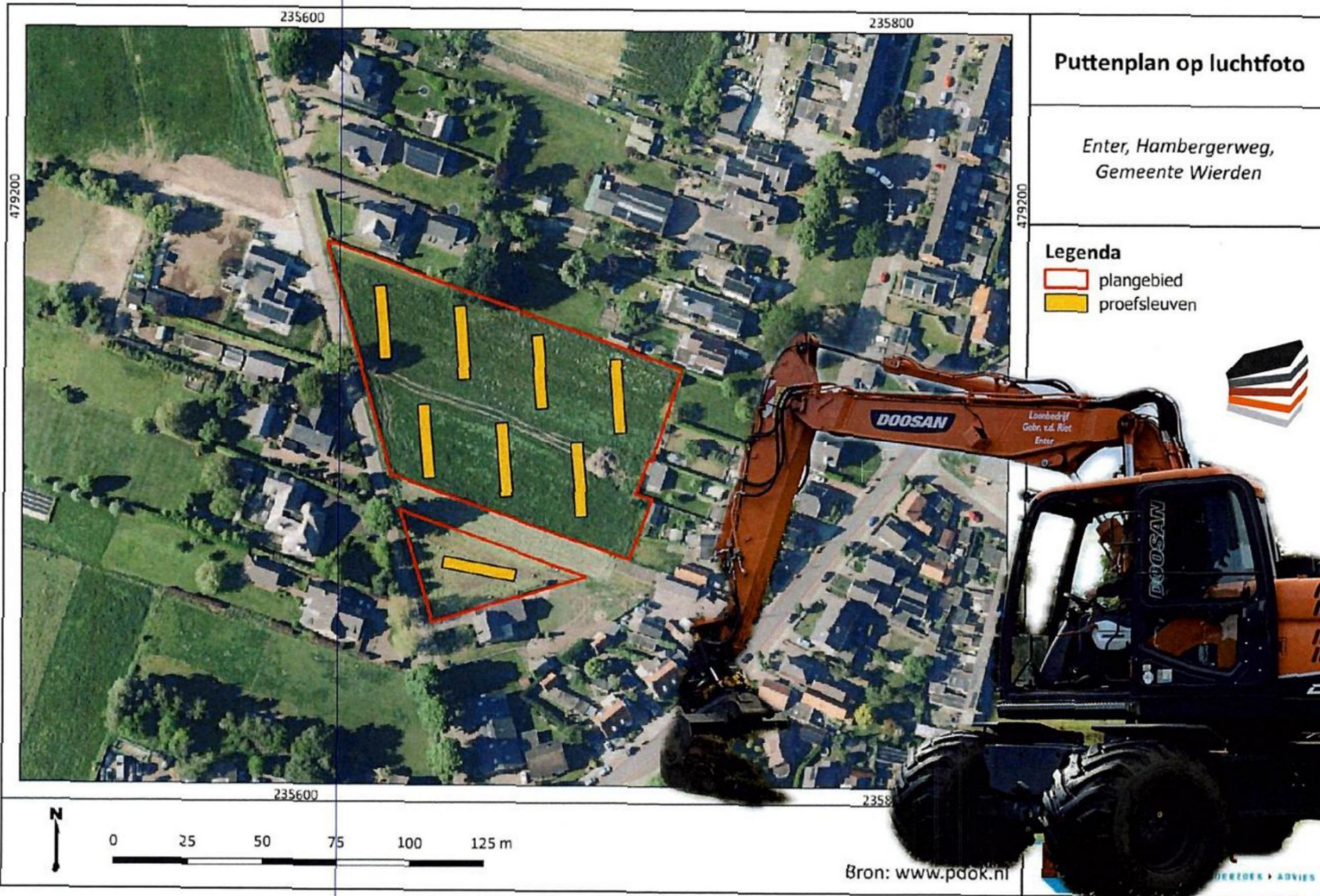
LAAGLAND

AVD



Hans Oude Rengerink


Bijlage 4. Puttenplan



Puttenplan op luchtfoto

Enter, Hambergerweg,
Gemeente Wierden

Legenda

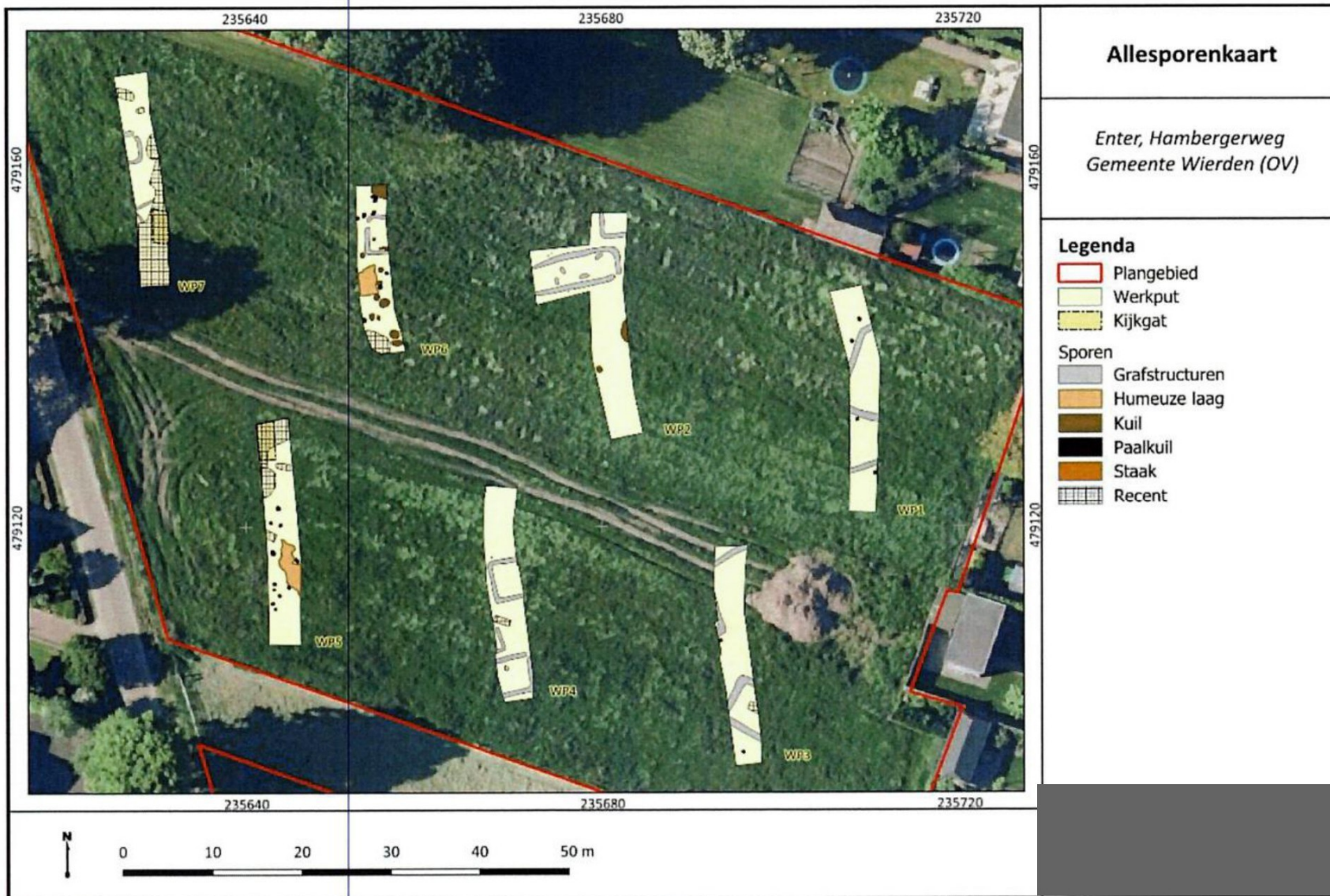
-  plangebied
-  proefsleuven



ARCHEOLOGIE

Juli 2026

VERBODEN TOEGANG



Figuur 10. Reconstructie van een langbed. De greppel omringt een laag heuveltje (naar: [redacted] en [redacted], 2011).



Figuur 7. Rechthoekige greppels, randstructuren van langbedden, zijn aanwezig door heel het plangebied.



Allesporenkaart Toekomstige situatie

*Enter, Hambergerweg
Gemeente Wierden (OV)*

Legenda

- Plangebied
 - Werkput
 - Kijkgat
- Sporen
- Grafstructuren
 - Humeuze laag
 - Kuil
 - Paalkuil
 - Kuil met urn
 - Vermoedelijke kuil met urn
 - Paal bij grafkuil
 - Staak
 - Recent



Figuur 25. De locatie van de archeologische resten t.o.v. de toekomstige situatie.

Bijlage 1. Archeologische periode-indeling voor Nederland

Periode	Deel-/subperiode	Van	Tot
Recent		1945 na Chr.	2050 na Chr.
Nieuwe Tijd	Late-Nieuwe Tijd	1850 na Chr.	1945 na Chr.
	Midden-Nieuwe Tijd	1650 na Chr.	1850 na Chr.
	Vroege-Nieuwe Tijd	1500 na Chr.	1650 na Chr.
Middeleeuwen	Late-Middeleeuwen B	1250 na Chr.	1500 na Chr.
	Late-Middeleeuwen A	1050 na Chr.	1250 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen D	900 na Chr.	1050 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen C	725 na Chr.	900 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen B	525 na Chr.	725 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen A	450 na Chr.	525 na Chr.
Romeinse Tijd	Laat-Romeinse tijd B	350 na Chr.	450 na Chr.
	Laat-Romeinse tijd A	270 na Chr.	350 na Chr.
	Midden-Romeinse tijd B	150 na Chr.	270 na Chr.
	Midden-Romeinse tijd A	70 na Chr.	150 na Chr.
	Vroeg-Romeinse tijd B	25 na Chr.	70 na Chr.
	Vroeg-Romeinse tijd A	12 voor Chr.	25 na Chr.
IJzertijd	Late-IJzertijd	250 voor Chr.	12 voor Chr.
	Midden-IJzertijd	500 voor Chr.	250 voor Chr.
	Vroege-IJzertijd	800 voor Chr.	500 voor Chr.
Bronstijd	Late-Bronstijd	1100 voor Chr.	800 voor Chr.
	Midden-Bronstijd B	1500 voor Chr.	1100 voor Chr.
	Midden-Bronstijd A	1800 voor Chr.	1500 voor Chr.
	Vroege-Bronstijd	2000 voor Chr.	1800 voor Chr.



Figuur 23. Bewerkt vuursteen (links vnr. 3 uit S.7, rechtsboven vnr. 28 uit S.41 en rechtsonder vnr. 2 uit S.5).



Figuur 21. Voorbeelden van het handgevormde aardewerk (links: vnr. 10 uit greppel S.18; rechts: vnr. 26 uit S.58)



Archeologen ontdekken kostbare bezittingen op plek oud herenhuis in Enter: 'Die mensen waren zeker gefortuneerd'



ENTER - Ze waren welgesteld, de eerste bewoners van het verdwenen Huis Berghorst bij Enter. Het bewijs daarvoor is bij archeologisch onderzoek in de bodem gevonden.

26 november 2020, 15:35

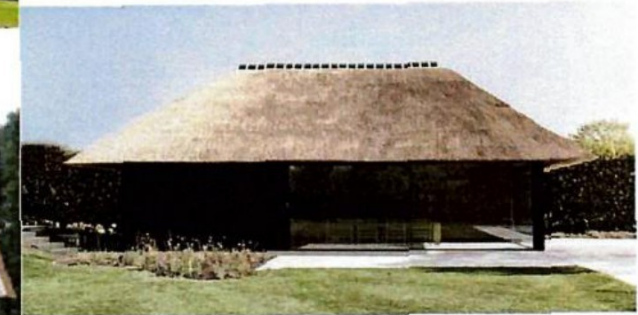
De zon komt deze morgen net tevoorschijn achter de wolken boven de nieuwbouwhuizen van De Berghorst. In het weiland ernaast vallen hopen zand op.

Daartussen speuren [redacted] en [redacted] in het afgegraven gedeelte naar restanten van het vroegere Huis Berghorst. Ze hopen met hun vondsten te ontdekken hoe het dagelijks leven van de bewoners eruitzag. En vondsten, die zijn er.



▲ Archeoloog [redacted] met een meetstok in de vroegere gracht van Huis Berghorst in Enter. Zijn collega [redacted] van Laagland Archeologie maakt notities. © Lars Smook

In het kader van de uitbreiding van de nieuwbouwwijk De Berghorst in het Overijsselse Enter heeft Laagland Archeologie van juni 2020 tot februari 2021 de overblijfselen opgegraven van het historische landhuis De Berghorst, waarnaar de wijk is vernoemd. Dit landhuis is in 1670 gebouwd en in 1818 grondig afgebroken. Van het landhuis zelf, waarvan geen enkele afbeelding is overgeleverd, zijn slechts enkele kleine funderingsresten teruggevonden. Toch is het mogelijk aan de hand van het slooppuin uit de omringende gracht een indruk te krijgen van het gebouw. De bijna 5000 vondsten die vooral uit de gracht zijn geborgen, bieden de mogelijkheid een inzicht te krijgen in het leven op het landhuis in de 18e eeuw. Rond het landhuis zijn allerlei waterlopen blootgelegd, die deel uitmaakten van de inrichting en ontwatering van het omringende terrein. Ook zijn sporen aangetroffen van het boerenerf uit de vroege 17e eeuw, dat plaats moest maken voor het landhuis.

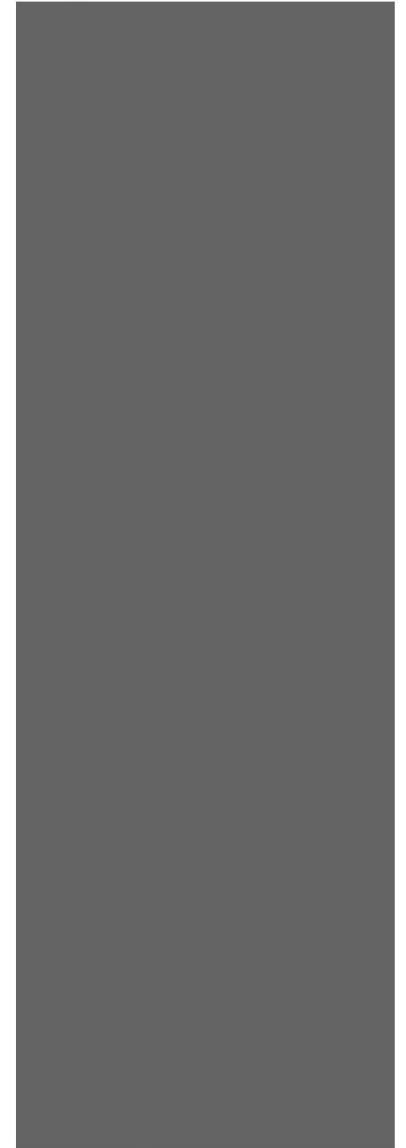


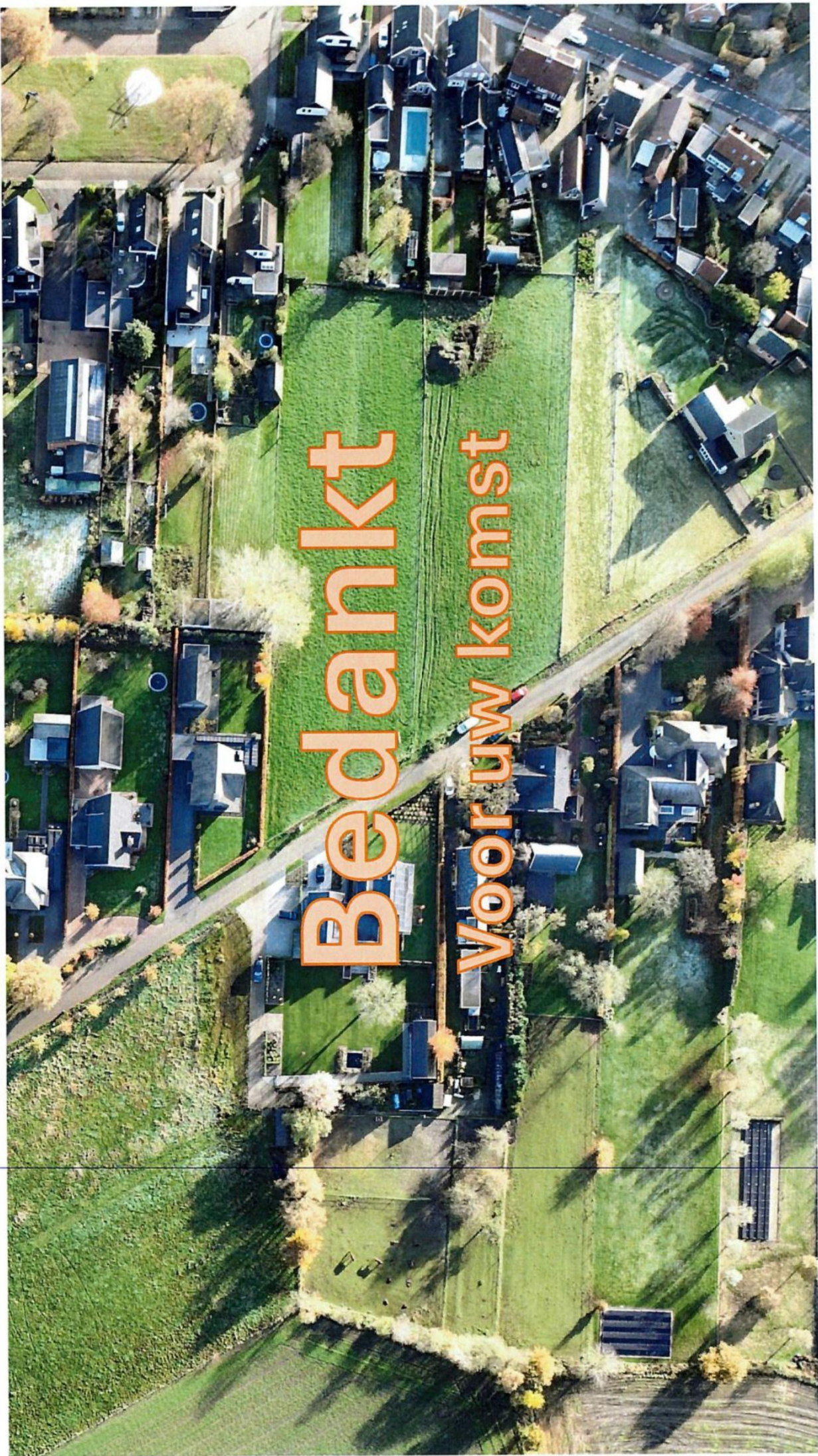
Sfeer impressie
bouwplannen



Rondvraag

BETROKKEN PARTIJEN





**Bedankt
Voor uw komst**



Wierden, 30 maart 2026

Ons nummer: 4221/24-77988

Uw kenmerk:

Onderwerp: Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'

Geachte heer ,

U heeft op 12 januari 2024 een zienswijze ingediend op ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 31 maart 2026 besloten de raad voor te stellen het omgevingsplan te wijzigen. De beantwoording van uw is opgenomen in de bijgevoegde Notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Voordat de wijziging van het omgevingsplan in de gemeenteraad wordt behandeld, wordt deze besproken in de Informatieronde Grondgebied. Deze is gepland op dinsdag 14 april a.s. vanaf 19.00 uur. Tijdens deze Informatieronde kunt u gebruik maken van het 'meespreekrecht' als u dat wilt. Een uitnodiging hiervoor krijgt u via de griffie toegestuurd. Daarin staat ook hoe u zich kunt aanmelden.

Met vriendelijke groet,



Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage: Notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'

r en
D

Wierden, 30 maart 2026

Ons nummer: 4221/ IN-24-78068

Uw kenmerk:

Onderwerp: Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'

Geachte

U heeft op 26 januari 2024 een zienswijze ingediend op ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 31 maart 2026 besloten de raad voor te stellen het omgevingsplan te wijzigen. De beantwoording van uw is opgenomen in de bijgevoegde Notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Voordat de wijziging van het omgevingsplan in de gemeenteraad wordt behandeld, wordt deze besproken in de Informatieronde Grondgebied. Deze is gepland op dinsdag 14 april a.s. vanaf 19.00 uur. Tijdens deze Informatieronde kunt u gebruik maken van het 'meespreekrecht' als u dat wilt. Een uitnodiging hiervoor krijgt u via de griffie toegestuurd. Daarin staat ook hoe u zich kunt aanmelden.

Met vriendelijke groet,

t
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage: Notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'



Wierden, 30 maart 2026

Ons nummer: 4221/ IN-24-78119

Uw kenmerk:

Onderwerp: Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'

Geachte heer 

U heeft op 29 januari 2024 een zienswijze ingediend op ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 31 maart 2026 besloten de raad voor te stellen het omgevingsplan te wijzigen. De beantwoording van uw is opgenomen in de bijgevoegde Notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Voordat de wijziging van het omgevingsplan in de gemeenteraad wordt behandeld, wordt deze besproken in de Informatieronde Grondgebied. Deze is gepland op dinsdag 14 april a.s. vanaf 19.00 uur. Tijdens deze Informatieronde kunt u gebruik maken van het 'meespreekrecht' als u dat wilt. Een uitnodiging hiervoor krijgt u via de griffie toegestuurd. Daarin staat ook hoe u zich kunt aanmelden.

Met vriendelijke groet,



Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage: Notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'



Wierden, 30 maart 2026

Ons nummer: 4221/ IN-24-78149

Uw kenmerk:

Onderwerp: Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'

Geachte 

U heeft op 1 februari 2024 een zienswijze ingediend op ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 31 maart 2026 besloten de raad voor te stellen het omgevingsplan te wijzigen. De beantwoording van uw is opgenomen in de bijgevoegde Notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Voordat de wijziging van het omgevingsplan in de gemeenteraad wordt behandeld, wordt deze besproken in de Informatieronde Grondgebied. Deze is gepland op dinsdag 14 april a.s. vanaf 19.00 uur. Tijdens deze Informatieronde kunt u gebruik maken van het 'meespreekrecht' als u dat wilt. Een uitnodiging hiervoor krijgt u via de griffie toegestuurd. Daarin staat ook hoe u zich kunt aanmelden.

Met vriendelijke groet,

t

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage: Notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'

De heer [REDACTED] k

[REDACTED]

[REDACTED]

Wierden, 30 maart 2026

Ons nummer: 4221/ IN-24-78172

Uw kenmerk:

Onderwerp: Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'

Geachte heer [REDACTED]

U heeft op 29 januari 2024, namens de buurt [REDACTED] een zienswijze ingediend op ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 31 maart 2026 besloten de raad voor te stellen het omgevingsplan te wijzigen. De beantwoording van uw is opgenomen in de bijgevoegde Notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Voordat de wijziging van het omgevingsplan in de gemeenteraad wordt behandeld, wordt deze besproken in de Informatieronde Grondgebied. Deze is gepland op dinsdag 14 april a.s. vanaf 19.00 uur. Tijdens deze Informatieronde kunt u gebruik maken van het 'meespreekrecht' als u dat wilt. Een uitnodiging hiervoor krijgt u via de griffie toegestuurd. Daarin staat ook hoe u zich kunt aanmelden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] t

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage: Notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'

Wierden, 30 maart 2026

Ons nummer: 4221/ IN-24-78183

Uw kenmerk:

Onderwerp: Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'

Geachte mevrouw [REDACTED]

U heeft op 6 februari 2024 een zienswijze ingediend op ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 31 maart 2026 besloten de raad voor te stellen het omgevingsplan te wijzigen. De beantwoording van uw is opgenomen in de bijgevoegde Notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Voordat de wijziging van het omgevingsplan in de gemeenteraad wordt behandeld, wordt deze besproken in de Informatieronde Grondgebied. Deze is gepland op dinsdag 14 april a.s. vanaf 19.00 uur. Tijdens deze Informatieronde kunt u gebruik maken van het 'meespreekrecht' als u dat wilt. Een uitnodiging hiervoor krijgt u via de griffie toegestuurd. Daarin staat ook hoe u zich kunt aanmelden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] t
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage: Notitie behandeling zienswijzen Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'

NOTA 585478

Notitie behandeling zienswijzen

Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'

Bestemmingsplan

Van 27 december 2023 tot woensdag 7 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn hierover de volgende zes zienswijzen ingediend:

Appellant 1 (IN-24-77988) ingeboekt op 18 januari 2024

Appellant 1 (IN-24-77988) ingeboekt op 18 januari 2024

Appellant 2 (IN-24-78068) ingeboekt op 26 januari 2024

Appellant 3 (IN-24-78119) ingeboekt op 1 februari 2024

Appellant 4 (IN-24-78149) ingeboekt op 5 februari 2024

Appellant 5 (IN-24-78172) ingeboekt op 6 februari 2024

Appellant 6 (IN-24-78183) ingeboekt op 6 februari 2024

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen verder aan de wettelijke vereisten en zijn derhalve ontvankelijk. De (ontvankelijke) zienswijzen zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

Zienswijze appellant 1

Appellant is eigenaar van aangrenzende gronden. Hij geeft in zijn zienswijze het volgende aan:

a. In het ontwerp bestemmingplan wordt de bestemming van de aangrenzende bestemmingen gewijzigd naar wonen. Het gevolg is dat de teelt van gewassen en het bespuiten niet meer mogelijk is. Dit beperkt mij als eigenaar van voornoemde perceel. Het verbaast mij dat in het toelichting nergens wordt gesproken over de effecten op mijn aangrenzende perceel.

b. In het bijgevoegde ontwikkelplan zijn hagen opgenomen als erfgrens met mijn perceel. Deze geven schaduw, en daardoor minder opbrengsten. Verder staan er bomen in het ontwikkelplan die minder dan 50 cm uit de erfgrens staan.

Beantwoording appellant 1:

Ad a. Spuitzonebeperking

Het plan legt geen extra beperkingen op aan het bespuiten van gewassen met chemische gewasbeschermingsmiddelen. Op basis van rechterlijke uitspraken geldt hiervoor een minimale afstand van 50-meter rondom woonfuncties. Binnen deze afstand is het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan, omdat dan onvoldoende voorzorg voor de gezondheid van omwonenden wordt betracht. Het bedoelde agrarisch perceel valt in de bestaande situatie al binnen 50 meter van omliggende woonfuncties. Dit verandert niet door het plan voor de bouw van 5 nieuwe woningen.

Ad b. schaduwwerking

In het ontwikkelplan is de beplanting als een impressie weergegeven, met indicatieve vormen, kroondiameters en plaatsaanduidingen van aan te planten bomen en struiken. Volgens art 5:42 van het Burgerlijk Wetboek zijn binnen twee meter van de erfgrens, te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom, geen bomen en binnen een halve meter van de erfgrens geen heesters en heggen toegestaan. Volgens art. 5:42, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek kan echter op grond van een verordening of een plaatselijke gewoonte een andere afstand zijn toegestaan. Volgens artikel 7 van de geldende Bomenverordening Wierden 2018, geldt dat de afstand, "zoals bedoeld in artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek, wordt vastgesteld op 0,5 meter voor bomen en voor struiken nihil." Aan de geldende afstand van 50 cm. voor bomen, te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom, zal ook bij de uitvoering van het ontwikkelplan moeten worden voldaan.

Zienswijze appellant 2

a. Uitzichtvermindering en verminderde privacy

Met de bouw van de vijf woningen zullen wij, bewoners van [REDACTED] zichtbeperking ondervinden aan de achterzijde van onze woning. Tot op heden kijken wij vrij weg over de vijf percelen en door het ontwerpbestemmingsplan wordt ons vrije, landelijke en weidse zicht volledig beperkt. Onze woning komt dan tussen de rij nieuwe lintwoningen en drukke Rijssenseweg in te liggen, waardoor ons woongenot afneemt en de waarde van onze woning zal verminderen. Door de bouw van de vijf woningen zal de "oude Enterse Hamberg" met haar landelijke karakter en groenvoorzieningen stukje bij beetje meer worden volgebouwd (begint al bij Achteresweg). De toegang van de Hamberg zal dan, vanuit ons gezien, door een gewone straat zijn met grote huizen en dat doet afbreuk aan het landelijke karakter en natuurbehoud en is niet noodzakelijk.

b. Spuitzonebeperking

Daarnaast is onze familie eigenaar van het perceel gelegen op WDN02-sectie [REDACTED]. Dit perceel heeft een agrarische bestemming en wordt als zodanig commercieel verpacht, in samenwerking met de eigenaar van het aangrenzende perceel [REDACTED]. De percelen worden wisselend gebruikt als weidegrond of de teelt van gewassen. In het ontwerpbestemmingsplan worden de aangrenzende percelen gewijzigd naar wonen. Het gevolg is dat de teelt van de gewassen en het bespuiten niet meer mogelijk is. Dit is beperkend voor de eigenaren en hierover is verder niets beschreven in de toelichting.

c. Schaduwwerking

Daarnaast is in het bijgevoegde ontwikkelplan vermeld dat er hagen als erfgrens van het perceel komen. Deze geven schaduw en er zijn daardoor minder opbrengsten. Tevens staan de bomen, zoals vermeld in het ontwikkelplan minder dan 50 cm uit de erfgrens.

d. Gebruikshinder

Het laatste punt met betrekking tot de familiegrond is dat de woning die gebouwd gaat worden naast de Hambergerweg 2, volgens tekening minder dan twee meter van de erfgrens komt te staan. Dit vormt een belemmering voor het gebruik van de familiegrond op verschillende gebieden. Wij willen onze burens nooit in de weg staan, nergens mee, maar dit is absurd. Ons woongenot wordt teveel aangetast. Allereerst zien wij natuurlijk het liefst dat er in "onze achtertuin" geen woningen worden gebouwd. Wanneer dit geen alternatief is zien wij in ieder geval graag dat de woningen zo ver mogelijk van onze grond af worden gebouwd en dat wij in de tuinen zo min mogelijk hinder ondervinden van elkaar. Een alternatief voor de woning gelegen naast Hamberg 2 is dat deze verder uit de erfgrens moet worden gebouwd, zodat de erfgrens (in combinatie met ruimte en regels) gerespecteerd wordt en de familiegrond voor verschillende doeleinde bruikbaar blijft. Bij de

woningen gelegen aan de andere kant van de groenstrook zouden wij graag zien dat er in het achterste gedeelte van de tuinen en eventueel op de erfgrans gebruik wordt gemaakt van meer groen dat wisselt in hoogte en dichtheid (vorming van klein bos/perkje), zodat wij onze privacy blijven behouden en niet bij "de ander in de keuken kunnen kijken". Daarnaast is dit ook bevorderend voor de flora en fauna van het groene gebied rond de Hamberg, daar waar, zoals te lezen in het ontwerpbestemmingsplan, waarde aan wordt gehecht en ook duurzaam is voor de toekomst, denkend aan onze kinderen.

Beantwoording appellant 2:

Ad a. Uitzichtvermindering en verminderde privacy

Er bestaat geen recht op het behoud van een bestaand uitzicht. Voor zover er als gevolg van het plan aantasting van uitzicht en/of hinder voor appellant ontstaat, behoort deze het normaal maatschappelijk risico.

Ad b. Spuitzone

Zie beantwoording appellant 1.

Ad c. Schaduwwerking

Zie beantwoording appellant 1.

Ad d. Gebruikshinder

De zeggenschap over het gebruik van de gronden en de inrichting daarvan, voor zover passend binnen de bestemming die aan die gronden is gegeven, berust in beginsel bij de eigenaar van die gronden en kan niet nodeloos worden ingeperkt. In artikel 5:1, lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek is het volgende bepaald:

- '1. Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben.
2. Het staat de eigenaar met uitsluiting van een ieder vrij van de zaak gebruik te maken, mits dit gebruik niet strijdt met rechten van anderen en de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen daarbij in acht worden genomen'.

Appellant heeft in beginsel geen zeggenschap over de door de eigenaar gewenste inrichting. De rechten van appelland worden niet aangetast of beperkt door de in het bestemmingsplan weergegeven inrichting van het plangebied.

Uit het onderzoek dat ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is uitgevoerd, blijkt dat er door de bouw van de vijf woningen geen wettelijke normen worden overschreden en dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en dat ook veiligheid, gezondheid en duurzaamheid van de leefomgeving afdoende geborgd zijn. Het beoogde gebruik van het plangebied past binnen de kaders van wet- en regelgeving. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat daarbij normen voor bijvoorbeeld geluidhinder of andere mogelijke vormen van hinder worden overschreden. Hierdoor is er, in overeenstemming met het vereiste van de Wet ruimtelijke ordening, sprake van 'een goede ruimtelijke ordening' en wordt eveneens voldaan aan de het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals dat sinds 1 januari 2024 onder de Omgevingswet geldt.

Uitzicht

Zienswijze appelland 3

a. *Aantasting* ████████s

Behoud van de ████████s

De ████████s, waaraan de straatnaam waar het ontwikkelingsplan zich op richt zelfs zijn naam aan te danken heeft, is de belangrijkste reden van het ontstaan van Enter en zonder die es had Enter nooit bestaansrecht gehad. In de loop der jaren is aan alle kanten het gebied door infrastructuur en bebouwing ingeperkt. Daar is helaas niets meer aan te veranderen, maar daarom is het des te meer van belang om het laatst overgebleven gedeelte te behouden. Het ontwikkelingsplan wat er nu ligt, staat daar haaks op. Door vijf nieuwe huizen te bouwen aan de Hambergerweg zal opnieuw een gedeelte van de ████████s, en daarmee een stuk historie, verloren gaan. Het moeten wijzigen van de bestemming Agrarisch-archeologisch waardevol naar wonen voordat er gebouwd kan worden, is hier ook een duidelijk signaal van.

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel en de daar bijhorende Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel' bevestigt tevens bovenstaande: "Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing...". En: "Nieuwbouw ontnemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp." Dit is precies wat aan de orde is als er nieuwe woningen aan de Hambergerweg zullen worden gebouwd.

Daarnaast wordt in diezelfde Omgevingsvisie een duidelijke ambitie uitgesproken: "De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden." En: "De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt." En verder: "Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon." Het bebouwen van de beeldbepalende open ruimte en de es als ruimtelijke eenheid past ons inziens absoluut niet bij deze visie.

b. *Strijdigheid 'Nee tenzij'-beleid*

Tevens wordt in de sinds 2019 geldende 'Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom'2 beschreven dat voor het bouwen van woningen op grond met de bestemming 'Agrarisch', geldt: nee, tenzij. "De gemeente hecht waarde aan het open karakter van deze plekken en wenst deze in stand te houden."

Hierbij worden drie punten genoemd:

1. Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de kernen of bij het oplossen van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld bij een bodemverontreiniging) -> Dit is niet aan de orde, omdat het op dit moment vrije, open grond betreft.
2. Wanneer een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt wordt opgelost -> Ook dit is niet aan de orde, gezien het feit dat er maar vijf grote woningen worden gebouwd, die voor een groot deel van de bevolking niet te betalen zijn. De groep mensen voor wie de woningnood het hoogst is, zullen dus geen baat hebben bij de nieuw te bouwen woningen.
3. Gebiedsontwikkeling; Wanneer woningbouw een kwalitatieve meerwaarde biedt als onderdeel van integrale gebiedsvisie -> Zoals hierboven is beschreven, passen de plannen voor de nieuw te bouwen woningen niet in de visie voor het gebied en de omgeving.

b. Uitzichtvermindering en verminderde privacy

2. Verlies van vrijheid en uitzicht

Op de plattegrond van Enter is duidelijk te zien waar de es zich bevindt. Enter is eromheen gebouwd. Maar ik nodig u van harte uit met ons, aan deze kant van Enter, even een rondje te wandelen. Want als wij even een ommetje willen maken, gaan wij hier achter de hambergerweg op... we lopen, met

Waar ik

Maar wat is er al veel afgesnoept van deze prachtige plek.

Eigenlijk is er al te veel gebouwd. Even terug naar het rondje wandelen. Als je goed kijkt op de kaart, is duidelijk dat dit het enige groene stuk is aan deze kant van Enter. En het lijkt alsof je zo even naar de andere kant kan lopen., maar dat is dan weer net te ver. En de achteresweg is wel het einde tot waar je veilig kunt lopen. Als we de andere kant pakken, lopen we door de wijk of industrieterrein.

U kunt wel nagaan dat we hier ooit zijn gaan wonen om dat vrije gevoel. Zo even je 'achtertuin' in lopen en je bent even buitenaf.... wel gedeeld met alle andere Enternaren aan deze kant van het dorp.

De bouw van deze woningen voelt dan ook als het wegnemen van dat kleine stukje vrijheid. Even de 'natuur' in. Waar we straks weer door een gewone straat lopen.

Wij wonen hier sinds En wat waren we blij met dat vrije uitzicht aan de achterkant. We worden blij van de schapen die je hoort als je het raam open hebt staan, of in de tuin zit. Maar ook allerlei soorten dieren die je niet zomaar in de wijk tegenkomt. Vanaf de eerste en tweede etage kijken wij uit over de vrije, groene percelen die gelegen zijn aan de Hambergerweg achter onze woning, maar ook over die aan de overzijde van de weg, de Hamberg. Dit is dan ook een van de redenen waarom wij destijds dit huis gekocht hebben.

In de loop der jaren is er al het een en ander veranderd aan de Hambergerweg, wat van invloed was op ons uitzicht. Zoals de huizen die op het terrein van het loonbedrijf zijn gebouwd. Daardoor is een gedeelte van ons vrije uitzicht verloren is gegaan. Wanneer de vijf nieuw te bouwen huizen zoals in het ontwikkelingsplan wordt voorgesteld, zullen worden gebouwd, zal ons vrije uitzicht op de Hamberg volledig verloren gaan. Omdat wij hier dagelijks mee geconfronteerd zullen worden vanaf het moment dat we 's ochtends de gordijnen opendoen, zal dit voor ons een absolute inperking op ons woongenot zijn.

In het 10 plan hebben we gezien dat de huizen verder naar achteren waren geplaatst, waardoor er aan de voorkant meer ruimte was voor natuur. Dat sprak ons meer aan. Zodat we dus al niet door een gewone straat zouden lopen, maar dat er veel groen en een vijver te zien zou zijn. Ook bij het uitzicht vanuit onze woning lijkt het 1e plan gunstiger. We kijken namelijk bij het huidige plan bij iedereen in de achtertuin. Als de woningen naar achteren geplaatst worden, kijken we, (hopelijk) tegen 1 zijkant aan en zullen de andere huizen er in het gunstigste geval achter vallen. Maar dan willen we er toch bij zeggen hoe erg we het vinden dat er gebouwd wordt op dit stukje grond

c. Waardeverlies, financiële schade

3. Financiële schade

Wanneer het vrije uitzicht aan de achterzijde van de woning zal komen te vervallen, zal dit leiden tot financiële schade wanneer wij ons huis zouden willen verkopen. Het uitzicht was namelijk een goede, natuurlijke tegenhanger van de veel te drukke, geasfalteerde, doorgaande Rijssenseweg, waaraan de woning aan de voorzijde grenst. Wanneer het groen aan de achterzijde verdwijnt en er woningen

voor in de plaats komen, zal die natuurlijke tegenhanger volledig verdwijnen en zal onze woning in waarde dalen. Ook worden de Rijssenseweg en de Hambergerweg drukker door nog meer verkeer dat hier dan langs komt.

d. Aantasting natuur

4. Behoud van natuur

Op dit moment zitten de percelen land aan de Hambergerweg vol met dieren, die daar steeds minder ruimte hebben. Het is grondgebied voor o.a vogels, konijnen en hazen maar ook insecten en veermuizen. Maar wanneer hier stenen, aangeplante tuinen, geparkeerde auto's maar ook mensen en leefgeluiden voor in de plaats komen, zullen deze dieren verdwijnen. Dan wordt, zoals op zoveel plekken, ook rondom Enter, hun leefgebied verder ingeperkt. Ook dat zou een grote impact hebben op ons leefgenot.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Enter-Dorp Herziening Hambergerweg Ong. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen. Indien u toch het ontwerp bestemmingsplan wenst vast te stellen en wenst in te stemmen met het ontwikkelingsplan voor de Hambergerweg, verzoeken wij u rekening te houden met het volgende alternatief:

Wanneer de huizen gebouwd zullen worden, zal dat, zoals hierboven beschreven staat, ten koste gaan van ons vrije uitzicht en we zouden dan ook graag zien dat dit gecompenseerd wordt met zoveel mogelijk groen op de te bebouwen percelen.

Gezien het feit dat wij, en met ons vele burens aan de Rijssenseweg, vanaf de zijkant op de te bebouwen percelen kijken, zijn voor ons de ingetekende groene hagen die dienen als scheiding tussen de percelen, niet voldoende, omdat zij het zicht op de nieuw te bouwen huizen niet blokkeren.

Als ons vrije uitzicht toch verloren zal gaan en er huizen in ons blikveld voor in de plaats komen, wensen wij dat deze huizen zoveel mogelijk omringd zullen worden met bomen van verschillende hoogtes en groottes, die bij voorkeur zoveel mogelijk al op hoogte zijn bij de aanplant ervan. Op deze manier ruilen we zicht op groen in voor zicht op minder en anders groen, maar dat zal nog altijd beter zijn dan zicht op huizen.

Beantwoording appellant 3:

Ad a. Aantasting [REDACTED]s

Volgens de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de kern Enter, volgens de Structuurvisie 2008, die door de raad van de gemeente Wierden op 5 oktober 2010 is vastgesteld, is het plangebied aangemerkt als stedelijk gebied (zie pagina 63 van de Structuurvisie 2008). Dit betekent dat het plangebied buiten het deel van de [REDACTED]s ligt waarvoor het beleid zich richt op het handhaven van de openheid van de es.

Volgens p. 62 van de bovengenoemde Structuurvisie 2008 geldt voor woningbouw in de kern Enter onder andere het volgende:

- inzetten op de kwalitatieve landschappelijke inpassing van dorpsranden;
- relatie met landelijk gebied borgen in stedenbouwkundig ontwerpen.

In overeenstemming met het bovenstaande is het plan gericht op een kwalitatieve landschappelijke inpassing en het borgen van de relatie met het landelijk gebied. Rekening houdend met de

ingebrachte zienswijzen, heeft na de terinzagelegging overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en door de gemeente ingeschakelde deskundigen op het gebied van landschap/stedenbouw en welstand. Op basis van dit overleg is het plan aangepast, waardoor de aansluiting bij de bestaande structuur van het landschap en de aanwezige bebouwing is versterkt.

Ad b. Strijdigheid 'nee-tenzij'-beleid

Voor inbreiding volgens de Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom geldt het bovengenoemde 'nee-tenzij'-beleid. Zoals u aangeeft, kan hiervan, volgens dezelfde beleidslijn, worden afgeweken wanneer woningbouw een kwalitatieve meerwaarde biedt als onderdeel van integrale gebiedsvisie. Hiervan is sprake. In de Structuurvisie Wierden, de integrale gebiedsvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden, die door de gemeenteraad op 5 oktober 2010 is vastgesteld), is het plangebied aangeduid als stedelijk gebied. Binnen de begrenzing van het stedelijk gebied is inbreiding met woningen mogelijk. De voorgenomen bouw van de 5 levensloopbestendige woningen voldoet daarnaast aan de door de raad vastgestelde Lokale woonagenda 2022-2026. Volgens de bestemmingsplantoelichting voorziet het plan in de bouw van levensloopbestendige woningen die de doorstroom op de woningmarkt verbeteren. Volgens de Lokale woonagenda 2022-2026 is in alle kernen binnen de gemeente Wierden in principe sprake van aanvullende behoefte en heeft woningbouwontwikkeling binnen bestaande kernen de voorkeur ten opzichte van ontwikkelingen in het buitengebied. Ook staat in de Lokale woonagenda 2022-2026 dat woningbouwplannen met voldoende levensloopbestendige woningen worden gestimuleerd. Hierbij wordt uitgegaan van de lokale kwalitatieve woningbehoefte.

Ad c. Uitzichtvermindering en verminderde privacy

Zie beantwoording appellat 2.

Ad d. Waardeverlies, financiële schade

In aansluiting op het, al bij de beantwoording van de zienswijzen van appellat 1 en 2, genoemde argument dat omgevingsveranderingen en verandering van uitzicht tot op zekere hoogte tot het normaal maatschappelijk risico behoort, geldt dat ook voor een verwachte waardedaling als gevolg van een voorgenomen ontwikkeling. Volgens afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening bestaat de mogelijkheid bij de gemeente op basis van een in werking getreden bestemmingsplan een vergoeding voor planschade in te dienen. Deze mogelijkheid bestaat voor plannen waarvan het ontwerp vóór de invoering van de Omgevingswet, op 1 januari 2024, ter inzage heeft gelegen nog tot 5 jaar na die invoering.

Ad d. Aantasting natuur

De omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van natuurwaarden. Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusie van deze quickscan is dat, wat de stikstofbelasting van de voorgenomen ontwikkeling betreft, de stikstofuitstoot als gevolg van de werkzaamheden en het gebruik geen significant negatieve invloed heeft op de instandhoudingsdoelen van stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden.

Zoals weergegeven in paragraaf 4.2 van de bestemmingsplantoelichting, zal de ontwikkeling naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van het leefgebied van een aantal beschermde zoogdieren waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Het betreft soorten als haas, konijn, vos en diverse algemene muizen en spitsmuizen. Voor de amfibieën soorten met een provinciale vrijstelling zal de ingreep naar verwachting echter leiden tot een positief effect op het leefgebied. Voor de soorten

waarvoor een provinciale vrijstelling geldt, heeft de ingreep geen invloed op de gunstige staat van instandhouding, omdat er sprake is van een plaatselijke (en deels tijdelijke) verstoring, voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

Zienswijze appellant 4

a. Aantasting Hambergeres

Behoud van de Hambergeres

De Hambergeres, waaraan de straatnaam waar het ontwikkelingsplan zich op richt zelfs zijn naam te danken heeft, is de belangrijkste reden van het ontstaan van Enter en zonder die es had Enter nooit bestaansrecht gehad. In de loop der jaren is aan alle kanten het gebied door infrastructuur en bebouwing ingeperkt. Daar is helaas niets meer aan te veranderen, maar daarom is het des te meer van belang om het laatst overgebleven gedeelte te behouden.

Het ontwikkelingsplan wat er nu ligt, staat daar haaks op. Door vijf nieuwe huizen te bouwen aan de Hambergerweg zal opnieuw een gedeelte van de Hambergeres, en daarmee een stuk historie, verloren gaan. Het moeten wijzigen van de bestemming 'agrarisch-archeologisch waardevol' naar 'wonen' voordat er gebouwd kan worden, is hier ook een duidelijk signaal van.

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel en de daar bijhorende Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel' bevestigt tevens bovenstaande: "Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing...": En: "Nieuwbouw ontnemt soms het zicht op de es of vanaf de es op het dorp." Dit is precies wat aan de orde is als er nieuwe woningen aan de Hambergerweg zullen worden gebouwd. Daarnaast wordt in diezelfde Omgevingsvisie een duidelijke ambitie uitgesproken: "De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open hoekdalen en vroegere heidevelden." En: "De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen. mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt." En verder: "Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling. gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon." Het bebouwen van de beeldbepalende open ruimte en de es als ruimtelijke eenheid past ons inziens absoluut niet bij deze visie.

b. Strijdigheid met 'Nee, tenzij'-beleid

Tevens wordt in de sinds 2019 geldende 'Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom'2 beschreven dat voor het bouwen van woningen op grond met de bestemming 'Agrarisch', geldt: nee, tenzij. "De gemeente hecht waarde aan het open karakter van deze plekken en wenst deze in stand te houden."

Hierbij worden drie punten genoemd:

1. Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de kernen of bij het oplossen van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld bij een bodemverontreiniging) -> Dit is niet aan de orde, omdat het op dit moment vrije, open grond betreft.

2. Wanneer een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt wordt opgelost -> Ook dit is niet aan de 'orde, gezien het feit dat er maar vijf grote woningen worden gebouwd, die voor een groot deel van de bevolking niet te betalen zijn. De groep mensen voor wie de woningnood het hoogst is, zullen dus geen baat hebben bij de nieuw te bouwen woningen.

3. Gebiedsontwikkeling; Wanneer woningbouw een kwalitatieve meerwaarde biedt als onderdeel van integrale gebiedsvisie -> Zoals hierboven is beschreven, passen de plannen voor de nieuw te bouwen woningen niet in de visie voor het gebied en de omgeving.

c. Uitzichtvermindering en verminderde privacy

2. Verlies van uitzicht

Sinds 2016 wonen wij met veel plezier aan de Rijssenseweg en genieten tot op heden van het prachtige uitzicht aan de achterzijde van onze woning. Vanaf de eerste en tweede etage kijken wij uit over de vrije, groene percelen die gelegen zijn aan de Hambergerweg achter onze woning, maar ook over die aan de overzijde van de weg, de Hamberg. Dit is dan ook een van de redenen waarom wij destijds dit huis gekocht hebben.

In de loop der jaren is er al het een en ander veranderd aan de Hambergerweg, wat van invloed was op ons uitzicht. Zoals op bijgevoegde foto's is te zien, zijn namelijk de huizen op nummer [redacted] in ons zichtveld gebouwd, waardoor een gedeelte van ons vrije uitzicht verloren is gegaan. Wanneer de vijf nieuw te bouwen huizen zoals in het ontwikkelingsplan wordt voorgesteld, zullen worden gebouwd, zal ons vrije uitzicht op de Hamberg volledig verloren gaan. Omdat wij hier dagelijks mee geconfronteerd zullen worden vanaf het moment dat we 's ochtends de gordijnen opendoen, zal dit voor ons een absolute inperking op ons woongenot zijn.

Daarnaast ben ik, [redacted] en hebben we [redacted] gecreëerd waar ik [redacted]. We hebben bewust gekozen voor een ruimte aan de achterzijde van onze woning, zodat ik door het dakraam [redacted] uitzicht heb over de vrije, groene weilanden (zie foto's in de bijlage). De [redacted]

[redacted] Het vrije uitzicht [redacted]. Als dit uitzicht teniet wordt gedaan door de bouw van een aantal grote huizen, zal dit daarom niet alleen een inperking van ons woongenot zijn, maar zal het ook een negatieve impact hebben op mijn [redacted].

Daarnaast zorgen de open, vrije percelen voor een prachtige overgang van binnen- naar buiten de bebouwde kom en vice versa. De Hambergerweg is voor velen, ook voor ons en [redacted], een weg waar we ter ontspanning overheen lopen, bijvoorbeeld tijdens een rondje wandelen over de Hamberg. Het is een weg die een gevoel van vrijheid geeft, juist door de vrije natuur die binnen de bebouwde kom voor het grijpen ligt. Het bebouwen van de percelen zorgt ervoor dat het de Hambergerweg een straat wordt als alle andere en de unieke eigenschappen compleet verloren zullen gaan.

Als ons vrije uitzicht toch verloren zal gaan en er huizen in ons blikveld voor in de plaats komen, wensen wij dat deze huizen zoveel mogelijk omringd zullen worden met bomen van verschillende hoogtes en groottes, die bij voorkeur zoveel mogelijk al op hoogte zijn bij de aanplant ervan. Op deze manier ruilen we zicht op groen in voor zicht op minder en anders groen, maar dat zal nog altijd beter zijn dan zicht op huizen.

d. Waardeverlies, financiële schade

3. Financiële schade

Wanneer het vrije uitzicht aan de achterzijde van de woning zal komen te vervallen, zal dit leiden tot financiële schade wanneer wij ons huis zouden willen verkopen. Het uitzicht was namelijk een goede.

natuurlijke tegenhanger van de drukke, geasfalteerde, doorgaande Rijssenseweg. waaraan de woning aan de voorzijde grenst. Wanneer het groen aan de achterzijde verdwijnt en er woningen voor in de plaats komen, zal die natuurlijke tegenhanger volledig verdwijnen en zal onze woning in waarde dalen.

e. Aantasting natuur

4. Behoud van natuur

Op dit moment zitten de percelen land aan de Hambergerweg vol met dieren, die daar alle ruimte hebben. Het is grondgebied voor o.a. hazen, vlinders, maar ook vleermuizen. Maar wanneer hier stenen, aangeplante tuinen, geparkeerde auto's, maar ook mensen en leefgeluiden voor in de plaats komen, zullen deze dieren verdwijnen. Dan wordt, zoals op zoveel plekken, ook rondom Enter. hun leefgebied verder ingeperkt.

f. Verzoek compensatie

Wanneer de huizen gebouwd zullen worden, zal dat, zoals hierboven beschreven staat, ten koste gaan van ons vrije uitzicht en we zouden dan ook graag zien dat dit gecompenseerd wordt met zoveel mogelijk groen op de te bebouwen percelen.

Gezien het feit dat wij, en met ons vele burens aan de Rijssenseweg, vanaf de zijkant op de te bebouwen percelen kijken, zijn voor ons de ingetekende groene hagen die dienen als scheiding tussen de percelen, niet voldoende, omdat zij het zicht op de nieuw te bouwen huizen niet blokkeren.

Beantwoording appellants 4:

Ad a. Aantasting Hambergeres

Zie beantwoording appellants 3.

Ad b. Strijdigheid met 'Nee, tenzij'-beleid

Zie beantwoording appellants 3.

Ad c. Uitzichtvermindering en verminderde privacy

Zie beantwoording appellants 2.

Ad d. Waardeverlies, financiële schade

Zie beantwoording appellants 3. Voor het door appellants verwachte inkomensverlies geldt eveneens het argument dat dit tot het normaal maatschappelijk risico behoort, tenzij appellants aantoont dat het onevenredig is. Ook hiervoor kan appellants desgewenst, na in werking treden van het bestemmingsplan, een planschadeclaim indienen.

Ad e. Aantasting natuur

Zie beantwoording appellants 3.

Ad f. Compensatieverzoek

Volgens het ontwikkelingsplan, dat onderdeel vormt van de bestemmingsplantoelichting, worden er bomen en heesters geplant. De aanplant en instandhouding daarvan worden door middel van een voorwaardelijke verplichting (zie artikel 3.5.3 van de bestemmingsplanregels) planologisch geborgd.

Daarnaast dient er, in overeenstemming met de Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom een KGO-tegenprestatie te worden geleverd. Over de besteding hiervan zijn er, na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, naar aanleiding van de op 25 februari 2025 gehouden participatiebijeenkomst, afspraken gemaakt tussen de gemeente, de initiatiefnemer en omwonenden. Voor deze informatiebijeenkomst zijn appellanten ook uitgenodigd. De gemaakte afspraken hebben onder andere betrekking op het versterken van de groenstructuur in de directe omgeving van de te realiseren woningen, in de vorm van een laanstructuur langs de Hambergerweg.

Het volledig aan het zicht vanuit de bestaande woningen onttrekken van de nieuwe woningen kan van de initiatiefnemer redelijkerwijs niet worden gevergd, omdat dit niet leidt tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande woonbestemmingen. Het opleggen van een dergelijke voorwaarde zou het eigendomsrecht van de initiatiefnemers nodeloos inperken en ook niet aansluiten bij de gewenste beeldkwaliteit zoals weergegeven in de bovengenoemde Structuurvisie.

Appellant 5

Onze zienswijze heeft zowel betrekking op de regels, als ook op de toelichting en het ontwikkelingsplan in het algemeen.

a. Informatievoorziening

Als buurtbewoners van de Hambergerweg zijn wij enige tijd geleden ieder afzonderlijk, slechts 1 keer en zeer summier geïnformeerd over het voornemen van de grondeigenaren om een plan te laten ontwikkelen voor het bouwen van woningen.

Het zal u niet verbazen dat wij daar geen van allen om stonden te juichen. De rustige overgang van de kern naar het buitengebied van de Hambergeres met een aantal groene plekken tussen de woningen heeft ons allen ooit doen besluiten om op deze plekke gaan wonen. Dat er nu het voornemen is om er woningen te gaan bouwen stelt ons teleur.

b. Stedenbouwkundige inpassing

Het principeverzoek waar de gemeente haar medewerking aan wilde verlenen en waar wij geen zienswijze voor konden indienen, bestond uit een plan van 3 woningen aan de noordelijke kant van het betreffende stuk grond, een smalle strook onbebouwde grond, en dan 1 woning op het meest zuidelijke perceel.

De 3 woningen zouden wat verder achteruit gesitueerd worden, waardoor er een fraaie groene strook aan de straatkant zou komen. Het groene karakter zou dan behouden blijven en de woningen zouden minder in het oog springen. Alleen de meest zuidelijke woning zou ver naar voren gebouwd worden. Wij hebben als buurtbewoners hier al diverse keren op aangedrongen bij de bewuste initiatiefnemer dat wij hier graag een andere positie voor zien en wet meer naar achteren. De bewuste woning staat dermate ver naar voren dat het een zeer onrustig, ontsierend straatbeeld geeft. In de geldende regels staat vermeld onder art. 6.1 dat gebouwen grenzend aan een verkeersbestemming minimaal 15 mtr. uit de as van de weg gesitueerd dienen te worden.

c. Integrale gebiedsontwikkeling

Er is ons destijds ten gehore gekomen dat de gemeente Wierden als eis heeft gesteld dat alle grondeigenaren mee moesten doen. Zo niet dat zou het hele plan van tafel worden geschoven. Helaas zien we nu dat er met een andere maat gemeten wordt, want wat schetst onze verbazing; de eigenaren van 2 smalle percelen willen niet mee doen in de ontwikkeling en toch wordt het plan als geheel in behandeling genomen.

Ook zou de buurt als geheel geïnformeerd worden over het voorgenomen plan. Helaas is er nog geen informatief contact geweest met de grondeigenaren zelf. Zij verkiezen kennelijk een derde persoon aan te stellen in de persoon van [REDACTED] en dhr. [REDACTED].

Hieronder willen wij u te kennen geven wat onze bezwaren/zienswijzen zijn:

De woning op meest zuidelijke kavel, direct naast [REDACTED] staat veel te ver naar voren. Het geeft een ontsierend beeld in de straat. In de regels staat vermeld onder art. 6.1 dat gebouwen minimaal 15 mtr. uit de as van de weg geplaatst moeten worden.

Wij vinden de oorspronkelijke situatie in het principeverzoek met 3 ipv 4 woningen op de noordelijke kavels veruit de beste optie, omdat dit het meest ruimtelijk is, en de kavelbreedte overeenkomt met de huidige naastgelegen bebouwing. (nr. 4, 6, 8 en 10) De 4 woningen die nu getekend zijn op kavels van slechts 16 mtr. geven een druk beeld. De grondeigenaren hebben de gronden onderling herverkaveld om zo een extra woning te kunnen plaatsen. De eigenaar van één kavel gaat hier zelf echter helemaal niet wonen. Het heeft er alle schijn van dat de keuze voor deze optie slechts een keuze is vanuit financieel belang. Een vloeiende overgang van kern naar buitengebied zou veel beter tot zijn recht komen met ruime kavels van ca. 21 mtr. het geen gelijk is aan de bestaande bebouwing iets verderop in de straat.

- In het principeverzoek werd ook uitgegaan van een situering veel verder naar achteren met een groenvoorziening en wadi aan de voorzijde. Wij zouden dit zeer prefereren omdat het groene karakter van de straat dan meer gewaarborgd blijft.

d. Verkeer

- De verkeersintensiteit neemt toe met de bouw van extra woningen, waardoor de veiligheid en het woongenot in het gedrang komt. Daarom vinden wij dat de gemeente moet voorzien in parkeervoorzieningen, goede verzorging van bermen, betere straatverlichting, (gravel-)voetpad voor wandelaars, veiligheid voor onze jonge kinderen dmv snelheid dempende maatregelen.

e. Hemelwater

- Afwatering van hemelwater moet veel beter omdat het op dit moment regelmatig voor komt dat er grote hoeveelheden water blijven staan op diverse plaatsen in de straat.

f. Groenvoorziening

- In het eerder gerealiseerde plan van de nr. 4-8 was de groenvoorziening aan de voorkant van de straat een essentieel criterium voor de gemeente Wierden, en nu lijkt het erop dat deze harde criteria niet meer gelden. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente met verschillende maten meet.

g. Archeologie

- De huidige bestemming archeologisch waardevol gebied geldt voor de gehele [REDACTED]. Het feit dat deze bestemming zo eenvoudig van tafel wordt geveegd lijkt volledige willekeur en stemt ons ongerust voor de toekomst.

g. Bouwvlakken

- In het plan zien wij geen bouwvlakken dan wel rooilijnen. Kan dit duidelijk aangegeven worden opdat wij hierop kunnen reageren?

j. KGO

- Als straatbeeld zouden wij graag een laanstructuur zien
- De KGO gelden die met dit plan vrij komen zouden wij graag ingezet zien in onze straat, opdat de groene overgang van kern naar buitengebied gewaarborgd wordt dmv een laanstructuur, wandelaars veilig kunnen genieten van de mooie [REDACTED] s op een aan te leggen (gravel) voetpad, en de jonge kinderen in onze straat veilig zijn.

j. Ontwikkelplannen niet identiek

- De ontwikkelingsplannen in de bijlagen van de regels en de toelichting zijn niet identiek. Welke versie is nu leidend?

Samenvatting

Wij zijn in principe niet tegen het bebouwen van de gronden, maar de wijze waarop dit gerealiseerd gaat worden, het aantal beoogde woningen en de locatie van de bebouwing alsmede de gevolgen mbt verkeersveiligheid, parkeergelegenheid, afwatering en beplanting baart ons zorgen.

Beantwoording appelland 5:

Ad a. Informatievoorziening

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, die plaatsvond vóór de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, gold er geen wettelijke participatieplicht. Het was echter ook vóór de invoering van de Omgevingswet gebruikelijk dat de gemeente initiatiefnemers adviseerde met belanghebbenden in gesprek te gaan over in voorbereiding zijnde plannen. Hiervoor golden geen beleidsregels. De aanpak hiervan was vormvrij en de verantwoordelijkheid hiervoor berustte bij de initiatiefnemer. Bij de terinzagelegging is aan de geldende wettelijke informatieverplichting over het plan volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voldaan. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, een informatiebijeenkomst gehouden, waarin het plan nader is toegelicht en besproken. Hiervoor was appelland ook uitgenodigd. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is het plan aangepast, om aan wensen van de aanwezige belanghebbenden (allen buurtbewoners) tegemoet te komen.

Ad b. stedenbouwkundige inpassing

Er wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 6.2. Deze houdt in dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van een kleinere afstand tot de as van de weg, indien dat uit stedenbouwkundig oogpunt ter plaatse aanvaardbaar is en indien uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daar uit oogpunt van het wegbeheer en de verkeersveiligheid geen bezwaar tegen bestaat. Op basis van stedenbouwkundig advies is ervoor gekozen de woningen aan de Hambergerweg te situeren. Hiermee wordt voldaan aan de stedenbouwkundige voorwaarden uit de Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom. Hierin staat:

- Een bouwplan moet logisch aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Zo moet de kavelgrenzen aan een openbare weg. Er mag niet achter bestaande woningen gebouwd worden. De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/ landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken.
- Voor de bouw van nieuwe woning(en) moet een inrichtingsschets worden opgesteld waaruit blijkt dat de woning(en) kan worden ingepast in het landschap/ stedenbouwkundige structuur.

Een wadi op de percelen van de voorgenomen woningen is niet nodig om aan het vereiste van waterberging op eigen perceel te voldoen. Voor de omgeving zou een wadi hier

waterhuishoudkundig niet effectief zijn, omdat deze niet (op het laagstgelegen punt in de omgeving) gesitueerd zou zijn.

Ad c. Integrale gebiedsontwikkeling

Ruimtelijk is het niet relevant wie de bewoner dan wel eigenaar van de woning is en of de initiatiefnemer zelf de woning gaat bewonen. Met 5 woningen wordt de beschikbare ruimte beter benut dan met 4 woningen het geval zou zijn geweest. De gemeente heeft, in overeenstemming met de Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom, als voorwaarde gesteld dat er een integrale gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Dit betekent niet dat alle grondeigenaren op hun eigen percelen een of meer woningen moeten bouwen. De gemeente heeft er in het principebesluit over de voorgenomen ontwikkeling, van 7 juni 2022, mee ingestemd dat twee percelen in het gebied niet betrokken zijn bij de ontwikkeling. De stedenbouwkundige structuur (informele lintbebouwing) laat echter voldoende ruimte voor de bouw van 5 woningen. Hoewel elders aan de Hambergerweg een tussenafstand van 21 meter is gehanteerd, is een vaste afstand geen stedenbouwkundige randvoorwaarde. Deze afstand wisselt en is, met uitzondering van de door u genoemde locatie, elders langs de Hambergerweg minder dan 15 meter. Daarnaast kan de onderlinge afstand tussen woningen en bijgebouwen in de toekomst anders worden, doordat, zowel bij bestaande als bij nieuwe woningen, binnen vastgestelde regels het recht bestaat tot het (vergunningvrij) bouwen van bijgebouwen.

Ad d. Verkeer

De verkeersintensiteit zal door het plan beperkt toenemen. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, is deze toename niet onevenredig. De Hambergerweg heeft voldoende capaciteit om deze toename op te vangen. Voor parkeren dienen er volgens het gemeentelijke verkeersbeleid op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op basis van CROW-kengetallen gaat dit bij elke woning in het plangebied om minimaal twee parkeerplaatsen. De bouw van de vijf woningen leidt, gelet op de beperkte verkeerstoename, niet tot noodzakelijke snelheidsdempende maatregelen aan de Hambergerweg. Om tegemoet te komen aan de wens tot verkeersverbeteringen aan de Hambergerweg, die ook tijdens de gehouden informatieavond naar voren is gebracht, zal de gemeente bermklinkers aanbrengen en de straatverlichting verbeteren. Door het aanbrengen van bermklinkers ontstaan betere uitwijkmogelijkheden en door extra straatverlichting verbetert de zichtbaarheid van wandelaars en fietsers voor het overige verkeer. Naar verwachting zal dit de verkeersveiligheid van wandelaars en fietsende kinderen verhogen.

Ad e. Hemelwater

Volgens het geldende beleid van de gemeente Wierden (Watertakenplan) geldt er een waterbergingseis van minimaal 40 mm. hemelwater op eigen perceel. Zoals is aangegeven in paragraaf 4.4 van de bestemmingsplantoelichting is er een watertoets gedaan waaruit blijkt dat hieraan ruimschoots wordt voldaan. Volgens deze toets leidt de bouw van de vijf woningen niet tot wateroverlast op aangrenzende percelen. Daarom zullen er vanwege het plan geen wadi's langs de Hambergerweg worden aangelegd.

Ad f. Groenvoorziening

De landschappelijke inpassing van afzonderlijke plannen met bijbehorende beplantingsplan is maatwerk. In de Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom is vastgelegd dat ver voor de bouw van nieuwe woningen) een inrichtingsschets moet worden opgesteld waaruit blijkt dat de woningen kunnen worden ingepast in het landschap/ de stedenbouwkundige structuur. Daarbij gelden geen voorwaarden voor hoeveelheid, soorten en situering van de beplanting. Conform de

gebruikelijke werkwijze is voor de landschappelijke inrichting een ontwerp gemaakt dat aansluit bij de aanwezige landschappelijke kenmerken. Deze kenmerken zijn voor elke locatie anders. Over de realisatie en instandhouding van het gemaakte ontwerp zijn, zoals gebruikelijk, afspraken gemaakt met de initiatiefnemer, die in overeenstemming met het beleid (middels een voorwaardelijke verplichting) in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Ad g. Archeologische waarde

Op basis van archeologisch bureauonderzoek heeft het plangebied een vastgestelde hoge archeologische waarde voor de Romeinse Tijd en ook een hoge verwachting voor archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum – IJzertijd en de Vroege Middeleeuwen. In het kader van het archeologisch onderzoek dat ten behoeve van het bestemmingsplan is uitgevoerd, zijn er grondboringen gedaan. Naar aanleiding hiervan is de verwachting voor intacte vuursteenvindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum – Neolithicum naar laag bijgesteld. De overige verwachtingen uit het bureauonderzoek zijn gehandhaafd. Als vervolgmaatregel heeft de regio-archeoloog geadviseerd proefsleuvenonderzoek te doen. Hieruit is gebleken dat er in het gehele plangebied een grafveld uit de late bronstijd/ijzertijd is.

Ad h. Bouwvlakken

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn bouwvlakken voor de in het ontwikkelplan aangegeven hoofd- en bijgebouwen vastgelegd.

Ad i. Besteding KGO

Zie beantwoording appelland 4 en hierboven onder 'verkeersmaatregelen': KGO-gelden worden deels ingezet ten behoeve van verkeersveiligheidsmaatregelen en een laanstructuur langs de Hambergerweg.

Ad j. Ontwikkelplannen niet identiek

Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan verschillen bevat tussen de afbeelding van het ontwikkelplan in paragraaf 2.2 van de toelichting, in bijlage 1 bij de regels en in bijlage 1 bij de toelichting. Dit komt doordat op het laatst aangebracht wijzigingen, waardoor enkele woningen op enigszins grotere afstand van de Hambergerweg worden gebouwd, niet volledig zijn overgenomen in de bijlagen. Doordat bij alle onderzoeken het gehele plangebied als uitgangspunt is genomen, in plaats van de locaties van woningen en bijgebouwen, heeft dit geen gevolgen voor de geldigheid van de in de ruimtelijke onderbouwing weergegeven onderzoeksbevindingen. In het bestemmingsplan is een gecorrigeerde versie van het ontwikkelplan opgenomen. In de bijgevoegde Staat van wijzigingen is weergegeven welke aanpassingen hiervoor zijn gedaan. Door deze aanpassingen is het ontwikkelplan in het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen overal identiek weergegeven.

Appellant 6

Betreft herziening Hambergerweg Perceel 178-WDNO2-sectie L. Genoemd perceel is in familiebezit en grenst aan de plannen voor nieuwbouw. Naastgelegen perceel [REDACTED] zal niet door de eigenaar voor woningbouw worden vrijgegeven en daardoor bestaat voor ons ook geen gelegenheid mee te denken in de mogelijkheden die in ontwikkeling zijn. Tevens belemmeren de plannen het landelijk zicht van enkele woningen aan de Rijssenseweg. Als eigenaren zijn wij vanaf de jaren [REDACTED] in contact geweest met de gemeente om een mantelzorgplek te creëren in verband met de [REDACTED] [REDACTED] heeft gewoond aan de Rijssenseweg. De optie heeft nooit

goedkeuring gekregen omdat de Enterse Hamberg behouden moest blijven. Het was beschermd dorpsgezicht! Daarom willen we onze onvrede hierover kenbaar maken we bezwaar tegen de woning die naast ons perceel gepland staat. Deze moet enkele meters uit de grens blijven zodat voor ons in de toekomst nog mogelijkheden tot bebouwing blijven bestaan mocht het plan doorgang vinden.

Beantwoording appellant 6

Ad a. verder ontwikkelingsperspectief inbreidingslocatie

Hoewel er op de percelen kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie [REDACTED] geen woningbouw is voorzien, voldoen de plannen voor de overige percelen tussen Hambergerweg 2 en 4 aan de voorwaarden van de Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom. Wij respecteren de wens van de eigenaar van perceelsnummer [REDACTED] om niet deel te nemen aan deze woningbouwontwikkeling, ook al betekent dit dat u hierdoor evenmin de mogelijkheid heeft een woning te realiseren. Wij hebben echter overwogen dat dit, gelet op de woningbehoefte, onvoldoende reden is om af te zien van het verlenen van medewerking aan de voorgenomen bouw van 5 woningen op de overige percelen tussen de Hambergerweg 2 en 4.

Ad b. Uitzichtvermindering en verminderde privacy

Zie beantwoording appellant 2.

Ad c. Mantelzorgplek

De gemeente beoordeelt uw wensen ten aanzien van een mantelzorgplek onafhankelijk van overige ruimtelijke plannen, waaronder het plan waarop de zienswijze van appellant zich richt. Volgens de geldende wet- en regelgeving is er in Enter geen, op grond van de Erfgoedwet, formeel aangewezen beschermd dorpsgezicht. Mantelzorgwoningen worden gezien als een bijbehorend bouwwerk bij een woning en kunnen onder voorwaarden vergunningvrij worden gerealiseerd. Deze voorwaarden staan in het tijdelijk deel omgevingsplan en in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Als aan de geldende criteria voor een mantelzorgwoning wordt voldaan, waaronder plaatsing binnen een bestaande woonbestemming, kunt u deze realiseren. Het is niet mogelijk een mantelzorgwoning binnen de bestemming 'agrarisch', los van een reguliere woning te realiseren.

Ad d. Bouwgrens

In overeenstemming met de bouwvlakken in het vast te stellen bestemmingsplan en het Bbl moeten hoofdgebouwen op minimaal 3 meter van de perceelsgrens komen te staan. Bijgebouwen die niet hoger zijn dan 2 meter mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

Plaatsen in De Wiezer en op de website vanaf 27 mei 2026

Link naar dit wijzigingsplan:

<https://open.wierden.nl/omgevingsplanwijzigingen>

Invoeren in InfoWierden:

categorie	Bestemmingsplannen
Titel i	Bestemmingsplan 'Enter dorp, herziening Hambergerweg ong (tussen 2 en 4)'
Periode	Inzagetermijn
Specifiek/algemeen	Specifiek
Wiezer	Ja
Emailservice	Ja

Tekst

De grondeigenaren van de percelen tussen de Hambergerweg 2 en 4 te Enter hebben een gezamenlijk plan opgesteld om deze gronden te benutten als inbreidingslocatie voor woningbouw. Het plan bestaat uit de bouw van 5 vrijstaande woningen aan de oostzijde van de Hambergerweg, waarmee wordt aangesloten op de bestaande lintbebouwing aan de Hambergerweg.

Inzage

Het bestemmingsplan en het bijbehorende ontwikkelplan staan vanaf donderdag 28 mei 2026 op www.omgevingswet.overheid.nl. Het besluit en de onderliggende motivatie en bijlagen liggen digitaal ter inzage op <https://open.wierden.nl/omgevingsplanwijzigingen>.

Het bestemmingsplan is vanaf donderdag 28 mei 2026 ook te bekijken bij Bouwen en wonen in het gemeentehuis. Om het plan in te zien, dient u een afspraak te maken via <https://afspraken.wierden.nl>.

Beroep instellen tegen dit besluit

Als u het niet eens bent met het besluit kunt u gedurende zes weken schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de Raad van State. Zie voor de mogelijkheden de website van de Raad van State.

Beroep kan ingesteld worden door:

- Belanghebbenden.
- Niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit naar voren hebben gebracht over het besluitonderdeel waartegen het beroep zich richt.
- Niet-belanghebbenden die geen zienswijze naar voren hebben gebracht over het besluitonderdeel waartegen zijn beroep zich richt, maar aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht.

(Niet-belanghebbenden dienen echter wel rekening te houden met het relativiteitsvereiste.)

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en bevat tenminste: de naam en het adres van de indiener; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht; de gronden van het beroep.

Verder dient zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft te worden overgelegd.

Voorlopige voorziening

Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Diegene die beroep heeft ingesteld kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Een verzoek om voorlopige voorziening dat binnen de beroepstermijn is ingediend schort de inwerkingtreding van het besluit op totdat op het verzoek is beslist. Voor de behandeling van zowel een beroepschrift als een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Voor nadere informatie over deze procedure(s) kunt u zich wenden tot de Raad van State (telefoon 070 – 426 44 26).

Meer weten?

Als u vragen heeft over het wijzigingsplan, kunt u terecht bij het loket Bouwen en wonen in het gemeentehuis (tel. 0546 [redacted] of e-mail: bouwenenwonen@wierden.nl).

Raadvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Enter-Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen Hambergerweg 2 en 4
------------------	--

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	4221
Datum raadsvergadering	19 mei 2026
Deadline	-
Portefeuillehouder	
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Advies aan de raad:

1. het bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' gewijzigd vast te stellen;
2. het ontwikkelplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' vast te stellen, als onderdeel van de Welstandsnota Wierden;
3. in te stemmen met de bijgevoegde notitie 'Behandeling zienswijzen bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4', welke notitie wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
4. in te stemmen met de bijgevoegde notitie 'staat van wijzigingen bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4"', welke staat wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
5. voor het plangebied 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Aanleiding

Van 27 december 2023 tot woensdag 7 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn hierover zes zienswijzen ingediend. Deze zijn verwerkt in het bijgevoegde bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

2. Beoogd effect / bestuurlijk kader

Vaststelling van het bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4" voor de bouw van vijf woningen, om te voorzien in de woningbehoefte en om de ruimtelijke kwaliteit van Enter te versterken.

3. Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom.

Versterking van de ruimtelijke structuur

Het bovengenoemde bestemmingsplan voorziet in de bouw van vijf vrijstaande woningen aan de oostzijde van de Hambergerweg, tussen de huisnummers 2 en 4. Met de bouw van deze woningen wordt de bestaande lintbebouwing aan de Hambergerweg aangevuld. Het gaat om een lintbebouwing met vrijstaande, ruim opgezette woningen, die op enigszins variërende afstanden van de Hambergerweg staan. De oriëntatie van de woningen op de Hambergerweg benadrukt de bestaande kavelstructuur en versterkt de landschappelijke structuur. Hierdoor blijft de openheid aan de achterzijde, het gebied tussen de Hambergerweg en de Rijssenseweg, behouden. De externe veiligheid in het plangebied, vanwege het nabijgelegen tankstation aan de Rijssenseweg 38, is in het plan afdoende geborgd. Voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving is daarnaast van belang dat door onderzoek aangetoonde archeologische waarden behouden blijven. In overeenstemming met de Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom leveren de initiatiefnemers ten behoeve van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) daaraan een financiële bijdrage.

Externe Veiligheid in het plangebied vanwege het nabijgelegen tankstation is afdoende geborgd

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over het nemen van veiligheidsmaatregelen vanwege het nabijgelegen tankstation, waardoor het aanwijzen van een voorschriftengebied externe veiligheid niet nodig is. Van de vijf woningen in het plangebied, komt er één net binnen het explosieaandachtsgebied van 160 meter rondom het tankstation aan de Rijssenseweg 38a. Op grond van artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient het College van Burgemeester daarom een beoordeling van het groepsrisico te maken. Met het groepsrisico wordt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen de kans bedoeld dat er als gevolg van een ongewoon voorval bij een risicovolle inrichting, in dit geval het bovengenoemde tankstation, een groep van 10 mensen om het leven komt. Volgens het Bkl wordt voldoende rekening gehouden met het groepsrisico, wanneer voor kwetsbare locaties, waaronder woonlocaties, wordt gewaarborgd dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties. Over de te nemen maatregelen is advies ingewonnen van de afdeling Integrale Veiligheid van de gemeente Wierden en van de Veiligheidsregio Twente. Op basis van dit advies is er een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen om te borgen dat bij de verdere uitwerking van het woningbouwplan afdoende veiligheidsmaatregelen worden genomen. Hierdoor is het niet noodzakelijk een voorschriftengebied externe veiligheid vast te stellen.

Behoud van archeologische waarden

Het college van B&W heeft een selectiebesluit archeologie genomen om het behoud van archeologische waarden in het plangebied veilig te stellen, in de vorm van kennis. Bij het uitgevoerde archeologische onderzoek ten behoeve van het plan is

gebleken dat zich in het gehele plangebied unieke, behoudenswaardige archeologische waarden bevinden, waarop de Erfgoedwet van toepassing is. Op basis van de archeologische waardestelling die op grond van de Erfgoedwet heeft plaatsgevonden, is de archeologische vindplaats in het plangebied behoudenswaardig. De archeologische resten dienen opgegraven te worden om behoud buiten de vindplaats (ex situ), in de vorm van kennis, te kunnen garanderen. Daarna kan het gehele plangebied archeologisch vrijgegeven worden. Voor de voorgenomen opgraving is een Programma van eisen opgesteld, dat inmiddels door de Regio-archeoloog van Het Oversticht, die hiervoor door de gemeente Wierden is gemandateerd, is goedgekeurd. Op de uit te voeren opgraving zijn de Kwaliteitsnormen Nederlandse Archeologie (KNA) van toepassing. Volgens deze normen dient, gezien de hoge inhoudelijke en fysieke kwaliteit en het belang van het verkrijgen van absolute dateringen, voorafgaand aan het opstellen van het programma van eisen voor de opgraving overleg plaats te vinden met een specialist om een uitgebreide bemonsteringsstrategie en documentatiewijze vast te leggen.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Op grond van de geldende Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom, dient bij het toevoegen van woningen een tegenprestatie te worden geleverd aan het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Het gaat om een financiële bijdrage om hiermee een versterking van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen die in evenwicht is met de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Voor iedere m² die wijzigt van een agrarische functie in een woonfunctie dient een KGO-bijdrage van EUR [redacted] te worden betaald. Voor het bestemmingsplan Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' bedraagt de KGO-bijdrage [redacted] Euro. De betaling hiervan is verschuldigd bij onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'. De afspraak tot het betalen van de berekende KGO-bijdrage van, in totaal, EUR [redacted] is vastgelegd in de bijgevoegde anterieure exploitatie-overeenkomst.

Uitvoeringsplan KGO-bijdrage

In de achterliggende periode heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeente een plan gemaakt voor de besteding van de te betalen KGO-gelden. De bijdrage van EUR [redacted] zal als volgt worden besteed (bedragen zijn indicatief op basis van ramingen):

- 1 [redacted] bijdrage aan de bouw van het Klompen- en Zompenmuseum van de St. Enters Erfgoed.
- 2 [redacted] bijdrage in de kosten van het Archeologisch onderzoek, dit betreft: kosten onderzoek en registratie van de vondsten.
- 3 [redacted] bijdrage aan het versterken van de laanstructuur langs de Hambergerweg door het planten van extra bomen ter hoogte van het plangebied in het (toekomstig) openbaar gebied (door de gemeente Wierden).
- 4 € [redacted] besteding voor advieskosten (maximaal 10% van KGO is € [redacted])
- 5 € [redacted] bijdrage voor een zitbank met verwijfsbord naar het museum in de berm van de Hambergerweg (schatting en afronding).

De uitvoering van het Uitvoeringsplan KGO-bijdrage zal plaatsvinden binnen het kader van de beleidslijn Toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving, zoals vastgesteld door de raad van de Gemeente Wierden op 15-10-2013. Met de bijdragen onder 1,2 en 5 wordt aangesloten bij het onderdeel Erfgoed in de kernen uit bijlage 1 van de gemeentelijke Structuurvisie. In het kader van Erfgoed in de kernen wordt KGO ingezet om de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van gebieden te versterken (verbinden van kwaliteiten). Hierbij bestaat de inzet eruit dat aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk worden behouden en beleefd door mensen dankzij informatie, gebruik en ontwikkeling. Het 'ex situ' behouden van opgegraven archeologische waarden in de vorm van kennis sluit aan bij het onderdeel Herstel van cultuurhistorische elementen en gebouwen uit het uitvoeringsprogramma Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De bijdrage onder punt 3, de versterking van de laanstructuur, sluit aan bij het onderdeel Groene en klimaatadaptieve leefomgeving uit de Omgevingsvisie, zoals uitgewerkt in de Lokale woonagenda, Programma Klimaatadaptatie.

Eventuele wijzigingen van het uitvoeringsplan door de gemeente Wierden binnen het kader van deze beleidslijn Toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving zijn voorbehouden. Bij gewijzigde uitvoering heeft de initiatiefnemer geen recht op restitutie van de KGO-bijdrage.

1.2 Voor het initiatief is een ontwikkelplan opgesteld waarin kaders voor beeldkwaliteit en landschappelijke inrichting zijn vastgelegd.

Het ontwikkelplan is afgestemd op de ruimtelijke kenmerken van de Hambergerweg, die onder andere worden bepaald door de aanwezige [REDACTED]s en de al bestaande woonbebouwing in de omgeving. Het ontwikkelplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is integraal opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Over dit ontwikkelplan zijn een positief advies stedenbouwkundig en welstandsadvies uitgebracht.

1.3 Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er door omwonenden in totaal zes zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn alle ontvankelijk. Bijgaand vindt u de Notitie behandeling zienswijzen, met de voorgestelde antwoorden op deze zienswijzen.

1.4 De aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Bijgevoegd vindt u een notitie Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4", waarin de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, onder andere naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zijn weergegeven.

1.4 Doordat de kosten via een exploitatie-overeenkomst worden verhaald, is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Door middel van de bijgevoegde anterieure exploitatieovereenkomst is het wettelijk kostenverhaal verzekerd. Door middel van de bijgevoegde anterieure

exploitatieovereenkomst is geborgd dat alle plankosten, inclusief de eventuele kosten van nadeelcompensatie voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn. In de anterieure overeenkomst zijn daarnaast de afspraken over de door de initiatiefnemer te betalen KGO-bijdrage vastgelegd.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Historie

- 1 Ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4', NL.IMRO.0189.BP2022000021-ON01, IMRO versie 2012, goedgekeurd door het College van B&W op 20-12-2023, Collegebesluit Z-23-48531/ nota 23-13731;
- 2 Principebesluit Hambergerweg, goedgekeurd door het College van B&W op 7-6-2022, Collegebesluit Z-21-41665/ nota -22-12663;
- 3 Bestemmingsplan Enter Dorp, NL.IMRO.0189.BP2009000021-0003, IMRO versie 2008, vastgesteld door de gemeenteraad op 1-2-2011, Nota Raad2010300;
- 4 Structuurvisie Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving Gemeente Wierden, vastgesteld door de gemeenteraad op 15-10-2013, nota RAA-13-00652.
- 5 Beleidslijn Toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom, vastgesteld door de raad op 13 november 2019, Z-19-34208/, nota RAA-19-01255;
- 6 Rekenmethode 2021-Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom, goedgekeurd door het College van B&W op 10 augustus 2021, collegebesluit Z-21-41721 / nota 21-12342, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 september 2021, nota RAA-21-01417.
- 7 Nadere invulling rekenmethode investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), college van B&W, besluit van 7 november 2023, Z-21-41721 / raadsbrief UIT-23-61259.
- 8 Beleidsnota Archeologie gemeente Wierden, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 2010, nota RAA2010235.

6. Inwonerparticipatie

In overeenstemming met de vastgestelde Handreiking inwonerparticipatie is inwonerparticipatie toegepast op level 2, 'gemiddelde participatie'. Hierbij bestaat de inspanning uit het informeren, raadplegen en laten adviseren van burens, direct omwonenden en andere partijen. Naar aanleiding van aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van een eerder met de buurt besproken voorontwerp van het bestemmingsplan, is een inwonersbijeenkomst gehouden.

Hierin zijn het plan en de aanpassingen toegelicht en hebben omwonenden wensen ingebracht over het plan en de besteding van KGO-gelden. Deze wensen hadden onder andere betrekking op bermverharding, openbare verlichting en beplanting langs de Hambergerweg. Aan de wensen ten aanzien van openbare verlichting en beplanting wordt door middel van het KGO-plan tegemoet gekomen. Aan de wensen ten aanzien van bermverharding kan niet worden tegemoetgekomen. Het

aanbrengen van bermverharding is uit verkeersveiligheidsoverwegingen niet wenselijk, omdat het hardrijden door automobilisten faciliteert.

7. **Communicatie**

Na vaststelling zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op het digitale Omgevingsloket en bekend worden gemaakt via De Wiezer, de gemeentelijke website en de landelijke website 'openbare bekendmakingen'.

8. **Wettelijke grondslag**

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1 en Afdeling 6.4.

9. **Juridisch advies**

Niet van toepassing.

10. **Financiële toelichting**

Het voorstel brengt geen kosten voor de gemeente Wierden met zich mee.

11. **Subsidie**

Niet van toepassing.

12. **Inkoop en aanbesteding**

Niet van toepassing.

13. **Intergemeentelijke samenwerking**

Niet van toepassing.

14. **Global goals**



15. **Local goals**

1. Samen, gezond en veilig wonen, werken en leven
 - * Een woning voor nu en later
3. In een mooie groene en duurzame omgeving
 - * Goede ruimtelijke kwaliteit
4. Samen aan de slag! Doet u mee!
 - * We geven ruimte aan initiatieven

16. **AVG**

De grondslag voor het verwerken van persoonsgegevens is het uitvoeren van een publiekrechtelijke taak. De ingediende zienswijzen zijn bijgevoegd. Door het

weglaten van namen en adressen van natuurlijke personen die zienswijzen hebben ingediend, zijn de bijgevoegde zienswijzen geanonimiseerd.

17. Deadlines

Niet van toepassing.

18. Vervolg

Nadat u heeft ingestemd met het advies zal het bijgevoegde raadsvoorstel, om het bestemmingsplan met de bijbehorende stukken vast te stellen, aan de raad worden voorgelegd. Na vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan via het Digitaal Stelsel Omgevingswet worden gepubliceerd. Tegen dit bestemmingsplan zal vervolgens gedurende zes weken beroep kunnen worden aangetekend bij de Raad van State.

19. Evaluatie

Het college van B&W zal door middel van de reguliere bestuursrapportages en informatienota's over de woningbouwontwikkeling binnen de gemeente Wierden op de hoogte worden gehouden van de voortgang.

20. Bijlagen

Bijlage 1: bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Bijlage 2: notitie Behandeling zienswijzen bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Bijlage 3: staat van wijzigingen 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Bijlage 4: Uitvoeringsplan KGO-bijdrage bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'.

Bijlage 5: Programma van eisen Hambergerweg Enter, [REDACTED] Archeologie.

Bijlage 6: anterieure exploitatieovereenkomst Bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen nr. 2 en 4)".

Burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden,
de secretaris de burgemeester

[REDACTED] s

[REDACTED] s

Vorbereiding inforonde GG 14 april 2026

De stukken laten zien dat er 6 zienswijzen zijn ingediend en dat de raad expliciet besluit deze zienswijzenafweging onderdeel te maken van het raadsbesluit; dat vraagt om politieke borging van "erkenning in de uitvoering" (niet alleen afvinken).

Waar in de stukken:

- Notitie behandeling zienswijzen, p. 1: "de volgende zes zienswijzen ingediend" met Appellant 1 t/m 6 en registratiedata; startpunt voor "recht doen aan appellanten".
- Raadsbesluit, p. 1, punt 3: instemmen met de notitie behandeling zienswijzen, "geacht deel uit te maken van dit besluit."
- Raadsvoorstel, p. 4: verwijst naar Staat van wijzigingen met wijzigingen "onder andere naar aanleiding van de ingediende zienswijzen."
- Staat van wijzigingen, p. 1 (Aanleiding): wijzigingen zijn het gevolg van "beantwoording van zienswijzen" en zijn "integraal onderdeel" van vaststelling.

Vraag 1: Op welke manier borgt het college dat appellanten/omwonenden (aannames: inhoud bezwaren onvoldoende gespecificeerd) zich na besluitvorming niet "weg-geprocedeerd" voelen, maar daadwerkelijk erkenning en maatwerk zien in de uitvoering?

Het college toetst op basis van geldende wetgeving en vastgesteld beleid of de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad. Naar het oordeel van het college is dit niet het geval. Daarnaast volgt het college zorgvuldig de geldende wettelijke procedures, waaronder de participatie- en inspraakverordening, waarin participatie en inspraak door belanghebbenden is geborgd.

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Met opmaak: Inspronging: Links: 0 cm

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Rentmeesterschap: groen, water en landschappelijke kwaliteit (rentmeesterschap)
Waarom deze vraag uit de stukken volgt: Het plan zet sterk in op inpassing, hagen, waterberging (wadi's) en natuur-/soortenafweging; tegelijk laten zienswijzen zien dat omwonenden juist vrezen voor verlies van groen, privacy en natuurbeleving.

Waar in de stukken:

- Toelichting, p. 10 (Nieuwe situatie/inrichtingsplan): aanleg van hagen langs perceelsgrenzen (i.p.v. schuttingen) en argumentatie "openheid/landelijk karakter".
- Toelichting, p. 11 (Wadi's en waterberging): "Elke woning krijgt een wadi van circa 50 m³ ... totaal 250 m³ waterberging ... infiltreren bij extreme regenbuien."
- Staat van wijzigingen, p. 3: toevoeging regel 3.2.4 Waterhuishoudkundige voorzieningen: "per bouwperceel ... waterbergende capaciteit van 50 m³."
- Toelichting, p. 24-25 (Hoofdstuk 4 Waardentoets, Natuurwaarden): effecten op flora/fauna, soortenbescherming en zorgplicht; onderbouwing dat effecten beheersbaar/uitvoerbaar zijn.
- Notitie behandeling zienswijzen, p. 2 (Appellant 2): zorgen over "het enige groene stuk", verlies van natuurbeleving en privacy/uitzicht (inhoudelijke aanleiding voor "kwaliteit aantoonbaar borgen").

Vraag 2: Hoe garandeert het college dat deze uitbreiding van lintbebouwing niet leidt tot verlies van groen, waterveiligheid of landschappelijke kwaliteit, en dat eventuele zorgen van appellanten hierover serieus worden geadresseerd met aantoonbare kwaliteitswinst?

Dat is geborgd doordat er op de genoemde onderdelen deskundigenadvies is ingewonnen en er door gespecialiseerde bureaus onderzoek is gedaan (deze zijn als bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd).

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Het raadsvoorstel beschrijft expliciet informeren/raadplegen en een inwonersbijeenkomst; omwonenden hebben wensen ingebracht (o.a. over KGO-besteding). Dat is de basis om politiek te vragen naar structurele omgevingsdialogoog en mede-eigenaarschap.

Waar in de stukken:

- Raadsvoorstel, p. 5 (Historie/communicatie-inspanning): "informeren, raadplegen en laten adviseren van burenen/direct omwonenden"; er is een inwonersbijeenkomst gehouden; omwonenden brachten wensen in over besteding KGO-gelden (o.a. verlichting/beplanting; bermverharding afgewezen vanwege verkeersveiligheid).
- Toelichting, p. 12 (Kwaliteitsimpuls Hambergerweg): "initiatiefnemers, buurtbewoners en omwonenden" willen kwaliteitsimpuls/laaninrichting; koppeling met gezamenlijke wens.
- Toelichting, p. 40 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid): verplichting om te beschrijven "hoe burgers ... zijn betrokken" + overleg met o.a. waterschap en brandweer (procesbasis).

Vraag 3: Hoe organiseert het college dat directe omwonenden/appellanten mede-eigenaar kunnen zijn van oplossingen (bijv. inrichting, groen, verkeersveiligheid), in plaats van alleen "reactief" via bezwaar/beroep?

Het college heeft dit in het voortraject georganiseerd, onder andere door het belang van participatie door initiatiefnemers te benadrukken, wat onder andere heeft geresulteerd in de door u genoemde informatiebijeenkomst. Als gevolg van participatie komt het plan tegemoet aan twee van de drie wensen die naar voren zijn gebracht. Dat betreft het realiseren van een laanstructuur langs de Hambergerweg, als onderdeel van het KGO-plan, en het bijplaatsen van lichtmasten. De wens om bermklinkers aan te brengen kon niet worden overgenomen, omdat dit afbreuk doet aan de verkeersveiligheid. Op basis van deskundigheid van veiligheidsexperts worden voor de toekomstige bewoners afdoende brand- en explosieveiligheidseisen genomen. Omwonenden zijn hierin niet belanghebbend. Omwonenden kunnen, door hun verkeersgedrag, zelf positief bijdragen aan de verkeersveiligheid.

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

De Toelichting benoemt dat Wierden inzet op betaalbare koop/huur en levensloopbestendig, terwijl dit plan vrijstaand (duur segment) is; de

stukken verdedigen dat via levensloopbestendigheid en doorstroom. Dat is precies de politieke spanning achter uw vraag.

Waar in de stukken:

- Toelichting, p. 21 (Lokale Woonagenda): gemeente wil inzetten op "betaalbare koop- en huurwoningen" en "levensloopbestendige woningen"; tegelijk: dit plan is "vrijstaand ... relatief dure prijsklasse", maar "levensloopbestendig" en bevordert "doorstroom ... waardoor ruimte ontstaat in minder dure segmenten."
- Raadsvoorstel, p. 1-2: doel is voorzien in woningbehoefte met vijf woningen (maar zonder expliciete betaalbaarheidsafspraken).

Vraag 4: Hoe draagt dit plan (met 5 vrijstaande woningen) bij aan doorstroming en betaalbaarheid in Enter, en welke aanvullende maatregelen zet het college parallel in om starters en middeninkomens wél perspectief te bieden?

Het plan draagt bij aan de doorstroming in Enter doordat, volgens het CBS (2024) de oplevering en bewoning van één nieuwbouwwoning gemiddeld tot het vrijkomen van minimaal drie andere woningen leidt. Het voorliggende plan met 5 vrijstaande woningen dateert van vóór de Wet versterking regie Volkshuisvesting, met rijksregels over onder andere betaalbaarheid, die in maart 2024 bij de Tweede Kamer is ingediend en inmiddels door de Tweede Kamer is vastgesteld. Desondanks zullen deze woningen worden meegenomen bij de verantwoording van de woningbouwprogrammering naar onder andere uw raad. Door onder andere de Doelgroepenverordening, de Lokale woonagenda, de prestatieafspraken met Reggewoon en de beleidslijn Toevoegen van woningen in de bebouwde kom die door uw raad zijn goedgekeurd, zet het college in op het aanvullend realiseren van woningen voor lagere en middeninkomens.

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Er is een expliciete KGO-bijdrage (rekenmethode $\text{€}/\text{m}^2$; totaalbedrag en bestedingsdoelen) én er is gekozen voor kostenverhaal via anterieure overeenkomst (geen exploitatieplan). Dat vraagt om politieke verantwoording: wat ziet Enter terug en hoe helpt dat draagvlak bij appellanten?

Waar in de stukken:

- Uitvoeringsplan KGO, p. 2: KGO-bijdrage "EUR $\text{€}/\text{m}^2$ per m^2 "; totaal "EUR $\text{€}/\text{m}^2$ vastleggen in anterieure exploitatie-overeenkomst; posten/besteding ook vastgelegd.
- Uitvoeringsplan KGO, p. 4: concrete lokale opbrengst: o.a. laanstructuur Hambergerweg (wens van omwonenden), 3 meter strook grond om niet over aan gemeente; gemeente doet beheer/onderhoud.
- Toelichting, p. 22: koppelt beleidslijn aan tegenprestatie ("investering in groene omgeving") en noemt KGO-investering (orde van grootte ca $\text{€}/\text{m}^2$).
- Raadsvoorstel, p. 4: kostenverhaal "anderszins verzekerd" via anterieure exploitatieovereenkomst; daarin ook afspraken over KGO-bijdrage; geen exploitatieplan nodig.
- Toelichting, p. 41 (Economische uitvoerbaarheid): anterieure overeenkomst, inclusief planschaderisico, en uitleg waarom geen exploitatieplan.

- Raadsbesluit, p. 1, punt 5: “geen exploitatieplan” vaststellen voor dit plangebied (politieke basis voor accountability-vraag).

Vraag 5: Hoe zorgt het college dat eventuele financiële afspraken of kwaliteitsbijdragen rond dit plan (aannames: in bijlagen mogelijk, maar hier onvoldoende gespecificeerd) zichtbaar terugkomen in Enter en mede bijdragen aan het verminderen van weerstand bij appellanten?

Verdiepend: Kunt u helder maken welke publieke meerwaarde (groen, speelruimte, water, verkeer) u minimaal wilt terugzien en hoe u daarover rekenschap aflegt?

De KGO-bijdragen die in de Memo Uitvoeringsplan KGO Hambergerweg ongenummerd (tussen 2 en 4) zijn gespecificeerd, zijn eveneens opgenomen in de anterieure exploitatieovereenkomst die namens de initiatiefnemers is ondertekend en waarmee ook het college heeft ingestemd.

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Staat van wijzigingen

Bestemmingsplan Enter-Dorp, herziening Hambergerweg ong. (tussen 2 en 4)

Projectnummer: 204011
Datum: 26 maart 2026
Opgesteld: 

Aanleiding

Van 27 december 2023 tot woensdag 7 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' ter inzage gelegen. In deze staat van wijzigingen zijn de wijzigingen opgenomen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn het gevolg van de beantwoording van zienswijzen en ambtshalve correcties en aanvullingen. Deze staat van wijzigingen vormt een integraal onderdeel van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Overzicht met wijzigingen

Toelichting		
Paragraaf	Ontwerpbestemmingsplan	Aanpassing
Diverse		In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan zijn tekstuele aanpassingen doorgevoerd en zijn zaken geactualiseerd, onder meer naar aanleiding van de wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijze. Zo is onder andere de stedenbouwkundige opzet heel minimaal gewijzigd (zuidelijke woning) en heeft de waterbergingsopgave plaats gekregen op de tekening. In de toelichting heeft dit een plaats gekregen en zijn waar nodig de betreffende figuren gewijzigd.



2.2 & 3.4.3.			Conform de beleidslijn 'Rekenmethode toevoegen woningen binnen de bebouwde kom' is de KGO-tegenprestatie verwerkt in de toelichting.
4.3		In het ontwerpbestemmingsplan is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van de conclusie was het voornemen om de percelen op te hogen.	Na de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is met de gemeente overleg geweest over de invulling van de eisen vanuit het archeologisch onderzoek. Hieruit bleek dat ophoging niet gewenst was vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Hierop volgend is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, gevolgd door een programma van eisen voor de archeologische opgraving. Dit is getoetst door de regioarcheoloog. De onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting, waarbij tevens is ingegaan op de vervolgstappen inzake de archeologische opgraving.
5.5			De paragraaf inzake 'externe veiligheid' is gewijzigd.
Bijlagen bij de toelichting			Diverse bijlagen zijn toegevoegd, aangepast en waar nodig vervangen.
Regels			
Artikel		Ontwerpbestemmingsplan	Aanpassing
Artikel 3 – Wonen		<i>3.1 Bestemmingsomschrijving De op de verbeelding voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i> <ul style="list-style-type: none"><i>a. het wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw mogen worden gebruikt voor bed & breakfast;</i><i>b. de gronden mede zijn bestemd voor de landschappelijke inpassing</i>	3.1. is wat anders geformuleerd: <i>3.1 Bestemmingsomschrijving De op de verbeelding voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i> <ul style="list-style-type: none"><i>a. het wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw mogen worden gebruikt voor bed & breakfast;</i> <i>met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en waterhuishoudkundige voorzieningen.</i>
		3.2.2.	3.2.2. de volgende toevoeging gedaan, na a:



			<i>waarbij geldt dat losstaande bijbehorende bouwwerken niet groter mogen zijn dan het hoofdgebouw, met een maximum van 150m².¹</i>
		3.2.2. lid i onder 3, <i>3.de hoogte, gemeten vanaf aansluitend terrein:</i> <ul style="list-style-type: none">○ <i>niet hoger is dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw, en</i>○ <i>niet hoger is dan 3,5 meter;</i>	Vervangen voor: <i>3.de hoogte, gemeten vanaf aansluitend terrein:</i> <ul style="list-style-type: none">○ <i>niet hoger is dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw, en</i>○ <i>niet hoger is dan 3 meter;</i>
		3.2.4.	Subartikel toegevoegd; 3.2.4 Waterhuishoudkundige voorzieningen Per bouwperceel dient een waterbergende voorziening met een waterbergende capaciteit van 50 m ³ te worden gerealiseerd, teneinde te komen tot een goede waterhuishoudkundige situatie.
		3.4.1., lid d <i>d.6.2.4 ten behoeve van een hobbymatige paardenbak, met dien verstande dat:</i> <ol style="list-style-type: none">1. <i>de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;</i>2. <i>de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².</i>	Weggehaald
		3.5.2 Toegestaan gebruik <i>a. Het gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een beroep of</i>	Geactualiseerd: 3.5.2 Toegestaan gebruik



	<p><i>een bedrijf aan huis, voor zover dit voldoet aan de regels die zijn gesteld in <u>Bijlage 3</u>;</i></p>	<p><i>Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt in ieder geval niet gerekend het gebruik van ruimten binnen de woning of in bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, voor zover dit voldoet aan de regels die zijn gesteld in Bijlage 4. Onder meer moet worden voldaan aan onderstaande voorwaarden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>a. niet meer dan 35% van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep tot een maximale oppervlakte van 50 m², dan wel, de bestaande oppervlakte indien de bestaande oppervlakte groter is;</i><i>b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;</i><i>c. er mag geen sprake zijn van opslag danwel bedrijfsactiviteiten buiten de aangegeven ruimte;</i><i>d. er mag geen flinke toename van verkeers- en parkeerdrukte plaatshebben;</i><i>e. detailhandel is niet toegestaan.</i>
	<p>3.5.3 Voorwaardelijke verplichting</p> <p><i>De gronden binnen deze bestemming mogen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 worden gebruikt, onder de voorwaarde dat het beplantingsplan (onderdeel van het ontwikkelplan) in <u>Bijlage 1</u> van de regels is opgenomen binnen 2 jaar na inwerkingtreding van dit plan wordt uitgevoerd en het gehele beplantingsplan vervolgens aldus in stand wordt gehouden.</i></p>	<p>De volgende voorwaardelijke verplichtingen zijn aangepast en/of aangevuld:</p> <ul style="list-style-type: none"><i>a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de uitvoering en instandhouding van het beplantingsplan (onderdeel van het ontwikkelplan) zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels binnen 2 jaar na inwerkingtreding van dit plan.</i><i>b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder uitvoering te geven aan de archeologische opgraving, zoals</i>

			<p>opgenomen in Bijlage 2 Archeologisch proefsleuvenonderzoek, waarbij de gronden door een - door het bevoegd gezag - erkend archeoloog wordt vrijgegeven.</p> <p>c. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder een, door het bevoegd gezag (Gemeente Wierden), goedgekeurde aanvulling op het vastgestelde ontwikkelplan (Bijlage 1) waarin ingegaan wordt op de bodemafwerking en het terugbrengen van de grond na archeologische opgraving.</p> <p>d. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de uitvoering van maatregelen om de externe veiligheid te borgen, vanwege de ligging binnen het explosieaandachtsgebied van het nabijgelegen LPG-tankstation. De te nemen maatregelen dienen bij verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag (Gemeente Wierden).</p>
Artikel 4		In zijn geheel aanwezig	Vanwege de archeologische opgraving, waarbij na opgraving geen verwachtingswaarde meer aanwezig is, is artikel 4 in zijn geheel komen te vervallen.
Artikel 6		In het ontwerpbestemmingsplan betrof dit artikel 7. Artikel 6.2. (7.2) strijdig gebruik.	Onder d het volgende toegevoegd: ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - 2' is het gebruik van gronden en bouwwerken voor het huisvesten of langdurig verblijven van verminderd of niet zelfredzame personen, zoals een kinderdagverblijf aan huis.



Verbeelding			
		Ontwerpbestemmingsplan	Aanpassing
		Geen bouwvlak	In het aangepaste bestemmingsplan is per kavel een bouwvlak opgenomen.
		Dubbelbestemming: Waarde - Archeologisch waardevol gebied	Is verwijderd vanwege het vervallen van het artikel.

Nota 585478

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4'

Bestemmingsplan

Van 27 december 2023 tot woensdag 7 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn hierover vijf zienswijzen ingediend. Deze zijn in het bestemmingsplan 'Enter Dorp, herziening Hambergerweg ong., tussen 2 en 4' verwerkt. Hierin zijn de volgende wijzigingen aangebracht
