


Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp

Principeverzoek RO Rondweg ong. Enter

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	603352
Datum B&W-vergadering	16-12-2025
Deadline	-
Portefeuillehouder	
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Advies aan het college:

In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor de realisatie van een woning aan de Rondweg ong. te Enter.

1. Aanleiding

We hebben een verzoek ontvangen voor de bouw van een woning op het perceel aan de Rondweg (naast nr. 1) te Enter.

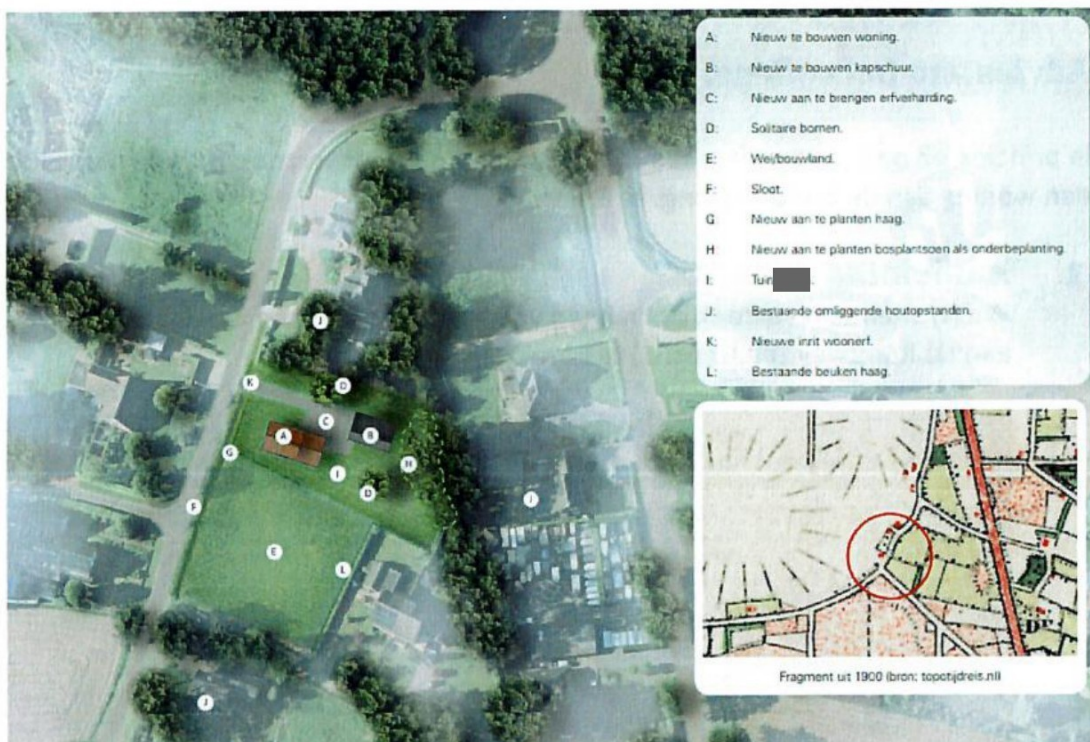


Planlocatie bevindt zich binnen rode contour

De initiatiefnemer beschikt over een perceel, dat agrarisch in gebruik is en heeft als wens om hier een woning met een bijgebouw te realiseren. De sloopmeters zijn afkomstig van de locatie Bullenaarsweg 4-4a te Enter, waar de bebouwing inmiddels

is gesloopt. De initiatiefnemer beschikt over een sloopvoucher, die hij graag wil inzetten voor de ontwikkeling aan de Rondweg (ong.) te Enter.

De nieuwe woning (A op tekening) is in het voorgenomen plan georiënteerd op de Rondweg net als het bijgebouw. De rooilijn van de woning staat in lijn met de naast gelegen woning. Het erf is daarmee met de voorzijde gericht op de es, wat goed past binnen het karakter van het essenlandschap. De voorzijde van het erf krijgt om deze reden ook een open karakter. Er is hier alleen sprake van een (lage) haag. Om het erf verder in te passen in het landschap, zullen er enkele solitaire, streekeigen bomen worden aangeplant. Aan de achterzijde van de kavel wordt de groenstructuur versterkt door middel van onderbeplanting, waardoor het erf wordt is verankerd in het landschap.



Impressie van de toekomstige situatie

Het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)') staat ter plaatse van de gewenste situering van de woning geen bebouwing toe. Het betreft hier de bestemming 'Agrarisch'. Het tijdelijk omgevingsplan kent geen ontheffingsmogelijkheid. Om het plan te kunnen realiseren is een ruimtelijke procedure nodig. Om de wenselijkheid te beoordelen is dit principeverzoek ingediend.

2. Beoogd effect / bestuurlijk kader

Meewerken aan een particulier initiatief met als doel het verbeteren van de woonkwaliteit.

Omgevingsplan tijdelijke deel (bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)').

Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

3. Argumenten

1.1 Het plan past binnen vastgestelde beleidskaders;

Regionale spelregels

Het plan voldoet aan de vastgestelde 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' (beleidskader rood voor rood). Er wordt hierbij gebruik gemaakt van de inbreng van sloopmeters van een andere locatie (paragraaf 4.7 uit het beleidskader).

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Sloop van minimaal 1.000 m² aan landschap ontsierende (agrarische) bebouwing voor één nieuwe woningbouwkavel.
- De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw zijn respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m².
- Een tweede bouwkavel kan bij minimaal 2.500 m².
- Eventueel kunnen extra m² sloopmeters worden gebruikt voor een grotere inhoud qua woning (max. 2.000 m³) of meer oppervlakte bijgebouw (max. 450 m² in een 1:3 verhouding).
- Nieuwe woningen worden gebouwd op de slooplocatie tenzij dat niet mogelijk blijkt te zijn.
- Sloopvouchers zijn mogelijk onder voorwaarden. - Sloopmeters van elders kunnen worden ingebracht (mits er minimaal 300 m² wordt gesloopt).
- Sloopmeters mogen uit een andere gemeente komen, mits 60% van de ingebrachte sloopmeters afkomstig is uit de gemeente waarde ontwikkeling plaats gaat vinden.
- In het geval van gemengde bedrijven, mogen bedrijven de intensieve tak inzetten voor de regeling. De te behouden grondgebonden tak dient in die gevallen wel te worden beperkt waardoor uitbreiding niet meer mogelijk is.

In dit geval is er gesloopt aan de Bullenaarsweg 4 - 4a. Daarvoor is een sloopvoucher uitgegeven. Hiervan wordt gebruik gemaakt. Op de bouwlocatie zal een woning met bijgebouw worden gerealiseerd volgens de geldende regels, een woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m².

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

Ontwerp Omgevingsvisie Wierden, Wierden Klaar voor Morgen

Een multifunctionele kernrandzone

De gemeente Wierden streeft naar multifunctionele kernrandzones, die een rol gaan vervullen in de leefbaarheid van de kernen en het platteland, de gezondheid van inwoners en bijdragen aan het oplossen van de problematiek van het landelijke gebied (leegstand, achteruitgang biodiversiteit, verdroging). We streven in deze zones naar een versterking van de landschappelijke kwaliteit, het vasthouden van water en maken we nieuwe functies mogelijk. In Enter wijzen we een kernrandzone aan. Deze varieert in grootte.

Aan de zuidzijde is de kernrandzone vrij uitgestrekt. Hier is sprake van een uitgestrekt groen woongebied, het Zuiderveld. Opgave in dit gebied is om verder te investeren in de fijnmazige groenstructuren, in contrast met de openheid van het Zuiderveld en het vergroten van de toegankelijkheid van het gebied met wandelroutes. Hergebruik van erven met kleine clusters van woningen is denkbaar, een toevoeging van het aantal erven is hier niet gewenst. De woning ligt aan de Rondweg dat wordt beschouwd als een waardevol lint. De woning wordt toegevoegd aan de zuidoost zijde van het lint in een bestaand bebouwingscluster. Er worden hiermee ook geen doorzichten op het achterliggende landschap dichtgezet.

Het toevoegen van de woning in dit lint wordt als passend beschouwd.

1.2 Het plan geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit;

De Wro (Wet ruimtelijke ordening) bepaalde dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelde. In die bestemmingsplannen werden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen aangewezen en met het oog daarop regels gesteld.

Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. In de Omgevingswet komt een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' centraal te staan. Een aantal aspecten van omgevingskwaliteit zijn: cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en de kwaliteit van natuur en landschap. Hiervoor is onder 1.1. al aangegeven of de woning passend is.

Daarnaast wordt er ook geïnvesteerd in het landschap. Hiervoor is een eerste aanzet gegeven voor een landschappelijke inpassing die nog nader moet worden uitgewerkt.

1.3 De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden aangetoond;

De nieuwe Omgevingswet richt zich dus op het instandhouden van een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving'. Met het verdwijnen van de term 'goede ruimtelijke ordening' en de introductie van 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving' heeft de Omgevingswet een bredere reikwijdte ten opzichte van de Wro. Hiermee ontstaan dus meer mogelijkheden om milieuaspecten, zoals geur, fijnstof, veiligheid en gezondheid plek te geven in het omgevingsplan.

Door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Dit zal voor de ruimtelijke motivering (ETFAL) nader moeten worden uitgewerkt. Ons standaard afwegingskader maakt hier ook onderdeel van uit.

1.4 Aan het initiatief medewerking kan worden verleend met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het 'omgevingsplan tijdelijke deel'. Het zogenoemde omgevingsplan tijdelijke deel bestaat uit de gemeentelijke bestemmingsplannen, aangevuld met de vanuit het Rijk aangeleverde bruidsschat.

De gevraagde bouw van de woning is niet mogelijk op basis van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Ter plaatse van de gewenste woning is geen bebouwing toegestaan. In het 'omgevingsplan tijdelijke deel' is ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbinnen de woning gerealiseerd kan worden. Medewerking kan dan alleen met toepassing van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanvraag moet wel voldoen aan de ETFAL, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij omgevingsvergunningaanvragen is in principe de reguliere procedure van toepassing. Er is een aantal uitzonderingen wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Die uitzonderingen zijn niet van toepassing op dit project. Daarom volgt deze aanvraag de reguliere procedure.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Historie

Niet van toepassing.

6. Inwonerparticipatie

Participatie moet nog plaatsvinden voorafgaand aan het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning.

7. Communicatie

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen.

8. Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet.

9. Juridisch advies

Niet van toepassing.

10. Financiële toelichting

De kosten (o.a. leges, onderzoekskosten, advieskosten extern bureau) komen voor rekening van de initiatiefnemer.

11. Subsidie

Niet van toepassing.

12. Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

13. Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

14. Global goals



15. Local goals

Pijler 1: Samen gezond en veilig wonen, werken en leven

Gezonde en veilige woon- en leefomgeving.

Pijler 2: In een mooie, groene en duurzame omgeving

Goede ruimtelijke kwaliteit.

16. AVG

De grondslag voor verwerking van persoonsgegevens is de uitvoering van een publiekrechtelijke taak.

17. Deadlines

Niet van toepassing.

18. Vervolg

Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het Omgevingsplan tijdelijke deel, moet een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd worden. Omdat er sprake is van een toevoeging van een woning moet de ontwikkeling in verband met het bindend adviesrecht, worden voorgelegd aan de raad.

19. Evaluatie

Niet van toepassing.

20. Bijlagen

1. Principeverzoek RO Rondweg ong.
2. Situatietekening principeverzoek RO Rondweg ong.

ACTIELIJST: College van burgemeester en wethouders van 16 december 2025

Datum 16-12-2025
Aanvang 09:30
Locatie Kamer [redacted]
Secretaris [redacted]
Voorzitter [redacted]

Aanwezigen [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Nota 8 Adviesnota Principeverzoek RO Rondweg ong

Voorgesteld besluit	In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor de realisatie van een woning aan de Rondweg ong. te Enter.
Besluit	Conform besloten
Zaakcode	189603352

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 26 november 2025 14:36
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: ff mee lezen met adviesnota Rondweg ong.
Bijlagen: Adviesnota Principeverzoek RO Rondweg ong.docx; Principeverzoek Rondweg ong.pdf; Situatietekening principeverzoek Rondweg ong..pdf

Ha [REDACTED],

Zou je ff willen meelezen. Met name ook het deel m.b.t. de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8 onder h) uit het tijdelijk Omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)) en de daaraan gekoppelde procedure (OPA) i.p.v. BOPA of wijziging OP.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling



T: 0546 - [REDACTED]
Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag (ochtend)


GEMEENTE WIERDEN

 Pouliastraat 3
7642 EB, Wierden
 0546 - 58 08 00
 www.wierden.nl

Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp **Principeverzoek RO Rondweg ong. Enter**

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	60335 
Datum B&W-vergadering	9-12-2025
Deadline	-
Portefeuillehouder	
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Advies aan het college:

In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor de realisatie van een woning aan de Rondweg ong. te Enter.

1. Aanleiding

We hebben een verzoek ontvangen voor de bouw van een woning op het perceel aan de Rondweg (naast nr. 1) te Enter.

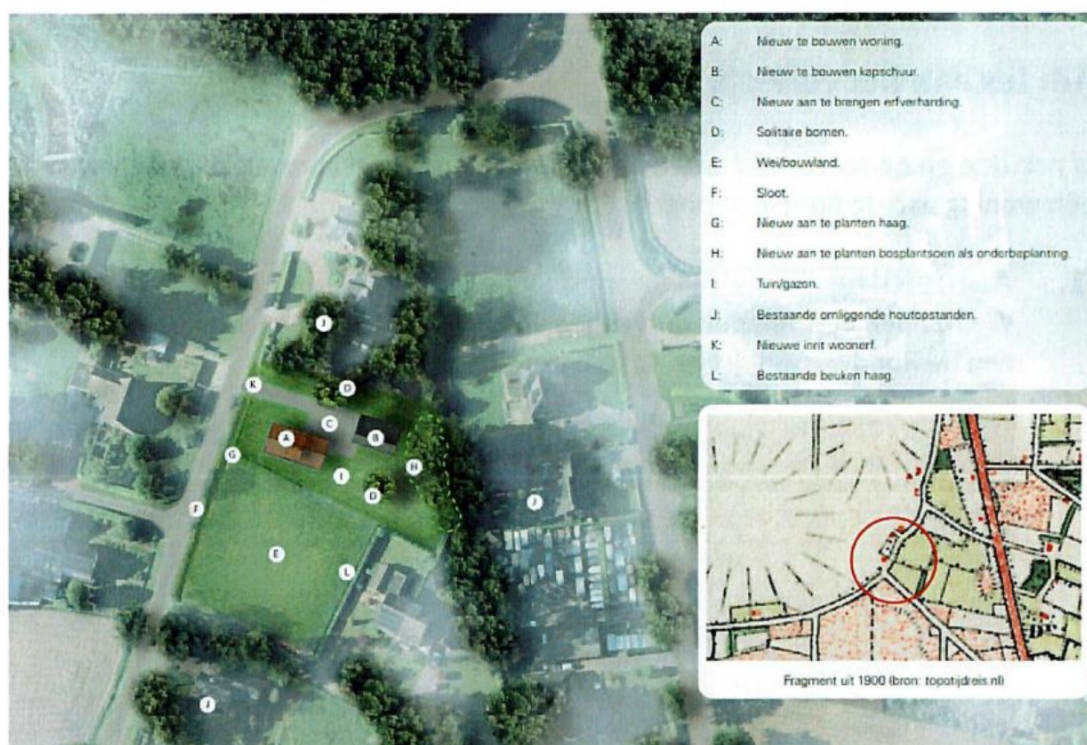


Planlocatie bevindt zich binnen rode contour

De initiatiefnemer beschikt over een perceel, dat agrarisch in gebruik is en heeft als wens om hier een woning met een bijgebouw te realiseren. De sloopmeters zijn afkomstig van de locatie Bullenaarsweg 4-4a te Enter, waar de bebouwing inmiddels

is gesloopt. De initiatiefnemer beschikt over een sloopvoucher, die hij graag wil inzetten voor de ontwikkeling aan de Rondweg (ong.) te Enter.

De nieuwe woning (A op tekening) is in het voorgenomen plan georiënteerd op de Rondweg net als het bijgebouw. De rooilijn van de woning staat in lijn met de naast gelegen woning. Het erf is daarmee met de voorzijde gericht op de es, wat goed past binnen het karakter van het essenlandschap. De voorzijde van het erf krijgt om deze reden ook een open karakter. Er is hier alleen sprake van een (lage) haag. Om het erf verder in te passen in het landschap, zullen er enkele solitaire bomen worden aangeplant. Aan de achterzijde van de kavel wordt de groenstructuur versterkt door middel van onderbeplanting, waardoor het erf wordt is verankerd in het landschap.



Impressie van de toekomstige situatie

Het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)') staat ter plaatse van de gewenste situering van de woning geen bebouwing toe. Het betreft hier de bestemming 'Agrarisch'. Het tijdelijk omgevingsplan kent geen ontheffingsmogelijkheid maar wel een wijzigingsbevoegdheid (rood voor rood). Om het plan te kunnen realiseren is een ruimtelijke procedure nodig. Om de wenselijkheid te beoordelen is dit principeverzoek ingediend.

2. Beoogd effect / bestuurlijk kader

Meewerken aan een particulier initiatief met als doel het verbeteren van de woonkwaliteit.

Omgevingsplan tijdelijke deel (bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)').

3. Argumenten

1.1 Het plan past binnen vastgestelde beleidskaders;

Regionale spelregels

Het plan voldoet aan de vastgestelde 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' (beleidskader rood voor rood). Er wordt hierbij gebruik gemaakt van de inbreng van sloopmeters van een andere locatie (paragraaf 4.7 uit het beleidskader).

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Sloop van minimaal 1.000 m² aan landschap ontsierende (agrarische) bebouwing voor één nieuwe woningbouwkavel.
- De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw zijn respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m².
- Een tweede bouwkavel kan bij minimaal 2.500 m².
- Eventueel kunnen extra m² sloopmeters worden gebruikt voor een grotere inhoud qua woning (max. 2.000 m³) of meer oppervlakte bijgebouw (max. 450 m² in een 1:3 verhouding).
- Nieuwe woningen worden gebouwd op de slooplocatie tenzij dat niet mogelijk blijkt te zijn.
- Sloopvouchers zijn mogelijk onder voorwaarden. - Sloopmeters van elders kunnen worden ingebracht (mits er minimaal 300 m² wordt gesloopt).
- Sloopmeters mogen uit een andere gemeente komen, mits 60% van de ingebrachte sloopmeters afkomstig is uit de gemeente waarde ontwikkeling plaats gaat vinden.
- In het geval van gemengde bedrijven, mogen bedrijven de intensieve tak inzetten voor de regeling. De te behouden grondgebonden tak dient in die gevallen wel te worden beperkt waardoor uitbreiding niet meer mogelijk is.

In dit geval is er gesloopt aan de Bullenaarsweg 4 - 4a. Daarvoor is een sloopvoucher uitgegeven. Hiervan wordt gebruik gemaakt. Op de bouwlocatie zal een woning met bijgebouw worden gerealiseerd volgens de geldende regels, een woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m².

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

Ontwerp Omgevingsvisie Wierden, Wierden Klaar voor Morgen

Een multifunctionele kernrandzone

De gemeente Wierden streeft naar multifunctionele kernrandzones, die een rol gaan vervullen in de leefbaarheid van de kernen en het platteland, de gezondheid van inwoners en bijdragen aan het oplossen van de problematiek van het landelijke gebied (leegstand, achteruitgang biodiversiteit, verdroging). We streven in deze zones naar een versterking van de landschappelijke kwaliteit, het vasthouden van water en maken we nieuwe functies mogelijk. In Enter wijzen we een kernrandzone aan. Deze varieert in grootte.

Aan de zuidzijde is de kernrandzone vrij uitgestrekt. Hier is sprake van een uitgestrekt groen woongebied, het Zuiderveld. Opgave in dit gebied is om verder te investeren in de fijnmazige groenstructuren, in contrast met de openheid van het Zuiderveld en het vergroten van de toegankelijkheid van het gebied met wandelroutes. Hergebruik van erven met kleine clusters van woningen is denkbaar, een toevoeging van het aantal erven is hier niet gewenst. De woning ligt aan de Rondweg dat wordt beschouwd als een waardevol lint. De woning wordt toegevoegd aan de zuidoost zijde van het lint in een bestaand bebouwingscluster. Er worden hiermee ook geen doorzichten op het achterliggende landschap dichtgezet.

Het toevoegen van de woning in dit lint wordt als passend beschouwd.

1.2 Het plan past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid;

Zoals aangegeven kent het tijdelijk omgevingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Medewerking kan worden verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
 - *Initiatiefnemer beschikt over een sloopvoucher van 1000 m².*
2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in Bijlage 2 Gemeente Wierden;
 - *Is niet aan de orde. Er wordt één woning gerealiseerd.*
3. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
 - *Slooplocatie is bekend via sloopvoucher. Hier is al gesloopt.*
4. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
 - *Er ligt een sloopvoucher en de locatie is passend (zie ook onder punt 1.1 en 1.3)*
5. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in het Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs Gemeente Wierden;
Hier wordt aan voldaan, daarbij voldoet het plan ook aan de regionale spelregels (zie onder 1.1)
6. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 - *Dit zal in de verdere procedure moeten worden aangetoond (zie ook onder 1.4)*
7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
 - *Niet van toepassing.*

Aan de voorwaarden kan worden voldaan.

1.3 Het plan geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit;

De Wro (Wet ruimtelijke ordening) bepaalde dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelde. In die bestemmingsplannen werden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen aangewezen en met het oog daarop regels gesteld.

Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. In de Omgevingswet komt een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' centraal te staan. Een aantal aspecten van omgevingskwaliteit zijn: cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en de kwaliteit van natuur en landschap. Hiervoor is onder 1.1. al aangegeven of de woning passend is.

Daarnaast wordt er ook geïnvesteerd in het landschap. Hiervoor is een eerste aanzet gegeven voor een landschappelijke inpassing die nog nader moet worden uitgewerkt.

1.4 De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden aangetoond;

De nieuwe Omgevingswet richt zich dus op het instandhouden van een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving'. Met het verdwijnen van de term 'goede ruimtelijke ordening' en de introductie van 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving' heeft de Omgevingswet een bredere reikwijdte ten opzichte van de Wro. Hiermee ontstaan dus meer mogelijkheden om milieuaspecten, zoals geur, fijnstof, veiligheid en gezondheid plek te geven in het omgevingsplan.

Door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Dit zal voor de ruimtelijke motivering (ETFAL) nader moeten worden uitgewerkt. Ons standaard afwegingskader maakt hier ook onderdeel van uit.

1.5 Aan het initiatief medewerking kan worden verleend met een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit;

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het 'omgevingsplan tijdelijke deel'. Het zogenoemde omgevingsplan tijdelijke deel bestaat uit de gemeentelijke bestemmingsplannen, aangevuld met de vanuit het Rijk aangeleverde bruidsschat.

De gevraagde bouw van de woning is niet mogelijk op basis van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Ter plaatse van de gewenste woning is geen bebouwing toegestaan. In het 'omgevingsplan tijdelijke deel' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen (artikel 3.8 onder h van het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)).

Deze wijzigingsbevoegdheid kan onder de Omgevingswet op twee verschillende manieren toegepast worden:

1. Via de bruidsschat met een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit (hierna OPA). Dit is alleen mogelijk wanneer de wijzigingsbevoegdheid gepaard gaat met een omgevingsplanactiviteit voor bouwen en hiervoor aan de beoordelingsregels wordt voldaan (procedure tijd 8 weken).
2. Met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). Een BOPA is een buitenplanse omgevingsactiviteit die niet helemaal past binnen de regels van het omgevingsplan (procedure tijd 8 weken)

Omdat er hier ook sprake is van een bouwactiviteit kan medewerking worden verleend met een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

De aanvraag moet wel voldoen aan de ETFAL, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij omgevingsvergunningaanvragen is in principe de reguliere procedure van toepassing. Er is een aantal uitzonderingen wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Die uitzonderingen zijn niet van toepassing op dit project. Daarom volgt deze aanvraag de reguliere procedure.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Historie

Niet van toepassing.

6. Inwonerparticipatie

Participatie moet nog plaatsvinden voorafgaand aan het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning.

7. Communicatie

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen.

8. Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet.

9. Juridisch advies

Niet van toepassing.

10. Financiële toelichting

De kosten (o.a. leges, onderzoekskosten, advieskosten extern bureau) komen voor rekening van de initiatiefnemer.

11. Subsidie

Niet van toepassing.

12. Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

13. Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

14. Global goals



15. Local goals

Pijler 1: Samen gezond en veilig wonen, werken en leven
Gezonde en veilige woon- en leefomgeving.

Pijler 2: In een mooie, groene en duurzame omgeving
Goede ruimtelijke kwaliteit.

16. AVG

De grondslag voor verwerking van persoonsgegevens is de uitvoering van een publiekrechtelijke taak.

17. Deadlines

Niet van toepassing.

18. Vervolg

Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het Omgevingsplan tijdelijke deel, moet een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit (OPA) aangevraagd worden. Omdat er sprake is van een wijzigingsbevoegdheid onder het oude recht (Wro) hoeft de ontwikkeling in verband met het bindend adviesrecht, niet te worden voorgelegd aan de raad.

19. Evaluatie

Niet van toepassing.

20. Bijlagen

1. Principeverzoek RO Rondweg ong.
2. Situatietekening principeverzoek RO Rondweg ong.



PRINCIPEVERZOEK

• Rondweg ong - Enter •

24 juni 2025 - Concept

Principeverzoek

Datum: 24 juni 2025, [REDACTED]

Gewijzigd: -

Status: Concept

Opgesteld: [REDACTED]

Auteur: [REDACTED]
Getekend: [REDACTED]
Gecontroleerd: [REDACTED]

Inhoudsopgave:

1. Aanleiding	03
2. Huidige situatie	04
3. Beleid	06
4. Nieuwe situatie	12

[REDACTED]

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

De kavel van de initiatiefnemer bevindt zich in het buitengebied van Enter, ten zuiden van de bebouwde kom aan de Rondweg. De locatie ligt op een stuwwal dat onderdeel uitmaakt van een groter stuwwallencomplex waaronder ook de stuwwal van Rijssen-Holten. De planlocatie ligt aan de flank van de voormalige 'Suiker Esch', binnen het karakteristieke essenlandschap. Ten oosten ervan gaat dit over in het nattere matenlandschap, terwijl zich ten zuiden het jonge heideontginningslandschap uitstrekt. De natte omstandigheden van het matenlandschap en de plaggen van de heidevelden voor de potstallen waren goede omstandigheden om te kunnen boeren. Juist daarom ontstonden de erven op de flanken van de essen. Verder naar het noorden ontstond ook het dorp Enter op de flank van de es dat door de opbouw een kransesdorp wordt genoemd. Door de jaren heen is het dorp Enter sterk uitgebreid, waardoor de kenmerkende identiteit van de 'Suiker Esch' grotendeels verloren is gegaan door de toename van bebouwing en met name door de aanleg van de A1. Ten zuiden van de A1 is de karakteristiek van de es nog goed herkenbaar; hier heeft de uitbreiding van bebouwing voornamelijk plaatsgevonden in een krans rondom de es.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer beschikt over een perceel, dat agrarisch in gebruik is en heeft als wens om hier een woning met een bijgebouw te realiseren. De sloopmeters zijn afkomstig van de locatie Bullenaarsweg 4-4a te

Enter, waar de bebouwing inmiddels is gesloopt. De initiatiefnemer beschikt over een sloopvouché, die hij graag wil inzetten voor de ontwikkeling aan de Rondweg (ong.) te Enter.

1.3 Principeverzoek

De aanvrager wenst een aanpassing van de planologische mogelijkheden. De landschappelijke inpassing vormt onder meer een belangrijke voorwaarde voor de gemeente Wierden. In het principeverzoek is verder uitleg gegeven aan de invulling van het plan waaronder de situatie, de landschappelijke analyse, het beleid en de uitwerking van het plan. Met dit principeverzoek wordt het college gevraagd om op voorhand een principe uitspraak te doen om medewerking te verlenen aan het plan.

2. Huidige situatie

2.1 Natuurlijk landschap

Het plangebied is gelegen op de overgang van de stuwwal naar een gebied van de beekdalen en natte laagtes. De planlocatie bevindt zich op een relatief lage stuwwal waarop ook het dorp Enter is ontstaan. Door de ligging nabij een stuwwal zijn er in de omgeving duidelijke hoogteverschillen aanwezig. Deze hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd, waarbij zandruggen en beekdalen door erosie zijn gevormd. De hoger gelegen delen werden vroegtijdig in gebruik genomen voor de landbouw, terwijl de lager gelegen heidegebieden pas later nuttig benut konden worden.

2.2 Samenkomst van meerdere landschappen

Het landschap rondom het plangebied is zeer divers. Waar de hoger gelegen es wordt gekenmerkt door een grote, open ruimte, is de flank van de es juist meer besloten van karakter. Dit zorgt voor een sterk contrast in ruimtelijke beleving. De omliggende erven bevatten een mozaïek van erfbeplanting, wat bijdraagt aan het groene karakter van het gebied. Het kenmerkende coulisselandschap rondom het plangebied is in de loop der jaren deels verloren gegaan. Toch blijft de oorspronkelijke structuur redelijk goed herkenbaar dankzij een aantal belangrijke landschappelijke dragers. Met name de meer robuuste elementen vaak gelegen langs wegen of verbonden aan een specifieke functie zijn behouden gebleven. Hierdoor is het landschap iets grootschaliger van opzet geworden, maar de samenhang en herkenbaarheid zijn grotendeels intact gebleven.



Planlocatie ten zuiden van Enter (bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie in recente luchtfoto (bron: geo.overijssel.nl)

2.3 Huidige indeling

De planlocatie bevindt zich op de flank van de 'Suiker Esch'. In de loop der jaren is de bebouwing aan de Rondweg geleidelijk uitgebreid. Aan de noordzijde van de A1 is de es inmiddels grotendeels bebouwd, terwijl aan de zuidzijde de openheid van het essenlandschap grotendeels behouden is gebleven. De uitbreiding van bebouwing heeft zich vooral voorgedaan in de krans rondom de es. De bebouwing is in alle gevallen georiënteerd op de weg. Op de hoogtekartaar is zichtbaar dat de planlocatie zich bevindt op de overgang van de es naar het matenlandschap, ten oosten van de locatie.

2.4 Nieuwe elementen

Het valt op dat de kenmerken van de es nog goed behouden zijn gebleven. De groene omranding van de es is een belangrijk element van de bebouwingskrans die zich rondom de 'Suiker Esch' vormt. Omdat het landschappelijk raamwerk grotendeels intact is gebleven, kan beter worden ingezet op het behoud van oorspronkelijke structuren en, waar mogelijk, het herstel daarvan. Bij de aanleg van nieuwe beplantingsstructuren is het van belang dat deze een relatie of referentie hebben met de historische situatie.



Fragment uit 1850 (bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1965 (bron: topotijdreis.nl)



Hoogtekartaar plangebied (bron: viewer.ahn.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

3.1.1 Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

3.1.2 Generieke beleidskeuzes

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het

zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG-gebieden en begrenzingsgebieden als Nationale Landschappen en NNN-gebieden zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

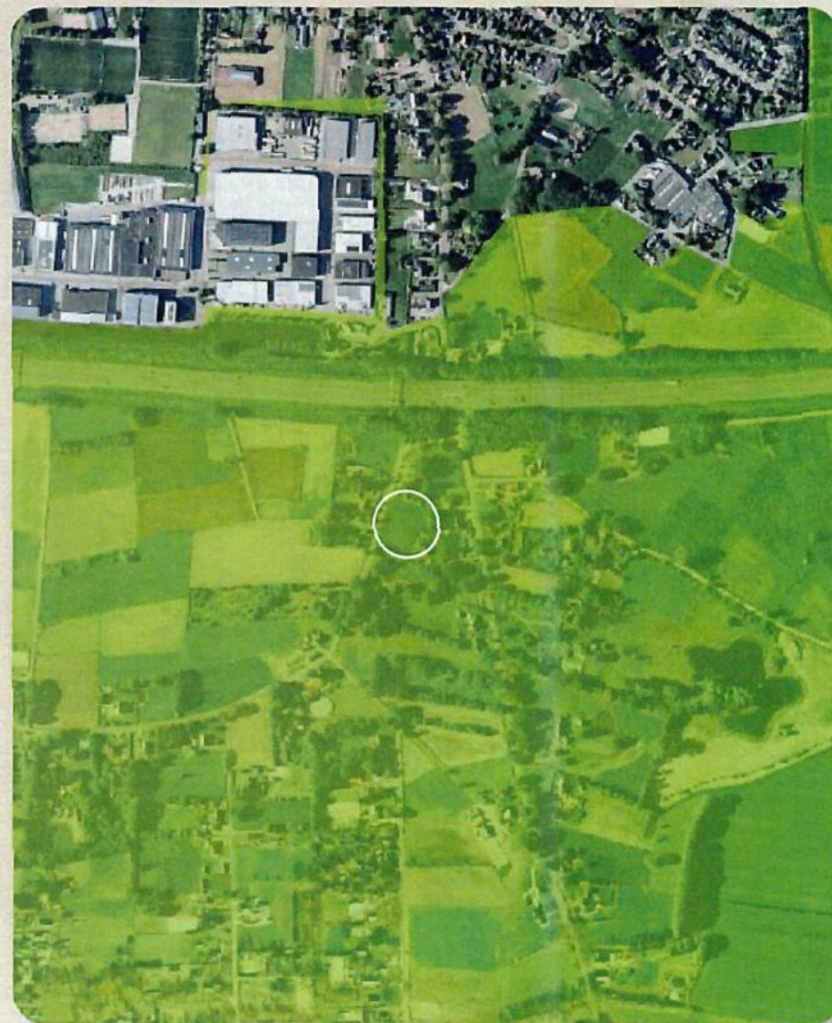
In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De planlocatie is aangemerkt als "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft agrarisch, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen," voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

3.1.4 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 Natuurlijke laag

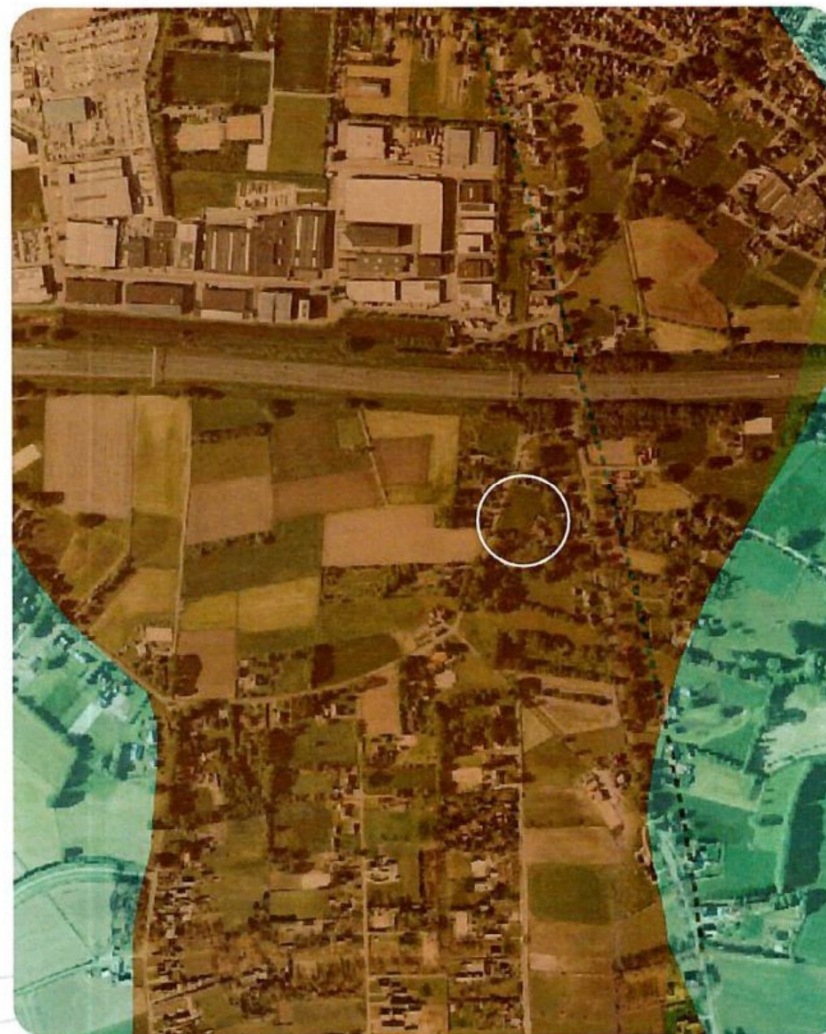
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen aan de oostelijke rand van de stuwwal van Enter (zie ook de hoogtekartaat op pagina 5). Het gebied is omgeven door een grootschalig dekzandgebied dat plaatselijk wordt doorsneden voor beekdalen. Er is sprake van reliëf. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. Hoogteverschillen zijn in de omgeving nog zichtbaar.



Ontwikkelingsperspectief (bron: overijssel.tercera-ro.nl).

3.1.6 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en/of dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. Dit gebeurde onder meer in het essenlandschap. In de lagere (beekdal) gebieden waren de gronden onder meer geschikt voor hooilanden. Het matenlandschap was van oorsprong zeer kleinschalig. Door de schaalvergroting is dat sterk afgenomen, maar nog altijd zorgen belangrijke landschappelijke dragers in het gebied voor de herkenning van het gebied. Het plangebied is gelegen in een essenlandschap op de overgang naar het matenlandschap en ten zuiden het heideontginningslandschap. Kenmerkend is hier de overgang van open naar geslotenheid, tussen het essenlandschap en het matenlandschap. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. In dit geval houdt dat vooral behoud van het bestaande in, maar er liggen ook kansen voor versterking.



natuurlijke laag (bron: overijssel.tercera-ro.nl).

3.2 Planologisch kader

Volgens het omgevingsplan van rechtswege (bestemmingsplan Buitengebied 2010) kent de planlocatie de functie 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied'. Een woning is niet toegestaan. De initiatiefnemer maakt gebruik van de rood voor rood regeling om een woning toe te kunnen kennen. Daarvoor zijn sloopmeters gevonden aan de Bullenaarsweg.

3.3 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

De ontwikkeling moet voldoen aan het gestelde beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. Dit beleid is vastgesteld op 3 maart 2021. Doel van dit beleid is een verbreding en versimpeling van het huidige beleid. Burgers en bedrijven beter faciliteren in ontwikkelingen waarbij nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het beleid gaat uit van de definitie: "een omgeving of een bouwwerk met een hoge gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde". Bij nieuwe ontwikkelingen dient de ruimtelijke kwaliteit te worden beschreven, waarbij ook wordt aangegeven op welke manier deze kwaliteit wordt verbeterd. Verbetering kan onder meer door:

- Bestaande kwaliteiten behouden en waar mogelijk versterken al dan niet door te verbinden met nieuwe ontwikkelingen.



Laag van agrarisch cultuurlandschap (bron: overijssel.tercera-ro.nl).



Huidig bestemmingsplan planlocatie (bron: omgevingswet.overheid.nl)

- Samenhang aanbrengen of waar nodig herstellen.
- Contrasten opvoeren en afwisseling vergroten.
- Versterken van ruimtelijke uitstraling en de beleefbaarheid en toegankelijkheid vergroten.
- Landschappelijke versterkingen in het kader van de biodiversiteit en natuurwaarden.

Naast de ontwikkellocatie dient ook de slooplocatie verbeterd te worden. Er dient te allen tijde een ruimtelijk kwaliteitsplan aangeleverd te worden. Een dergelijk plan gaat uit van de gebiedskenmerken zoals benoemd in de catalogus gebiedskenmerken Overijssel (en/of de eigen gemeentelijke gebiedsanalyse). Investerings in het landschap worden bij voorkeur bereikt door het toevoegen van robuuste structuren.

Naast de erfinrichting vormen beeldkwaliteit en architectuur een onderdeel van de ontwerpopgave. De één erfgedachte gaat uit van eenheid en samenhang op het erf en vraagt om innovatieve ontwerpen, passend in de omgeving. Het is daarom belangrijk om het architectuurbeeld mee te nemen bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan. Een beeldkwaliteitsplan kan noodzakelijk zijn om de gewenste en uitgewerkte beeldkwaliteit en architectuur te waarborgen. In het geval van rood voor rood worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Sloop van minimaal 1.000 m² aan landschap ontsierende (agrarische) bebouwing voor één nieuwe woningbouwkavel.
- De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw zijn respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m².
- Een tweede bouwkavel kan bij minimaal 2.500 m².
- Eventueel kunnen extra m² sloopmeters worden gebruikt voor een grotere inhoud qua woning (max. 2.000 m³) of meer oppervlakte bijgebouw (max. 450 m² in een 1:3 verhouding).
- Nieuwe woningen worden gebouwd op de slooplocatie tenzij dat niet mogelijk blijkt te zijn.
- Sloopvouchers zijn mogelijk onder voorwaarden.
- Sloopmeters van elders kunnen worden ingebracht (mits er minimaal 300 m² wordt gesloopt).
- Sloopmeters mogen uit een andere gemeente komen, mits 60% van de ingebrachte sloopmeters afkomstig is uit de gemeente waarde ontwikkeling plaats gaat vinden.
- In het geval van gemengde bedrijven, mogen bedrijven de intensieve tak inzetten voor de regeling. De te behouden grondgebonden tak dient in die gevallen wel te worden beperkt waardoor uitbreiding niet meer mogelijk is.

In dit geval is er gesloopt aan de Bullenaarsweg 4 - 4a. Daarvoor is een sloopvoucher uitgegeven. Hiervan wordt gebruik gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

3.7 Omgevingsaspecten

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan er sprake zijn van diverse milieu- en omgevingsaspecten. Indien noodzakelijk dient er nader onderzoek uitgevoerd te moeten worden na positief besluit principeverzoek. Op voorhand worden de volgende bevindingen door ons gedaan:

Geluid (wet geluidhinder): Op voorhand lijkt er geen aanwijzing te zijn om een dergelijk onderzoek uit te voeren. De rondweg is een 60 kilometer weg waarbij de afstand tussen de weg en de woning voldoende lijkt te zijn.

Bodemkwaliteit: De bodemkwaliteit zal onderzocht moeten worden of de milieuhygiënische kwaliteit past bij het toekomstig gebruik.

Ecologie en AERIUS: De ontwikkeling moet getoetst worden of er wettelijke consequenties zijn voor beschermde gebieden en soorten. Onder meer moet getoetst worden op Natura 2000 gebieden, de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Dit zal onderzocht moeten worden. Voor wat betreft het aspect stikstof is het dichtstbijzijnde N2000-gebied 'Borkeld'. Dit ligt op 3,0 km afstand van het plangebied, waardoor van (toename van) stikstofdepositie als gevolg van de plannen naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zal zijn.

Water: De watertoets is verplicht voor ruimtelijke plannen. Bij een positief principeverzoek zal deze toets uitgevoerd worden.

De aspecten milieueffectrapportage, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geur, cultuurhistorie en verkeer en parkeren zijn eveneens van belang. Echter, op voorhand lijken deze aspecten geen belemmering te vormen voor de plannen binnen het projectgebied.

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

De kavel van de initiatiefnemer bevindt zich in het buitengebied van Enter, ten zuiden van de bebouwde kom aan de Rondweg. De locatie ligt op een stuwwal aan de flank van de voormalige 'Suiker Esch', binnen het karakteristieke essenlandschap met de overgang naar het nattere matenlandschap en de jonge heideontginning richting het zuiden. Goede omstandigheden om te kunnen boeren waardoor juist daar de erven ontstonden. De kenmerkende identiteit van de 'Suiker Esch' is grotendeels verloren gegaan door de toename van bebouwing en met name door de aanleg van de A1. Ten zuiden van de A1 is de karakteristiek van de es nog goed herkenbaar; hier heeft de uitbreiding van bebouwing voornamelijk plaatsgevonden in een krans rondom de es.

4.2 Nieuwe situatie

De initiatiefnemer wenst een woning te realiseren op een agrarisch perceel door middel van de rood-voor-rood-regeling. Hij beschikt over een sloopvouché, die hij hiervoor graag wil inzetten. Het perceel is momenteel nog onbebouwd, maar wordt aan de overzijde en aan beide zijden omsloten door bestaande bebouwing. Hierdoor is er geen sprake van een doorzicht naar de es dat behouden dient te blijven. Dit maakt bebouwing op deze locatie landschappelijk aanvaardbaar. De bebouwing past in het stramien.

De nieuwe woning (A op tekening) is in het voorgenomen plan georiënteerd op de Rondweg net als het bijgebouw (B). De rooilijn is gelijk met andere woningen. Het erf is daarmee met de voorzijde gericht op de es, wat goed past binnen het karakter van het essenlandschap. De voorzijde is daarom open en daarom is hier alleen sprake van een haag (G op tekening). Om het erf verder in te passen in het landschap, zullen er enkele solitaire, streekeigen bomen (D) worden aangeplant. Aan de achterzijde van de kavel wordt de groenstructuur versterkt door middel van onderbeplanting (H), waardoor het erf goed is verankerd in het landschap.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

De volgende maatregelen worden genomen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit:

- Aanplant van twee solitaire bomen (D);
- Aanplant van een nieuwe haag (G);
- Aanbrengen van onderbeplanting (H);
- Behoudt bestaande groenstructuren (J,L);

Met voorgenoemde inpassing geeft het plan invulling aan een verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Daarmee kan het plan aan het gestelde beleid voldoen.



- A: Nieuw te bouwen woning.
- B: Nieuw te bouwen kapschuur.
- C: Nieuw aan te brengen erfverharding.
- D: Solitaire bomen.
- E: Wei/bouwland.
- F: Sloot.
- G: Nieuw aan te planten haag.
- H: Nieuw aan te planten bosplantsoen als onderbeplanting.
- I: Tuin/gazon.
- J: Bestaande omliggende houtopstanden.
- K: Nieuwe inrit woonerf.
- L: Bestaande beuken haag.



Fragment uit 1900 (bron: topotijdreis.nl)

Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L landschapontwerpers).

[Redacted]

[Redacted]

Verzonden:

Aan:

Onderwerp:

Bijlagen:

dinsdag 24 februari 2026 08:39

@hotmail.com

FW: Adviesstukken principeverzoek Rondweg

Principeverzoek Rondweg ong.pdf; Situatietekening principeverzoek Rondweg ong..pdf;

Adviesnota Principeverzoek RO Rondweg ong.pdf; Besluit_ _College_van_burgemeester_en_wethouders_16-12-2025_605220_.pdf

Met vriendelijke groet,

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

T: 0546 -

Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag (ochtend)



 Pouliestraat 3
7642 EB, Wierden
 0546 - 58 08 00
 www.wierden.nl

Van:

Verzonden: maandag 23 februari 2026 15:40

Aan: @hotmail.com'

Onderwerp: Adviesstukken principeverzoek Rondweg

Geachte heer beste ,

Zoals vanmiddag telefonisch besproken tref je bijgevoegd de volgende stukken aan:

1. Principeverzoek Rondweg ong.
2. Situatietekening toekomstige situatie
3. Adviesnota
4. Besluit college

Daarnaast heb ik hieronder de link opgenomen naar de publicatie van de regionale spelregels.

[Gemeenteblad 2022, 121016 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

Wat betreft de procedure het volgende:

In een omgevingsplan staat hoe de grond in een gebied en de gebouwen die daarop staan, gebruikt mogen worden. Wanneer iemand grond of gebouwen op een andere manier wil gebruiken dan in het omgevingsplan staat, kan diegene de gemeente vragen het omgevingsplan aan te passen.

Omgevingsplan aanpassen of omgevingsvergunning aanvragen

Hoewel iedereen een aanpassing in het omgevingsplan kan aanvragen, komt het vooral voor bij grotere projecten zoals de bouw van kantoorpanden in een woonwijk. Voor kleinere plannen wordt veelal een omgevingsvergunning strijdig gebruik aangevraagd.

Hoe werkt het?

Principeverzoek

Als u binnen de gemeente Wierden het omgevingsplan wilt wijzigen, moet u eerst een principeverzoek indienen. Bij het principebesluit wordt er gekeken of een verzoek past binnen ons beleid of als dit niet het geval is, wij bereid zijn van het beleid af te wijken. Bij een principebesluit wordt er een afweging gemaakt of iets beleidsmatig past en politiek wenselijk is.

Het college van burgemeester en wethouders neemt vervolgens een principebesluit op dit verzoek. Tegen dit principebesluit kunt u geen bezwaar maken of in beroep gaan.

Het vervolg

Na een positief besluit op een principeverzoek moet de initiatiefnemer aan de slag om aan te tonen dat hetgeen hij wil ook daadwerkelijk kan.

Een aanvraag (zowel de wijziging van het omgevingsplan als een omgevingsvergunning) moet aan een aantal voorwaarden voldoen. Een belangrijke voorwaarde is de aanlevering van de ruimtelijke motivering. Met de motivering wordt de haalbaarheid van een aanvraag aangetoond. Veelal wordt de motivering vergezeld door onderzoeken (bodem, geluid, lucht, flora en fauna, archeologie e.d.).


Daarnaast zal de initiatiefnemer moeten participeren. Dit houdt in dat hij zijn plannen kenbaar maakt in de omgeving en de omwonenden de ruimte biedt om te reageren op de plannen. De vorm waarin dit gebeurt is vrij, dat kan door langs te gaan in de buurt of doormiddel van een plenaire bijeenkomst of schriftelijk. Als bij de definitieve aanvraag maar duidelijk is dat er is geparticipeerd, op welke wijze, wat de reacties waren en wat daarmee is gedaan.

Nog vragen?

Mochten er nog vragen zijn hoor ik het graag. Ik ben telefonisch bereikbaar via het loket bouwen en wonen, maar je kunt me ook mailen.

Met vriendelijke groet,


Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

T: 0546 
Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag (ochtend)



[Redacted]
Van: [Redacted]
Verzonden: maandag 2 juni 2025 15:32
Aan: [Redacted]
Onderwerp: FW: Rondweg 1 Enter
Bijlagen: Rondweg Enter vooraanzicht.png; Rondweg Enter zijaanzicht 1 .png; Rondweg Enter zijaanzicht 2.png; Rondweg Enter bovenaanzicht .png; Rondweg Enter kadastrale kaart .png

Ter info.
Ze dienen een PV in.

Succes 😊

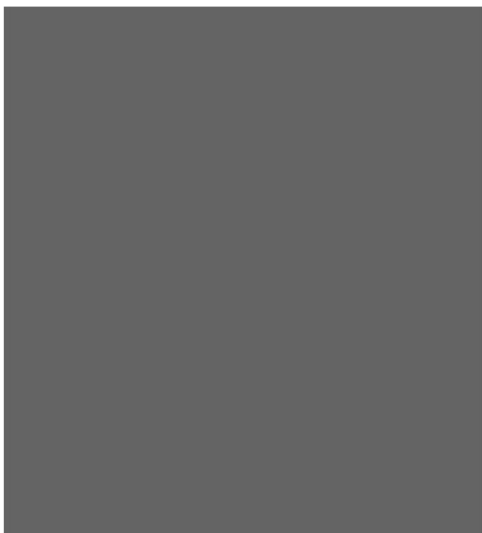
Van: [Redacted]
Verzonden: woensdag 14 mei 2025 11:31
Aan: [Redacted]
Onderwerp: FW: Rondweg 1 Enter

U ontvangt niet vaak e-mail van [Redacted] com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)
Goedemorgen [Redacted],

Ik had je ven gebeld over de rondweg 1 in Enter, wat betreft de rood voor rood Voucher.
Zoals besproken zou ik een schets maken van de extra woning, dicht bij de huidige bebouwing.

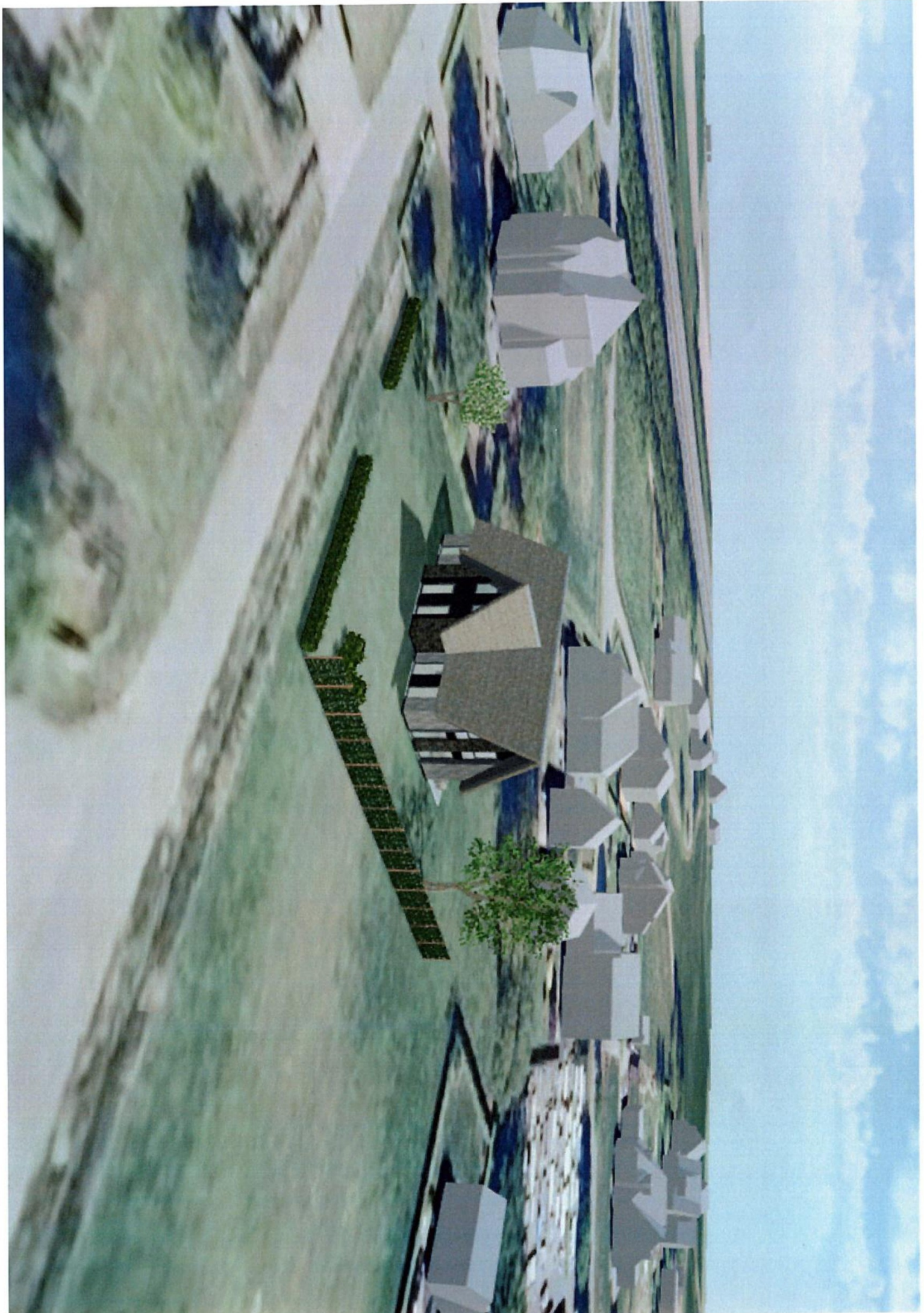
Graag hoor ik jouw bevindingen.

Met vriendelijke groet,

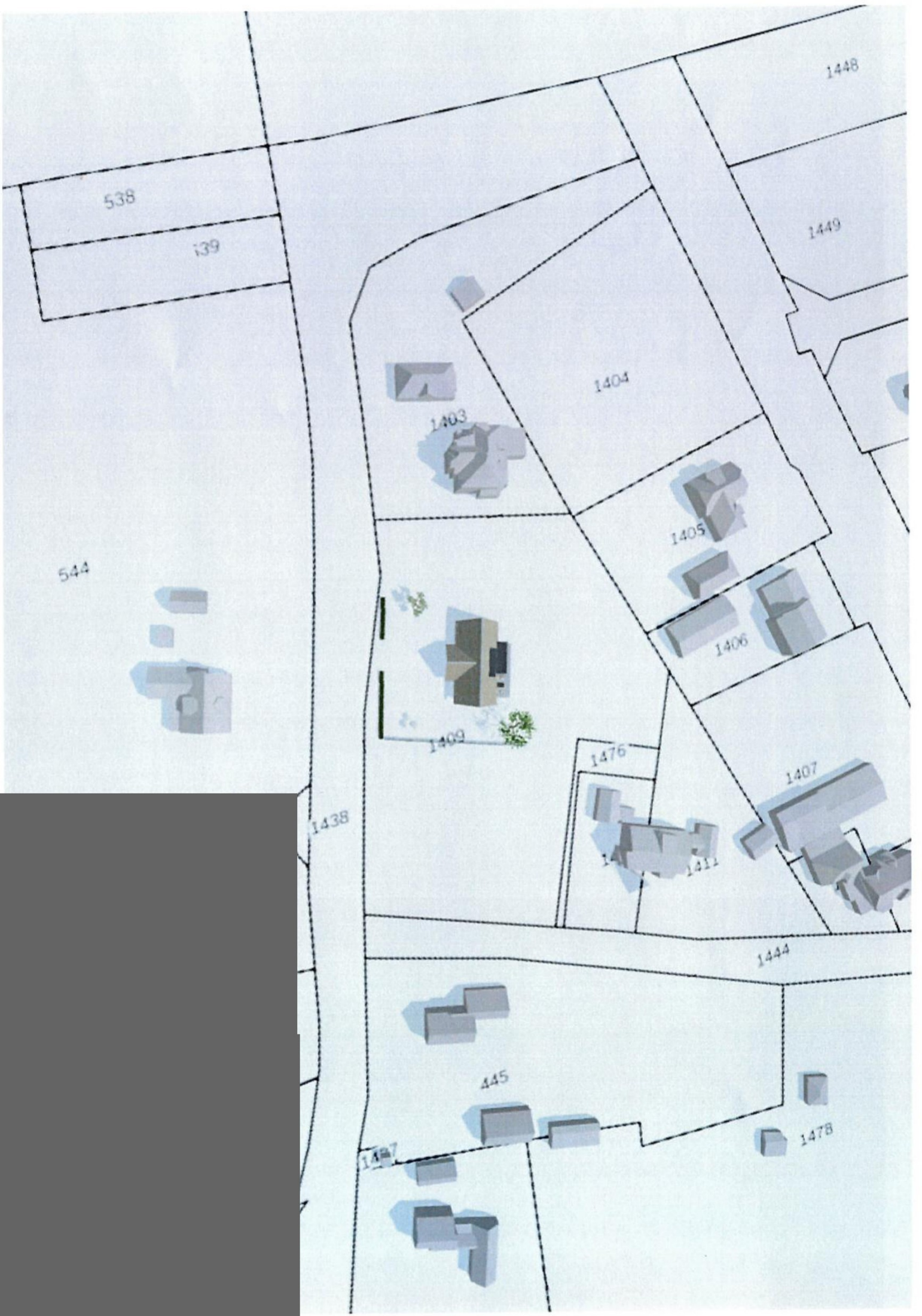












538

139

1448

1449

1404

1403

1405

1406

1409

1476

1407

1438

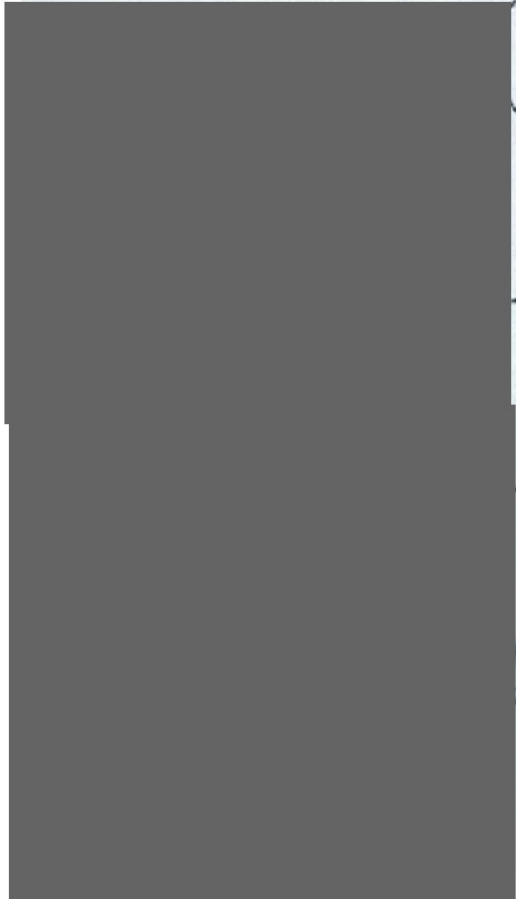
1411

1444

445

1487

1478





Wierden, 19 december 2025

Ons nummer: Z2025-00003672

Onderwerp: kennisgeving besluit principeverzoek RO Rondweg ong. te Enter

Geachte heer/mevrouw,

Op 25 juli 2025 heeft u een u een principeverzoek ingediend voor het toevoegen van een woning (rood voor rood) aan de Rondweg ong. te Enter.

Besluit

Wij hebben besloten in principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor de realisatie van een woning aan de Rondweg ong. te Enter. Hieronder zullen wij ons besluit nader toelichten.

Toelichting op het besluit

Aan het perceel aan de Rondweg ong. (naast nr. 1) te Enter is in het omgevingsplan tijdelijk deel (voorheen bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)') de functie 'Agrarisch' toegekend. Het plan past niet in het omgevingsplan tijdelijk deel omdat ter plaatse van de gewenste woning de functie wonen niet is toegestaan. Het omgevingsplan tijdelijk deel kent geen ontheffingsmogelijkheid voor deze afwijking. Hierdoor past uw verzoek niet binnen de geldende regels.

We hebben uw verzoek beoordeeld. Op basis van de onderstaande argumenten hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek.

1.1 Het plan past binnen vastgestelde beleidskaders;

Regionale spelregels

Het plan voldoet aan de vastgestelde 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' (beleidskader rood voor rood). Er wordt hierbij gebruik gemaakt van de inbreng van sloopmeters van een andere locatie (paragraaf 4.7 uit het beleidskader).

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Sloop van minimaal 1.000 m² aan landschap ontsierende (agrarische) bebouwing voor één nieuwe woningbouwkevel.

WAAR KIJK JE ALS JE MEER INFORMATIE WILT? WWW.WIERDEN.NL

- De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw zijn respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m².
- Een tweede bouwkaavel kan bij minimaal 2.500 m².
- Eventueel kunnen extra m² sloopmeters worden gebruikt voor een grotere inhoud qua woning (max. 2.000 m³) of meer oppervlakte bijgebouw (max. 450 m² in een 1:3 verhouding).
- Nieuwe woningen worden gebouwd op de slooplocatie tenzij dat niet mogelijk blijkt te zijn.
- Sloopvouchers zijn mogelijk onder voorwaarden. - Sloopmeters van elders kunnen worden ingebracht (mits er minimaal 300 m² wordt gesloopt).
- Sloopmeters mogen uit een andere gemeente komen, mits 60% van de ingebrachte sloopmeters afkomstig is uit de gemeente waarde ontwikkeling plaats gaat vinden.
- In het geval van gemengde bedrijven, mogen bedrijven de intensieve tak inzetten voor de regeling. De te behouden grondgebonden tak dient in die gevallen wel te worden beperkt waardoor uitbreiding niet meer mogelijk is.

In dit geval is er gesloopt aan de Bullenaarsweg 4 - 4a. Daarvoor is een sloopvoucher uitgegeven. Hiervan wordt gebruik gemaakt. Op de bouwlocatie zal een woning met bijgebouw worden gerealiseerd volgens de geldende regels, een woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m².

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

Ontwerp Omgevingsvisie Wierden, Wierden Klaar voor Morgen

Een multifunctionele kernrandzone

De gemeente Wierden streeft naar multifunctionele kernrandzones, die een rol gaan vervullen in de leefbaarheid van de kernen en het platteland, de gezondheid van inwoners en bijdragen aan het oplossen van de problematiek van het landelijke gebied (leegstand, achteruitgang biodiversiteit, verdroging). We streven in deze zones naar een versterking van de landschappelijke kwaliteit, het vasthouden van water en maken we nieuwe functies mogelijk. In Enter wijzen we een kernrandzone aan. Deze varieert in grootte.

Aan de zuidzijde is de kernrandzone vrij uitgestrekt. Hier is sprake van een uitgestrekt groen woongebied, het Zuiderveld. Opgave in dit gebied is om verder te investeren in de fijnmazige groenstructuren, in contrast met de openheid van het Zuiderveld en het vergroten van de toegankelijkheid van het gebied met wandelroutes. Hergebruik van erven met kleine clusters van woningen is denkbaar, een toevoeging van het aantal erven is hier niet gewenst. De woning ligt aan de Rondweg dat wordt beschouwd als een waardevol lint. De woning wordt toegevoegd aan de zuidoost zijde van het lint in een bestaand bebouwingscluster. Er worden hiermee ook geen doorzichten op het achterliggende landschap dichtgezet.

Het toevoegen van de woning in dit lint wordt als passend beschouwd.

1.2 Het plan geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit;

De Wro (Wet ruimtelijke ordening) bepaalde dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelde. In die

bestemmingsplannen werden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen aangewezen en met het oog daarop regels gesteld.

Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. In de Omgevingswet komt een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' centraal te staan. Een aantal aspecten van omgevingskwaliteit zijn: cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en de kwaliteit van natuur en landschap. Hiervoor is onder 1.1. al aangegeven of de woning passend is. Daarnaast wordt er ook geïnvesteerd in het landschap. Hiervoor is een eerste aanzet gegeven voor een landschappelijke inpassing die nog nader moet worden uitgewerkt.

1.3 De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden aangetoond;

De nieuwe Omgevingswet richt zich dus op het instandhouden van een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving'. Met het verdwijnen van de term 'goede ruimtelijke ordening' en de introductie van 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving' heeft de Omgevingswet een bredere reikwijdte ten opzichte van de Wro. Hiermee ontstaan dus meer mogelijkheden om milieuaspecten, zoals geur, fijnstof, veiligheid en gezondheid plek te geven in het omgevingsplan.

Door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Dit zal voor de ruimtelijke motivering (ETFAL) nader moeten worden uitgewerkt. Ons standaard afwegingskader maakt hier ook onderdeel van uit.

1.4 Aan het initiatief medewerking kan worden verleend met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het 'omgevingsplan tijdelijke deel'. Het zogenoemde omgevingsplan tijdelijke deel bestaat uit de gemeentelijke bestemmingsplannen, aangevuld met de vanuit het Rijk aangeleverde bruidsschat.

De gevraagde bouw van de woning is niet mogelijk op basis van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Ter plaatse van de gewenste woning is geen bebouwing toegestaan. In het 'omgevingsplan tijdelijke deel' is ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbinnen de woning gerealiseerd kan worden. Medewerking kan dan alleen met toepassing van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanvraag moet wel voldoen aan de ETFAL, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij omgevingsvergunningaanvragen is in principe de reguliere procedure van toepassing. Er is een aantal uitzonderingen wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Die uitzonderingen zijn niet van toepassing op dit project. Daarom volgt deze aanvraag de reguliere procedure.

U kunt een aanvraag omgevingsvergunning indienen

De door u de gevraagde (her)ontwikkeling waarbij de bestaande functie van het perceel wordt gewijzigd van Agrarisch (onbebouwd) naar Wonen (bebouwd) is niet in overeenstemming met het Omgevingsplan tijdelijk deel (bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)'). Daarom moet een procedure worden doorlopen om af te wijken van het Omgevingsplan. Voordat gestart kan worden met de werkzaamheden dient u via het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) een aanvraag omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit eventueel met een aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteit, inclusief technische bouwactiviteit in te dienen.

Wat u moet indienen

Naast het bouwplan moet de aanvraag worden voorzien van een ruimtelijke motivering met daarbij de benodigde onderzoeken. Een adviesbureau kan u helpen om de onderbouwing te schrijven voor het afwijken van de regels. Deze onderbouwing wordt zoveel mogelijk ondersteunt door onderzoeken. Het adviesbureau weet over het algemeen welke onderzoeken u nodig heeft. Verder dient u in de motivering in te gaan op de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in bovenstaande argumenten 1.1 t/m 1.4.

Voor de aanvraag geldt ook dat participatie verplicht is. Een participatieverslag is daarom ook onderdeel van de in te dienen gegevens.

Hoe verder?

Zodra alle benodigde gegevens ontvangen zijn en akkoord bevonden zijn, kunnen de benodigde procedures worden gestart. Uiteindelijk besluit het college over de omgevingsvergunning.

Wij wijzen er nadrukkelijk op dat dit principebesluit genomen is op basis van de nu geldende wet- en regelgeving en ons huidige beleid. Wanneer u te veel tijd (bijvoorbeeld 5 jaar) tussen dit principebesluit en de uitwerking van uw plannen laat zitten, bestaat de mogelijkheid dat het beleid is gewijzigd en wij geen medewerking meer willen en kunnen verlenen.

Overeenkomst

Voor het volgen van procedures worden leges in rekening gebracht, overeenkomstig de geldende legesverordening. Deze kosten worden jaarlijks geïndexeerd. Voor het initiatief willen wij met u een overeenkomst sluiten. Hierin worden de door u te betalen kosten voor de te voeren procedure (zie hierboven) en een regeling ten aanzien van nadeelcompensatie (planschade) opgenomen. Het zou kunnen zijn dat anderen schade ondervinden als gevolg van uw plan. Zij kunnen dan bij ons om een verzoek om nadeelcompensatie indienen. Aangezien het plan in uw belang is komt deze schadevergoeding voor uw rekening.

Mocht u op grond van andere regelgeving ook nog een vergunning nodig hebben (bijvoorbeeld inrit, aansluiting riool of kap) kunnen hier ook nog procedures en kosten aan verbonden zijn. Houd hier rekening mee.

Leges

Volgens de legesverordening bent u voor de beoordeling van een vooroverlegplan leges verschuldigd (artikel 2.4.2). Dit is een bedrag van € 700,00. Deze kosten zijn als volgt berekend:

- Omgevingsoverleg buitenplanse omgevingsplanactiviteit (beoordeling vooroverlegplan) € 700,00

Totaal € 700,00

U ontvangt hiervoor een aparte factuur. Wacht daarom nog met het betalen van de legeskosten. In de factuur staat ook hoe u eventueel bezwaar kunt maken tegen de legeskosten.

De legeskosten voor het omgevingsoverleg worden in mindering gebracht op het legesbedrag voor de definitieve aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit met uitzondering van de leges voor het welstandsadvies of beoordeling van eventuele onderzoeken.

Nadere informatie

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met het loket Bouwen en wonen (telefoon: 0546- [redacted] e-mail: Bouwenenwonen@Wierden.nl).

Met vriendelijke groeten,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden,



Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 13 januari 2026 15:53
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Oude Tolweg en besluit Rondweg
Bijlagen: Z2025-ODT-020600 Advies bodem - Oude Tolweg naast 2b in Wierden.pdf;
kennisgeving besluit principeverzoek RO Rondweg ong. te Enter.pdf

Beste [REDACTED]

Oude Tolweg

Zoals afgelopen vrijdag besproken hierbij de mededeling dat de onderzoeken voor de Oude Tolweg akkoord zijn. Het gaat hierbij om het bodemonderzoek en Quickscan flora en fauna. De Aerius berekening is ook beoordeeld en akkoord bevonden.

Ik begreep van mijn collega [REDACTED], dat er ondertussen ook een afdeling is toegewezen in het omgevingsplan. We zijn wat dat betreft in afwachting van aanlevering van het plan door [REDACTED]

De beoordeling van het bodemrapport heb als bijlage bijgevoegd.

Rondweg

Bijgevoegd de kennisgeving van het besluit.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

T: 0546 - [REDACTED]

Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag (ochtend)



 Pouliestraat 3
7642 EB, Wierden
 0546 - 58 08 00
 www.wierden.nl

Bevoegd gezag : Gemeente Wierden
 Zaaknummer : Z2025-ODT-020600
 Van : [REDACTED] Datum : 29 december 2025
 Collegiale toets : [REDACTED] Datum : 30 december 2025
 Aan : [REDACTED], gemeente Wierden
 Onderwerp/Locatie : Advies voorafgaand bodemonderzoek Oude Tolweg naast 2b in Wierden

Advies

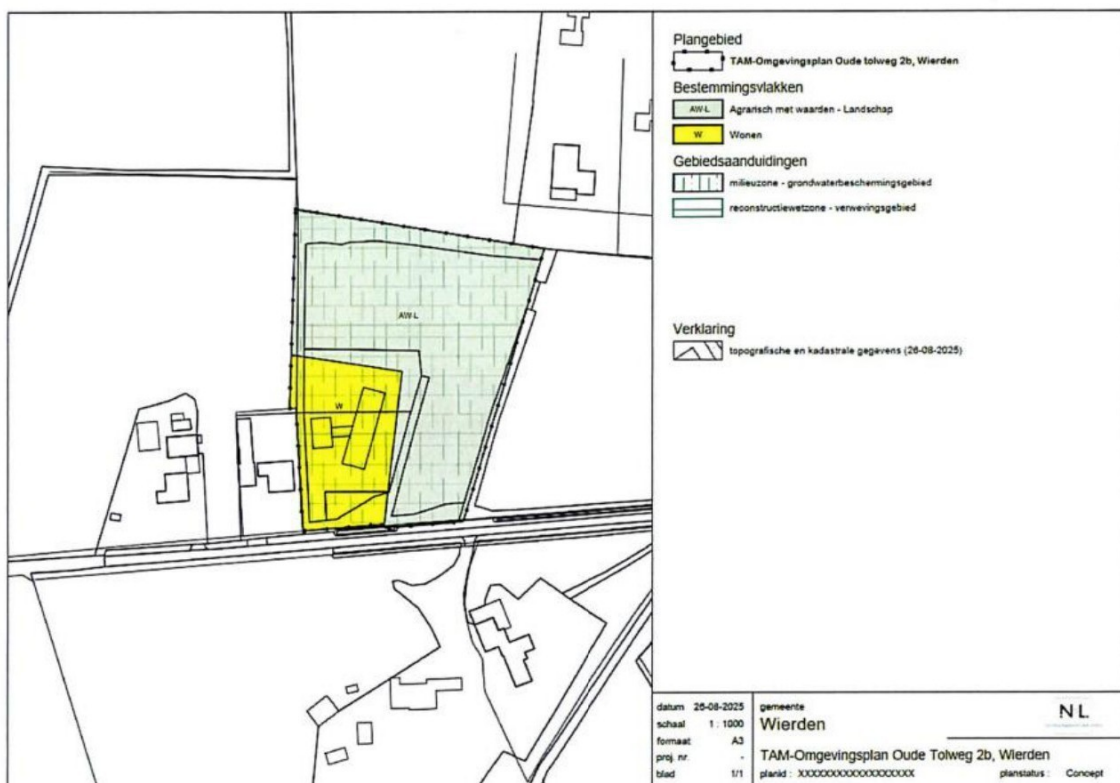
Op basis van het voorafgaand bodemonderzoek wordt niet verwacht dat de toelaatbare bodemkwaliteit wordt overschreden. Gezien de bodemkwaliteit is sprake van evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL). Er kan voor wat betreft de bodemkwaliteit ingestemd worden met het verlenen van de omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

BEOORDELING

Aanvraag

Door de gemeente Wierden is advies gevraagd in verband met een ruimtelijke ontwikkeling voor de locatie aan de Oude Tolweg naast 2b in Wierden. De initiatiefnemer wenst op het perceel een woning met bijgebouw te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende omgevingsplan. Er is daarom een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).



Afbeelding 1: Plantekening

Rapport

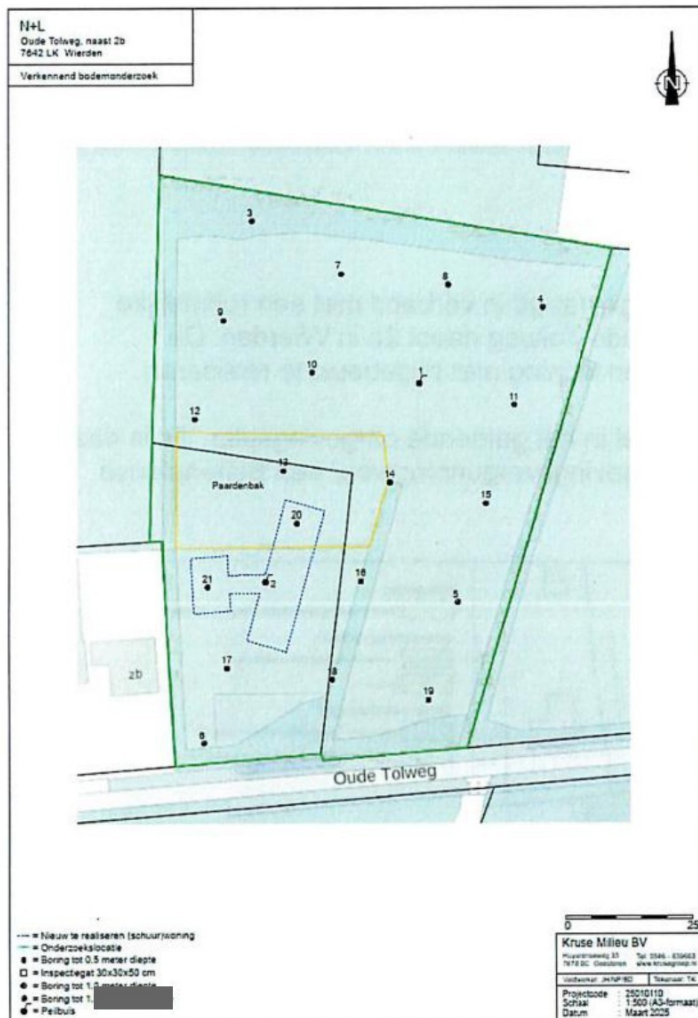
Titel rapport : Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN5740
Oude Tolweg naast 2B - Wierden

Adviesbureau : ██████████

Datum : 11 maart 2025

Rapportcode : 25010110

- De locatie is niet verdacht voor milieuhygiënische parameters en asbest in de bodem.
- Er zijn geen tanks bekend.



Afbeelding 2: Onderzoekslocatie met boorpunten

Toetsing

- Beoordeling uitgevoerde onderzoek: voldoende (zie bijlage 1).
- In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond met stoffen uit het standaard NEN-pakket grond;
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, koper en nikkel aangetoond. Deze zijn toe te schrijven aan van nature verhoogde achtergrondwaarden.

Bijlage 1: Beoordeling uitgevoerd onderzoek

Onderdelen waaraan onderzoek moet voldoen				Toelichting/beoordeling
Vooronderzoek (NEN5725)-aanleiding A (o.a. bij vergunning bouw)*:	Ja	Nee	Nvt	
Is voldoende duidelijk gemaakt wat de begrenzing van de locatie is?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt of er bronnen van bodembelasting aanwezig zijn (geweest)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt waar deze bronnen zijn/waren gesitueerd?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt welke stoffen bij deze bronnen horen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt of de bodem asbestverdacht is?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Onverdacht
Is voldoende duidelijk gemaakt welke bodemkwaliteitsklasse de bodem volgens de BKK heeft?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt of de bodemkwaliteit wordt beïnvloed door de omgeving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt of op de locatie een sterke verontreiniging wordt vermoed?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt of eerder bodemonderzoek op de locatie heeft plaatsgevonden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt of de bodemkwaliteit afdoende bekend is, inclusief motivatie?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt wat de hypothese is voor het verkennend onderzoek?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt wat de onderzoeksstrategie is voor het verkennend onderzoek?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is er een terreinverkenning uitgevoerd of is het alternatief voldoende onderbouwd?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Verkennend bodemonderzoek (NEN5740)**	Ja	Nee	Nvt	
Is voldoende duidelijk gemaakt wat de aanleiding en doelstelling van het onderzoek zijn?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt dat de hypothese en strategie uit vooronderzoek zijn gevolgd?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt of sprake was van afwijkingen, met daarbij oorzaak en consequentie daarvan?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	In analysecertificaat 1526457 van het grondwater is aangegeven dat de conserveringstermijn voor kwik is overschreden. Aangezien kwik niet is aangetoond boven de detectielimiet kan worden aangenomen dat er geen sprake is

Onderdelen waaraan onderzoek moet voldoen				Toelichting/beoordeling
				van een kritische afwijking. Dit had in het onderzoek beschreven moeten worden.
Is voldoende duidelijk gemaakt wat de onderzoeksopzet was?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt wat de onderzoeksresultaten zijn? -gegevens veldwerker -gegevens laboratorium -data veld- en labonderzoek -zintuiglijke waarnemingen en veldmetingen -samenstelling (meng)monsters -tekening boorpunten -analyseresultaten - rapportagegrenzen analysemethoden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt wat de conclusie is van het onderzoek? – wordt duidelijk wat de vraagsteller kan met het onderzoek?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voldoende duidelijk gemaakt welke andere zaken van invloed kunnen zijn op de onderzoeksresultaten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

* Exacte vraagstelling paragraaf 6.3.2 van de NEN5725:2023

** Exacte vraagstelling Hoofdstuk 10 van de NEN5740:2023+C1:2024



Wierden, 19 december 2025

Ons nummer: Z2025-00003672

Onderwerp: kennisgeving besluit principeverzoek RO Rondweg ong. te Enter

Geachte heer/mevrouw,

Op 25 juli 2025 heeft u een u een principeverzoek ingediend voor het toevoegen van een woning (rood voor rood) aan de Rondweg ong. te Enter.

Besluit

Wij hebben besloten in principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor de realisatie van een woning aan de Rondweg ong. te Enter. Hieronder zullen wij ons besluit nader toelichten.

Toelichting op het besluit

Aan het perceel aan de Rondweg ong. (naast nr. 1) te Enter is in het omgevingsplan tijdelijk deel (voorheen bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)') de functie 'Agrarisch' toegekend. Het plan past niet in het omgevingsplan tijdelijk deel omdat ter plaatse van de gewenste woning de functie wonen niet is toegestaan. Het omgevingsplan tijdelijk deel kent geen ontheffingsmogelijkheid voor deze afwijking. Hierdoor past uw verzoek niet binnen de geldende regels.

We hebben uw verzoek beoordeeld. Op basis van de onderstaande argumenten hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek.

1.1 Het plan past binnen vastgestelde beleidskaders;

Regionale spelregels

Het plan voldoet aan de vastgestelde 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' (beleidskader rood voor rood). Er wordt hierbij gebruik gemaakt van de inbreng van sloopmeters van een andere locatie (paragraaf 4.7 uit het beleidskader).

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Sloop van minimaal 1.000 m² aan landschap ontsierende (agrarische) bebouwing voor één nieuwe woningbouwkavel.

WAAR KIJK JE ALS JE MEER INFORMATIE WILT? WWW.WIERDEN.NL

- De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw zijn respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m².
- Een tweede bouwkavel kan bij minimaal 2.500 m².
- Eventueel kunnen extra m² sloopmeters worden gebruikt voor een grotere inhoud qua woning (max. 2.000 m³) of meer oppervlakte bijgebouw (max. 450 m² in een 1:3 verhouding).
- Nieuwe woningen worden gebouwd op de slooplocatie tenzij dat niet mogelijk blijkt te zijn.
- Sloopvouchers zijn mogelijk onder voorwaarden. - Sloopmeters van elders kunnen worden ingebracht (mits er minimaal 300 m² wordt gesloopt).
- Sloopmeters mogen uit een andere gemeente komen, mits 60% van de ingebrachte sloopmeters afkomstig is uit de gemeente waarde ontwikkeling plaats gaat vinden.
- In het geval van gemengde bedrijven, mogen bedrijven de intensieve tak inzetten voor de regeling. De te behouden grondgebonden tak dient in die gevallen wel te worden beperkt waardoor uitbreiding niet meer mogelijk is.

In dit geval is er gesloopt aan de Bullenaarsweg 4 - 4a. Daarvoor is een sloopvouchere uitgegeven. Hiervan wordt gebruik gemaakt. Op de bouwlocatie zal een woning met bijgebouw worden gerealiseerd volgens de geldende regels, een woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m².

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

Ontwerp Omgevingsvisie Wierden, Wierden Klaar voor Morgen

Een multifunctionele kernrandzone

De gemeente Wierden streeft naar multifunctionele kernrandzones, die een rol gaan vervullen in de leefbaarheid van de kernen en het platteland, de gezondheid van inwoners en bijdragen aan het oplossen van de problematiek van het landelijke gebied (leegstand, achteruitgang biodiversiteit, verdroging). We streven in deze zones naar een versterking van de landschappelijke kwaliteit, het vasthouden van water en maken we nieuwe functies mogelijk. In Enter wijzen we een kernrandzone aan. Deze varieert in grootte.

Aan de zuidzijde is de kernrandzone vrij uitgestrekt. Hier is sprake van een uitgestrekt groen woongebied, het Zuiderveld. Opgave in dit gebied is om verder te investeren in de fijnmazige groenstructuren, in contrast met de openheid van het Zuiderveld en het vergroten van de toegankelijkheid van het gebied met wandelroutes. Hergebruik van erven met kleine clusters van woningen is denkbaar, een toevoeging van het aantal erven is hier niet gewenst. De woning ligt aan de Rondweg dat wordt beschouwd als een waardevol lint. De woning wordt toegevoegd aan de zuidoost zijde van het lint in een bestaand bebouwingscluster. Er worden hiermee ook geen doorzichten op het achterliggende landschap dichtgezet.

Het toevoegen van de woning in dit lint wordt als passend beschouwd.

1.2 Het plan geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit;

De Wro (Wet ruimtelijke ordening) bepaalde dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelde. In die

bestemmingsplannen werden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen aangewezen en met het oog daarop regels gesteld.

Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. In de Omgevingswet komt een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' centraal te staan. Een aantal aspecten van omgevingskwaliteit zijn: cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en de kwaliteit van natuur en landschap. Hiervoor is onder 1.1. al aangegeven of de woning passend is. Daarnaast wordt er ook geïnvesteerd in het landschap. Hiervoor is een eerste aanzet gegeven voor een landschappelijke inpassing die nog nader moet worden uitgewerkt.

1.3 De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden aangetoond;

De nieuwe Omgevingswet richt zich dus op het instandhouden van een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving'. Met het verdwijnen van de term 'goede ruimtelijke ordening' en de introductie van 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving' heeft de Omgevingswet een bredere reikwijdte ten opzichte van de Wro. Hiermee ontstaan dus meer mogelijkheden om milieuaspecten, zoals geur, fijnstof, veiligheid en gezondheid plek te geven in het omgevingsplan.

Door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Dit zal voor de ruimtelijke motivering (ETFAL) nader moeten worden uitgewerkt. Ons standaard afwegingskader maakt hier ook onderdeel van uit.

1.4 Aan het initiatief medewerking kan worden verleend met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het 'omgevingsplan tijdelijke deel'. Het zogenoemde omgevingsplan tijdelijke deel bestaat uit de gemeentelijke bestemmingsplannen, aangevuld met de vanuit het Rijk aangeleverde bruidsschat.

De gevraagde bouw van de woning is niet mogelijk op basis van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Ter plaatse van de gewenste woning is geen bebouwing toegestaan. In het 'omgevingsplan tijdelijke deel' is ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbinnen de woning gerealiseerd kan worden. Medewerking kan dan alleen met toepassing van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanvraag moet wel voldoen aan de ETFAL, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij omgevingsvergunningaanvragen is in principe de reguliere procedure van toepassing. Er is een aantal uitzonderingen wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Die uitzonderingen zijn niet van toepassing op dit project. Daarom volgt deze aanvraag de reguliere procedure.

U kunt een aanvraag omgevingsvergunning indienen

De door u de gevraagde (her)ontwikkeling waarbij de bestaande functie van het perceel wordt gewijzigd van Agrarisch (onbebouwd) naar Wonen (bebouwd) is niet in overeenstemming met het Omgevingsplan tijdelijk deel (bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)'). Daarom moet een procedure worden doorlopen om af te wijken van het Omgevingsplan. Voordat gestart kan worden met de werkzaamheden dient u via het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) een aanvraag omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit eventueel met een aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteit, inclusief technische bouwactiviteit in te dienen.

Wat u moet indienen

Naast het bouwplan moet de aanvraag worden voorzien van een ruimtelijke motivering met daarbij de benodigde onderzoeken. Een adviesbureau kan u helpen om de onderbouwing te schrijven voor het afwijken van de regels. Deze onderbouwing wordt zoveel mogelijk ondersteunt door onderzoeken. Het adviesbureau weet over het algemeen welke onderzoeken u nodig heeft. Verder dient u in de motivering in te gaan op de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in bovenstaande argumenten 1.1 t/m 1.4.

Voor de aanvraag geldt ook dat participatie verplicht is. Een participatieverslag is daarom ook onderdeel van de in te dienen gegevens.

Hoe verder?

Zodra alle benodigde gegevens ontvangen zijn en akkoord bevonden zijn, kunnen de benodigde procedures worden gestart. Uiteindelijk besluit het college over de omgevingsvergunning.

Wij wijzen er nadrukkelijk op dat dit principebesluit genomen is op basis van de nu geldende wet- en regelgeving en ons huidige beleid. Wanneer u te veel tijd (bijvoorbeeld 5 jaar) tussen dit principebesluit en de uitwerking van uw plannen laat zitten, bestaat de mogelijkheid dat het beleid is gewijzigd en wij geen medewerking meer willen en kunnen verlenen.

Overeenkomst

Voor het volgen van procedures worden leges in rekening gebracht, overeenkomstig de geldende legesverordening. Deze kosten worden jaarlijks geïndexeerd.

Voor het initiatief willen wij met u een overeenkomst sluiten. Hierin worden de door u te betalen kosten voor de te voeren procedure (zie hierboven) en een regeling ten aanzien van nadeelcompensatie (planschade) opgenomen. Het zou kunnen zijn dat anderen schade ondervinden als gevolg van uw plan. Zij kunnen dan bij ons om een verzoek om nadeelcompensatie indienen. Aangezien het plan in uw belang is komt deze schadevergoeding voor uw rekening.

Mocht u op grond van andere regelgeving ook nog een vergunning nodig hebben (bijvoorbeeld inrit, aansluiting riool of kap) kunnen hier ook nog procedures en kosten aan verbonden zijn. Houd hier rekening mee.

Leges

Volgens de legesverordening bent u voor de beoordeling van een vooroverlegplan leges verschuldigd (artikel 2.4.2). Dit is een bedrag van € 700,00. Deze kosten zijn als volgt berekend:

- Omgevingsoverleg buitenplanse omgevingsplanactiviteit (beoordeling vooroverlegplan) € 700,00

Totaal € 700,00

U ontvangt hiervoor een aparte factuur. Wacht daarom nog met het betalen van de legeskosten. In de factuur staat ook hoe u eventueel bezwaar kunt maken tegen de legeskosten.

De legeskosten voor het omgevingsoverleg worden in mindering gebracht op het legesbedrag voor de definitieve aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit met uitzondering van de leges voor het welstandsadvies of beoordeling van eventuele onderzoeken.

Nadere informatie

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met het loket Bouwen en wonen (telefoon: 0546- [redacted] e-mail: Bouwenenwonen@Wierden.nl).

Met vriendelijke groeten,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden,

[redacted]
[redacted]
Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

[redacted]

Van: [redacted]@hotmail.com>
Verzonden: dinsdag 17 maart 2026 21:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Adviesstukken principeverzoek Rondweg

Hoi [redacted]

Bedankt! Graag [redacted]

Tot dan,
Groeten [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

[redacted]@wierden.nl> het
volgende geschreven:

Goedemiddag [redacted]

De afstemming over mogelijke data was lastiger dan gedacht.
We hebben de volgende mogelijkheden:

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

T: 0546 - [redacted]

Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag (ochtend)

<image001.png>

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 maart 2026 09:02
Aan: [redacted]@hotmail.com>
Onderwerp: RE: Adviesstukken principeverzoek Rondweg

Goedemorgen [redacted]

Nee dat klopt. Afgelopen week was ik [redacted] afwezig.
Ik kom vandaag met een datum voorstel voor een overleg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

T: 0546 - [REDACTED]

Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag (ochtend)

<image001.png>

Van: [REDACTED]@hotmail.com>
Verzonden: donderdag 12 maart 2026 07:48
Aan: [REDACTED]@wierden.nl>
Onderwerp: Re: Adviesstukken principeverzoek Rondweg

Hoi [REDACTED]

Ik heb volgens mij nog geen reactie of voorstel ontvangen, klopt dat?

Kan ik wel alvast een reactie op mijn informatie verzoek ontvangen? Indien volledige beantwoording op korte termijn niet lukt, dan graag alvast zo ver de beantwoording op dit moment mogelijk is. En de rest graag uiterlijk 2 werkdagen voorafgaande aan het nog in te plannen gesprek.

Ik hoor graag van je. Alvast bedankt!

Groeter [REDACTED]

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED].com>
Verzonden: donderdag, februari 26, 2026 2:54 PM
Aan: [REDACTED]@wierden.nl>
Onderwerp: Re: Adviesstukken principeverzoek Rondweg

Beste [REDACTED]

Dat lijkt me een goed idee. Kun je 1 of 2 tijdstippen voorstellen dat het uitkomt? Liefst op een maandag, woensdag, donderdag of vrijdag. Het mag overigens ook bij ons thuis, als er behoefte is aan een locatiebezoek.

Groeten [REDACTED]

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED]@wierden.nl>
Verzonden: Thursday, February 26, 2026 2:43:24 PM
Aan: [REDACTED]@hotmail.com>
Onderwerp: RE: Adviesstukken principeverzoek Rondweg

Beste [REDACTED]

Bedankt voor je mail.

Is het een idee om op korte termijn eens af te spreken om deze situatie en je vragen omtrent de regionale spelregels te bespreken.

Bij het gesprek zou ik graag een collega laten aansluiten die de afgelopen jaren veel rood voor rood procedures heeft gevoerd.

Laat maar weten wat je daar van vindt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

[REDACTED]
Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

<image001.png>

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hotmail.com>

Verzonden: donderdag 26 februari 2026 12:47

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@wierden.nl>

Onderwerp: Re: Adviesstukken principeverzoek Rondweg

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor het toezenden van deze informatie. Dit stel ik zeer op prijs.

Afgelopen maandag was ik verrast te vernemen dat er reeds meer informatie beschikbaar was. Enkele weken geleden, op 2 februari 2026, heb ik telefonisch contact gehad met uw collega [REDACTED] via het loket Bouwen en Wonen. Tijdens dit gesprek heb ik onder meer gevraagd of er bij de gemeente al ontwikkelingen bekend waren met betrekking tot het kavel naast de Rondweg 1 in Enter. Deze vraag stelde ik naar aanleiding van een korte aankondiging van de beoogde ontwikkelaar, die het betreffende kavel recent zou hebben aangekocht en aangaf dat de vergunning reeds rond zou zijn.

Uw collega gaf aan dat *er op dat moment nog geen aanvraag binnen was*. Zij heeft dit tevens gecontroleerd in andere systemen en navraag gedaan om zekerheid te verkrijgen. Zij gaf vervolgens aan *dat de gemeente nog niet geheel op de hoogte was van deze plannen en sprak de verwachting uit dat degene iets voortvarende van start gaat dan wij (gemeente) weten*. Ik heb toen specifiek nagevraagd: *er is dus al wel iets bekend?* Antwoord was: *'nee niet bij mij en niet wat wij hebben kunnen uitzoeken. Misschien bij een andere afdeling, dat durf ik niet helemaal te zeggen'*.

Vervolgens hebben wij de beoogde ontwikkelaars bij ons thuis uitgenodigd om hun plannen toe te lichten en om te bespreken hoe wij op de hoogte konden blijven van de verdere ontwikkelingen.

Tijdens dit gesprek, dat afgelopen zaterdag plaatsvond, gaven zij aan dat het kavel recent was aangekocht en dat er vanuit de gemeente akkoord was op het principeverzoek, waarmee de gemeente bereid zou zijn medewerking te verlenen. De toelichting op de plannen bleef echter algemeen en weinig concreet. Wij hebben onze zorgen en ons standpunt kenbaar gemaakt en toegelicht welke impact de ontwikkeling voor ons heeft. Hiervoor werd begrip getoond.

Vervolgens vroeg [REDACTED] 'zijn er al tekeningen, die je ons kunt laten zien, zodat we een beeld krijgen hoe het ongeveer kan gaan worden'? Het antwoord was: *nee die hebben we nog niet. Daar gaan we de komende weken aan werken en o.a. over in gesprek met de gemeente.*

Daarnaast werd ons letterlijk gezegd: *'jullie kunnen ons vertrouwen. We [REDACTED] willen graag een goede band en houden jullie overal netjes van op de hoogte en zijn open, eerlijk en transparant'.*

[REDACTED]

Tegen deze achtergrond kwamen de recent toegestuurde stukken voor ons onverwacht en ingrijpend over. Hieruit blijkt dat er al geruime tijd aanzienlijk meer informatie beschikbaar was dan eerder aan ons is meegedeeld. Zowel bij de gemeente tijdens het eerste telefoongesprek op 2 februari als tijdens het gesprek met de ontwikkelaars op 21 februari is dit beeld niet juist weergegeven. Dit geldt temeer nu het ingediende principeverzoek reeds dateert van 24 juni 2025.

Daarnaast blijkt de impact van de voorgenomen ontwikkeling aanzienlijk groter dan ons is voorgespiegeld en lijken mogelijke compensatieopties niet of nauwelijks haalbaar. Dit heeft ons vertrouwen in de beoogde ontwikkelaars weggenomen.

Het contact met u en met uw collega [REDACTED] evenals het toezenden van de stukken, heeft ons vertrouwen in de gemeente gelukkig hersteld. Wij hebben onze bezwaren bij de ontwikkelaars kenbaar gemaakt. Helaas werd hier niet constructief op gereageerd en werden onze bezwaren ontkend, wat wij als zeer teleurstellend ervaren.

Wij zullen de verdere ontwikkelingen nauwgezet blijven volgen en ons hier zorgvuldig op voorbereiden.

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] [\[REDACTED\]@wierden.nl](mailto:[REDACTED]@wierden.nl)>
Verzonden: dinsdag 24 februari 2026 08:38
Aan: [REDACTED] [\[REDACTED\]@hotmail.com](mailto:[REDACTED]@hotmail.com)>
Onderwerp: Fw: Adviesstukken principeverzoek Rondweg

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

T: 0546 - [REDACTED]
Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag (ochtend)
<image001.png>

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 23 februari 2026 15:40
Aan: [REDACTED] [\[REDACTED\]@hotmail.com](mailto:[REDACTED]@hotmail.com)>
Onderwerp: Adviesstukken principeverzoek Rondweg

Geachte heer [REDACTED]

Zoals vanmiddag telefonisch besproken tref je bijgevoegd de volgende stukken aan:

1. Principeverzoek Rondweg ong.
2. Situatietekening toekomstige situatie
3. Adviesnota
4. Besluit college

Daarnaast heb ik hieronder de link opgenomen naar de publicatie van de regionale spelregels.
[Gemeenteblad 2022, 121016 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

Wat betreft de procedure het volgende:

In een omgevingsplan staat hoe de grond in een gebied en de gebouwen die daarop staan, gebruikt mogen worden. Wanneer iemand grond of gebouwen op een andere manier wil gebruiken dan in het omgevingsplan staat, kan diegene de gemeente vragen het omgevingsplan aan te passen.

Omgevingsplan aanpassen of omgevingsvergunning aanvragen

Hoewel iedereen een aanpassing in het omgevingsplan kan aanvragen, komt het vooral voor bij grotere projecten zoals de bouw van kantoorpanden in een woonwijk. Voor kleinere plannen wordt veelal een omgevingsvergunning strijdig gebruik aangevraagd.

Hoe werkt het?

Principeverzoek

Als u binnen de gemeente Wierden het omgevingsplan wilt wijzigen, moet u eerst een principeverzoek indienen.

Bij het principebesluit wordt er gekeken of een verzoek past binnen ons beleid of als dit niet het geval is, wij bereid zijn van het beleid af te wijken. Bij een principebesluit wordt er een afweging gemaakt of iets beleidsmatig past en politiek wenselijk is.

Het college van burgemeester en wethouders neemt vervolgens een principebesluit op dit verzoek. Tegen dit principebesluit kunt u geen bezwaar maken of in beroep gaan.

Het vervolg

Na een positief besluit op een principeverzoek moet de initiatiefnemer aan de slag om aan te tonen dat hetgeen hij wil ook daadwerkelijk kan.

Een aanvraag (zowel de wijziging van het omgevingsplan als een omgevingsvergunning) moet aan een aantal voorwaarden voldoen. Een belangrijke voorwaarde is de aanlevering van de ruimtelijke motivering. Met de motivering wordt de haalbaarheid van een aanvraag aangetoond. Veelal wordt de motivering vergezeld door onderzoeken (bodem, geluid, lucht, flora en fauna, archeologie e.d.).

Daarnaast zal de initiatiefnemer moeten participeren. Dit houdt in dat hij zijn plannen kenbaar maakt in de omgeving en de omwonenden de ruimte biedt om te reageren op de plannen. De vorm waarin dit gebeurt is vrij, dat kan door langs te gaan in de buurt of doormiddel van een plenaire bijeenkomst of schriftelijk. Als bij de definitieve aanvraag maar duidelijk is dat er is geparticipeerd, op welke wijze, wat de reacties waren en wat daarmee is gedaan.

Nog vragen?

Mochten er nog vragen zijn hoor ik het graag. Ik ben telefonisch bereikbaar via het loket bouwen en wonen, maar je kunt me ook mailen.

Met vriendelijke groet,


Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

T: 0546 - 

Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag (ochtend)

<image001.png>

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is mogelijk dat er tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen.

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Indien dit emailbericht wordt ontvangen door een ander dan de geadresseerde, dan verzoeken wij u het betreffende bericht te verwijderen en de gemeente hiervan bericht te doen.

gemeente@wierden.nl

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is mogelijk dat er tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen.

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Indien dit emailbericht wordt ontvangen door een ander dan de geadresseerde, dan

verzoeken wij u het betreffende bericht te verwijderen en de gemeente hiervan bericht te doen.

gemeente@wierden.nl

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is mogelijk dat er tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen.

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Indien dit emailbericht wordt ontvangen door een ander dan de geadresseerde, dan verzoeken wij u het betreffende bericht te verwijderen en de gemeente hiervan bericht te doen.

gemeente@wierden.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 27 november 2025 10:09
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Rondweg 1
Bijlagen: Adviesnota Principeverzoek RO Rondweg ong.docx

Eerste aanzet, los van BOPA of OPA

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Wierden

T: 0546 [REDACTED]



 Pouliestraat 3
7642 EB, Wierden
 0546 - 58 08 00
 www.wierden.nl

Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp **Principeverzoek RO Rondweg ong.
Enter**

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	603352
Datum B&W-vergadering	9-12-2025
Deadline	
Portefeuillehouder	
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Advies aan het college:

In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor de realisatie van een woning aan de Rondweg ong. te Enter.

1. Aanleiding

We hebben een verzoek ontvangen voor de bouw van een woning op het perceel aan de Rondweg (naast nr. 1) te Enter.

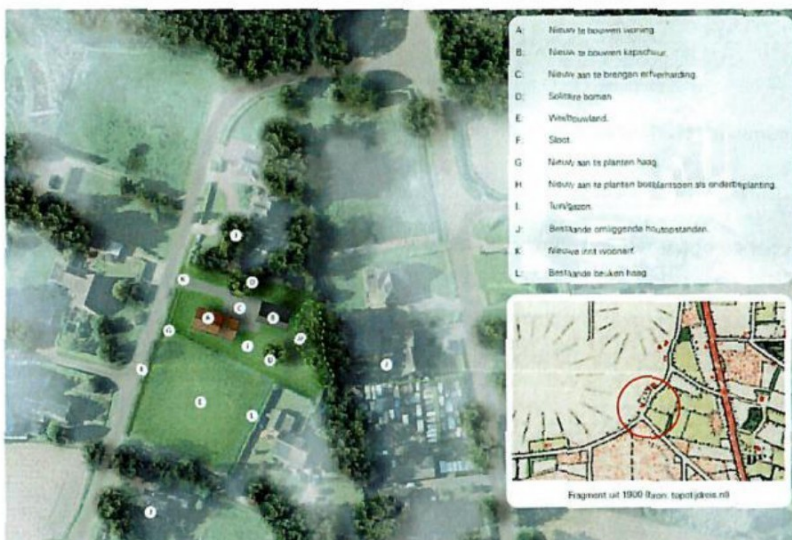


Planlocatie bevindt zich binnen rode contour

De initiatiefnemer beschikt over een perceel, dat agrarisch in gebruik is en heeft als wens om hier een woning met een bijgebouw te realiseren. De sloopmeters zijn afkomstig van de locatie Bullenaarsweg 4-4a te Enter, waar de bebouwing inmiddels

is gesloopt. De initiatiefnemer beschikt over een sloopvouché, die hij graag wil inzetten voor de ontwikkeling aan de Rondweg (ong.) te Enter.

De nieuwe woning (A op tekening) is in het voorgenomen plan georiënteerd op de Rondweg net als het bijgebouw. De rooilijn van de woning staat in lijn met de naast gelegen woning. Het erf is daarmee met de voorzijde gericht op de es, wat goed past binnen het karakter van het essenlandschap. De voorzijde van het erf krijgt om deze reden ook een open karakter. Er is hier alleen sprake van een (lage) haag. Om het erf verder in te passen in het landschap, zullen er enkele solitaire, streekeigen bomen worden aangeplant. Aan de achterzijde van de kavel wordt de groenstructuur versterkt door middel van onderbeplanting, waardoor het erf **wordt is** verankerd in het landschap.



Impressie van de toekomstige situatie

Het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)') staat ter plaatse van de gewenste situering van de woning geen bebouwing toe. Het betreft hier de bestemming 'Agrarisch'. Het tijdelijk omgevingsplan kent geen ontheffingsmogelijkheid maar wel een wijzigingsbevoegdheid (rood voor rood). Om het plan te kunnen realiseren is een ruimtelijke procedure nodig. Om de wenselijkheid te beoordelen is dit principeverzoek ingediend.

2. Beoogd effect / bestuurlijk kader

Meewerken aan een particulier initiatief met als doel het verbeteren van de woonkwaliteit.

Omgevingsplan tijdelijke deel (bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)').

3. Argumenten

1.1 Het plan past binnen vastgestelde beleidskaders;

Regionale spelregels

Het plan voldoet aan de vastgestelde 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' (beleidskader rood voor rood). Er wordt hierbij gebruik gemaakt van de inbreng van sloopmeters van een andere locatie (paragraaf 4.7 uit het beleidskader).

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Sloop van minimaal 1.000 m² aan landschap ontsierende (agrarische) bebouwing voor één nieuwe woningbouwkaavel.
- De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw zijn respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m².
- Een tweede bouwkaavel kan bij minimaal 2.500 m².
- Eventueel kunnen extra m² sloopmeters worden gebruikt voor een grotere inhoud qua woning (max. 2.000 m³) of meer oppervlakte bijgebouw (max. 450 m² in een 1:3 verhouding).
- Nieuwe woningen worden gebouwd op de slooplocatie tenzij dat niet mogelijk blijkt te zijn.
- Sloopvouchers zijn mogelijk onder voorwaarden. - Sloopmeters van elders kunnen worden ingebracht (mits er minimaal 300 m² wordt gesloopt).
- Sloopmeters mogen uit een andere gemeente komen, mits 60% van de ingebrachte sloopmeters afkomstig is uit de gemeente waarde ontwikkeling plaats gaat vinden.
- In het geval van gemengde bedrijven, mogen bedrijven de intensieve tak inzetten voor de regeling. De te behouden grondgebonden tak dient in die gevallen wel te worden beperkt waardoor uitbreiding niet meer mogelijk is.

Met opmerkingen [Ko1]: Wil je dit allemaal zeggen

In dit geval is er gesloopt aan de Bullenaarsweg 4 - 4a. Daarvoor is een sloopvoucher uitgegeven. Hiervan wordt gebruik gemaakt. Op de bouwlocatie zal een woning met bijgebouw worden gerealiseerd volgens de geldende regels, een woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m².

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

Ontwerp Omgevingsvisie Wierden, Wierden Klaar voor Morgen

Een multifunctionele kernrandzone

De gemeente Wierden streeft naar multifunctionele kernrandzones, die een rol gaan vervullen in de leefbaarheid van de kernen en het platteland, de gezondheid van inwoners en bijdragen aan het oplossen van de problematiek van het landelijke gebied (leegstand, achteruitgang biodiversiteit, verdroging). We streven in deze zones naar een versterking van de landschappelijke kwaliteit, het vasthouden van water en maken we nieuwe functies mogelijk. In Enter wijzen we een kernrandzone aan. Deze varieert in grootte.

Met opmerkingen [Ko2]: 1.2

Aan de zuidzijde is de kernrandzone vrij uitgestrekt. Hier is sprake van een uitgestrekt groen woongebied, het Zuiderveld. Opgave in dit gebied is om verder te investeren in de fijnmazige groenstructuren, in contrast met de openheid van het Zuiderveld en het vergroten van de toegankelijkheid van het gebied met wandelroutes. Hergebruik van erven met kleine clusters van woningen is denkbaar, een toevoeging van het aantal erven is hier niet gewenst. De woning ligt aan de Rondweg dat wordt beschouwd als een waardevol lint. De woning wordt toegevoegd aan de zuidoost zijde van het lint in een bestaand bebouwingscluster. Er worden hiermee ook geen doorzichten op het achterliggende landschap dichtgezet.

Het toevoegen van de woning in dit lint wordt als passend beschouwd.

1.2 Het plan past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid;

Zoals aangegeven kent het tijdelijk omgevingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Medewerking kan worden verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
 - *Initiatiefnemer beschikt over een sloopvouchert van 1000 m².*
2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in Bijlage 2 Gemeente Wierden;
 - *Is niet aan de orde. Er wordt één woning gerealiseerd.*
3. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
 - *Slooplocatie is bekend via sloopvouchert. Hier is al gesloopt.*
4. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
 - *Er ligt een sloopvouchert en de locatie is passend (zie ook onder punt 1.1 en 1.3)*
5. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in het Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs Gemeente Wierden;
Hier wordt aan voldaan, daarbij voldoet het plan ook aan de regionale spelregels (zie onder 1.1)
6. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 - *Dit zal in de verdere procedure moeten worden aangetoond (zie ook onder 1.4)*
7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
 - *Niet van toepassing.*

Aan de voorwaarden kan worden voldaan.

Met opmerkingen [Ko3]: Wil je aangeven dat zuiderveld ingedeeld is in twee delen? Eentje met waardevol lint andere deel niks aan toe te voegen? Zoiets....?

1.3 Het plan geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit;

De Wro (Wet ruimtelijke ordening) bepaalde dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelde. In die bestemmingsplannen werden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen aangewezen en met het oog daarop regels gesteld.

Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. In de Omgevingswet komt een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' centraal te staan. Een aantal aspecten van omgevingskwaliteit zijn: cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en de kwaliteit van natuur en landschap. Hiervoor is onder 1.1. al aangegeven of de woning passend is.

Daarnaast wordt er ook geïnvesteerd in het landschap. Hiervoor is een eerste aanzet gegeven voor een landschappelijke inpassing die nog nader moet worden uitgewerkt.

1.4 De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden aangetoond;

De nieuwe Omgevingswet richt zich dus op het instandhouden van een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving'. Met het verdwijnen van de term 'goede ruimtelijke ordening' en de introductie van 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving' heeft de Omgevingswet een bredere reikwijdte ten opzichte van de Wro. Hiermee ontstaan dus meer mogelijkheden om milieuaspecten, zoals geur, fijnstof, veiligheid en gezondheid plek te geven in het omgevingsplan.

Door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Dit zal voor de ruimtelijke motivering (ETFAL) nader moeten worden uitgewerkt. Ons standaard uit het bestemmingsplan? afwegingskader maakt hier ook onderdeel van uit.

1.5 Aan het initiatief medewerking kan worden verleend met een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit;

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het 'omgevingsplan tijdelijke deel'. Het zogenoemde omgevingsplan tijdelijke deel bestaat uit de gemeentelijke bestemmingsplannen, aangevuld met de vanuit het Rijk aangeleverde bruidsschat.

De gevraagde bouw van de woning is niet mogelijk op basis van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Ter plaatse van de gewenste woning is geen bebouwing toegestaan. In het 'omgevingsplan tijdelijke deel' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen (artikel 3.8 onder h van het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)).

Deze wijzigingsbevoegdheid kan onder de Omgevingswet op twee verschillende manieren toegepast worden:

1. Via de bruidsschat met een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit (hierna OPA). Dit is alleen mogelijk wanneer de wijzigingsbevoegdheid gepaard gaat met een omgevingsplanactiviteit voor bouwen en hiervoor aan de beoordelingsregels wordt voldaan (procedure tijd 8 weken).
2. Met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). Een BOPA is een buitenplanse omgevingsactiviteit die niet helemaal past binnen de regels van het omgevingsplan (procedure tijd 8 weken)

Omdat er hier ook sprake is van een bouwactiviteit kan medewerking worden verleend met een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

De aanvraag moet wel voldoen aan de ETFAL, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij omgevingsvergunningaanvragen is in principe de reguliere procedure van toepassing. Er is een aantal uitzonderingen wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Die uitzonderingen zijn niet van toepassing op dit project. Daarom volgt deze aanvraag de reguliere procedure.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Historie

Niet van toepassing.

6. Inwonerparticipatie

Participatie moet nog plaatsvinden voorafgaand aan het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning.

7. Communicatie

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen.

8. Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet.

9. Juridisch advies

Niet van toepassing.

10. Financiële toelichting

De kosten (o.a. leges, onderzoekskosten, advieskosten extern bureau) komen voor rekening van de initiatiefnemer.

11. Subsidie

Niet van toepassing.

12. Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

13. Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

14. Global goals



15. Local goals

Pijler 1: Samen gezond en veilig wonen, werken en leven
Gezonde en veilige woon- en leefomgeving.

Pijler 2: In een mooie, groene en duurzame omgeving
Goede ruimtelijke kwaliteit.

16. AVG

De grondslag voor verwerking van persoonsgegevens is de uitvoering van een publiekrechtelijke taak.

17. Deadlines

Niet van toepassing.

18. Vervolg

Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het Omgevingsplan tijdelijke deel, moet een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit (OPA) aangevraagd worden. Omdat er sprake is van een wijzigingsbevoegdheid onder het oude recht (Wro) hoeft de ontwikkeling in verband met het bindend adviesrecht, niet te worden voorgelegd aan de raad.

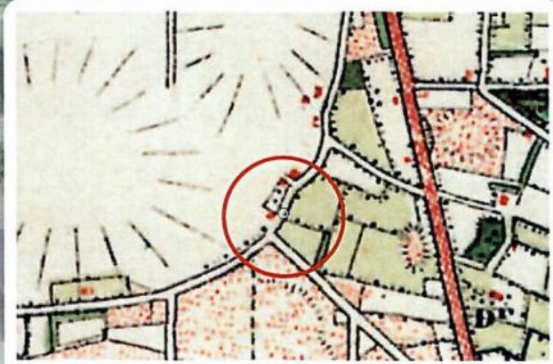
19. Evaluatie

Niet van toepassing.

20. Bijlagen

1. Principeverzoek RO Rondweg ong.
2. Situatietekening principeverzoek RO Rondweg ong.

- A: Nieuw te bouwen woning.
- B: Nieuw te bouwen kapschuur.
- C: Nieuw aan te brengen erfverharding.
- D: Solitaire bomen.
- E: Wei/bouwland.
- F: Sloot.
- G: Nieuw aan te planten haag.
- H: Nieuw aan te planten bosplantsoen als onderbeplanting.
- I: Tuin/gazon.
- J: Bestaande omliggende houtopstanden.
- K: Nieuwe inrit woonerf.
- L: Bestaande beuken haag.



Fragment uit 1900 (bron: topotijdreis.nl)

Project: Landschappelijke inpassing
 Adres: Rondweg
 Plaats: Enter

Getekend: [Redacted]
 Gecontroleerd: [Redacted]
 Datum: 16-05-2025

Status: DO
 Formaat: A3
 Noord: ^
 Schaal: 1:1000