

## Collegevoorstel

|                       |                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum                 | 22 mei 2022                                                                                 |
| Portefeuillehouder    | Wethouder  |
| Sector en afdeling    | Ruimtelijke Ontwikkeling                                                                    |
| Medewerker            |            |
| Datum b&w-vergadering | 7 juni 2022                                                                                 |
| Deadline              |                                                                                             |
| Nummer                | Z-22-43051 / NOTA-22-12854                                                                  |
| Onderwerp             | <b>Adviesnota principeverzoek RO Kartelaarsdijk 6</b>                                       |
| Openbaarheid          | Openbaar                                                                                    |

### Advies

1. Onder voorwaarden instemmen met het toevoegen van een woonrecht op het perceel van de  te .
2. Onder voorwaarden instemmen met een tweetal gezamenlijke bijgebouwen ter grootte van respectievelijk 288m<sup>2</sup> en 25m<sup>2</sup>.
3. Onder voorwaarden instemmen met het slopen van alle landschap ontsierende bebouwing in het kader van het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' en in het inzetten van deze meters op andere locaties.

### Akkoord met advies



Afdelingshoofd

Juridische toetser

Financiële toetser

Secretaris

### Besluit

☒ Conform besloten

☐ Afwijkend

Argumenten:

**Na besluit**

☐ OR



## Adviesnota over principeverzoek RO Kartelaarsdijk 6 te Enter

### 1. Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het vleeskalverenbedrijf aan de Kartelaarsdijk 6 te Enter. Het perceel heeft de bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf' met functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Initiatiefnemer is voornemens alle schuren (met uitzondering van het waterhok, met groen aangegeven op afbeelding) op het perceel te slopen en wil de te slopen meters inzetten op andere locaties (met rood aangegeven op afbeelding). Daarnaast heeft initiatiefnemer de wens om ten behoeve van stalling en onderhoud van producten een tweetal gezamenlijke bijgebouwen terug te bouwen met een grootte van respectievelijk 290,4m<sup>2</sup> en 25m<sup>2</sup> (het bestaande waterhok).



De huidige woonboerderij blijft behouden. Initiatiefnemer wil een extra woonrecht realiseren binnen de bestaande schil van de woning. De woning heeft een inhoud van 1100m<sup>3</sup> en is op dit moment in gebruik als woning met inwoning.

Doordat het bestemmingsplan ter plaatse niet beschikt over een woonbestemming dan wel het toestaan van 2 woningen op deze locatie, is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Door middel van een principeverzoek verzoekt initiatiefnemer om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

### 2. Historie

N.v.t.

### 3. Wettelijke grondslag

Artikelen 3.1 j° 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Deze artikelen bevatten bepalingen omtrent de inhoud en de procedure van een bestemmingsplan.

### 4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Meewerken aan een particulier initiatief met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt / Bestemmingsplan Buitengebied 2009

### 5. Global Goals



### 6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

### 7. Advies

1. Onder voorwaarden instemmen met het toevoegen van een woonrecht op het perceel van de Kartelaarsdijk 6 te Enter;
2. Onder voorwaarden instemmen met een tweetal gezamenlijke bijgebouwen ter grootte van respectievelijk 288m<sup>2</sup> en 25m<sup>2</sup>.
3. Onder voorwaarden instemmen met het slopen van alle landschap ontsierende bebouwing in het kader van het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' en in het inzetten van deze meters op andere locaties.

### 8. Argumenten

*1.1 Binnen het bestemmingsplan is sprake van een woning met inwoning;*

Initiatiefnemer woont op het adres Kartelaarsdijk 6 te Enter. Op dit moment betreft het een woning met een inwoonsituatie. Initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande woning met inwoning te splitsen in twee woningen binnen de schil van de woning.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan zit een wijzigingsbevoegdheid om dit mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan)' opgenomen onder artikel 33.7 onder g. Deze wijzigingsbevoegdheid staat toe dat *een voormalige bedrijfswoning, zijnde een zelfstandige wooneenheid met een omvang van minimaal 1000m<sup>3</sup> wordt verbouwd ten behoeve van twee woningen, met dien verstande dat er geen extra bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht.* Voorwaarde hiervoor is dat initiatiefnemer moet aantonen dat de bedoelde woning een voormalige bedrijfswoning betreft, zijnde een zelfstandige wooneenheid met een omvang van minimaal 1000m<sup>3</sup> en dat er geen extra bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht. Het plan omvat het terugbouwen van een tweetal bijgebouwen met een totale oppervlakte van 313m<sup>2</sup> en voldoet daarmee niet aan deze wijzigingsbevoegdheid. Het plan dient daarom uitgewerkt te worden in een bestemmingsplanherziening met de genoemde wijziging als onderdeel hiervan.



*1.2 Het plan past binnen de bestaande (bebouwde) omgeving, mits het plan landschappelijk wordt ingepast;*

De (bebouwde) omgeving rondom de Kartelaarsdijk 6 wordt gekenmerkt door een afwisseling van agrarische gronden, agrarische bedrijven met functieaanduiding intensieve veehouderij en reguliere woningen. Om aan te tonen dat voorliggend plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, moet het plan worden voorzien van een landschapsplan. Dit landschapsplan moet een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantonen, alsmede het passend maken van de gewenste ontwikkeling binnen het bestaande straatbeeld.

*1.3 De ruimtelijke haalbaarheid van het plan moet middels onderzoek worden aangetoond;*

Met voorliggend plan wordt geen milieubelastende functie opgericht. In de nabije omgeving zijn wel enkele milieubelastende functies aanwezig. Aangetoond moet worden dat dit plan geen belemmering kent t.o.v. de diverse milieuaspecten.

Door middel van onderzoek moeten worden aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Zo is onder andere bodemonderzoek, flora- en faunaonderzoek en mogelijk akoestisch onderzoek noodzakelijk.

*1.4 Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk;*

De huidige bebouwing is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Op deze locatie is binnen deze bestemming ruimte voor één woning. Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bebouwing te slopen en wenst op deze locatie twee woningen te realiseren binnen de schil van de bestaande woning. De geldende bestemming van de betrokken locatie moet worden herzien. Hierdoor zal voorliggend plan uitgewerkt moeten worden in een nieuw uit te werken bestemmingsplan.

*1.5 In voorliggend plan moet een waterbergingsopgave worden verwerkt.*

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en uitgewerkt te worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40mm. Ter illustratie, wanneer een woning wordt gerealiseerd met een verhard oppervlak van 170 m<sup>2</sup>, dient in deze situatie (170m<sup>2</sup> x 0,04m<sup>1</sup>) 7 m<sup>3</sup> geborgd te worden op eigen terrein.

*2.1 Het realiseren van een groter bijgebouw met toepassing van de voorwaarden uit het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente';*

Initiatiefnemer heeft de wens om ten behoeve van stalling en onderhoud van producten een tweetal gezamenlijke bijgebouwen terug te bouwen met een grote van respectievelijk 290,4m<sup>2</sup> en 25m<sup>2</sup> (het bestaande waterhok). Het totaal aan bijgebouwen komt dan op 315,4m<sup>2</sup>. Bij recht mag bij beide woningen 100m<sup>2</sup> bijgebouw gebouwd worden, dus een totaal van 200m<sup>2</sup>. Binnen het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' staat een mogelijkheid om de realisatie van een groter bijgebouw mogelijk te maken door sloopmeters in te brengen. Voor bijgebouwen wordt een verdeelsleutel van 1 op 3 gehanteerd, tot een maximaal oppervlak van in totaal 450m<sup>2</sup> per woning. Hier wenst initiatiefnemer gebruik van te maken. Dit betekent dat initiatiefnemer voor 115,4m<sup>2</sup> aan extra bijgebouwen een totaal van 346,2m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende bebouwing moet slopen. Op het perceel worden negen schuren en een mestkelder met een totale grote van 2435,53m<sup>2</sup> gesloopt. Hiervan dient 346,2m<sup>2</sup> ingeleverd te worden om de bouw van de bijgebouwen toe te staan.



## 2.2 Bestemmingsvlak aanpassen naar bebouwing.

Het bestemmingsvlak moet worden aangepast naar de huidige bebouwing / de gewenste ontwikkeling en daarin zo beperkt en klein mogelijk gehouden worden. Dit ten behoeve van bebouwingsconcentratie, het huidige bestemmingsplan en om omliggende functies zo weinig mogelijk te hinderen. Voor het bestaande waterhok is een aanpijling gebruikt, deze aanpijling ook in het bestemmingsplan overnemen.



## 3. Het toestaan van het inzetten van sloopmeters op andere locaties met toepassing van de voorwaarden van het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'.

Het uitgangspunt van het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' is dat nieuwe woningen gerealiseerd worden op de slooplocatie. Daarnaast kunnen erfeigenaren de bebouwing inzetten in ontwikkeltrajecten buiten hun eigen erf. Erfeigenaren kunnen hiervoor een sloopvoucher aanvragen. Belangrijk is het uitgangspunt dat er op elke locatie ten minste 300m<sup>2</sup> aan vergunde landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt. Op de huidige locatie is de wens om de woning te splitsen in twee woonrechten en de realisatie van een groter bijgebouw. Voor de realisatie van dit bijgebouw wordt 346,2m<sup>2</sup> aan sloopmeters ingeleverd. Hierdoor blijven op deze locatie nog 2089,33m<sup>2</sup> aan sloopmeters over. Deze meters worden voor een deel van 525m<sup>2</sup> ingezet voor een compensatiewoning aan de Looweg te Wierden nabij nummer 1 en voor een deel van 312m<sup>2</sup> voor een compensatiewoning aan de [redacted] te [redacted]. Initiatiefnemer wil de overige 1252,33m<sup>2</sup> reserveren voor het inzetten op een nader te noemen locatie in Wierden. Hiervoor kan initiatiefnemer een sloopvoucher aanvragen.

9. **Risico's**  
N.v.t.
10. **Kosten en dekking**  
Voor het opstellen van een bestemmingsplanherziening is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Dit bestemmingsplan moet dan ook op kosten van de initiatiefnemer worden opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Het zou namelijk kunnen zijn dat anderen schade ondervinden als gevolg van het plan. Aangezien het plan in het belang van de initiatiefnemer is, komt deze schadevergoeding voor zijn/haar rekening. Het plan van initiatiefnemer brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee gewaarborgd.
11. **Inkoop**  
N.v.t.
12. **Juridisch advies**  
N.v.t.
13. **AVG**  
De grondslag voor verwerking van persoonsgegevens is de uitvoering van een publieksrechtelijke taak.
14. **Subsidie**  
N.v.t.
15. **Deadlines**  
N.v.t.
16. **Vervolg**  
Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanherziening worden opgesteld. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd, moet initiatiefnemer de nodige onderzoeken laten uitvoeren. Hieronder vallen tenminste bodemonderzoek, flora- & fauna onderzoek en mogelijk akoestisch. Bovendien wordt een planschadeovereenkomst opgesteld om de economische uitvoerbaarheid te borgen. Tot slot moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.
17. **Communicatie**  
Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen.
18. **Evaluatie**  
N.v.t.
19. **Bijlagen**  
Principeverzoek.



# AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

## 1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter:

a. Dhr. [REDACTED]

b. Mw. [REDACTED]

c. Mw. [REDACTED]

d. Dhr. [REDACTED]

Correspondentieadres in Nederland  
Kartelaarsdijk 6

Postcode 7468 RZ

Woonplaats Enter

E-mailadres [REDACTED]

Deze aanvraag gaat via: [REDACTED]

Bent u

Eigenaar: families [REDACTED] - [REDACTED]

Huurder

Anders, namelijk: Adviseur, [REDACTED]

## 2. Lokale en kadastrale aanduiding van het perceel en/of bouwwerk

Straat en huisnummer [REDACTED]

Postcode [REDACTED]

Woonplaats [REDACTED]

Kadastrale aanduiding:

| Gemeente: | Sectie: | Nr. | Opp.        | Ligging/naam     |
|-----------|---------|-----|-------------|------------------|
| Wierden   | AC      | 29  | 0.02.68 ha. | Kartelaarsdijk 6 |
| Wierden   | AC      | 286 | 0.05.00 ha. | Kartelaarsdijk 6 |
| Wierden   | AC      | 35  | 1.11.65 ha. | Kartelaarsdijk 6 |
| Wierden   | AC      | 303 | 1.91.25 ha. | Kartelaarsdijk 6 |
| Wierden   | AC      | 285 | 0.87.86 ha. | Kartelaarsdijk 6 |
| Wierden   | AC      | 36  | 0.53.10 ha. | Kartelaarsdijk 6 |
| Wierden   | AC      | 38  | 0.66.00 ha. | Kartelaarsdijk 6 |
| Wierden   | AC      | 304 | 1.20.15 ha. | Kartelaarsdijk 6 |
|           |         |     | 6.37.69 ha. |                  |

### 3. Bestaande situatie

|                   |                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grootte perceel   | 6.37.69 ha                                                                                                                                                                  |
| Gebruik perceel   | agrarisch – agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij, rosé vleeskalverhouderij                                                                                          |
| Omvang bebouwing  | agrarisch bouwvlak van ca. 1,6 hectare met 2.435 m <sup>2</sup> aan agrarische stallen.                                                                                     |
| Gebruik bebouwing | agrarisch – vleeskalverenbedrijf met teelt van gewassen                                                                                                                     |
| Ligging           | Kartelaarsdijk 6 Enter is gelegen in het buitengebied van Enter in de Bullenaarshoek aan de Regge. Het is omgeven door verspreid liggende woningen en agrarische bedrijven. |

### 4. Gewenste situatie

|                    |                                                                                                                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grootte perceel    | ca. 5500 m <sup>2</sup> woonerf voor 2 woningen met de te behouden schuren, rest wordt agrarische bestemming - landbouwgrond                                                |
| Gebruik perceel    | wonen, landschapsonderhoud en gebruik landbouwgrond.                                                                                                                        |
| Omvang bebouwing:  | twee woningen, met 2 schuren en een klein waterhok van samen ca. 400 m <sup>2</sup> .                                                                                       |
| Gebruik bebouwing: | als wonen en VAB stalling en onderhoud machines en opslag van producten van het land.                                                                                       |
| Ligging            | Kartelaarsdijk 6 Enter is gelegen in het buitengebied van Enter in de Bullenaarshoek aan de Regge. Het is omgeven door verspreid liggende woningen en agrarische bedrijven. |

#### Toelichting op de gewenste situatie (korte omschrijving van het verzoek)

Er zijn de afgelopen periode meerdere overleggen geweest over de omvormingsmogelijkheden van dit vleeskalverenbedrijf. Zo was er in 2018 al een gesprek met [REDACTED] en meer recent met [REDACTED], de accountant, etc. op basis van deze gesprekken, de persoonlijke wensen en de mogelijkheden binnen de kaders van de gemeente dit principeverzoek.

De boerderij Kartelaarsdijk 6, 7468 RZ Enter met vleeskalverenbedrijf is eigendom van de heer en mevrouw [REDACTED] Velten, samen met hun dochter [REDACTED] en schoonzoon [REDACTED]. Het heeft een agrarische bestemming – agrarisch bedrijf met functieaanduiding intensieve veehouderij.

De eerste vraag is of het college mee wil werken aan Rood voor Rood waarbij de stallen worden gesloopt en elders in de gemeente de compensatie woningen worden teruggebouwd. Er zijn totaal 2.435,5 m<sup>2</sup> stallen aan de Kartelaarsdijk 6. Met het oog op een duurzaam gebruik is het zonde om de twee schuren die het dichtst bij de boerderij staan af te breken. Deze kunnen namelijk nog een goed alternatief gebruik houden binnen het VAB-beleid, zie hieronder. Totaal wordt er dan 2.034,5 m<sup>2</sup> gesloopt.

Een deel van de compensatie zal plaatsvinden aan de Looweg te Wierden (Kroeze). Hier worden 525 m<sup>2</sup> te saneren meters ingezet en hiervoor is reeds een positief besluit op principe verzoek.

Een ander deel van de compensatie zal plaatsvinden aan de [REDACTED] te [REDACTED]. Hier worden 162 m<sup>2</sup> te saneren meters van de Kartelaarsdijk 6 ingezet naast de daar ter plaatse te saneren stallen.

De andere 1.348 m<sup>2</sup> sloopmeters worden bij voorkeur ingezet op nader te noemen locaties in de gemeente Wierden en hiervoor gereserveerd. Om de sanering uit te voeren en een mooi woonerf voor de woningen te realiseren is veel geld nodig, tevens moet de hypotheek deels worden afgelost en zal de fiscus het nodige mee willen hebben wegens de bedrijfsbeëindiging.

De tweede vraag is om binnen het VAB-beleid de twee schuren het dichtstbij de boerderij te laten staan, samen met het waterhok. Dit omvat circa 400 m<sup>2</sup>. De families [REDACTED] en [REDACTED] hebben samen nog 6.37.93 hectare in eigendom rondom de boerderij en voor stalling en onderhoud van machines en opslag van producten is het gewenst deze twee schuren te behouden.

Tenslotte de vraag om de woonboerderij Kartelaarsdijk 6, met een inhoud van ruim 1.100 m<sup>3</sup> te splitsen in twee woningen volgens het beleid vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gemeente Wierden.

In de bijlage is het plan weergegeven met foto's, situatie, te slopen en te handhaven gebouwen met oppervlakten.

Dit principe verzoek zal ik mondeling toelichten bij de heer [REDACTED]

Mochten er vragen zijn of meer/aanvullende stukken nodig zijn dan verneem ik dat graag van u.

## 5. Handtekening

Datum 9 februari 2022

Handtekening aanvrager

[REDACTED]

In te dienen stukken:

- Aanvraagformulier principeverzoek RO;
- Situatietekening op schaal met kadastraal nummer en noordpijl van zowel de bestaande als de nieuwe situatie (in 2-voud);
- Planbeschrijving met situatie, bestemmingsplankaart, te slopen gebouwen met oppervlak te saneren, foto's van de bestaande situatie.





0 20 40 60 80 100m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2400

Kadastrale gemeente Wierden

Sectie AC

Perceel 303

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 februari 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

**Plan voor sloop en sanering van vleeskalveren stallen en het inzetten van deze Rood voor Rood meters op andere locaties – Ruimte voor maatwerk**

Slooplocatie: Kartelaarsdijk 6 Enter

Aan de Kartelaarsdijk 6 te Enter wonen de families [redacted] en [redacted]

De heer en mevrouw [redacted] wonen in het voorhuis van de boerderij en dochter met schoonzoon/gezin (fam. [redacted]) wonen in het verbouwde achterhuis van de boerderij. Er is een vleeskalverenbedrijf met rosé vleeskalveren (intensieve veehouderij bestemming). Het voornemen van de familie is om te stoppen met de kalverhouderij, de stallen daarvoor af te breken en de meters te verkopen aan gegadigden die op hun beurt de meters in willen zetten voor het bouwen van een Rood voor Rood woning.

Er blijft nog een ruime hoeveelheid grond (6.37.93 hectare) in eigendom rondom de boerderij waardoor stalling van machines nodig blijft voor de bewerking en onderhoud van het land. Hiervoor is het wenselijk dat er 2 schuren blijven staan.

Tevens maakt de familie [redacted] daarbij gaarne gebruik van de mogelijkheid de boerderij te splitsen in twee woningen. De huidige boerderij woning is ruim 1.100 m<sup>3</sup>.



Situatie Kartelaarsdijk 6 Enter





## Huidige bestemming



Agrarische bestemming met functieaanduiding intensieve veehouderij

## Te slopen gebouwen



-  = te slopen schuren, ongeveer 2035 m<sup>2</sup>
-  = te handhaven bijgebouwen, ca. 400 m<sup>2</sup>



# Vd Kolk Kartelaarsdijk 6 Enter

## Oppervlakte gebouwen (globaal)

|                                            | bj   | lengte | breedte  | opp.                         | laten<br>staan     | te<br>slopen                 |
|--------------------------------------------|------|--------|----------|------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 1 schuur-kookhuis                          | 1938 | 7,7 x  | 5,2 =    | 40,04 m <sup>2</sup>         |                    |                              |
| 2 startkalverenstal                        | 1975 | 27,5 x | 14 =     | 385 m <sup>2</sup>           | 25 m <sup>2</sup>  |                              |
| 3 vleeskalverenstal                        | 2004 | 88,9 x | 12,1 =   | 1075,69 m <sup>2</sup>       |                    |                              |
| 4 oude schuur                              |      | 11,2 x | 9 =      | 100,8 m <sup>2</sup>         |                    |                              |
| 5 stal voor bij boerderij                  | 1978 | 15 x   | 13 =     | 195 m <sup>2</sup>           | 195 m <sup>2</sup> |                              |
| 6 trekkerloods/werkplaats                  | 1990 | 20 x   | 9 =      | 180 m <sup>2</sup>           | 180 m <sup>2</sup> |                              |
| 7 loods                                    | 1950 | 6 x    | 6 =      | 36 m <sup>2</sup>            |                    |                              |
| 8 werktuigenberging klein                  | 1960 | 9 x    | 6 =      | 54 m <sup>2</sup>            |                    |                              |
| 9 hangar                                   | 1980 | 16 x   | 14 =     | 224 m <sup>2</sup>           |                    |                              |
|                                            |      |        |          | 2290,53 m <sup>2</sup>       |                    |                              |
| 10 mestkelder beton<br>met drijfmestkelder | 1988 | 40 x   | 7,25 50% | 145 m <sup>2</sup>           |                    |                              |
|                                            |      |        |          | <b>2435,53 m<sup>2</sup></b> | 400 m <sup>2</sup> | <b>2035,53 m<sup>2</sup></b> |

N.B. er blijft 6.37.93 ha bij de boerderij waar gewassen op verbouwd blijven worden, vandaar de twee te handhaven schuren.

## Foto's



Boerderij Kartelaarsdijk 6 Enter



Te slopen schuren:



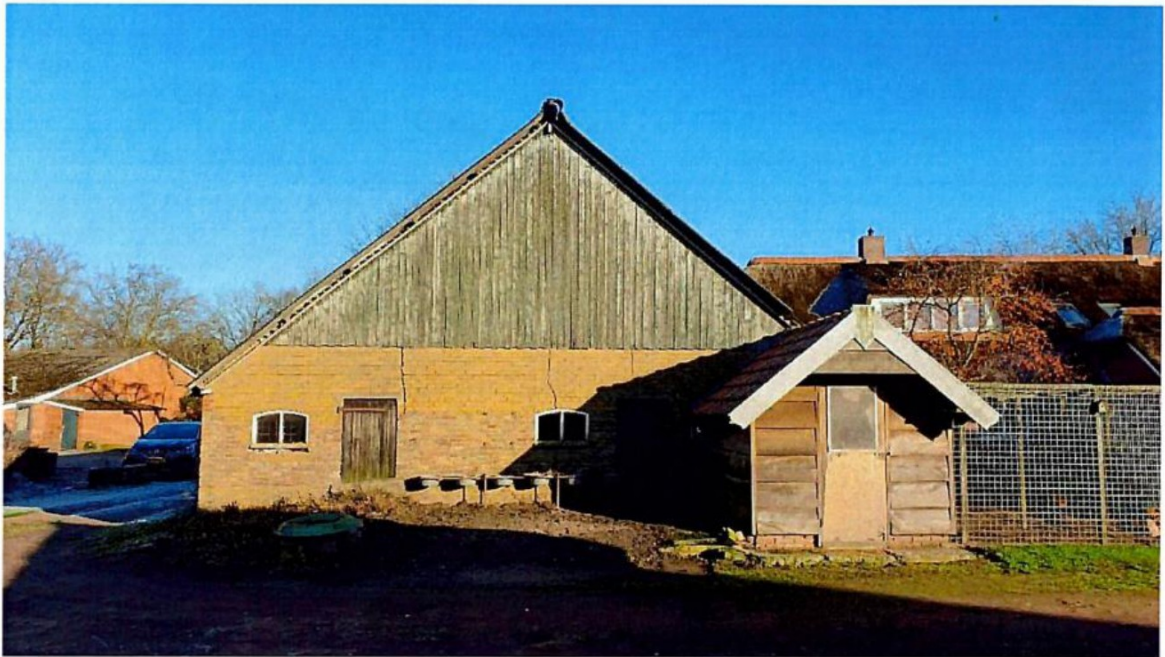
Vleeskalverenschuur







Loods en werktuigenberging klein



Oude schuur





Startkalverenstal en schuur-kookhuis

Graag laten staan:



Trekkerloods/werkplaats en voormalige stal bij boerderij



## Collegevoorstel

---

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Datum                 | 23 november 2022                          |
| Portefeuillehouder    | Wethouder [REDACTED]                      |
| Sector en afdeling    | Ruimtelijke Ontwikkeling                  |
| Medewerker            | [REDACTED]                                |
| Datum b&w-vergadering | 6 december 2022                           |
| Deadline              |                                           |
| Nummer                | Z-22-45288 / NOTA-22-13162                |
| Onderwerp             | <b>Principeverzoek Morslaan 18, Enter</b> |
| Openbaarheid          | Openbaar                                  |

---

### Advies

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek tot het realiseren van een compensatiewoning op de gronden ten westen van Morslaan 18 te Enter.

### Akkoord met advies



Afdelingshoofd



Juridische toetser



Financiële toetser



Secretaris

### Besluit

☒ Conform besloten

☐ Afwijkend

Argumenten:

---

### Na besluit

☐ OR



## Adviesnota over Principeverzoek Morslaan 18, Enter

### 1. Aanleiding

Aan de Morslaan 18 staat het huis van de ouders van initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voornemens om een extra woning te ontwikkelen op het perceel van Morslaan 18 om op termijn zorg te kunnen verlenen aan zijn ouders. Initiatiefnemer wil gebruik maken van de Rood-voor-rood regeling. De benodigde sloopmeters (1.000 m<sup>2</sup>) komen voor het grootste gedeelte van de [REDACTED] in Enter en voor een ander deel, onder voorbehoud, van de [REDACTED] in [REDACTED]

Een bestemmingsplanherziening is nodig om de plannen van de initiatiefnemer mogelijk te maken. Omdat het vaststellen van een bestemmingsplan de bevoegdheid is van de gemeenteraad, vraagt initiatiefnemer middels voorliggend principeverzoek medewerking tot zijn plannen.

### 2. Historie

N.v.t.

### 3. Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet.

### 4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Meewerken aan een particulier initiatief met als doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2) / Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente).

### 5. Global Goals



### 6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

### 7. Advies

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek tot het realiseren van een compensatiewoning op de gronden ten westen van Morslaan 18 te Enter.

### 8. Argumenten

*1.1 In voorliggend plan dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente';*  
Initiatiefnemer is met voorliggend verzoek voornemens een woning toe te voegen op het perceel ten westen van Morslaan 18 te Enter. Op het erf zijn geen sloopmeters beschikbaar om een compensatiewoning te verkrijgen middels het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente. De sloopmeters zijn afkomstig van andere slooplocaties binnen de gemeente Wierden.



Om te voldoen aan bovengenoemd beleid, moet worden voldaan aan de gestelde voorwaarden. Zo moet er voldoende landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt (minimaal 1000m<sup>2</sup>), dient de compensatiewoning te worden gebouwd op de slooplocatie dan wel aansluitend op bestaande bebouwingsconcentraties en dient het geheel ruimtelijk en landschappelijk te worden onderzocht, onderbouwd en uitgewerkt in een bestemmingsplanherziening.

Tevens dient opgemerkt te worden dat initiatiefnemer in zijn principeverzoek aangeeft deels gebruik te willen maken van bestaande sloopvouchers. In het vervolg van het traject dient aangetoond te worden dat initiatiefnemer deze sloopvoucher in bezit heeft en nog niet zijn verlopen c.q. vergeven. In het vervolg van het bestemmingsplantraject worden de (uiteindelijke) slooplocaties dan ook verder onderzocht en beoordeeld.

*1.2 Het plan past binnen de bestaande (bebouwde) omgeving, mits het plan landschappelijk wordt uitgewerkt;*

De (bebouwde) omgeving rondom de Morslaan 18 is gelegen in het buitengebied ten oosten van de kern van Enter. Verder kenmerkt de nabije omgeving zich door open gebieden met verspreide bebouwing en enkele agrarische bedrijven. Om aan te tonen dat voorliggend plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, moet het plan worden voorzien van een landschapsplan voor alle betrokken locaties. Dit landschapsplan moet een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantonen, alsmede het passend maken van de gewenste ontwikkeling binnen het bestaande straatbeeld. Zo dient ten minste rekening te worden gehouden met bebouwingsconcentratie. Tevens dient de nieuw te realiseren woning aansluitend aan het bestaande lint opgericht te worden.

*1.3 De ruimtelijke haalbaarheid van het plan moet middels onderzoek worden aangetoond;*

Met voorliggend plan worden geen milieubelastende functies opgericht. In de nabije omgeving is nog één agrarisch bedrijf (paardenhouderij) aanwezig. Aangetoond moet worden dat dit plan geen belemmering kent t.o.v. de diverse milieuaspecten en omliggende bedrijvigheid. Door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Zo is onder andere een bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en een flora- en faunaonderzoek ten minste noodzakelijk. Mogelijkerwijs is een AERIUS-berekening benodigd.

*1.4 Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk;*

In de huidige situatie bestaan de genoemde percelen uit de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming wordt met voorliggende, gewenste ontwikkeling omgezet in de bestemming 'Wonen', waarbij een compensatiewoning mogelijk worden gemaakt. Voorliggend plan moet dan ook worden uitgewerkt in een bestemmingsplanherziening.

*1.5 In voorliggend plan moet een waterbergingsopgave worden verwerkt.*

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en uitgewerkt te worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40mm. Ter illustratie, wanneer een woning wordt gerealiseerd met een verhard oppervlak van 170 m<sup>2</sup>, dient in deze situatie (170m<sup>2</sup> x 0,04m<sup>1</sup>) 7 m<sup>3</sup> geborgd te worden op eigen terrein.

**9. Risico's**  
N.v.t.

**10. Kosten en dekking**

De verantwoordelijkheid voor het opstellen van een bestemmingsplanherziening ligt bij de initiatiefnemer. De kosten (o.a. leges, onderzoekskosten, advieskosten extern bureau) die hieraan

verbonden zijn, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Het zou kunnen zijn dat anderen schade ondervinden als gevolg van het plan. Aangezien het plan in het belang van de initiatiefnemer is, komt deze schadevergoeding voor zijn/haar rekening. Hiervoor zal te zijner tijd een geschikte overeenkomst (planschadeovereenkomst/exploitatieovereenkomst) worden opgesteld, waardoor de economische uitvoerbaarheid van dit plan kan worden gewaarborgd.

**11. Inkoop**

N.v.t.

**12. Juridisch advies**

N.v.t.

**13. AVG**

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

**14. Subsidie**

N.v.t.

**15. Deadlines**

N.v.t.

**16. Vervolg**

Als het college van burgemeester en wethouders positief besluiten op het voorliggende verzoek, dan dient er een bestemmingsplanherziening te worden opgesteld. Hierin dient aangetoond te worden dat er voldaan wordt aan het beleid "*Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente*" en dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient in ieder geval een ruimtelijk kwaliteitsplan te worden opgesteld, waarin de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is uitgewerkt. Daarnaast dient de milieutechnische haalbaarheid te worden aangetoond door in ieder geval een bodemonderzoek, quickscan flora & fauna en een akoestisch onderzoek uit te voeren. Mogelijkerwijs is een AERIUS-berekening tevens noodzakelijk.

**17. Communicatie**

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd wordt met derden.

**18. Evaluatie**

N.v.t.

**19. Bijlagen**

Principeverzoek  
Uitgaande brief





Principeverzoek  
**Morslaan 18, Enter**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies



September 2022

Status: Definitief



**PRINCIPEVERZOEK**  
**MORSLAAN 18, ENTER**

Datum: September 2022

Versie: Definitief

Opsteller:





## INHOUDSOPGAVE

|                    |                                                                                                   |           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                                                                             | <b>3</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>                                                                     | <b>4</b>  |
| 2.1                | LIGGING EN HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED.....                                                    | 4         |
| 2.2                | PLANOLOGISCHE SITUATIE.....                                                                       | 5         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>HET INITIATIEF .....</b>                                                                       | <b>8</b>  |
| 3.1                | BOUWLOCATIE .....                                                                                 | 8         |
| 3.2                | SLOOPLOCATIES.....                                                                                | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>RELEVANT BELEID.....</b>                                                                       | <b>11</b> |
| 4.1                | REGIONALE SPELREGELS VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN IN HET BUITENGEBIED VAN ZUIDWEST-TWENTE..... | 11        |
| 4.2                | STRUCTUURVISIE WIERDEN.....                                                                       | 12        |
| 4.3                | LOKALE WOONAGENDA 2018-2022.....                                                                  | 13        |
| 4.4                | BELEIDSLIJN TOEPASSING KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING .....                                     | 14        |
| 4.5                | CONCLUSIE .....                                                                                   | 14        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>                                                         | <b>15</b> |
| <b>HOOFDSTUK 6</b> | <b>CONCLUSIE – VERZOEK.....</b>                                                                   | <b>22</b> |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Namens dhr. [REDACTED] (hierna initiatiefnemer) richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Dit verzoek heeft betrekking op een deel van de gronden behorende bij de Morslaan 18, gelegen in het buitengebied van Enter. Het betreffende perceel staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie Z, perceelnummer 826 (hierna: projectgebied).

Aan de Morslaan 18 staat het huis van de ouders van initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voornemens om een woning te ontwikkelen op het perceel van Morslaan 18 om zorg te kunnen verlenen aan zijn ouders. Initiatiefnemer wil gebruik maken van de Rood-voor-rood regeling. De benodigde sloopmeters (1.000 m<sup>2</sup>) komen voor het grootste gedeelte van de [REDACTED] in Enter en voor een ander deel, onder voorbehoud, van de [REDACTED] in [REDACTED]. Wanneer de sloopmeters niet van de Stegeboersweg 17a kunnen komen zal de initiatiefnemer voorzien in het benodigde aantal sloopmeters vanaf een andere locatie. Binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.8 lid i) waarmee de agrarische bestemming kan worden gewijzigd in een woonbestemming indien toepassing wordt gegeven aan het Rood-voor-rood beleid.

Hierna wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven en vervolgens in hoofdstuk 3 het initiatief en de landschappelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op relevant beleid en in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 6 betreft een resume van het concrete verzoek.





## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Ligging en huidige situatie projectgebied

#### Ligging

Het projectgebied ligt aan de Morslaan 18, ten zuidoosten van de kern Enter. De ligging van het projectgebied is indicatief weergegeven in afbeelding 2.1 met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning.



Afbeelding 2.1: Ligging projectgebied (Bron: PDOK)

#### Huidige situatie

Het projectgebied ligt in een landelijke omgeving met verspreide bebouwing en enkele agrarische bedrijven. Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich op enige afstand de snelweg A1. Het projectgebied zelf betreft de gronden behorend bij de woning aan de Morslaan 18. Op het erf bevindt zich een aantal bij- en hoofdgebouwen. De gronden buiten het woonerf bestaan uit grasland met groenstructuren. Ook is een vijver aanwezig. Op afbeelding 2.2 is de bestaande situatie van het projectgebied zichtbaar. Het projectgebied is rood omlijnd.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto projectgebied (Bron: PDOK)

## 2.2 Planologische situatie

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de volgende bestemmingsplannen:

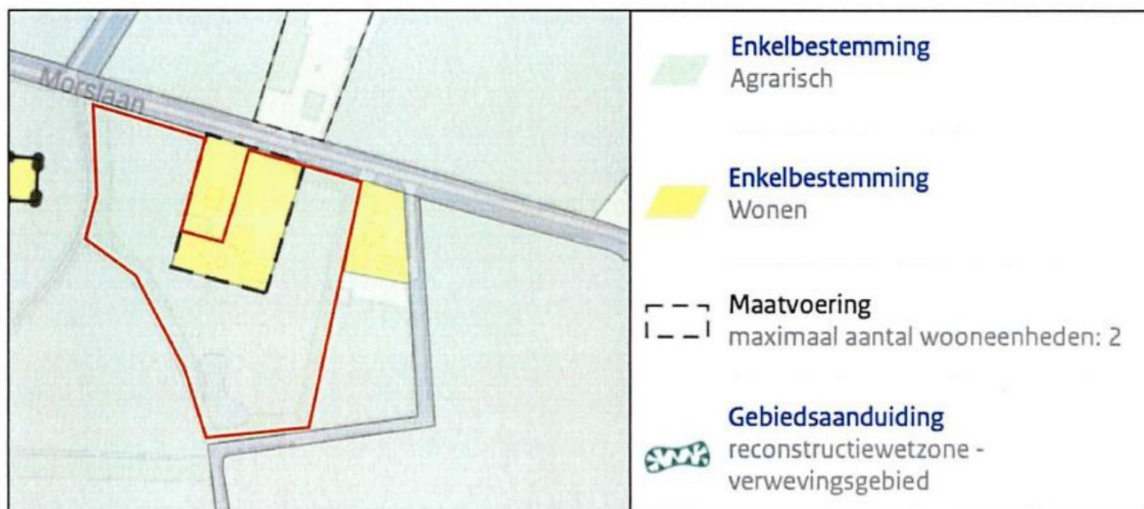
- "bestemmingsplan Buitengebied 2009" (12 januari 2010);
- "Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden" (4 november 2011);
- "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)" (2 juli 2013);
- "Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang" (9 december 2014);
- "Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden" (10 juli 2018);
- "Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)" (10 december 2019).

Ten aanzien van de planologische situatie zijn bij voorliggend initiatief de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van belang evenals de regels behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)".

Op basis van deze bestemmingsplannen heeft het projectgebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' geldt de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2'. In het projectgebied geldt ook de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Onderstaande kaartuitsnede verbeeldt de planologische situatie. Het projectgebied is indicatief met de rode contour weergegeven.



Afbeelding 2.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied 2009" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

### Strijdigheid

Het realiseren van een woning binnen de bestemming 'Agrarisch' is niet toegestaan. Om het voornemen te realiseren kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)", zoals verwoord in artikel 3.8, lid i:

#### Artikel 3.8 – Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming *Agrarisch* wijzigen:

- i. in de bestemming *Wonen*, indien en voor zover toepassing wordt gegeven aan de in Bijlage 2 opgenomen regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' en indien en voor zover de gronden grenzen aan de bestemming *Agrarisch* - *Agrarisch bedrijf*, *Bedrijf*, *Detailhandel*, *Detailhandel - Tuincentrum (vervallen)*, *Horeca*, *Recreatie - Verblijfsrecreatie*, *Sport - Manege* en *Wonen* en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
  2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in Bijlage 2 Gemeente Wierden;
  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;
  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;
  5. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in het Beleid 'Rood voor Rood met gesloten beurs' Gemeente Wierden;
  6. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
  7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;

Inmiddels is de regeling voor Rood voor Rood geactualiseerd, in samenwerking met verschillende gemeenten in Twente. Hiertoe is de nieuwe regeling 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' opgesteld. De ontwikkeling zal in hoofdstuk 4 worden getoetst aan dit regionale beleid. Gesteld wordt dat hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 3.8, lid i van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)".

In de volgende hoofdstukken wordt de gewenste ontwikkeling nader toegelicht en getoetst aan het relevante beleid (waaronder de regionale Rood voor Rood regeling) en de milieu- en omgevingsaspecten.





## HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF

### 3.1 Bouwlocatie

Zoals in de inleiding reeds is benoemd, is de initiatiefnemer voornemens om op een deel van de gronden behorende bij de Morslaan 18 te Enter een woning te realiseren, dit om zorg te kunnen verlenen aan de ouders van initiatiefnemer. De precieze locatie en omvang zullen bij een positief principebesluit nader worden uitgewerkt. De woning zal in het westelijke deel van het projectgebied gerealiseerd worden en daarmee aansluiten bij het bestaande erf en daarmee een 'bebouwingslint' vormen. In afbeelding 3.1 is het zoekgebied voor de nieuwe woning weergegeven. Hierbij is het totale projectgebied rood omlijnd en het gebied waar de woning zal worden gebouwd blauw omlijnd.

Om de ontwikkeling te kunnen realiseren zijn minimaal 1.000 m<sup>2</sup> sloopmeters nodig (Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente). Deze sloopmeters zijn afkomstig van de [REDACTED] in [REDACTED] en, onder voorbehoud, van de [REDACTED] in [REDACTED]. Hierna wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen op de 'slooplocaties'.



Afbeelding 3.1: Luchtfoto projectgebied (Bron: PDOK)

### 3.2 Slooplocaties

De eerste slooplocatie betreft de [redacted], ten zuiden van de kern [redacted]. Het betreffende perceel staat bekend als gemeente Wierden, sectie D, nummer 5592. Op deze locatie is in het verleden een aantal schuren gesloopt. Van het totaal aantal sloopmeters wordt 600 m<sup>2</sup> gebruikt voor de gewenste ontwikkeling aan de Morslaan 18, hetgeen is vastgelegd in een sloopvoucher. De bedrijfsactiviteiten zijn gestopt en het perceel is herbestemd naar wonen.

In afbeelding 3.2 is de ligging van de slooplocatie weergegeven ten opzichte van de (directe) omgeving. Hierbij is het perceel met een rode omlijning aangegeven. Op basis van de website Topotijdreis is de locatie van de gesloopte schuren te zien. Deze zijn indicatief weergegeven in afbeelding 3.3 met blauwe omlijning.



Afbeelding 3.2: Ligging slooplocatie Jagersweg 18 (Bron: PDOK)



Afbeelding 3.3: Indicatieve ligging gesloopte schuren Jagersweg 18 (Bron: Topotijdreis, 2018)

De tweede slooplocatie betreft de [redacted], ten zuidwesten van de kern [redacted]. Het betreffende perceel staat bekend als gemeente Wierden, sectie Q, nummer 1346. Onder voorbehoud wordt een schuur op het terrein gesloopt met een oppervlakte van circa 450 m<sup>2</sup>. Deze sloopmeters zullen geheel worden ingezet voor de gewenste ontwikkeling aan de Morslaan 18. Wanneer de sloopmeters van de Stegeboersweg 17a niet gebruikt kunnen worden zal de initiatiefnemer voorzien in sloopmeters afkomstig van een andere locatie.

Afbeelding 3.4 toont de ligging van de slooplocatie ten opzichte van de (directe) omgeving. Op afbeelding 3.5 is op basis van een luchtfoto de locatie van de te slopen schuur zichtbaar. Deze is met blauwe omlijning indicatief weergegeven. Het gehele projectgebied is op beide afbeeldingen met rode omlijning aangeduid.





Afbeelding 3.4: Ligging slooplocatie [redacted] (bron: PDOK)



Afbeelding 3.5: Ligging te slopen schuur [redacted] (bron: PDOK)



## HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID

Beleidsmatig zijn in dit geval met name de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente', 'Structuurvisie Wierden', 'Lokale woonagenda 2018-2022' en de 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving' van belang. Hierna wordt de ontwikkeling beknopt aan dit beleid getoetst.

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

#### *Algemeen*

Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, te werken en te genieten. Het is dynamisch, ontwikkelt zich en is voor iedereen belangrijk vanwege het bijzondere karakter. In het buitengebied is echter ook een ware transformatie gaande. Om te kunnen voldoen aan steeds strengere wet- en regelgeving zijn agrarische bedrijven de afgelopen jaren behoorlijk uitgebreid en geïntensiveerd. De grenzen aan de schaalvergroting zijn inmiddels bereikt. Ideeën en plannen voor ontwikkelingen in het buitengebied staan er om bekend tijdrovend en kostbaar te zijn. De deelnemende gemeenten trachten om samen met de initiatiefnemers een zo effectief en efficiënt mogelijk proces te doorlopen.

#### *Rood voor Rood*

Bij Rood voor Rood (RvR) gaat het om de sloop van landschapsontsierende gebouwen in ruil voor een bouwkaavel voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzakelijk hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer (waarde bouwkaavel) en het maatschappelijke belang (betere ruimtelijke kwaliteit) in evenwicht zijn met elkaar.

Sloop is de basisinspanning waarmee in feite al een stuk ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Gelet echter op de waarde die een bouwkaavel vertegenwoordigt, zal er aanvullend geïnvesteerd moeten worden in ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk 3.1.1 is dan ook omschreven dat een ruimtelijk kwaliteitsplan aan de basis moet staan van ieder initiatief. Daar waar op de locatie onvoldoende kan worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (landschap en/of architectuur) zal gevraagd worden om aanvullende investeringen die leiden tot een verhoging van de sociale kwaliteit of een meerwaarde hebben binnen het thema duurzaamheid.

#### *Sloopmeters*

Bij de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende (agrarische) bebouwing kan één nieuwe woningbouwkaavel worden uitgegeven, een optie die voortvloeit uit de Rood voor Rood – regeling. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m<sup>3</sup> en 150 m<sup>2</sup> zijn. Naast de genoemde sloop van 1.000 m<sup>2</sup> (voor 1 woning) is het uitgangspunt dat alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs-)woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor de meer te slopen m<sup>2</sup> (boven de 1.000 m<sup>2</sup>) geldt dat er een compensatiemogelijkheid is in de vorm van een grotere woning (meer inhoud) en/of een groter bijgebouw, mits passend in de omgeving. Voor deze "restmeters" kan een sloopvoucher worden aangevraagd en worden ingezet voor andere ontwikkelingen.

Het uitgangspunt voor nieuwe woningen is dat deze worden gerealiseerd op de slooplocatie. Er kunnen omstandigheden zijn dat er wordt gezocht naar een locatie elders in het gebied. Het gebied betreft de gronden van alle deelnemende gemeenten. Dit is echter wel een uitzonderingssituatie waar terughoudend mee om wordt gegaan. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare extra ruimtelijke kwaliteitsslag. Hierbij moeten nieuwe woningen altijd aansluiten op bestaande bebouwing. Hiermee wordt bedoeld dat wordt aangesloten bij een bestaand erf (silhouet), lint of andersoortige bebouwingsconcentratie. Realisatie van een solitaire woning (een nieuw erf) in het buitengebied wordt hiermee uitgesloten.

Erfeigenaren in bezit van landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing kunnen deze bebouwing inzetten in ontwikkeltrajecten buiten hun eigen erf. De erfeigenaren kunnen een sloopvoucher aanvragen (zie paragraaf 3.6). Hierbij is het voor initiatiefnemers mogelijk om meerdere locaties te combineren. Belangrijk is het uitgangspunt dat er op elke locatie ten minste 300 m<sup>2</sup> aan vergunde landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van veldschuren. Indien de sloopmeters worden ingezet van een andere





locatie dan worden ook planologische mogelijkheden voor de slooplocatie bestemmingsplanmatig gewijzigd. Dit betekent concreet dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de slooplocatie worden beperkt.

#### **Toetsing initiatief aan de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente**

Bij voorgenomen ontwikkeling wordt het minimum van 1.000 m<sup>2</sup> sloopmeters behaald. De sloopmeters komen voort uit het slopen van landschapsontsierende bebouwing uit de gemeente Wierden. Voor de locatie Jagersweg 18 geldt dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse gestopt zijn en het perceel een andere bestemming heeft gekregen. Voor de Stegeboersweg 17a geldt dat de bestemming ter plaatse zal worden aangepast indien de betreffende schuur gesloopt gaat worden. De te bouwen woning in het projectgebied komt op een andere plaats dan de locaties waar de sloopmeters vandaan komen. De woning wordt gebouwd naast een bestaand erf en sluit daarbij aan. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aanbrengen van ruimtelijke kwaliteit, waardoor het acceptabel is dat de woning niet op de slooplocatie zelf wordt gerealiseerd. Wanneer de sloopmeters van de Stegeboersweg 17a niet kunnen worden ingezet, zal de initiatiefnemer voorzien in sloopmeters afkomstig van een andere locatie. Op voorhand worden hier geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'.

## **4.2 Structuurvisie Wierden**

### *Algemeen*

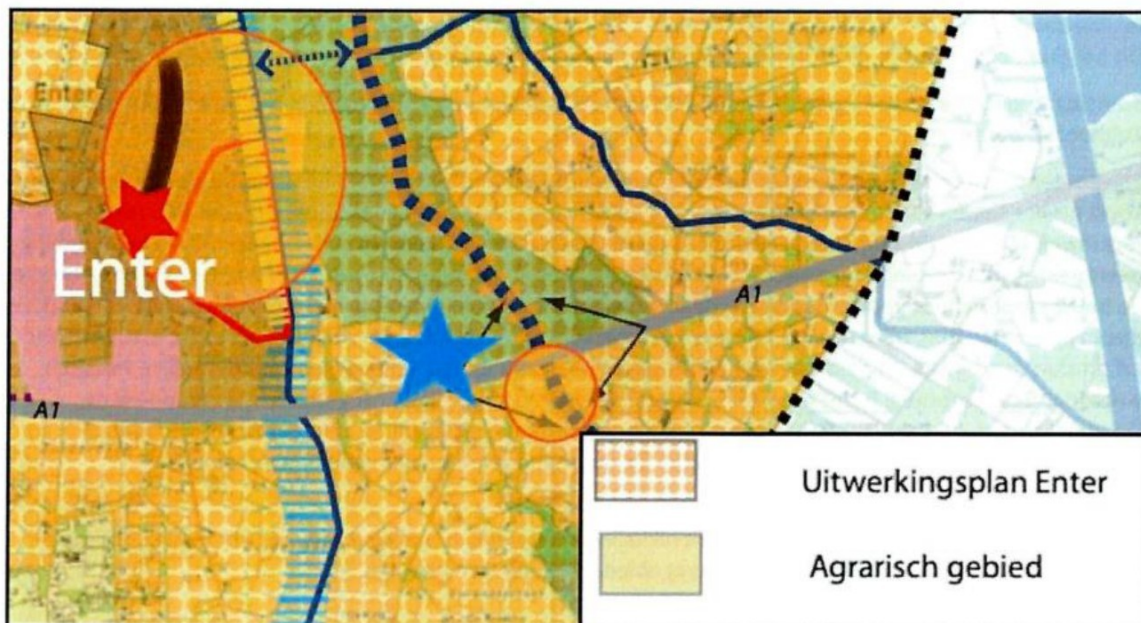
De Structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en betreft een visie voor de periode tot 2030. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven. Bestemmings-, wijzigingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

Door haar groene, rustige omgeving, haar veilige imago en goede bereikbaarheid is Wierden een aantrekkelijke woongemeente. De gemeente streeft naar voldoende aanbod van betaalbare starterswoningen, zodat de jeugd uit de gemeente er kan blijven wonen. Verder verwoordt de gemeente in de visie dat het woonservice-concept in 2030 in alle kernen en buurtschappen is toegepast en er voldoende zorggeschikte nultredenwoningen zijn, waardoor ouderen en mensen met beperkingen de kans krijgen zo lang mogelijk in de eigen vertrouwde omgeving te kunnen wonen. De gemeente komt tegemoet aan de diversiteit aan woonwensen en daarom zijn de woonwijken, die niet langer aan de eisen van de tijd voldoen, geherstructureerd. De bouw van levensloopbestendige woningen is hierbij van groot belang. Daarnaast wordt volop ingespeeld op het aspect duurzaamheid voor zowel de bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw.

### *Deelgebieden*

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het projectgebied valt onder het deelgebied "Landelijk gebied". In afbeelding 4.1 is een uitsnede uit de Structuurvisiekaart gegeven. Het projectgebied is met een lichtblauwe ster aangegeven.





Afbeelding 4.1: Uitsnede Structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Wierden)

In de Structuurvisie staat dat de gemeente streeft naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt kansen voor verbrede landbouw. Ook is er ruimte voor functieverandering in de VAB's, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De EHS is ontwikkeld en de wateropgaven in TOP-gebieden en met betrekking tot de beken zijn opgelost. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatief gebied op regionaal niveau. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in landelijk gebied en buurtschappen optimaal is gebleven. De gemeente wil Rood voor rood initiatiefnemers voor zover passend binnen het beleid faciliteren. Met betrekking tot het Uitwerkingsplan Enter geldt dat de gemeente de economische basis voor de landbouw in Enter wil versterken.

#### Toetsing initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Ter plaatse van het projectgebied is geen sprake van een agrarisch bedrijf. Door middel van Rood voor rood is de initiatiefnemer voornemens een woning te realiseren. In dit hoofdstuk wordt het voornemen getoetst aan het regionaal en gemeentelijk beleid. Bij positief principebesluit zal het voornemen nader worden getoetst aan rijk- en provinciaal beleid. Op voorhand worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht omdat het slechts gaat om één woning naast een bestaand woonerf.

### 4.3 Lokale woonagenda 2018-2022

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. De gemeente Wierden wil daar goed op anticiperen en haar woonbeleid actualiseren door een lokale woonagenda uit te werken. De lokale woonagenda sluit aan op de Regionale Woonvisie Twente, waar de gezamenlijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid zijn vastgelegd. Op basis daarvan is de kwantitatieve programmering bepaald in prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten. De kwalitatieve programmering betreft echter lokaal maatwerk, waar de gemeenten in de regio zelf invulling aan geven binnen de gezamenlijke contouren van de Regionale Woonvisie. De lokale woonvisie geeft daar invulling aan, samen met een aantal thematische opgaven die voor de gemeente Wierden relevant zijn.

In de woningbouwafspraken die de gemeente Wierden met de provincie Overijssel heeft gemaakt wordt uitgegaan van een woningbouwcontingent van 567 woningen tot 2026; iets meer dan de uitkomst van de provinciale Primos prognose die uitgaat van 525 woningen tot en met 2027.



#### **Toetsing initiatief aan de Lokale woonagenda 2018-2022**

Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van één vrijstaande woning op gronden behorende bij de Morslaan 18. Daarnaast zal er een kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke structuur plaatsvinden, zowel op de locatie aan de Morslaan 18 als ter plaatse van de Jagersweg 18 en, onder voorbehoud, Stegeboersweg 17a waarbij landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Hierover wordt in paragraaf 4.4 nader ingegaan. Verder is het perceel aan de Jagersweg 18 reeds herbestemd naar een woonbestemming.

Hoe de daadwerkelijke woning eruit komt te zien, wordt bij een positief principebesluit nader uitgewerkt. Echter speelt de voorgenomen ontwikkeling enerzijds in op een concrete woningbehoefte binnen de gemeente en anderzijds op de ruimtelijke kwaliteit zowel binnen het projectgebied als op de slooplocatie.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Lokale woonagenda 2018-2022'.

#### **4.4 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving**

De gemeente Wierden heeft haar beleid wat betreft de kwaliteitsimpuls groene omgeving vastgelegd in het beleidsdocument 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving'. De beleidslijn heeft in de basis betrekking op nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied, maar kan ook worden toegepast op het realiseren van woonfuncties. In het beleidsstuk is een rekenmethode opgenomen om te bepalen wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen met de gewenste ontwikkelingsruimte.

Wanneer er sprake is van nieuwvestiging of uitbreiding van een bestaande functie in het buitengebied van Wierden moet allereerst worden gekeken of de ontwikkeling passend is binnen het generieke beleid.

#### **Toetsing initiatief aan de Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving**

Het KGO-beleid kan worden toegepast om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor kan de toevoeging aan bebouwing ter plaatse van de Morslaan in combinatie met andere kwaliteitsinvesteringen zoals een landschapsmaatregel worden ingebracht om het gewenste evenwicht met de geboden ontwikkelingsruimte te bereiken. Bij een positief principebesluit wordt mogelijk een KGO-plan opgesteld waarin wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling aan de kaders van het KGO-beleid voldoet. Aangetoond wordt dat er sprake is van een balans tussen de economische ontwikkeling en het te investeren bedrag in de groene omgeving.

#### **4.5 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is, op voorhand, in overeenstemming met het regionaal beleid omtrent Rood voor rood en het gemeentelijk beleid van de gemeente Wierden.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moeten diverse milieu- en omgevingsaspecten worden beschouwd. De volgende thema's kunnen van belang zijn: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, en water. Tevens dient het thema verkeer & parkeren te worden meegenomen. Hierna wordt op deze thema's nader ingegaan.

### Geluid (Wet geluidhinder)

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### *Toetsing initiatief*

##### Wegverkeerslawaai

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van één vrijstaande woning op gronden behorend bij de Morslaan 18, buiten stedelijk gebied. Een woning geldt volgens de Wgh als een geluidgevoelig object. Op de Morslaan is een snelheid van 60 km/h toegestaan. Nabij het projectgebied bevindt zich tevens de rijksweg A1, met in totaal zes rijstroken. In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel. Wettelijke geluidszones van wegen:

| Aantal rijstroken    | Stedelijk gebied | Buiten stedelijk gebied |
|----------------------|------------------|-------------------------|
| 1 of 2 rijstroken    | 200 m            | 250 m                   |
| 3 of 4 rijstroken    | 350 m            | 400 m                   |
| 5 of meer rijstroken | 350 m            | 600 m                   |

De exacte locatie waar de woning wordt gebouwd zal bij positief principebesluit nader worden bepaald. Ongeacht de locatie binnen het projectgebied geldt dat de woning zich op minder dan de minimale afstanden zal bevinden van voorgenoemde wegen. Bij een positief principebesluit zal daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai worden uitgevoerd.

##### Railverkeerslawaai

Het onderzoek railverkeerslawaai is alleen noodzakelijk als de geluidgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van spoorwegen is gelegen. Het projectgebied bevindt zich niet binnen de wettelijke geluidszone van spoorwegen, waardoor akoestisch onderzoek railverkeerslawaai niet nodig is.

##### Industrielawaai

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Daarom is het aspect industrielawaai buiten beschouwing gelaten. Akoestisch onderzoek industrielawaai is niet nodig.

### Bodemkwaliteit

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of het vaststellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

#### *Toetsing initiatief*

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van één woning op onbebouwde agrarische gronden/grasland. Om de bodemgesteldheid in kaart te krijgen zal bij positief principebesluit een



bodemonderzoek worden uitgevoerd. Op voorhand worden echter geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

### Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Daarnaast is ook het 'Besluit gevoelige bestemmingen' van toepassing voor gevoelige bestemmingen op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

### *Toetsing initiatief*

De ontwikkeling voorziet in een toevoeging van één woning. Deze ontwikkeling wordt gezien de omvang aangemerkt als een ontwikkeling die "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geen gevoelige bestemming zoals bedoeld in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

### Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en

activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### *Toetsing initiatief*

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Uit de inventarisatie blijkt dat in de buurt van het projectgebied zich een weg met de aanduiding 'Basisnet-wegtraject met PAG-indicatie' bevindt. Onderstaande afbeelding toont de situatie rond het projectgebied. Het projectgebied is aangegeven met blauwe ster.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

De exacte locatie van de te realiseren woning zal bij positief principebesluit nader worden bepaald. De minimale afstand ten opzichte van de nabijgelegen rijksweg A1 bedraagt circa 250 meter. Het projectgebied bevindt zich niet in het invloedgebied. Daarnaast ziet het voornemen slechts toe op het realiseren van één woning waardoor het groepsrisico in de omgeving verwaarloosbaar toeneemt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen onoverkomelijke belemmeringen oplevert voor voorgenomen ontwikkeling.

#### **Milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden om de afstand te bepalen tussen woningen en de verschillende bedrijfscategorieën. Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

#### *Toetsing initiatief*

#### Externe werking





Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie wonen is niet opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten en kent hierom geen milieuzonering. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van één woning en heeft geen negatieve effecten op haar omgeving, in het kader van milieuzonering.

#### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling(en) hinder ondervindt van de bestaande functie(s) in de omgeving. Het projectgebied bevindt zich in een landelijke omgeving met verspreid liggende bebouwing. Hierdoor is het omgevingstype 'rustige woonwijk' het meest passend. Een woning wordt aangemerkt als een milieugevoelige functie.

Onderstaande tabel toont de milieubelastende functies in de omgeving van het projectgebied met de richtafstanden en de werkelijke afstand tot het projectgebied. Omdat de exacte locatie van de te realiseren woning nog niet bekend is wordt uitgegaan van de afstand van de milieubelastende functie tot de rand van het projectgebied.

| Adres            | Milieubelastende functie                                                                      | Grootste afstand (categorie) | Werkelijke afstand |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Morslaan 3       | Fokken en houden van rundvee                                                                  | 100 m (geur)                 | Circa 310 m        |
| Morslaan 3       | Fokken en houden van pluimvee: opfokkippen en mestkuikens                                     | 200 m (geur)                 | Circa 310 m        |
| Morslaan 3B      | Fokken en houden van overige graasdieren: paardenfokkerijen                                   | 50 m (geur)                  | Circa 30 m         |
| Morslaan 5       | Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup> | 30 m (geur, geluid)          | Circa 125 m        |
| Kartelaarsdijk 4 | Fokken en houden van pluimvee: legkippen                                                      | 200 m (geur)                 | Circa 480 m        |
| Stokreefsweg 3   | Fokken en houden van rundvee                                                                  | 100 m (geur)                 | Circa 380 m        |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er niet wordt voldaan aan de minimale afstand tussen de Morslaan 3B en het projectgebied. Voor alle overige milieubelastende functies wordt wel voldaan aan de benodigde afstanden.

De afstanden met betrekking tot geurhinder van agrarische veehouderijen zijn in het kader van milieuzonering slechts indicatief. De Wet geurhinder en veehouderij is op dit vlak leidend. In de hiernavolgende paragraaf zal hier nader aan worden getoetst.

Zoals reeds vermeld is de exacte locatie van waar de woning zal worden gebouwd nog niet bekend en zal deze bij positief principebesluit nader worden bepaald. Het projectgebied is echter van voldoende grootte dat de woning op een locatie kan worden gerealiseerd waar wel wordt voldaan aan de minimale afstand ten opzichte van de Morslaan 3B.

Op voorhand worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

#### **Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3

odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

#### *Toetsing initiatief*

Voornemen voorziet in het realiseren van één woning buiten de bebouwde kom, wat volgens de Wgv geldt als een geurgevoelig object. Uit de tabel bij de paragraaf 'milieuzonering' blijkt dat de afstand tussen het projectgebied en omliggende agrarische bedrijven meer is dan 50 meter, behalve in het geval van de Morsweg 3B. Op deze locatie worden paarden gehouden. Voor deze dieren geldt de vaste afstand van 50 meter.

Zoals reeds vermeld is de exacte locatie van waar de woning zal worden gebouwd nog niet bekend en zal deze bij positief principebesluit nader worden bepaald. Het projectgebied is echter van voldoende grootte dat de woning op een locatie kan worden gerealiseerd waar wel wordt voldaan aan de minimale afstand ten opzichte van de Morslaan 3B.

Op voorhand worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

#### **Ecologie**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

#### *Gebiedsbescherming*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbeschermingswet beschermd.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

#### *Soortenbescherming*

Zoals hiervoor reeds aangegeven is sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.





*Toetsing initiatief*

De locatie ligt op circa 4,2 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Borkeld'. Van direct negatieve effecten (geluid- en lichthinder) op het Natura 2000-gebied is geen sprake. Bij een positief principebesluit zal de nut en noodzaak van een stikstofberekening met de gemeente worden besproken. Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan deze ons inziens achterwege blijven.

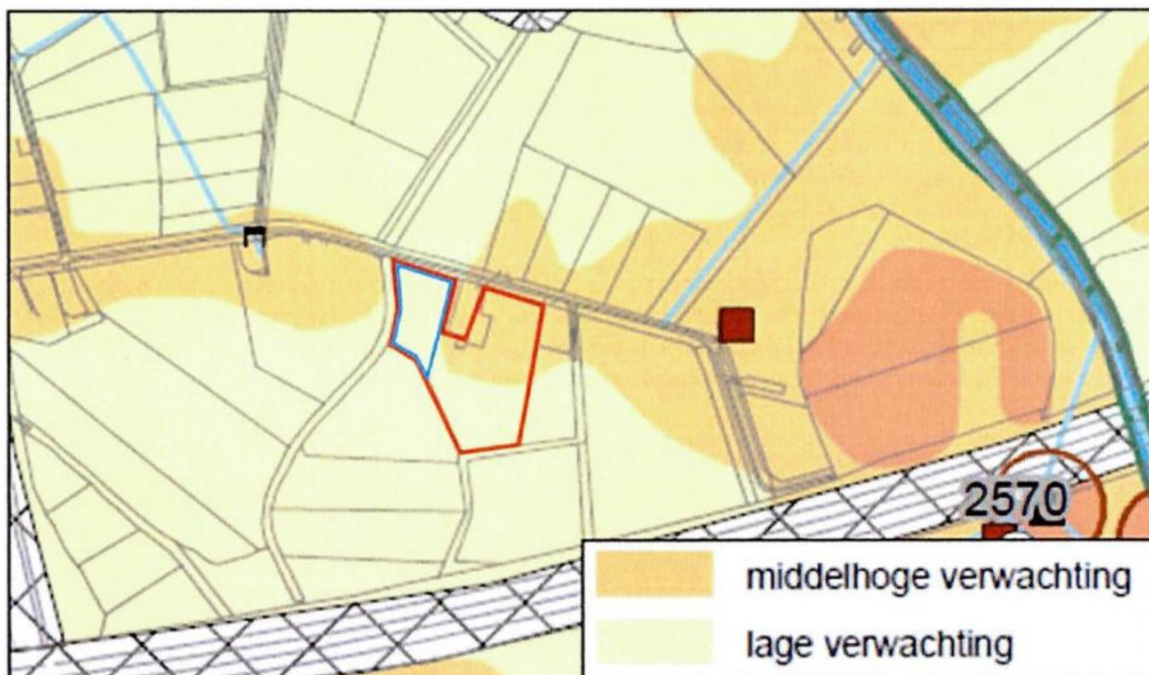
Het projectgebied ligt op circa 185 meter van het dichtstbijzijnde NNN gebied waardoor dit, gelet op de omvang van de ontwikkeling, geen belemmering vormt voor voorgenomen initiatief.

**Archeologie**

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relict die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

*Toetsing initiatief*

Onderstaande afbeelding toont de ligging van het projectgebied op de Archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden. Het projectgebied is met rode omlijning weergegeven, het zoekgebied voor de te realiseren woning met lichtblauwe omlijning.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Wierden)

Uit de Archeologische verwachtingskaart blijkt dat het projectgebied te plekke van het zoekgebied van de nieuwe woning een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

**Cultuurhistorie**

Ieder bestemmingsplan dient tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de

wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

#### *Toetsing initiatief*

In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Ook wordt er geen (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing gesloopt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

### **Wateraspecten**

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

#### *Toetsing initiatief*

Bij een positief principebesluit zal de watertoets worden uitgevoerd.

### **Verkeer en parkeren**

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door deze ontwikkeling.

#### *Toetsing initiatief*

Zoals reeds eerder vermeld is de exacte omvang en locatie van de te realiseren woning nog niet bekend. Bij positief principebesluit zal dit worden uitgewerkt en zal er nader worden getoetst aan het aspect 'verkeer en parkeren'. Het initiatief betreft het realiseren van één woning. Naar verwachting levert dit geen onoverkomelijke belemmeringen op in het kader van parkeerbehoefte en verkeersgeneratie.



## **HOOFDSTUK 6            CONCLUSIE – VERZOEK**

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en loopt gelet op de milieu- en omgevingsaspecten niet tegen onoverkomelijke belemmeringen aan. De ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Verzocht wordt om in principe medewerking te verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure om zodoende de ontwikkeling met een passende planologische regeling mogelijk te kunnen maken.

Voor vragen of een nadere toelichting zijn wij uiteraard beschikbaar.





COLLEGEVOORSTEL

Datum 22 november 2022  
Portefeuillehouder Wethouder [REDACTED]  
Sector en afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Medewerker [REDACTED]  
Deadline 6 december 2022  
Datum besluit  
Nummer Z-22-45385/NOTA-22-13161  
Onderwerp **principeverzoek rood voor rood Broezeweg ong. tegenover 2 te Ypelo.**  
Openbaarheid Openbaar

**Advies**

Onder voorwaarden en in principe medewerking verlenen aan het verzoek de bestemming van het perceel Broezeweg ong. tegenover nr. 2 (naast het zanddepot) te Ypelo van "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" om te zetten naar een woonperceel. Hierdoor is het mogelijk om 1 burgerwoning met de daarbij behorende bouwwerken te realiseren.

**Akkoord met advies**



Afdelingshoofd



Juridische toetser



Financiële toetser



Secretaris

**Besluit**

☒ Conform besloten

☐ Afwijkend

Argumenten:

**Na besluit**

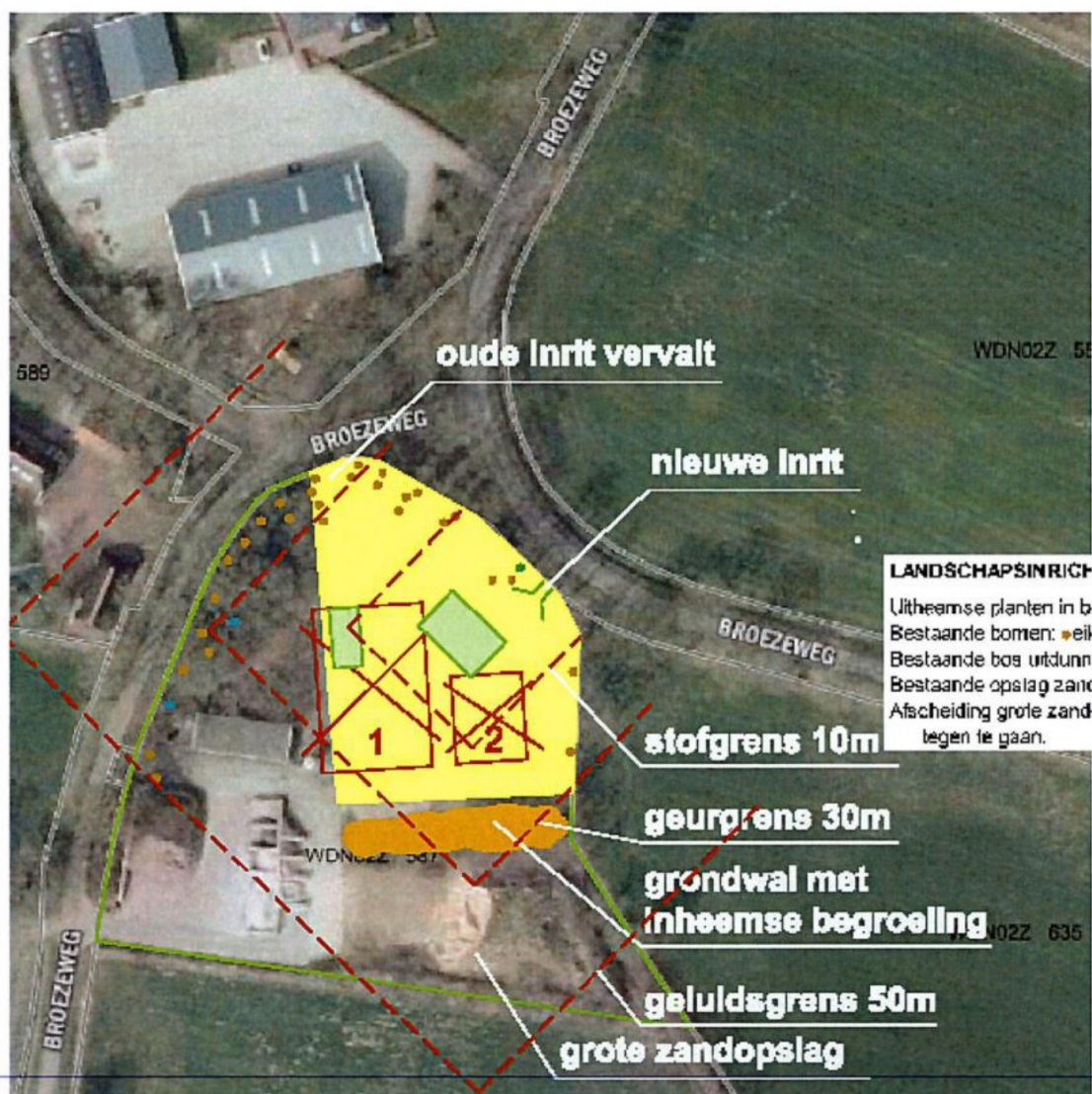
☐ OR



## **Adviesnota over principeverzoek rood voor rood Broezeweg ong. tegenover nr. 2 te Ypelo.**

### **1. Aanleiding**

Het voornemen is om aan de Broezeweg ong. tegenover nr. 2 te Ypelo de agrarische bedrijfsbebouwing te slopen naast het gronddepot. Het gaat om een varkensstal en loopstal met een oppervlakte van 1.003 m<sup>2</sup>. Deze wil men inzetten als sloopmeters en daarvoor wil men 1 compensatiewoning realiseren met de daarbij behorende bouwwerken. De huidige grondverzetbedrijf blijft ongewijzigd.



### **2. Historie** n.v.t.



### 3. Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet.

### 4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Meewerken aan een particulier initiatief met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt / Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2) / Beleidslijn Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente”;

### 5. Global Goals



### 6. Intergemeentelijke samenwerking

n.v.t.

### 7. Advies

Onder voorwaarden en in principe medewerking verlenen aan het verzoek de bestemming van het perceel Broezeweg ong. tegenover nr. 2 (naast het zanddepot) te Ypelo van “Agrarisch-Agrarisch bedrijf” om te zetten naar een woonperceel. Hierdoor is het mogelijk om 1 burgerwoning met de daarbij behorende bouwwerken te realiseren.

### 8. Argumenten

*1.1 Initiatiefnemer dient aan te tonen dat met voorliggend verzoek wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid ‘Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente’;*

Op grond van de beleidsnota “Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente” is het mogelijk om bij sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende (agrarische) bebouwing één nieuwe woningbouwkavel te realiseren. Hierbij mag de inhoud van de woning maximaal 750 m<sup>3</sup> en het oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen. Hiervoor dient in uitgangssituatie alle landschap ontsierende bebouwing op het perceel gesloopt worden met uitzondering van de bedrijfswoning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorische waardevolle bebouwing.





Op het perceel is een loopstal en varkensstal (zie rood omkaderd op bovenstaande luchtfoto) aanwezig met een oppervlakte van 1.003 m<sup>2</sup>. Deze worden als sloopmeters ingezet.

*1.2 Het plan past binnen de bestaande (bebouwde) omgeving, mits het plan landschappelijk wordt uitgewerkt;*

De (bebouwde) omgeving rondom de Broezeweg ong. tegenover nr. 2 wordt gekenmerkt door een open gebied met agrarische erven en nieuwbouw aan de overzijde. Om aan te tonen dat voorliggend plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, moet het plan worden voorzien van een landschapsplan. Dit landschapsplan moet een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantonen, alsmede het passend maken van de gewenste ontwikkeling binnen het bestaande straatbeeld. Zo dient ten minste rekening te worden gehouden met bebouwingsconcentratie.

*1.3 De ruimtelijke haalbaarheid van het plan moet middels onderzoek worden aangetoond;*

Met voorliggend plan wordt geen milieubelastende functie opgericht. In de nabije omgeving zijn echter wel milieubelastende functies aanwezig. Aangetoond moet worden dat dit plan geen belemmering kent t.o.v. de diverse milieuaspecten en omliggende (agrarische) bedrijvigheid. Door middel van onderzoek wordt aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Zo is onder andere een aerius berekening, bodemonderzoek en flora- en faunaonderzoek ten minste noodzakelijk.

Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van het principeverzoek is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de bepaling van de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten bij Broeze Grondverzet gelegen aan de Broezeweg 2a te Enter. Uit het onderzoek blijkt dat het maximale geluidniveau ter plaatse van toekomstige woning maximaal 62 dB (A) bedraagt in de dagperiode. De maatgevende geluidbron betreft de shovel. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de nabij gelegen toekomstige woning maximaal 38 dB (A) in de dagperiode. In het onderzoek zijn ook de verkeersbewegingen naar en van het grondverzetbedrijf meegenomen. De Broezeweg zelf is gekwalificeerd als een weg met lage verkeersintensiteit.

De normen en richtwaarden volgens een goede ruimtelijke ordening en de normen uit het activiteitenbesluit worden ter plaatse van de toekomstige woning niet overschreden.

*1.4 Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk;*

In de huidige situatie is op de betreffende locatie agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig en een grondverzetbedrijf. De bestemming is ook "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" met een nadere aanduiding "grondverzet". Het is dan ook niet mogelijk om binnen de vigerende bestemming een reguliere burgerwoning op te richten met de daarbijbehorende bouwwerken.

Aan voorliggend verzoek kan dan ook alleen medewerking worden verleend middels het herzien van het bestemmingsplan. In deze herziening dient ook het grondverzetbedrijf meegenomen te worden waarbij de activiteiten en de bebouwing begrensd worden op de huidige omvang. Dit i.v.m. de nieuw op te richten gevoelige bestemming (de woning).

*1.5 In voorliggend plan moet een waterbergingsopgave worden verwerkt.*

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en uitgewerkt te worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40mm. Ter illustratie, wanneer een woning wordt gerealiseerd met een verhard

oppervlak van 170 m<sup>2</sup>, dient in deze situatie (170m<sup>2</sup> x 0,04m<sup>1</sup>) 7 m<sup>3</sup> geborgd te worden op eigen terrein.

**9. Risico's**

n.v.t.

**10. Kosten en dekking**

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Dit bestemmingsplan moet dan ook op kosten van de initiatiefnemer worden opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Het zou namelijk kunnen zijn dat anderen schade ondervinden als gevolg van het plan. Aangezien het plan in het belang van de initiatiefnemer is, komt deze schadevergoeding voor zijn/haar rekening. Het plan van initiatiefnemer brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee gewaarborgd.

**11. Inkoop**

n.v.t.

**12. Juridisch advies**

n.v.t.

**13. AVG**

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

**14. Subsidie**

n.v.t.

**15. Deadlines**

n.v.t.

**16. Vervolg**

Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanherziening worden opgesteld.

**17. Communicatie**

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen

**18. Evaluatie**

n.v.t.

**19. Bijlagen**

1. Principeverzoek;
2. Uitgaande brief.



# AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

## 1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter

Geslacht

☒ Man  
☐ Vrouw

Correspondentieadres in Nederland Broezeweg 2a

Postcode

Woonplaats

Enter

E-mailadres

Telefoonnummer waarop u overdag  
te bereiken bent

06-

Faxnummer

Bent u

☒ Eigenaar  
☐ Huurder  
☐ Anders, namelijk

## 2. Lokale en kadastrale aanduiding van het perceel en/of bouwwerk

Straat en huisnummer

Broezeweg 2

Postcode

7468 RD

Woonplaats

Enter

Kadastrale aanduiding

Sectie: Z

Nummer: 587

## 3. Bestaande situatie

Grootte perceel

24.930 m<sup>2</sup>

Gebruik perceel

agrarisch met aanduiding grondverzet

Omvang bebouwing

1003m<sup>2</sup>

Gebruik bebouwing

loopstal en varkensstal

Ligging

op kadastrale perceel

## 4. Gewenste situatie

|                                                                                                                                                           |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Grootte perceel                                                                                                                                           | 2.953 m <sup>2</sup>                   |
| Gebruik perceel                                                                                                                                           | woonbestemming                         |
| Omvang bebouwing                                                                                                                                          | woonhuis met bijgebouw                 |
| Gebruik bebouwing                                                                                                                                         | wonen                                  |
| Ligging                                                                                                                                                   | ten noordoosten van kadastraal perceel |
| <p>Toelichting op de gewenste situatie<br/>(korte omschrijving van het verzoek)</p>                                                                       |                                        |
| <p>Verzoek om huidige loopstal en varkensstal te slopen in ruil voor de bestemming wonen/ kapschuur blijft gehandhaafd. Zie tekening principeverzoek.</p> |                                        |

## 5. Handtekening

Datum

Handtekening aanvrager

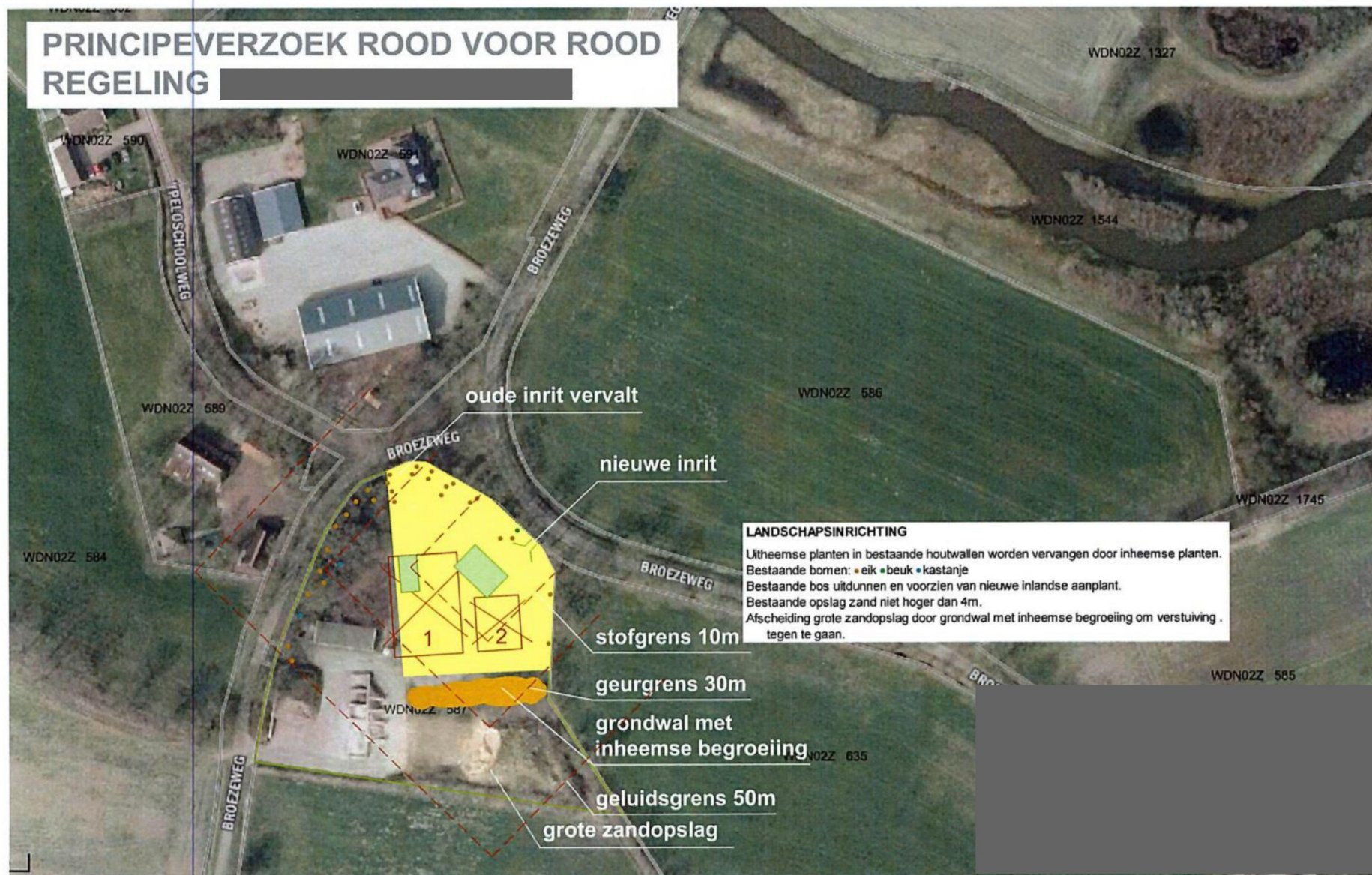


In te dienen stukken:

- Aanvraagformulier principeverzoek RO;
- Situatietekening op schaal met kadastraal nummer en noordpijl van zowel de bestaande als de nieuwe situatie (in 2-voud);
- Foto's van de bestaande situatie.



# PRINCIPEVERZOEK ROOD VOOR ROOD REGELING



## Collegevoorstel

---

|                       |                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum                 | 19 april 2022                                                                               |
| Portefeuillehouder    | Wethouder  |
| Sector en afdeling    | Ruimtelijke Ontwikkeling                                                                    |
| Medewerker            |            |
| Datum b&w-vergadering | 7 juni 2022                                                                                 |
| Deadline              |                                                                                             |
| Nummer                | Z-22-43115 / NOTA-22-12798                                                                  |
| Onderwerp             | <b>Principeverzoek Dennenweg 2</b>                                                          |
| Openbaarheid          | Openbaar                                                                                    |

---

### Advies

Onder voorwaarden instemmen met het verzoek tot het realiseren van een woning op het perceel Dennenweg 2 te Zuna.

### Akkoord met advies



Afdelingshoofd



Juridische toetser



Financiële toetser



Secretaris

### Besluit

☒ Conform besloten

☐ Afwijkend

Argumenten:

---

### Na besluit

☐ OR



## Adviesnota over principeverzoek Dennenweg 2, Zuna

### 1. Aanleiding

Initiatiefnemer is de zoon van de huidige eigenaar van het perceel Dennenweg 2. Initiatiefnemer wenst met behulp van de gemeentelijke Rood voor Rood regeling een woning te realiseren ter plaatse. Om dit mogelijk te maken, wordt er op hetzelfde perceel de nodige vierkante meters aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Doordat het bestemmingsplan ter plaatse niet beschikt over een woonbestemming voor 2 woningen, is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Door middel van een principeverzoek verzoekt initiatiefnemer om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

### 2. Historie

In 2009 is een principeverzoek met gelijke strekking ingediend bij de gemeente Wierden. Deze is toentertijd onder voorwaarden positief beoordeeld. Doordat er een zeer lange periode geen gebruik is gemaakt van het genomen principebesluit, is er een nieuw principeverzoek ingediend.

### 3. Wettelijke grondslag

Artikelen 3.1 j° 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Deze artikelen bevatten bepalingen omtrent de inhoud en de procedure van een bestemmingsplan.

### 4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Meewerken aan een particulier initiatief met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt / Bestemmingsplan Buitengebied 2009 / Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente.

### 5. Global Goals



### 6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

### 7. Advies

Onder voorwaarden instemmen met het verzoek tot het realiseren van een woning op het perceel Dennenweg 2 te Zuna.

### 8. Argumenten

1.1 Initiatiefnemer dient aan te tonen dat met voorliggend verzoek wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente', dan wel aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)';

Initiatiefnemer is met voorliggend verzoek voornemens een woning toe te voegen op het perceel

Dennenweg 2 te Zuna. Op het erf zijn voldoende sloopmeters beschikbaar om een compensatiewoning te verkrijgen middels het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente.

Om te voldoen aan bovengenoemd beleid, moet worden voldaan aan de gestelde voorwaarden. Zo moet er voldoende landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt (minimaal 1000m<sup>2</sup>), dient de compensatiewoning te worden gebouwd op de slooplocatie dan wel aansluitend op bestaande bebouwingsconcentraties en dient het geheel ruimtelijk en landschappelijk te worden onderzocht, onderbouwd en uitgewerkt in een bestemmingsplanherziening.

Tevens dient opgemerkt te worden dat het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)' beschikt over een wijzigingsbevoegdheid (artikel 33.7, lid c) waarbij tevens een compensatiewoning kan worden gerealiseerd als wordt voldaan aan alle gestelde voorwaarden. Zo dient bijvoorbeeld voor deze wijzigingsbevoegdheid 'slechts' 850m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt, maar dienen alle sloopmeters afkomstig te zijn van de locatie waar tevens gebouwd wordt. Als aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan, kan de ontwikkeling worden uitgewerkt middels een wijzigingsplan.

De hierboven genoemde wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 10 december 2019. Deze wijzigingsbevoegdheid was al opgenomen in het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en is in de daaropvolgende veegplannen behouden. De wijzigingsbevoegdheid is toentertijd opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied om plannen, welke kunnen voldoen aan de strakke voorwaarden uit deze wijzigingsbevoegdheid, middels een kortere procedure uit te werken. Wijzigingsplannen kunnen namelijk vastgesteld worden door het college van B&W. Doordat de wijzigingsbevoegdheid dateert uit het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied 2009, is de wijzigingsbevoegdheid uitgewerkt naar het toen geldende beleid. Dit houdt in dat er onder andere 'maar' 850m<sup>2</sup> aan sloopmeters benodigd is. Het plan dient echter wel volledig te voldoen aan alle gestelde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Als hier niet aan kan worden voldaan, dient alsnog een bestemmingsplanherziening uitgewerkt te worden welke moet voldoen aan het vigerende beleid en welke dient te worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

#### *1.2 Het plan past binnen de bestaande (bebouwde) omgeving, mits het plan landschappelijk wordt ingepast;*

Het betreffende perceel Dennenweg 2 te Zuna bevindt zich langs de rand van de gemeente Wierden en net ten noorden van Rijssen. Verder kenmerkt de nabije omgeving zich door open gebied met vrijstaande woningen op hun eigen erf en enkele bos- en agrarische gronden. Om aan te tonen dat voorliggend plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, moet het plan worden voorzien van een landschapsplan. Dit landschapsplan moet een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantonen, alsmede het passend maken van de gewenste ontwikkeling binnen het bestaande straatbeeld. Zo dient ten minste rekening te worden gehouden met bebouwingsconcentratie.

#### *1.3 De ruimtelijke haalbaarheid van het plan moet middels onderzoek worden aangetoond;*

Met voorliggend plan wordt geen milieubelastende functie opgericht. In de nabije omgeving zijn tevens wel enkele milieubelastende functies aanwezig. Aangetoond moet worden dat dit plan geen belemmering kent t.o.v. de diverse milieuaspecten.

Door middel van onderzoek wordt aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Zo is onder andere bodemonderzoek, flora- en faunaonderzoek en mogelijk akoestisch onderzoek noodzakelijk.



*1.4 Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening of een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk;*

In de huidige situatie is op de betreffende locatie slechts één woning toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. De toevoeging van één woning is mogelijk, mits wordt voldaan aan het hierboven genoemde beleid en de overige hierboven genoemde voorwaarden. Voorliggend plan dient uitgewerkt te worden in een bestemmingsplanherziening of een bestemmingsplanwijziging. Dit is afhankelijk van de keuze die initiatiefnemer maakt in relatie tot het hierboven genoemde onder 1.1.

*1.5 In voorliggend plan moet een waterbergingsopgave worden verwerkt.*

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en uitgewerkt te worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40mm. Ter illustratie, wanneer een woning wordt gerealiseerd met een verhard oppervlak van 170 m<sup>2</sup>, dient in deze situatie (170m<sup>2</sup> x 0,04m<sup>1</sup>) 7 m<sup>3</sup> geborgd te worden op eigen terrein.

**9. Risico's**

N.v.t.

**10. Kosten en dekking**

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Dit bestemmingsplan moet dan ook op kosten van de initiatiefnemer worden opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Het zou namelijk kunnen zijn dat anderen schade ondervinden als gevolg van het plan. Aangezien het plan in het belang van de initiatiefnemer is, komt deze schadevergoeding voor zijn/haar rekening. Het plan van initiatiefnemer brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee gewaarborgd.

**11. Inkoop**

N.v.t.

**12. Juridisch advies**

N.v.t.

**13. AVG**

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

**14. Subsidie**

N.v.t.

**15. Deadlines**

N.v.t.

**16. Vervolg**

Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanherziening worden opgesteld. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd, moet initiatiefnemer de nodige onderzoeken laten uitvoeren. Hieronder vallen tenminste bodemonderzoek, flora- & fauna onderzoek en mogelijk akoestisch. Bovendien wordt een planschadeovereenkomst opgesteld om de economische uitvoerbaarheid te borgen. Tot slot moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.

**17. Communicatie**

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen.

**18. Evaluatie**

N.v.t.

**19. Bijlagen**

Principeverzoek



# AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

## 1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter:

Geslacht:

Man

Correspondentieadres in Nederland:

Postcode

Woonplaats

E-mailadres

@gmail.com

Deze aanvraag gaat via

Telefoonnummer waarop u overder te bereiken bent

Bent u

Eigenaar: Dhr.

Huurder

Anders, namelijk. Adviseur,

## 2. Lokale en kadastrale aanduiding van het perceel en/of bouwwerk

Straat en huisnummer

Dennenweg ongenummerd

Postcode

Woonplaats

Zuna

Kadastrale aanduiding  
gemeente Wierden

Sectie: X

Nummers: 721

## 3. Bestaande situatie

Grootte perceel: 2525 m2

Het perceel Dennenweg ongenummerd, kadastal bekend Wierden, sectie X nummer 721 maakt deel uit van het geheel van het erf bij het woonhuis Dennenweg 2 te Zuna. Het gehele erf omvat de percelen Wierden, sectie X nummers 721 en 722

**Gebruik perceel:**

Het huidige gebruik bevat een tweetal voormalige agrarische gebouwen met gierkelders. De schuren zijn nu in gebruik als caravanstalling.

De totale omvang van de huidige bebouwing omvat ca. 1000 m2 alsmede 2 mestgierkelders van ca. 500 m2

De huidige bestemming is "wonen"

**Ligging:**

Gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden in het buurtschap Zuna.

**4. Gewenste situatie**

**Grootte perceel:**

Van het perceel Wierden, sectie X, nummer 721 wordt ca. 1494 m2 aangewend voor het nieuw te vormen woonperceel.

Een kadastrale schets is bijgevoegd.

**Gebruik perceel:**

Ten behoeve van het bouwen van een woning met aan- of bijgebouw

**Omvang bebouwing.**

De woning en schuurgrootte te bepalen in overleg met de gemeente Wierden, daarbij de regels van het bestemmingsplan in acht nemende. De nieuwe woning met bij- en/of aangebouw is gepland op de slooplocatie.

**Gebruik bebouwing:**

Als woonhuis met de bestemming wonen.

**Ligging**

Gelegen aan de Dennenweg te Zuna in het buitengebied van de gemeente Wierden

Aanvrager verzoekt in het kader van het huidige beleid Rood voor Rood om een woning met aan- of bijgebouw te mogen bouwen op het perceel Gemeente Wierden, sectie X nummer 721.

Aanvrager woont op dit moment in [REDACTED] woning aan de [REDACTED] te [REDACTED] Aanvrager is de zoon van de huidige eigenaar.

Bijgevoegd is een luchtfoto met daarop rood omrand de huidige bebouwing op perceel Gemeente Wierden, sectie X, nummer 721.

In 2009 is al een principeverzoek met gelijke strekking gedaan bij de gemeente Wierden. De gemeente Wierden heeft daarop aangegeven dat zij in principe bereid is medewerking te verlenen. Het toenmalige besluit en advies Oversticht is bijgevoegd. Daar de aanvraag zijn geldigheid had verloren is de aanvraag opnieuw ingediend.

**5. Handtekening**

Datum

H. [REDACTED] vrager

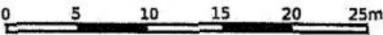
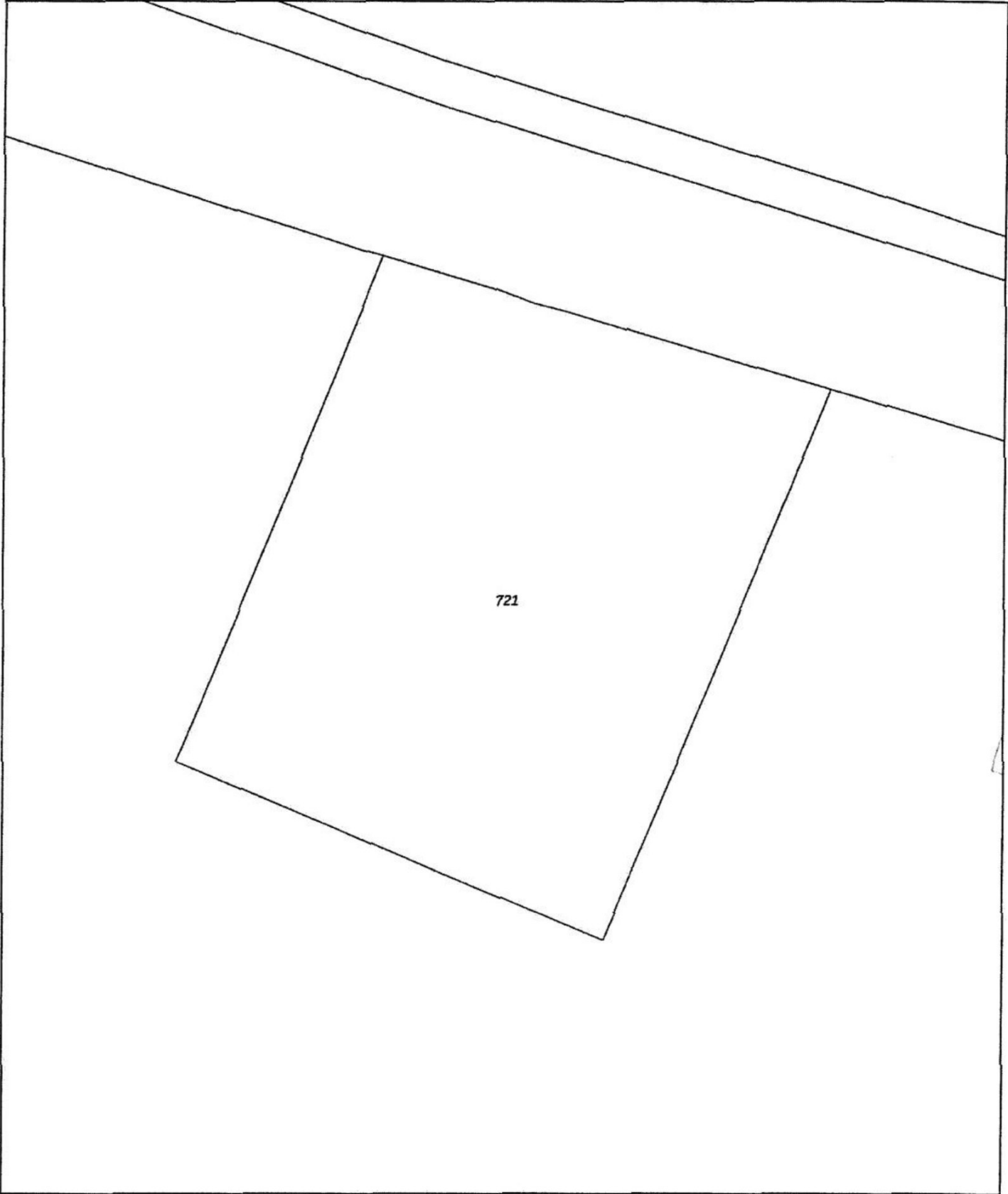
[REDACTED]

[REDACTED]



**In te dienen stukken:**

- **Aanvraagformulier principeverzoek RO;**
  - **Kadastrale schets met nieuw te vormen perceel ingetekend en kadastrale tekening met groter beeld.**
  - **Kadastrale eigendomsinformatie**
  - **bestemmingsplankaart**
  - **Luchtfoto**
  - **Besluit gemeente Wierden 2009**
  - **Advies Oversticht 2009**
-



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wierden

X

721

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

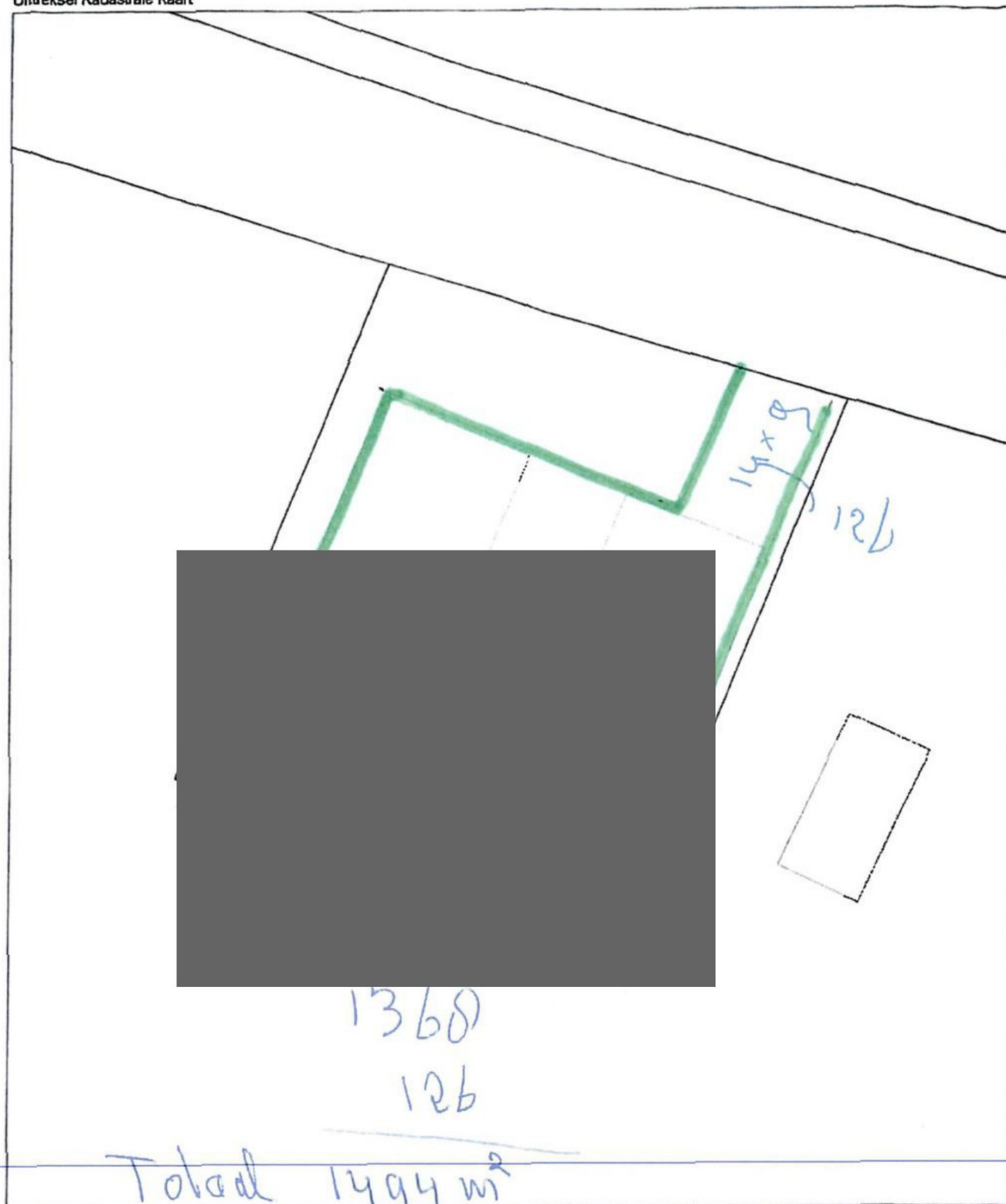
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Uittreksel Kadastrale Kaart



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer

— Kadastrale grens  
— Voorlopige grens  
— Bebouwing  
— Overige topografie

Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 8 oktober 2012  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente WIERDEN  
Sectie X  
Perceel 721



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



BETREFT  
Wierden X 722

UW REFERENTIE  
nie

GELEVERD OP  
09-04-2021 - 07:41

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11095520610

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
08-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
08-04-2021 - 14:59

BLAD  
1 van 3

## Eigendomsinformatie ⓘ

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Wierden X 722

Kadastrale objectidentificatie : 069110072270000

Locatie Dennenweg 2

7466 PC Zuna

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: 0189010000000576

Kadastrale grootte 23.950 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 230993 - 482651

Omschrijving Wonen

Terrein (grasland)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

### RECHTEN

#### 1. Eigendom (recht van)

Aandeel 317/800

|                       |                                   |                 |                     |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------|---------------------|
| Afkomstig uit stukken | Hyp4 67077/101                    | Ingeschreven op | 28-10-2015 om 09:00 |
|                       | Hyp4 58587/156                    | Ingeschreven op | 19-07-2010 om 09:00 |
| Aanvullende stukken   | Hyp4 59797/28                     | Ingeschreven op | 06-04-2011 om 14:23 |
|                       | Is aanvulling op Hyp4 58587/156   |                 |                     |
|                       | Hyp4 59151/80                     | Ingeschreven op | 29-11-2010 om 13:48 |
|                       | Is aanvulling op Hyp4 58587/156   |                 |                     |
|                       | Hyp4 58864/13                     | Ingeschreven op | 20-09-2010 om 13:40 |
|                       | Is aanvulling op Hyp4 58587/156   |                 |                     |
|                       | Hyp4 58720/94                     | Ingeschreven op | 18-08-2010 om 09:00 |
|                       | Is aanvulling op Hyp4 58587/156   |                 |                     |
| Naam gerechtigde      | De heer [REDACTED]                |                 |                     |
| Adres                 | Dennenweg 2   NWO<br>7466 PC ZUNA |                 |                     |
| Geboren               | [REDACTED]                        | te WIERDEN      |                     |
| Geboorteland          | Nederland                         |                 |                     |

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen





BETREFT  
Wierden X 721

UW REFERENTIE  
nie

GELEVERD OP  
10-02-2022 - 08:25

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11119304646

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
09-02-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
09-02-2022 - 14:59

BLAD  
1 van 3

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding | Wierden X 721                                    |
|                       | Kadastrale objectidentificatie : 069110072170000 |
| Locatie               | Dennenweg 2 inwo<br>7466 PC Zuna                 |
|                       | Verblijfsobject ID: 0189010000042702             |
| Kadastrale grootte    | 2.525 m <sup>2</sup>                             |
| Grens en grootte      | Vastgesteld                                      |
| Coördinaten           | 230998 - 482734                                  |
| Omschrijving          | Berging - stalling (garage-schuur)               |
|                       | Erf - tuin                                       |

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.  
Basisregistratie Kadaster

### RECHTEN

| 1 Eigendom (recht van)                                          |                                 |                                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Aandeel                                                         | 1/2                             |                                     |
| Afkomstig uit stukken                                           | Hyp4 67077/101                  | Ingeschreven op 28-10-2015 om 09:00 |
|                                                                 | Hyp4 58587/156                  | Ingeschreven op 19-07-2010 om 09:00 |
| Aanvullende stukken                                             | Hyp4 59797/28                   | Ingeschreven op 06-04-2011 om 14:23 |
|                                                                 | Is aanvulling op Hyp4 58587/156 |                                     |
|                                                                 | Hyp4 59151/80                   | Ingeschreven op 29-11-2010 om 13:48 |
|                                                                 | Is aanvulling op Hyp4 58587/156 |                                     |
|                                                                 | Hyp4 58864/13                   | Ingeschreven op 20-09-2010 om 13:40 |
|                                                                 | Is aanvulling op Hyp4 58587/156 |                                     |
|                                                                 | Hyp4 58720/94                   | Ingeschreven op 18-08-2010 om 09:00 |
|                                                                 | Is aanvulling op Hyp4 58587/156 |                                     |
|                                                                 |                                 |                                     |
| Adres                                                           | Dennenweg 2<br>7466 PC ZUNA     |                                     |
| Geboren                                                         |                                 | te WIERDEN                          |
| Geboorteland                                                    | Nederland                       |                                     |
| Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen |                                 |                                     |



BETREFT

Wierden X 721

UW REFERENTIE

nie

GELEVERD OP

10-02-2022 - 08:25

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11119304646

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

09-02-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

09-02-2022 - 14:59

BLAD

2 van 3

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

## 1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stukken Hyp4 67077/101

Ingeschreven op 28-10-2015 om 09:00

Hyp4 58587/156

Ingeschreven op 19-07-2010 om 09:00

Aanvullende stukken Hyp4 59797/28

Ingeschreven op 06-04-2011 om 14:23

Is aanvulling op Hyp4 58587/156

Hyp4 59151/80

Ingeschreven op 29-11-2010 om 13:48

Is aanvulling op Hyp4 58587/156

Hyp4 58864/13

Ingeschreven op 20-09-2010 om 13:40

Is aanvulling op Hyp4 58587/156

Hyp4 58720/94

Ingeschreven op 18-08-2010 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 58587/156

Naam gerechtigde De heer [REDACTED]

Adres Dennenweg 2 | NWO

7466 PC ZUNA

Geboren [REDACTED]

te WIERDEN

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon Mevrouw [REDACTED]

(ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

## 1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/6

Afkomstig uit stukken Hyp4 67077/101

Ingeschreven op 28-10-2015 om 09:00

Hyp4 58587/156

Ingeschreven op 19-07-2010 om 09:00

Aanvullende stukken Hyp4 59797/28

Ingeschreven op 06-04-2011 om 14:23

Is aanvulling op Hyp4 58587/156

Hyp4 59151/80

Ingeschreven op 29-11-2010 om 13:48

Is aanvulling op Hyp4 58587/156

Hyp4 58864/13

Ingeschreven op 20-09-2010 om 13:40

Is aanvulling op Hyp4 58587/156

Hyp4 58720/94

Ingeschreven op 18-08-2010 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 58587/156

Naam gerechtigde Mevrouw [REDACTED]

Adres Dennenweg 2 | NWO

7466 PC ZUNA

Geboren [REDACTED]

te RIJJSSEN

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



BETREFT

Wierden X 721

UW REFERENTIE

nie

GELEVERD OP

10-02-2022 - 08:25

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11119304646

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

09-02-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

09-02-2022 - 14:59

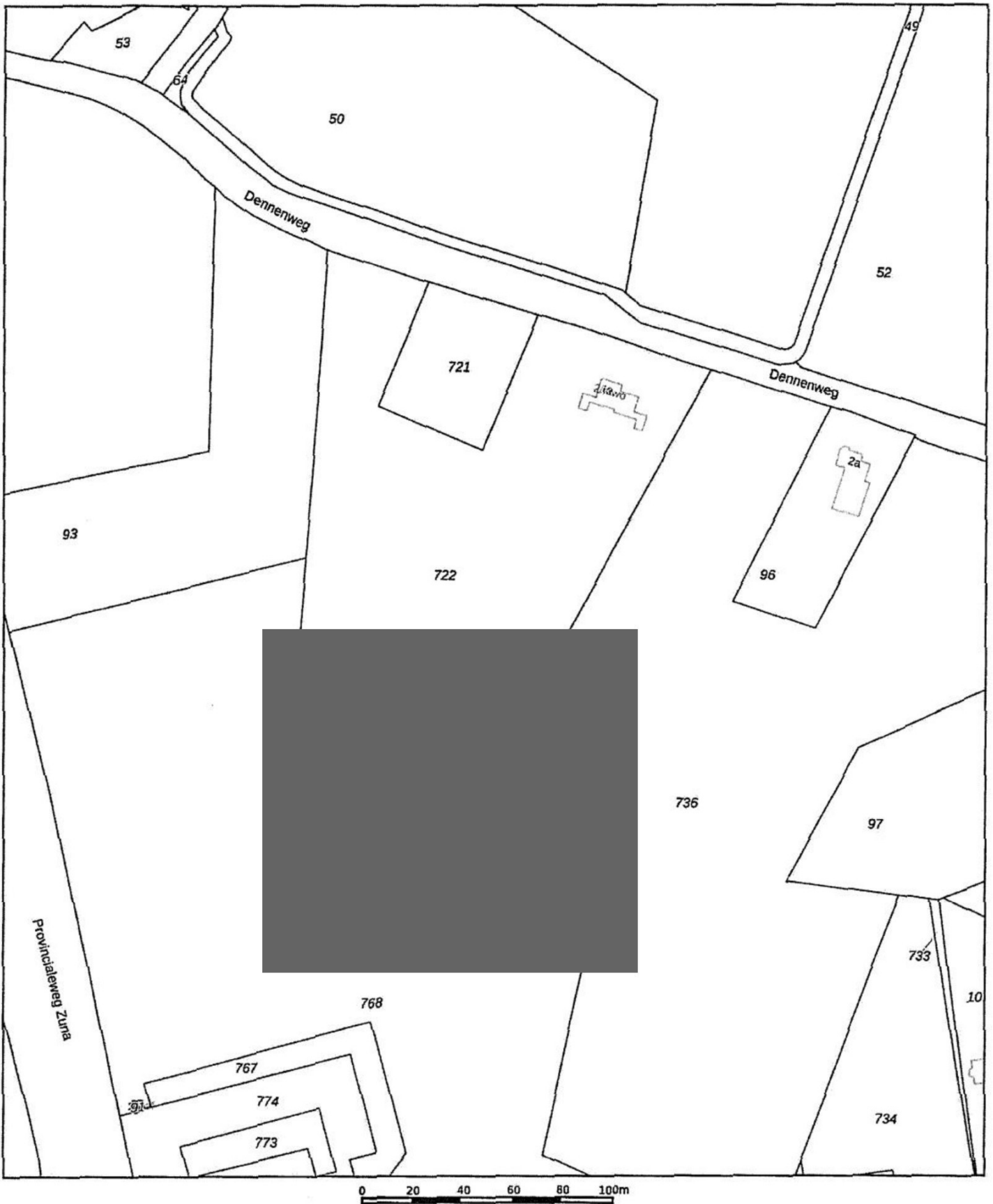
BLAD

3 van 3

**Betrokken persoon** De heer [REDACTED] (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen





|                    |                                                                                                                                                                                            |                                                                              |                                                                                                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>25 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>— Vastgestelde kadastrale grens<br>- - - Voorlopige kadastrale grens<br>- - - Administratieve kadastrale grens<br>— Bebouwing | Schaal 1: 2000<br><br>Kadastrale gemeente Wierden<br>Sectie X<br>Perceel 722 | <b>kadaster</b><br> |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2021.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

← Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES

PLANNAAM OF -NUMMER

Dennenweg 2 zuna



GEMEENTE (8)

PROVINCIE (29)

RIJK (29)

### BESTEMMINGSPLANNEN

gebouwtjes voor algemeen belang  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2014-12-09)

G Buitengebied 2009, herziening 2012  
(veegplan)  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-02)

G Buitengebied 2009, herziening  
waterwinning Wierden  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2011-10-04)

G bestemmingsplan Buitengebied 2009  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2010-01-12)

### STRUCTUURVISIES

G Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls  
Groene Omgeving (KGO)  
structuurvisie  
vastgesteld (2013-10-15)

^ Verberg plannen

20 m

bestemmingsplan Buitengebied  
2009

Wierden

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2010-01-12)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

231007.9, 482738.7

Enkelbestemming  
Wonen

Gebiedsaanduiding  
reconstructiewetzone -  
verwevingsgebied







# HET OVERSTICHT



Gemeente Wierden  
t.a.v. de heer [REDACTED]  
Postbus 43  
7640 AA Wierden

Zwolle, 29 juli 2009  
Kenmerk: 009 1152 WRD

Betreft: Dennenweg 2, Zuna, gemeente Wierden  
Inlichtingen bij: mevrouw [REDACTED] of mevrouw ir. [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED]

U vroeg de ervenconsulent van Het Oversticht advies uit te brengen over de Dennenweg 2, Zuna, gemeente Wierden.

Bijgevoegd advies is mede gebaseerd op het beleid en de criteria uit de welstandsnota, maar is geen formeel welstandsadvies. Het plan dient bij definitieve bouwaanvraag dan ook alsnog door de welstandsc commissie te worden beoordeeld.

## Conclusie

De ontwikkeling is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, mits de compensatiewoning met bijgebouw een nieuw ensemble vormt, los van het huidige. Het nieuwe ensemble wordt gekoppeld aan de bestaande singel, de kavelgrens wordt hersteld en de kleinschaligheid wordt versterkt met een eikenrij.

Bijgevoegd vindt u een toelichting op het advies.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,



Aan de Stadsmuur 79-83  
Postbus 531, 8000 AM Zwolle

|                                     |               |       |       |       |       |         |         |
|-------------------------------------|---------------|-------|-------|-------|-------|---------|---------|
| Cl. Nr.                             | -1-733.21     |       |       |       |       |         |         |
| Ingekomen Gemeente Wierden          |               |       |       |       |       |         |         |
| Nummer                              | IN 2009-04272 |       |       |       |       |         |         |
| Ambtenaar                           |               |       |       |       |       |         |         |
| Datum:                              | 31 JUL 2009   |       |       |       |       |         |         |
| G G                                 | M O           | F I N | A Z C | P O I | S C H | B O D W | G R I F |
| <input checked="" type="checkbox"/> |               |       |       |       |       |         |         |
| Ontv.                               |               |       |       |       |       |         |         |
| Tamlijn                             |               |       |       |       |       |         |         |

## **Advies 1152 WDN: Dennenweg 2 te Zuna, gemeente Wierden**

Datum aanvraag : 22 juli 2009  
Advies aan B&W in het kader van : Rood voor rood

### **Opgave**

De gemeente heeft Het Oversticht benaderd naar aanleiding van de ontwikkelingen op het erf aan de Dennenweg 2. Aanleiding is de sloop van de stallen en de nieuwbouw van een compensatiewoning in het kader van de rood voor rood-regeling. Het plan is twee voormalige kalverstallen en een schuurtje te slopen, een garage te behouden en de compensatiewoning op de slooplocatie te bouwen. Het nieuwe bijgebouw biedt ruimte voor machineberging. De initiatiefnemer geeft bovendien aan een verblijf voor schapen te willen realiseren in de vorm van een schaapskooi, naast het toegestane maximale volume bijgebouwen bij de compensatiewoning. De gemeente heeft de ervenconsulent verzocht advies te geven over de landschappelijke inpassing van de compensatiewoning in samenhang met de veranderende erfinrichting. De schaapskooi is in opdracht van de gemeente niet meegenomen in dit advies omdat realisatie niet mogelijk is binnen het rood voor rood beleid. Een erfbezoek heeft plaatsgevonden op 18 juni 2009 in gezelschap van de initiatiefnemer, zijn adviseur, gemeente Wierden en Het Oversticht.

### **Situatie en advies**

Het erf maakt onderdeel uit van het koppen en beken landschap. Het kleinschalige landschap kenmerkt zich door weiden en akkers die door houtwallen en singels worden omzoomd. De erven zijn gekoppeld aan het hoogteverschil, niet aan de weg. Er zijn in dit gebied veel cultuurhistorisch waardevolle erven aanwezig. Het erf aan de Dennenweg was rond 1900 nog niet aanwezig. Dat dit een vrij jong erf is, is tevens af te leiden van de ligging aan de weg.

Het huidige erf bestaat uit twee kalverstallen, een schuurtje, een garage en een woning. Het huidige erf heeft geen cultuurhistorische waarde. De erfstructuur sluit niet aan bij het landschap. Doordat de bijgebouwen niet achter de hoofdwoning staan is het erf erg breed en ligt loodrecht op de smalle, langgerekte verkaveling. Er is geen samenhang tussen de gebouwen. De woning is niet streekeigen en heeft geen architectonische relatie met de plek en de andere gebouwen op het erf. De twee voormalige kalverstallen zijn landschapsontsierend, het schuurtje en de garage niet. Door sloop van de twee stallen alleen al zal de ruimtelijke kwaliteit op het erf verbeteren.

Het rood voor rood beleid gaat uit van nieuwbouw op de slooplocatie. In dit geval levert dit geen verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit. Situering van de compensatiewoning náast het erf in plaats van erop biedt kansen:

- de huidige erfstructuur te verbeteren
- het huidige landschap te versterken door de oorspronkelijke verkaveling te herstellen.

De locatie naast de recent aangeplante singel komt in aanmerking voor nieuwbouw omdat het de losse verspreiding van de erven aan de Dennenweg ten goede komt. Tussen de erven is ruimte waardoor het achterliggende landschap zichtbaar is en de afwisseling kan worden ervaren. De ontwikkeling is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mits de onderstaande uitgangspunten worden gehanteerd:

### **Landschap**

- herstellen van de kavelgrens als grens tussen huidige en nieuwe erf
- aanleggen nieuwe bomenrij (eiken) langs deze kavelgrens

### **Erfstructuur/ensemble van gebouwen**

- behoud van het schuurtje
- creëren van een nieuw ensemble dat geen samenhang heeft met het huidige ensemble
- het nieuwe ensemble is langgerekt
- ruimtelijke beëindiging huidige ensemble door bomenrij (eiken) en haag op kavelgrens. De afstand tussen de eiken dient te variëren

### **Erfinrichting**

- het erf in langgerekt, erfinrichtingselementen dienen zich niet ten oosten van de woning te concentreren
- de inrit bij de nieuwe woning strak langs de singel situeren en laten uitkomen bij het bijgebouw

## Het Oversticht - Ervenconsulent

- de coniferen haag op het huidige erf vervangen (door streekeigen soorten als meidoorn of liguster) en verlengen

### Gebouwen

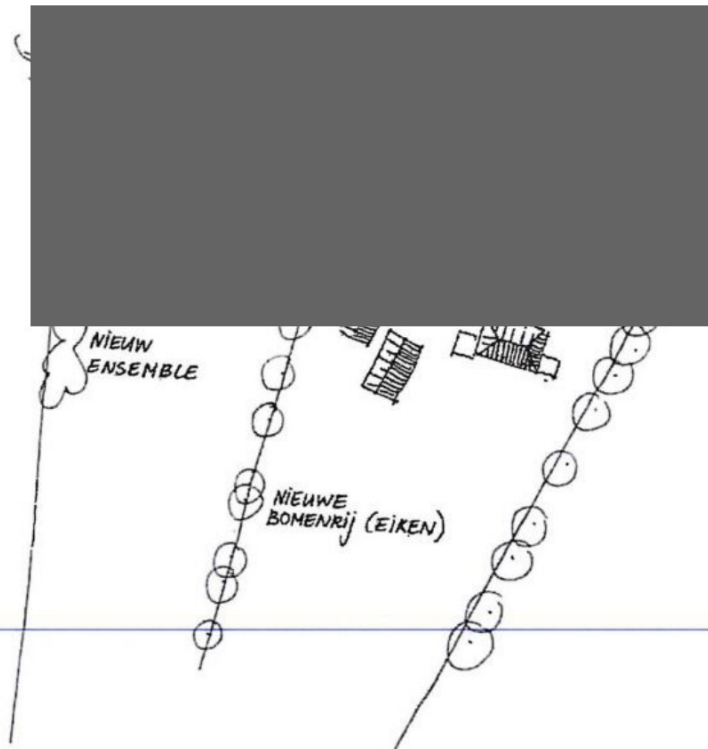
- hoofdgebouw en bijgebouw staan parallel aan de singel
- de woning staat dicht aan de weg
- bijgebouw staat achter de woning
- woning staat oostelijker dan het bijgebouw
- het bijgebouw staat strak aan de singel (wanneer sprake is van een entree in de noordelijke gevel) of met een kleine tussenruimte (wanneer er sprake is van een entree in de westgevel, bij een kapschuur)
- woning en bijgebouw vertonen een samenhang in architectuur
- de architectuur van de nieuwe woning en bijgebouw borduurt voort op de streekeigen kenmerken en heeft tevens een eigentijdse toevoeging.

Deze uitgangspunten komen overeen met het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Wierden. De aanbeveling in het LOP om langs de Dennenweg boombeplanting aan te leggen hebben wij niet in het advies opgenomen omdat er aan de Dennenweg rond het nieuwe erf al boombeplanting aanwezig is.

### **Conclusie**

**De ontwikkeling is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, mits de compensatiewoning met bijgebouw een nieuw ensemble vormt, los van het huidige. Het nieuwe ensemble wordt gekoppeld aan de bestaande singel, de kavelgrens wordt hersteld en de kleinschaligheid wordt versterkt met een eikenrij.**

### *Adviesschets*





# GEMEENTE WIERDEN

## BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Datum: 8 juni 2009  
Kenmerk:NOTA2009-501

**Inlichtingen** over dit besluit kunt u krijgen bij het loket  
Bouwen en wonen

---

**Onderwerp:** Rood voor Rood Dennenweg 2 te Zuna

---

**Nummer:** : 501

**Besluit:** in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op het perceel Dennenweg 2 op grond van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs.

**Openbaarheid:** Passief Openbaar

### Samenvatting, keuze voor een oplossing en onderbouwing daarvan

Bij brief van 23 februari 2009 heeft [REDACTED] namens de heer [REDACTED], Dennenweg 2, gevraagd deel te mogen nemen aan de Regeling Rood voor Rood met gesloten beurs ten aanzien van de bouw van een woning op het perceel Dennenweg 2 te Zuna en de sloop van circa 1.100 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische opstallen op ditzelfde perceel.

Het initiatief voldoet aan de criteria van de Regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Vanuit milieuoogpunt zijn er geen belemmeringen. De landschappelijke kwaliteit ter plaatse verbetert door de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Met de Ervenconsulent dient overlegd te worden over de inrichting van de locatie.

# Rood voor Rood Dennenweg 2

## Aanleiding

heeft namens de heer een aanvraag ingediend om medewerking te verlenen aan de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. De aanvraag behelst de sloop van 1.100 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Dennenweg 2. Ter compensatie wordt een nieuwe bouwkvavel op het perceel gerealiseerd.

## Informatie (meningsvorming)

### Voorgeschiedenis

#### Beleidskader

Het beleid 'Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden' is van toepassing op dit verzoek. In de eerste plaats kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de eis dat minimaal 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing gesloopt dient te worden. Er kan dus in principe deel worden genomen aan de rood voor rood -regeling, mits ook voldaan kan worden aan de overige eisen, waarop verderop in deze nota wordt ingegaan. Wordt aan deze eisen voldaan, dan heeft de verzoeker recht op een compensatiebouwkvavel voor een woning met de maximum inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> en een totale oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 100 m<sup>2</sup>. De compensatiebouwkvavel ligt op de slooplocatie.

#### Bestemmingsplan

##### Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Dennenweg 2 heeft in het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied '85" de bestemming "agrarisch bouwkvavel" gekregen.

##### Toekomstig bestemmingsplan

Voor het buitengebied van de gemeente Wierden is een nieuw bestemmingsplan ("Buitengebied 2009") in voorbereiding. Vanaf 25 mei 2009 ligt het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter visie. In het toekomstige bestemmingsplan is de locatie Dennenweg 2 bestemd als "Wonen".

##### Vorbereidingsbesluit

Het bouwperceel ligt in het gebied waarvoor de gemeenteraad op 28 oktober 2008 heeft besloten dat een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied '85" wordt voorbereid (vorbereidingsbesluit).

##### Milieu

De locatie betreft een voormalige vleeskalverenhouderij. In de loop der jaren is de milieuvergunning op het verzoek van eigenaar in een aantal stappen ingetrokken. Momenteel rust op deze locatie een melding op basis van het Activiteitenbesluit voor de stalling van caravans. Deze melding vervalt van rechtswege als er geen activiteiten in het kader van het besluit worden uitgeoefend.

De projectlocatie is in het Reconstructieplan aangewezen als verwevingsgebied. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moet een minimale afstand van 50 meter tussen dit bouwkvavel en een agrarisch bouwkvavel van derden liggen.

In de directe omgeving van de locatie aan de Dennenweg 2 liggen geen agrarische bedrijven. Het initiatief wordt hierdoor niet belemmerd.

##### Bodem

Voordat de bouwvergunning voor de nieuw te bouwen woning kan worden verleend, dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.



#### Geluid

De locatie ligt nabij de N347. De invloedssfeer van de N347 ligt op ongeveer 98 meter uit de as van de weg. De locatie aan de Dennenweg 2 ligt op meer dan 175 meter van de N347, het initiatief wordt hierdoor derhalve niet belemmerd.

De locatie ligt in het landelijk gebied. De laatste jaren zijn er verkeerstellingen gehouden aan de Molendijk ter hoogte van 't Mólke. Er zijn in 2008 877 motorvoertuigen per etmaal langs dit punt gekomen. Omdat de verkeersbelasting aan de Dennenweg laag is en de afstand van de gebouwen tot aan de weg relatief groot is, kan er vanuit worden gegaan dat de geluidbelasting van het verkeer op de (toekomstige) woning de grens van 50 dB(A) niet overschrijdt.

#### Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit op de locatie wordt versterkt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en door het verbeteren en versterken van landschappelijke waarden. Met de Ervenconsulent dient overlegd te worden over de inrichting van de locatie.

#### Flora en faunaonderzoek

Er moet in het kader van de procedure Rood voor Rood nog een flora en faunaonderzoek uitgevoerd worden voor de projectlocatie aan de Dennenweg 2.

#### Civiel

##### In-/uitritvergunning

Afhankelijk van de exacte situering van de nieuwe woning en de inrichting van de projectlocatie dient een in- en uitritvergunning aangevraagd te worden.

##### Rioolvergunning

Door aanvrager dient te worden aangegeven of gebruikt kan worden gemaakt van de bestaande riolering, dit is mede afhankelijk van de exacte situering van de nieuwe woning. Wanneer geen gebruik kan worden gemaakt van de bestaande riolering, dient er een rioolvergunning te worden aangevraagd voor de nieuw te bouwen woning.

#### Hoe verder

Zoals bekend, dient er bij deelname aan rood voor rood de nodige informatie door de deelnemer te worden verstrekt. In eerste instantie zullen taxatierapporten moeten worden overlegd van zowel de te slopen gebouwen als van de compensatiekavel. Ook zal objectief moeten worden vastgesteld wat de gecorrigeerde vervangingswaarde is van de te slopen gebouwen. Tevens dient inzicht te worden verkregen in de sloopkosten. Hiervoor zullen minimaal twee offertes aangevraagd moeten worden, waarbij tevens een asbestinventarisatierapport is gevoegd. Afhankelijk van de taxatie, de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten, kan worden bepaald wat de meerwaarde is en welk bedrag dus geïnvesteerd dient te worden in ruimtelijke kwaliteit. Deze informatie zal in het vervolgtraject moeten worden aangeleverd, zodat eveneens nadere afspraken gemaakt kunnen worden over een plan dat voorziet in de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Met de Ervenconsulent dient overleg plaats te vinden over de toekomstige inrichting van de locatie. Daarnaast dient door initiatiefnemer een flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Wanneer een nieuwe inrit wordt aangelegd, dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Tevens dient door initiatiefnemer aangegeven te worden of gebruik kan worden gemaakt van de bestaande riolering.

#### De procedure

Er kan, nadat aan alle voorwaarden is voldaan en er is overeenstemming over alle aspecten, medewerking worden verleend door middel van een bestemmingsplanherziening. De kosten die gepaard gaan met een herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de deelnemer. Overigens kunnen deze kosten worden aangemerkt als een investering in ruimtelijke kwaliteit. Dit is overeenkomstig het gemeentelijk en provinciaal beleid.

#### Planschade



Er zal een planschadeovereenkomst ondertekend moeten worden door de aanvrager. Doel van deze overeenkomst is om de mogelijke planschade op de aanvrager te kunnen afwentelen.

#### Overeenkomst in het kader van Rood voor Rood

In het kader van rood voor rood moet een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Deze overeenkomst is nog niet gesloten. Dit zal moeten gebeuren, voordat de planologische procedure wordt gestart.

#### Conclusie / advies

Gezien al het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de aanvraag voldoet aan het beleid Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden. Geadviseerd wordt dan ook om in principe medewerking te verlenen aan het starten van een procedure in het kader van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs nadat alle benodigde gegevens zijn ingediend en akkoord bevonden en te zijner tijd de overeenkomsten tussen aanvrager en gemeente op te stellen.

#### Bijlagen:

- het verzoek;
- luchtfoto's;
- kadastrale situatie.

## Collegevoorstel

---

|                       |                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum                 | 25 juli 2022                                                                                |
| Portefeuillehouder    | Wethouder  |
| Sector en afdeling    | Ruimtelijke Ontwikkeling                                                                    |
| Medewerker            |            |
| Datum b&w-vergadering | 9 augustus 2022                                                                             |
| Deadline              |                                                                                             |
| Nummer                | Z-22-44521 / NOTA-22-12958                                                                  |
| Onderwerp             | <b>Principeverzoek Witmoesdijk 18b Enter</b>                                                |
| Openbaarheid          | Openbaar                                                                                    |

---

### Advies

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan de sloop van de agrarische gebouwen en de realisatie van een woonbestemming met extra (compensatie)woning.

### Akkoord met advies



Afdelingshoofd



Juridische toetser



Financiële toetser



Secretaris

### Besluit

☒ Conform besloten

☐ Afwijkend

Argumenten:

---

### Na besluit

☐ OR

## Adviesnota over principeverzoek [REDACTED]

### 1. Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het erf aan de Witmoesdijk 18b te Enter. Op het erf zijn een bedrijfswoning, agrarische gebouwen en mestkelders aanwezig. De agrarische gebouwen met mestkelders zijn niet meer als zodanig in gebruik. Daarom bestaat de wens om de agrarische bedrijfsgebouwen en de mestkelders te slopen en de sloopmeters in te brengen voor Rood voor Rood om in aanmerking te komen voor een extra woning. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een principeverzoek opgesteld, waarin medewerking van het college van B en W tot de beoogde ontwikkeling wordt gevraagd.

### 2. Historie

N.v.t.

### 3. Wettelijke grondslag

Artikelen 3.1 j° 3.8 Wet ruimtelijke ordening: bepalingen omtrent de inhoud en procedure van het bestemmingsplan.

### 4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Meewerken aan een particulier initiatief met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt / Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2), Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente.

### 5. Global Goals



### 6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

### 7. Advies

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van een woonbestemming met extra (compensatie)woning.

### 8. Argumenten

1.1 Het plan past binnen het beleid 'Structuurvisie Wierden', meer specifiek past het plan binnen de deelgebiedvisie voor landelijk gebied.

Specifiek voor het landelijk gebied is in de structuurvisie het volgende algemene streefbeeld neergezet:

"Wierden heeft een vitaal platteland. De gemeente streeft naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt kansen voor verbrede landbouw. Ook is er ruimte voor functieverandering in de VAB's, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De EHS is



*ontwikkeld en de wateropgaven in TOP-gebieden en met betrekking tot de beken zijn opgelost. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatief gebied op regionaal niveau. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in landelijk gebied en buurtschappen optimaal is gebleven”.*

Een ontwikkelingsrichting in de deelgebiedvisie voor het landelijk gebied is om initiatiefnemers van Rood voor Rood verzoeken te faciliteren. Voorliggend plan betreft een dergelijke ontwikkeling, waarbij het uitgangspunt is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Door medewerking te verlenen aan voorliggend plan kan worden bijgedragen aan voornoemde ontwikkelingsrichting zoals verwoord in de deelgebiedvisie voor het landelijk gebied. Een bijkomend voordeel is dat het woon- en leefklimaat van omliggende woonpercelen zal worden verbeterd door het verdwijnen van een agrarisch bedrijf.

*1.2 Het plan past onder voorwaarden binnen het beleid ‘Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente’.*

Bij de sloop van minimaal 1000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende (agrarische) bebouwing kan één nieuwe woningbouwkael worden uitgegeven. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m<sup>3</sup> en 150 m<sup>2</sup> zijn. Uitgangspunt van de rood voor rood regeling is dat alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, behalve de (bedrijfs-) woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Wanneer niet aan de vereiste slooppoppervlakte kan worden voldaan, dan bestaat de mogelijkheid om slooppeters van een andere locatie in te brengen. Daarbij geldt de vereiste dat er minimaal 300 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing op een locatie gesloopt met worden. De bouwlocatie van de extra woning is bij voorkeur op de slooplocatie, tenzij er omstandigheden spelen waardoor een andere locatie voor de hand liggend is.

Voorliggend plan betreft een Rood voor Rood ontwikkeling waarbij aan de Witmoesdijk 18b te Enter voor 516 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing zal worden gesloopt. Aan bovengenoemde sloopvereiste van 1.000 m<sup>2</sup> wordt daarmee niet voldaan. Aangezien op het erf niet voldoende te slopen gebouwen staan, dienen de slooppeters van een andere locatie te worden gehaald. Daarbij geldt de eis dat er minimaal 300 m<sup>2</sup> aan gebouwen per locatie gesloopt moet worden om de slooppeters voor dit plan in te kunnen brengen. De (bedrijfs)woning die behouden blijft wordt omgezet naar een reguliere woning en naast deze woning zal de tweede woning komen. Daarvoor heeft initiatiefnemer een erfinrichtingsplan opgesteld en als bijlage opgenomen bij het principeverzoek. Dit plan zal te zijner tijd in het proces tot de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld worden en waar nodig worden bijgesteld. Enkele aandachtspunten daarbij zijn:

- goed onderscheid maken tussen bestaande en nieuwe gebouwen;
- goed onderscheid maken tussen bestaande beplantingen en beplanting die het plan mogelijk maakt;
- beoogde beplanting dient concreter uitgewerkt te worden (soorten, afmetingen etc.);
- aangeven welk gedeelte van het plangebied tot het erf behoort, welk gedeelte weide en welke gedeelte tot de tuin behoort.

Daarnaast dient de initiatiefnemer in de verdere procedure aan te tonen dat er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid ‘Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente’.

*1.3 Het plan past onder voorwaarden binnen het beleid ‘Lokale woonagenda 2022-2026’.*

In de ‘Lokale woonagenda 2022-2026’ wordt beschreven dat de voorkeur gaat naar inbreiding in plaats van uitbreiding. Echter vormt Rood voor Rood een uitzondering hierop. Rood voor Rood



draagt namelijk bij aan de leefbaarheid van het buitengebied en de randen van de kernen en vindt doorgaans plaats op bestaande bebouwde erven. De impact op de omgeving is daarmee vaak beperkt. Daarbij zijn kavels in het buitengebied vaak ruimer opgesteld dan kavels binnen stedelijk gebied, waardoor kan worden ingespeeld op een goede klimaatadaptatie en voldoende waterbergingsvoorzieningen.

*1.4 De ruimtelijke haalbaarheid van het plan dient middels onderzoek te worden aangetoond.*

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een nieuwe functie/bestemming, dan dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is vaak onderzoek nodig. Bij voorliggend plan zijn in ieder geval een bodemonderzoek en een QuickScan flora & fauna noodzakelijk. Het kan zijn dat in een latere stadium nog aanvullende onderzoeken noodzakelijk kunnen zijn. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om, alvorens het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht, aan te tonen dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

*1.5 Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om voorliggend plan mogelijk te maken.*

Onder het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (Veegplan) zijn ter plaatse van de agrarische gronden geen bouw- en gebruiksmogelijkheden die voorzien in de mogelijkheid om een tweede woning te realiseren. Door het ontbreken van relevante afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Daarmee wordt voor de gronden binnen het plangebied een juridisch-planologisch juiste planologische mogelijkheden opgenomen, zodat een tweede woning mogelijk wordt. Het agrarische bedrijf zal door deelname aan Rood voor Rood verdwijnen.

*1.6 Er is een klimaattoets uitgevoerd.*

In het kader van vooroverleg is een klimaattoets uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Daaruit is gebleken dat het afvalwater op een gescheiden stelsel moet worden aangesloten via een huisaansluiting op het drukrioolstelsel, e.e.a. conform de verordening rioolaansluiting 2015. De kosten hiervoor zullen worden verwerkt in de rioolaanlegvergunning op basis van de verordening.

Verder moet hemelwater op eigen terrein vastgehouden worden middels infiltratie. De gemeente Wierden hanteert een minimale bergingseis van 40mm van het totale toekomstige verhard- en dakoppervlak van de bouwkegel. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en kan eventueel uitgewerkt worden in het aan te leveren landschapsplan. Kort gezegd komt dit erop neer dat voor een totale bebouwde oppervlakte van bijvoorbeeld 500 m<sup>2</sup> een bergingseis van 20 m<sup>3</sup> geldt (500 m<sup>2</sup> x 0,04 m).

Ook moet rekening gehouden met een voldoende hoog vloerpeil. Dit doordat bij extreme buien kans is op overstroming. Het vloerpeil ligt minimaal 30 cm boven de kruin van de weg. Op deze projectlocatie moet specifiek worden gekeken of dit wel voldoende is. In het plangebied mag geen schade optreden aan het projectlocatie (bebouwing en voorzieningen) bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).

Tot slot moet er in het op te stellen bestemmingsplan rekening gehouden worden met het voorkomen van grondwateroverlast door een ontwateringsdiepte van 1,0 m onder vloerpeil bij nieuwbouw met kruipruimte en 0,5 m onder vloerpeil bij woningen zonder kruipruimte te hanteren. Indien niet aan de ontwateringsdiepte wordt voldaan heeft de gemeente Wierden de volgende voorkeursvolgorde voor maatregelen:

1. Kruipruimteloos bouwen;

2. Ophogen bouwgrond;
3. Contacten met gemeente Wierden.

**9. Risico's**

N.v.t.

**10. Kosten en dekking**

Voor het (laten) opstellen van een bestemmingsplan is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde (omgevings-)onderzoeken dienen dan ook op kosten van de initiatiefnemer te worden opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt bij een vervolg een planschadeovereenkomst afgesloten. Het zou immers kunnen voorkomen dat anderen schade ondervinden als gevolg van het plan. Aangezien het plan in het belang van de initiatiefnemer is komt deze schadevergoeding voor zijn/haar rekening. Het plan van initiatiefnemer brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee gewaarborgd.

**11. Inkoop**

N.v.t.

**12. Juridisch advies**

N.v.t.

**13. AVG**

De bescherming van persoonsgegevens is een publiekrechtelijke taak.

**14. Subsidie**

N.v.t.

**15. Deadlines**

N.v.t.

**16. Vervolg**

Wanneer het college van B&W positief besluit op deze nota, dan zal het plan door initiatiefnemer uitgewerkt moeten worden in een ontwerpbestemmingsplan. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd, dient de initiatiefnemer alle benodigde onderzoeken te laten uitvoeren. Dit zijn in ieder geval een bodemonderzoek en een QuickScan flora & fauna. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

**17. Communicatie**

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd wordt met derden.

**18. Evaluatie**

N.v.t.

**19. Bijlagen**

- aanvraagformulier principeverzoek;
- uitgaande brief;
- principeverzoek.



Rood voor Rood [redacted] te [redacted]

## Principeverzoek

i.o.v. [redacted]

12-05-2022









# 1 Aanleiding

## 1.1 Situatieschets

De initiatiefnemer is eigenaar van het erf aan de Witmoesdijk 18b te Enter. De locatie is gelegen ten Oosten van Rijssen. Op het erf bevinden zich de huidige bedrijfswoning en een grote agrarische schuur met mestkelders. De locatie heeft momenteel nog een agrarische functie, maar is niet meer als zodanig in gebruik.

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische opstallen met mestkelders, te slopen en de locatie aan de Witmoesdijk te gaan ontwikkelen en de bestemming van het perceel te wijzigen naar 'wonen'.

Uit een beleidsanalyse en een overleg met de gemeente Wierden blijkt dat de locatie kansen biedt voor een ontwikkeling. De kansen doen zich voor in het Rood voor Rood-beleid van de gemeente Wierden. Middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan er worden deelgenomen aan Rood voor Rood.

De initiatiefnemer is voornemens om een volgende stap te zetten en heeft daarom VAB Architecten & Adviseurs gevraagd dit principeverzoek voor de ontwikkeling aan de Witmoesdijk op te stellen.

## 1.2 Erf en omgeving

Het erf bestaat uit een woonhuis met daarbij een grote, agrarisch bedrijfsgebouw met mestkelders.

De initiatiefnemer is voornemens deze agrarische bebouwing te saneren en in te zetten voor de Rood voor Rood-regeling. Op afbeelding 3 is weergegeven welke bebouwing gesaneerd gaat worden.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden, ten oosten van de stad Rijssen. Rondom het plangebied vinden zich verschillende activiteiten plaats. Ten noorden van het plangebied ligt het recreatiepark De Elsgraven en rondom liggen een aantal agrarische bedrijven. Verder bevinden zich in de directe omgeving van de Witmoesdijk 18b een aantal woonbestemmingen. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.





*Afbeelding 2. Vigerend bestemmingsplan*



## 2 Het beleid

### 2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', vastgesteld op 12 januari 2010. Het plangebied kent de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'
- Bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering'
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van extra woonbestemmingen op een voor agrarische doeleinden bestemd perceel. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid, conform artikel 4.7 wijzigingsbevoegdheid G, in het bestemmingsplan, waar de gemeentelijke Rood-voor-Rood regeling de basis van is.

Deze ontwikkeling past niet binnen de agrarische bestemming, waardoor een wijziging van de bestemming noodzakelijk is. Via een wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming.

### 2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het provinciale en gemeentelijk beleid. De Provincie Overijssel heeft de KGO vastgesteld. De KGO moet ertoe leiden dat ontwikkelingen in het buitengebied samengaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Hierin is de balans van de ontwikkeling met name van belang. Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat ruimtelijke inpassing verplicht is en dat er een kwaliteitsprestatie geldt. Voor het bepalen van de aanvullende kwaliteitsprestaties gelden drie variabelen:

- Is de ontwikkeling 'gebiedseigen' of 'gebiedsvreemd'?
  - Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
  - Dient het initiatief een eigen belang, of ook maatschappelijke belangen?
- Het 'Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' geeft handvaten voor welke

ontwikkeling dat geldt en hoe men de balans tussen nieuwe ontwikkelingen en de kwaliteitsprestatie bepaalt.

Omdat sloop van de opstallen met mestkelders en verharding behoorlijk veel kosten met zich mee brengt, willen we graag opteren om een compensatiewoning terug te bouwen op de locatie, naast het behoud van de huidige woning (de bedrijfswoning wordt een reguliere woning).

Wat betreft de ontwikkeling aan de Witmoesdijk ziet de balans er als volgt uit: Gevraagde ontwikkelruimte:

- Verkrijgen van bouwrecht doormiddel van sloop schuur en mestkelders, aanvullend met aankoop sloopmeters elders of een extra investering voor het KGO in het buitengebied;
- *Dit bouwrecht wordt gebruikt om één woning te realiseren met de maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 150m<sup>2</sup> te realiseren.*

Ter compensatie wordt hiervoor:

- Ca. 516 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing wordt gesloopt;
- Alle verharding op het erf wordt gesaneerd
- Landschappelijke inpassing bestaand erf
- Landschappelijke inpassing nieuw te realiseren erf

Om het tekort aan m<sup>2</sup> te compenseren, zijn er 2 opties:

- Ca. 484 m<sup>2</sup> te slopen bebouwing van een andere locatie aangekocht (de initiatiefnemer is reeds in overleg met een andere partij hierover)
- De initiatiefnemer doet een investering in KGO voor het buitengebied.

Het perceel aan de Witmoesdijk 18b zal een landschappelijke inpassing krijgen. De grote, agrarische bebouwing wordt gesloopt en er ontstaat een nieuw woonerf. Het geheel gaat er dus gezien de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk op vooruit.





Afbeelding 3. Sloopoverzicht Witmoesdijk 18b



## 2.3 Rood voor Rood biedt kansen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van twee woonbestemmingen op een voor agrarische doeleinden bestemd perceel. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het Rood voor Rood-beleid zoals vastgelegd in het document 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. Dit document ligt vanaf 6 mei 2022 ter inzage, maar de gemeente Wierden toetst nieuwe aanvragen wel aan deze regels.

Het Rood voor Rood beleid is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied te verbeteren door middel van onder andere sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen.

Op basis van het bestemmingsplan en het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid mag er in ruil voor de sloop van 1000 m<sup>2</sup> landschapsontsierende een compensatiewoning van 750m<sup>3</sup> met bijgebouw van 150m<sup>2</sup> worden gerealiseerd.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt minder dan 1000m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing en kelders gesloopt, namelijk 516m<sup>2</sup>.

Voor de realisatie van een compensatiewoning is er een tekort aan sloopmeters van 484m<sup>2</sup>. Om het tekort te compenseren, zullen er elders sloopmeters worden aangekocht. De initiatiefnemer is in overleg met een aantal partijen om de benodigde meters aan te kopen, om zo het totaal aantal te slopen m<sup>2</sup> aan te vullen tot 1000m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt onderzocht of kan worden volstaan met een extra investering in KGO voor het buitengebied.

Naast de sloopverplichting geldt eveneens de plicht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Uitgangspunt daarbij is dat de nieuwe woning op een slooplocatie wordt gerealiseerd. Indien dit vanuit milieutechnisch oogpunt niet wenselijk is, kan een andere locatie worden gezocht, dit is in voorliggend geval niet aan de orde. In voorliggend geval wordt een nieuwe woning op de slooplocatie toegevoegd. Een opzet van het nieuwe erf is weergegeven in afbeelding 5 en als bijlage bij dit document bijgevoegd.

Bovengenoemde voorwaarden zijn onderdeel van het Rood voor Rood-beleid dat onderdeel is van de voorwaarden uit artikel 4.7.



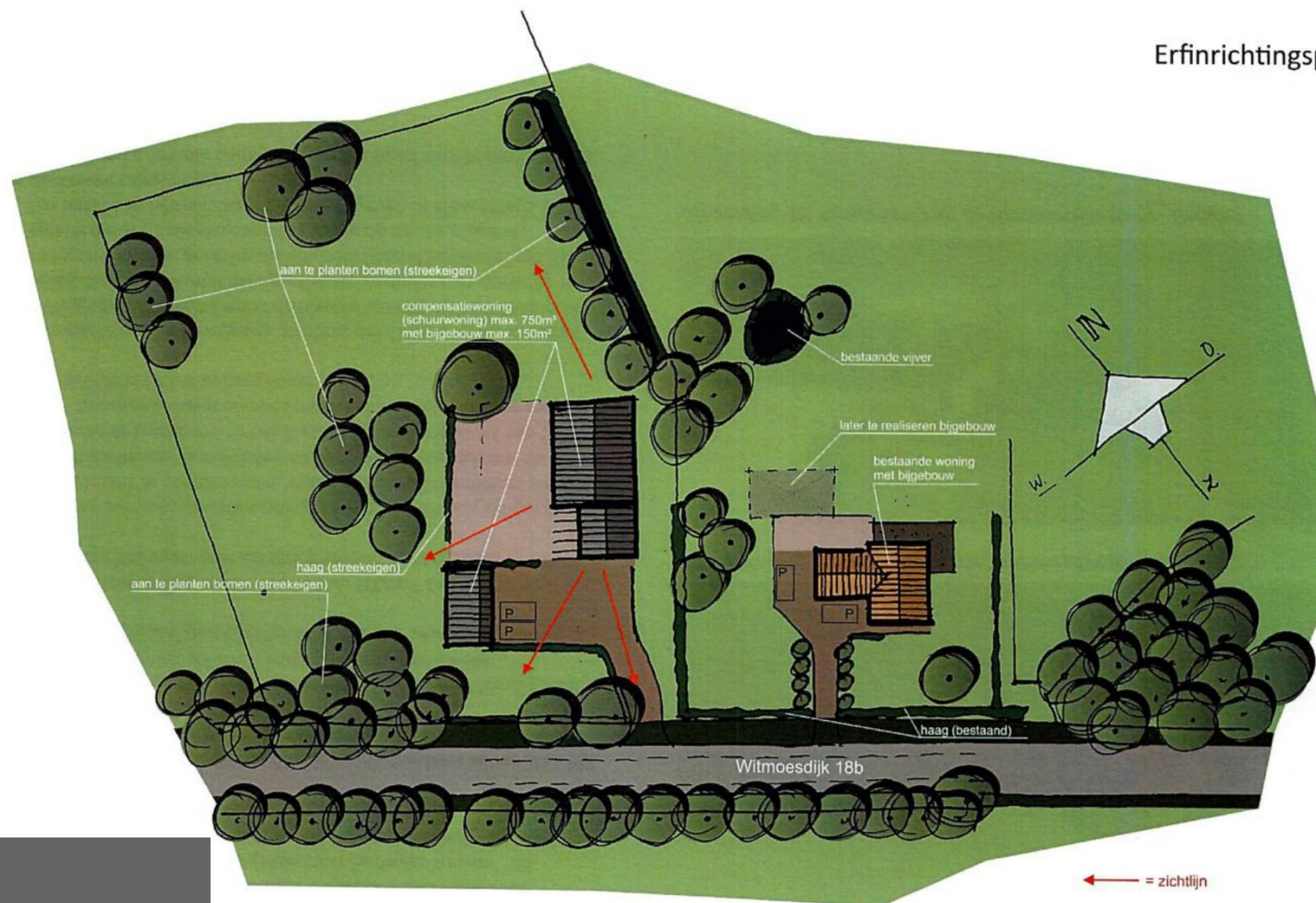
Afbeelding 4a. Aanzicht vanaf de Witmoesdijk (bron: Google)



Afbeelding 4b. Aanzicht vanaf de Witmoesdijk (bron: Google)



# Erfinrichtingsplan



2221 | Rood-voor-Rood Witmoesdijk 18b, Enter | 10.05.2022

Afbeelding 5. Eerste voorstel erfinrichting (bron: [redacted])

### 3 Ruimtelijke aspecten

In dit hoofdstuk is alvast een korte scan gedaan op de ruimtelijke uitvoerbaarheid.

Er is in hoofdstuk 2 gekeken naar het huidige bestemmingsplan, dit hoofdstuk gaat verder in op de onderzoeken welke er mogelijk benodigd zijn voor de gewenste ontwikkeling. Hieronder leest u per thema of en waarom er wellicht onderzoek benodigd is. Het is uiteindelijk aan Gemeente Wierden om te beslissen welke onderzoeken er exact verlangd worden.

#### 3.1 Akoestisch onderzoek

Het zoekgebied voor de nieuwe woning valt grotendeels in de geluidszone 'zeer goed' ( $\leq 45$  dB). Hiermee kent het plangebied een goede geluidshinder. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen realiseren wat betreft geluidwaarden voor de nieuwe woning, zal er geen akoestisch onderzoek benodigd zijn. Een voorwaarde vanuit de wijzigingsbevoegdheid is dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen. De voorkeursgrenswaarde vanaf de weg is 48 dB. Indien noodzakelijk geacht kan worden verzocht om een ontheffing om de waarde te verhogen tot 53 dB.

#### 3.2 Natuur Netwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten het Natuur Netwerk Nederland, de dichtstbijzijnde stukken Natuur Netwerk Nederland liggen op minimaal 1 km van het plangebied. Vanwege de ligging buiten het Natuur Netwerk Nederland zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

#### 3.3 Bodemonderzoek

De bestemming van het perceel aan de Witmoesdijk kent op het moment een agrarische bestemming. Bij het wijzigen van de bestemming moet de bodemkwaliteit overeen komen met het gebruik. Te zijner tijd zal een bodemonderzoek op de woningbouwlocatie worden uitgevoerd. Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit in overeenstemming is of in overeenstemming is te brengen met de toekomstige functie (wonen).

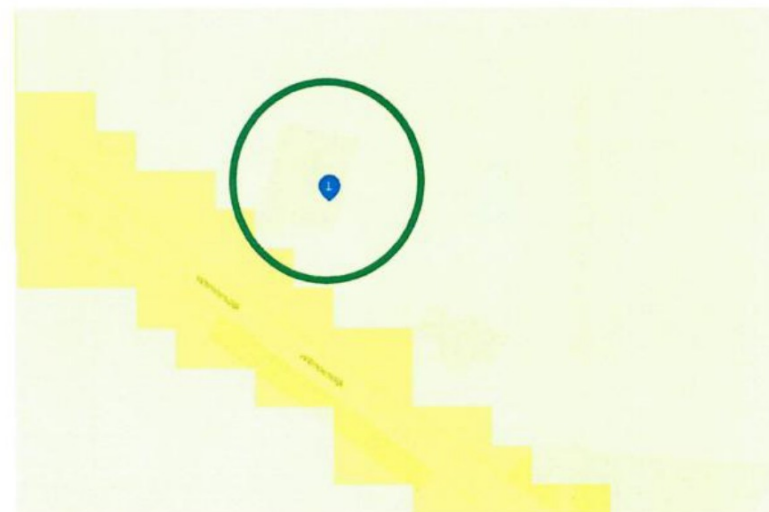
### 3.4 Milieuzonering

Nabij het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven. De dichtstbijzijnde bedrijven zijn een aantal agrarische bedrijven met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'.

De grootste richtafstand voor agrarische bedrijven is volgens de 'VNG Bedrijven en Milieuzonering editie 2009' 200 meter.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op circa 200 meter afstand van de ontwikkellocatie, maar voor zover bekend is dit geen intensief agrarisch bedrijf. Overige agrarische bedrijven liggen op veel grotere afstand van de ontwikkellocatie.

Concluderend kan worden gezegd dat er wat betreft milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Witmoesdijk.



Afbeelding 6. Geluidscontouren (bron: Atlas van de leefomgeving)



## 4 Verzoek om medewerking

Op basis van dit principeverzoek verzoeken wij de gemeente Wierden in beginsel medewerking te verlenen aan de ontwikkeling aan de Witmoesdijk 18b te Notter

In de voorgenomen ontwikkeling:

- wordt ca. 516 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.
- wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.
- worden er ca. 484 m<sup>2</sup> slooppeters aangekocht van een andere locatie of wordt er extra geïnvesteerd in KGO in het buitengebied
- blijft de bestaande bedrijfswoning behouden; deze krijgt de functie 'reguliere woonfunctie'
- wordt één compensatiewoning van 750 m<sup>3</sup> gebouwd aan de Witmoesdijk 18b t.g.v. de sloop van de agrarische opstallen, mestkelders en verharding.
- wordt bij de compensatiewoning een bijgebouw van maximaal 150 m<sup>2</sup> gebouwd.

Zoals uit dit verzoek blijkt zal de ontwikkeling leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in de gemeente Wierden.

Alvorens de plannen verder uit te werken in een Ruimtelijk Kwaliteitsplan en een bestemmingsplan verzoeken wij u:

- om in principe medewerking te verlenen aan het hiervoor beschreven Rood voor Rood-project;
- ons mee te delen welke verder stappen moeten worden ondernomen c.q. welke onderzoeken moeten worden verricht om dit project in procedure te kunnen brengen.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

## Collegevoorstel

---

|                       |                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum                 | 12 oktober 2022                                                                             |
| Portefeuillehouder    | Wethouder  |
| Sector en afdeling    | Ruimtelijke Ontwikkeling                                                                    |
| Medewerker            |            |
| Datum b&w-vergadering | 25 oktober 2022                                                                             |
| Deadline              |                                                                                             |
| Nummer                | Z-22-45095 / NOTA-22-13027                                                                  |
| Onderwerp             | <b>Principeverzoek RO 2 woningen en schuur Bekkenhaarsweg 20</b>                            |
| Openbaarheid          | Openbaar                                                                                    |

---

### Advies

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer om de bouw van een compensatiewoning en verplaatsing inclusief herbouw van de bestaande woning aan de Bekkenhaarsweg 20.

### Akkoord met advies

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |
| Afdelingshoofd                                                                      | Juridische toetser                                                                  | Financiële toetser                                                                   | Secretaris                                                                            |

### Besluit

☒ Conform besloten

☐ Afwijkend

Argumenten:

---

### Na besluit

☐ OR



## Adviesnota over Principeverzoek RO 2 woningen en schuur Bekkenhaarsweg 20

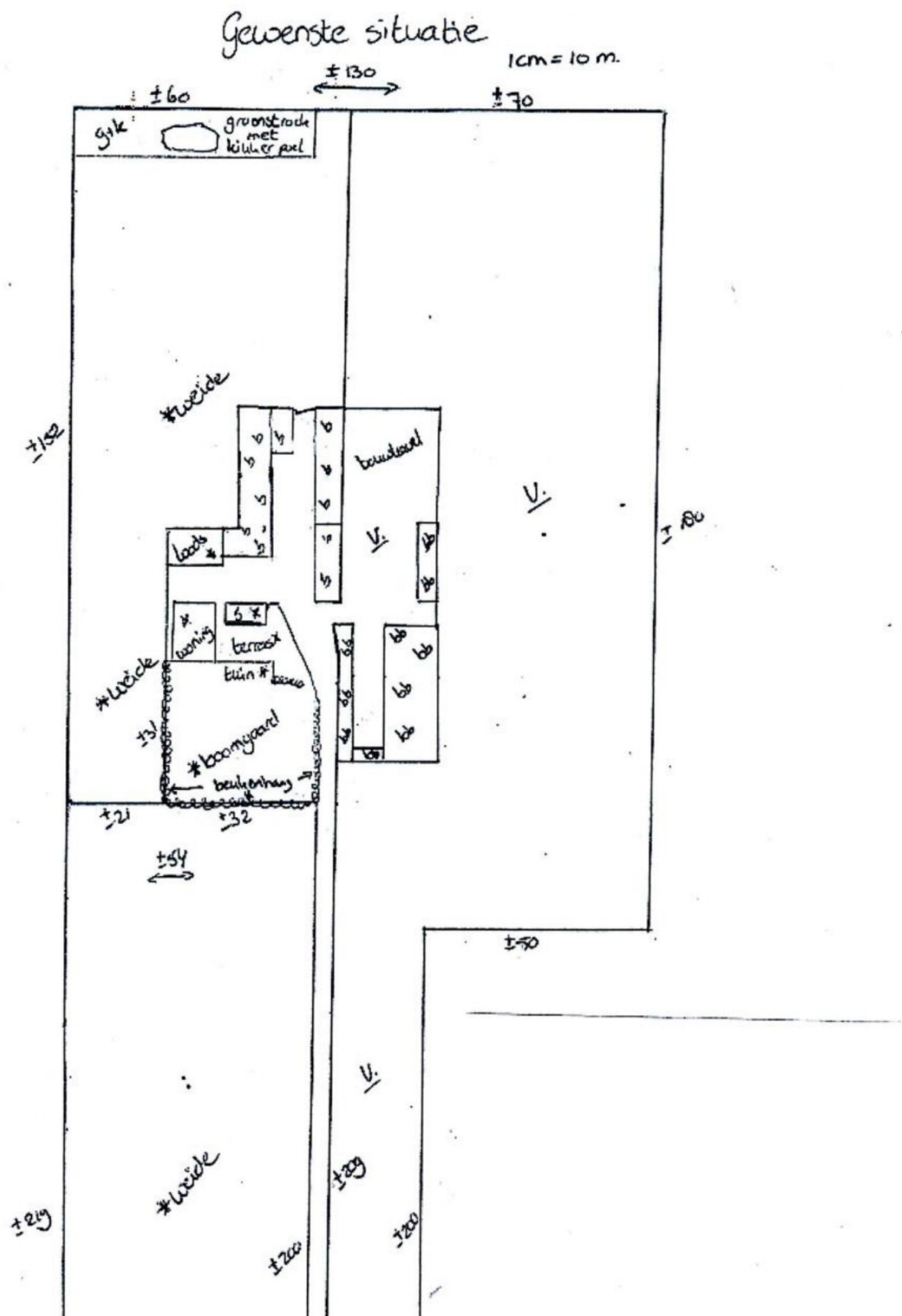
### 1. Aanleiding

Aan de Bekkenhaarsweg 20 is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Initiatiefnemer heeft de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Aangezien de agrarische schuren niet meer zodanig noodzakelijk zijn, wil initiatiefnemer deze schuren inzetten om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning zoals bedoeld in de rood voor rood regeling van de gemeente Wierden (Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente).

Daarnaast wil initiatiefnemer de bestaande bedrijfswoning slopen en in de vorm van een reguliere woning herbouwen op een andere locatie op het erf, nadat de compensatiewoning is gebouwd. Deze woning wordt beoogd op de plaats van een bestaande schuur die wordt ingebracht in het kader van de rood voor rood regeling en richting de boomgaard wordt het terras van deze woning gerealiseerd. Na de sloop van de huidige woning zal op die plaats een schuur worden gerealiseerd, bestaande uit zwarte planken en een puntdak met de nok uit de midden.

Zowel de compensatiewoning als de herbouw van de bestaande woning op een andere plaats op het erf worden landschappelijk ingepast. Initiatiefnemer heeft een schets opgesteld en opgenomen in het principeverzoek, waaruit de landschappelijke inpassing schematisch blijkt. Zie figuur 1 voor een fragment van de beoogde inrichting van het erf.

De voorgenomen ontwikkeling past niet bij recht binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien voor het erf nog niet de juiste planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn toegekend. Voor het bewonen van een reguliere woning dient er namelijk sprake te zijn van een woonbestemming. Daarnaast is maximaal één woning toegelaten op dit moment. Initiatiefnemer vraagt middels voorliggend principeverzoek uw medewerking tot het wijzigen van de huidige bestemming en tot de realisatie van een extra woning met toepassing van Rood voor Rood.



Figuur 1 – toekomstige situatie erf Bekkenhaarsweg 20



**2. Historie**

-

**3. Wettelijke grondslag**

Artikel 160 Gemeentewet.

**4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader**

Meewerken aan een particulier initiatief met als doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2) / Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente).

**5. Global Goals**



**6. Intergemeentelijke samenwerking**

-

**7. Advies**

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer om de bouw van een compensatiewoning en verplaatsing inclusief herbouw van de bestaande woning aan de Bekkenhaarsweg 20.

**8. Argumenten**

*1.1 Het plan past binnen de structuurvisie van de gemeente Wierden*

De structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en betreft de periode tot 2030. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven. Bestemmings-, wijzigingsplannen en projectbesluiten dienen getoetst te worden aan de structuurvisie.

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Voorliggende adviesnota is geschreven voor het principeverzoek ten behoeve van de ontwikkeling aan de Bekkenhaarsweg 20 te Wierden. De locatie is gelegen in het buitengebied, waardoor de deelgebiedvisie 'landelijk' van toepassing is.

De deelgebiedvisie 'landelijk' zegt het volgende over het landelijk gebied van de gemeente Wierden: *"Wierden heeft een vitaal platteland. De gemeente streeft naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt kansen voor verbrede landbouw. Ook is er ruimte voor functieverandering in de VAB's, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De EHS is ontwikkeld en de wateropgaven in TOP-gebieden en met betrekking tot de beken zijn opgelost. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatief gebied op regionaal niveau. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in landelijk gebied en buurtschappen optimaal is gebleven."*

Door de realisatie van voorliggend plan wordt bijgedragen aan het streefbeeld van het landelijk

gebied, omdat verommeling en verpaupering wordt tegengegaan door het erf een nieuw leven in te blazen. De schuren die geen functie meer hebben worden ingezet voor Rood voor Rood en in plaats daarvan wordt een compensatiewoning toegevoegd en landschappelijk ingepast. Het faciliteren van Rood voor Rood plannen past binnen de deelgebiedvisie voor het landelijk gebied.

*1.2 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente*  
Volgend op de gemeentelijke regeling 'Ruimte voor maatwerk' is het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' vastgesteld. Daarmee willen de betrokken gemeenten, waaronder Wierden, eenduidig beleid voor wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. In dit beleid is de nieuwe gemeentelijke Rood voor Rood regeling opgenomen.

De Rood voor Rood regeling is in het leven geroepen om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente te verhogen. Het gaat dan om de sloop van landschapsontsierende gebouwen in ruil voor een compensatiekavel (bouwkavel). De sloop kan worden gezien als de basisinspanning waarmee in feite al een stuk ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Omdat een bouwkavel een bepaalde waarde vertegenwoordigt, zal er aanvullend geïnvesteerd moeten worden in de ruimtelijke kwaliteit. Aan ieder initiatief moet dan ook een ruimtelijk kwaliteitsplan aan de basis staan. Wanneer op de locatie onvoldoende kan worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, dan zal gevraagd worden om aanvullende investeringen die leiden tot een verhoging van de sociale kwaliteit of een meerwaarde hebben binnen het thema duurzaamheid.

Bij de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende (agrarische) bebouwing kan één nieuwe compensatiekavel worden uitgegeven. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m<sup>3</sup> en 150 m<sup>2</sup> zijn. Een eis daarbij is dat alle landschapsontsierende bebouwing gesloopt dient te worden, met uitzondering van de (bedrijfs)woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De compensatiekavel dient in 1<sup>e</sup> instantie te worden gesitueerd op de slooplocatie en er zal moeten worden aangesloten bij een bestaand erf, lint of andersoortige bebouwingsconcentratie.

Initiatiefnemer brengt circa 706 m<sup>2</sup> in om voor een compensatiewoning in aanmerking te komen. De compensatiewoning wordt gerealiseerd op de slooplocatie, waardoor voldaan wordt aan de vereiste dat de bouwlocatie van de compensatiewoning op de slooplocatie moet zijn. Echter wordt niet voldaan aan de sloopvereiste van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>. Initiatiefnemer komt circa 300 m<sup>2</sup> aan sloopmeters te kort en dient deze sloopmeters nog te vinden. Daarnaast dient er een kwalitatief goed ruimtelijk kwaliteitsplan te worden opgesteld. De huidige schets zoals in figuur 1 weergegeven, is voor een eerste indruk prima, echter volstaat deze niet om verder de procedure in te gaan. Bij nadere planvorming dient er aangetoond te worden dat er voldoende sloopmeters (1.000 m<sup>2</sup>) worden ingebracht en er dient een ruimtelijk kwaliteitsplan te worden opgesteld dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.

### *1.3 De ruimtelijke haalbaarheid van het plan dient te worden aangetoond*

Bij de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat er geen sprake mag zijn van een aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners in de omgeving van de planlocatie, dan wel geen sprake mag zijn van een beperking in de ontwikkelingsmogelijkheden van (agrarische)bedrijven die in de omgeving van de planlocatie gevestigd zijn of zich kunnen vestigen op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast dient een nieuwe functie te kunnen passen binnen de planlocatie zonder hinder te ondervinden van omliggende bestaande functies. Los hiervan zijn andere milieu- en omgevingsaspecten van belang, zoals bodem, geluid, geur, externe veiligheid, flora & fauna, stikstof e.d.. Door middel van onderzoek kan aangetoond



worden dat er vanuit deze aspecten (en de aspecten die niet worden genoemd) geen belemmeringen zijn voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Deze onderzoeken komen voor de rekening van de initiatiefnemer. In ieder geval worden een bodemonderzoek, quickscan flora & fauna en een stikstofberekening noodzakelijk geacht. Tevens dient rekening gehouden te worden met parkeren op eigen terrein en mag de ontwikkeling niet een onevenredige druk leggen op de huidige verkeerssituatie ter plaatse.

*1.4 Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk*

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)' kan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet (geheel) mogelijk gemaakt worden. Met een bestemmingsplanherziening is het mogelijk de gronden te voorzien van de juiste bouw- en gebruiksmogelijkheden.

*1.5 In voorliggend plan dient een waterbergingsopgave te worden verwerkt*

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en kan eventueel uitgewerkt worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40 mm. Dit komt erop neer dat voor een totale bebouwde oppervlakte van bijvoorbeeld 500 m<sup>2</sup> een bergingseis van 20 m<sup>3</sup> geldt (500 m<sup>2</sup> x 0,04 m).

**9. Risico's**

N.v.t.

**10. Kosten en dekking**

De verantwoordelijkheid voor het opstellen van een bestemmingsplanherziening ligt bij de initiatiefnemer. De kosten (o.a. leges, onderzoekskosten, advieskosten extern bureau) die hieraan verbonden zijn, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Het zou kunnen zijn dat anderen schade ondervinden als gevolg van het plan. Aangezien het plan in het belang van de initiatiefnemer is, komt deze schadevergoeding voor zijn/haar rekening. Hiervoor zal te zijner tijd een geschikte overeenkomst (planschadeovereenkomst/exploitatieovereenkomst) worden opgesteld, waardoor de economische uitvoerbaarheid van dit plan kan worden gewaarborgd.

**11. Inkoop**

N.v.t.

**12. Juridisch advies**

N.v.t.

**13. AVG**

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

**14. Subsidie**

N.v.t.

**15. Deadlines**

N.v.t.

---

**16. Vervolg**

Als het college van burgemeester en wethouders positief besluiten op het voorliggende verzoek, dan dient er een bestemmingsplanherziening te worden opgesteld. Hierin dient aangetoond te worden dat er voldaan wordt aan het beleid "*Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen*

*in het buitengebied van Zuidwest-Twente” en aangetoond wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient in ieder geval een ruimtelijk kwaliteitsplan te worden opgesteld, daarnaast dient de milieutechnische haalbaarheid in ieder geval te worden aangetoond middels bodemonderzoek, quickscan flora & fauna en een stikstofberekening.*

**17. Communicatie**

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd wordt met derden.

**18. Evaluatie**

N.v.t.

**19. Bijlagen**

- aanvraagformulier principeverzoek;
- uitgaande brief.



# AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

## 1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter

Geslacht

- ☒ Man  
☐ Vrouw

Correspondentieadres in Nederland

Belduenaarsweg 20

Postcode

7645 AJ

Woonplaats

Hoge Hexel

E-mailadres

Telefoonnummer waarop u overdag  
te bereiken bent

Faxnummer

Bent u

- ☒ Eigenaar  
☐ Huurder  
☐ Anders, namelijk

## 2. Lokale en kadastrale aanduiding van het perceel en/of bouwwerk

Straat en huisnummer

Belduenaarsweg 20

Postcode

7645 AJ

Woonplaats

Hoge Hexel

Kadastrale aanduiding

WDN 02

Sectie: U

Nummer: 93

## 3. Bestaande situatie

Grootte perceel

28.245 m<sup>2</sup>

Gebruik perceel

agrarijsch

Omvang bebouwing

erfgrootte ± 5000 m<sup>2</sup>, waarvan ± 880 m<sup>2</sup> bebouwd

Gebruik bebouwing

bebouwing en agrarijsch

Ligging

## 4. Gewenste situatie

Grootte perceel            opsplitsen in 22000 m<sup>2</sup> en 6245 m<sup>2</sup>  
Gebruik perceel           bewoning  
Omvang bebouwing       2 nieuw te bouwen woningen + schuur  
Gebruik bebouwing       bewoning

Ligging

Toelichting op de gewenste situatie  
(korte omschrijving van het verzoek)

- \* Slopen huidige agrarische bebouwing
- \* Het erf opsplitsen in 2 bouwblkken,
- realisatie van 2 nieuwe woningen
- \* Landschapsverbetering

## 5. Handtekening

Datum

30.7-2022

Handtekening aanvraag



In te dienen stukken:

- Aanvraagformulier principeverzoek RO;
- Situatietekening op schaal met kadastraal nummer en noordpijl van zowel de bestaande als de nieuwe situatie (in 2-voud);
- Foto's van de bestaande situatie.



## Collegevoorstel

---

|                       |                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum                 | 17 mei 2022                                                                                 |
| Portefeuillehouder    | Wethouder  |
| Sector en afdeling    | Ruimtelijke Ontwikkeling                                                                    |
| Medewerker            |            |
| Datum b&w-vergadering | 7 juni 2022                                                                                 |
| Deadline              |                                                                                             |
| Nummer                | Z-22-43052 / NOTA-22-12839                                                                  |
| Onderwerp             | <b>Principeverzoek RO Velnersweg 8</b>                                                      |
| Openbaarheid          | Openbaar                                                                                    |

---

### Advies

Onder voorwaarden instemmen met het verzoek tot het realiseren van een woning op het perceel Velnersweg 8 te Enter.

### Akkoord met advies



Afdelingshoofd



Juridische toetser



Financiële toetser



Secretaris

### Besluit

☒ Conform besloten

☐ Afwijkend

Argumenten:

---

### Na besluit

☐ OR



## Adviesnota over principeverzoek RO Velnersweg 8 te Enter

### 1. Aanleiding

Initiatiefnemer is de vader van de huidige eigenaar van het perceel aan de Velnersweg 8 te Enter. Initiatiefnemer wenst in het kader van het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' een compensatiewoning te realiseren op het perceel (met geel aangegeven op onderstaande afbeelding).



Om dit mogelijk te maken, wordt op het perceel 688,92m<sup>2</sup> landschap ontsierende bebouwing gesloopt (met rood aangegeven op de eerstvolgende afbeelding). Om aan het Rood voor Rood beleid te kunnen voldoen, wordt daarnaast op het perceel aan de Kartelaarsdijk 6 te Enter 312m<sup>2</sup> landschap ontsierende bebouwing gesloopt (met rood aangegeven op de tweede afbeelding).







Doordat het bestemmingsplan ter plaatse niet beschikt over een woonbestemming voor 2 woningen, is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Door middel van een principeverzoek verzoekt initiatiefnemer om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

## 2. Historie

N.v.t.

## 3. Wettelijke grondslag

Artikelen 3.1 j° 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Deze artikelen bevatten bepalingen omtrent de inhoud en de procedure van een bestemmingsplan.

## 4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Meewerken aan een particulier initiatief met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt / Bestemmingsplan Buitengebied 2009 / Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente.

## 5. Global Goals



## 6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

## 7. Advies

Onder voorwaarden instemmen met het verzoek tot het realiseren van een woning op het perceel Velnersweg 8 te Enter.

## 8. Argumenten

*1.1 Initiatiefnemer dient aan te tonen dat met voorliggend verzoek wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente';*

Initiatiefnemer is met voorliggend verzoek voornemens een woning toe te voegen op het perceel Velnersweg 8 te Enter. Op het perceel is een varkensbedrijf gevestigd. Het bedrijf wordt beëindigd en de schuren bij de woning worden gesloopt. In totaal wordt 688,92m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende bebouwing op deze locatie gesloopt. Om te voldoen aan het beleid moet er minimaal 1000m<sup>2</sup> gesloopt worden en daarom wordt aan de Kartelaarsdijk 6 te Enter nog 312m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Daarnaast moet de compensatiewoning worden gebouwd op de slooplocatie dan wel aansluitend op bestaande bebouwingsconcentraties en dient het geheel ruimtelijk en landschappelijk te worden onderzocht, onderbouwd en uitgewerkt in een bestemmingsplanherziening.

*1.2 Het plan past binnen de bestaande (bebouwde) omgeving, mits het plan landschappelijk wordt ingepast;*

Het betreffende perceel Velnersweg 8 is gelegen in het buitengebied van Enterbroek aan de rand van de gemeente Wierden. Het ligt aan het eind van een verharde weg, na de woning gaat de weg over in een zandweg. Verder kenmerkt de nabije omgeving zich door open gebied met vrijstaande woningen op hun eigen erf en agrarische gronden. Om aan te tonen dat voorliggend plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, moet het plan worden voorzien van een landschapsplan. Dit landschapsplan moet een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantonen, alsmede het passend maken van de gewenste ontwikkeling binnen het bestaande straatbeeld. Zo dient ten minste rekening te worden gehouden met bebouwingsconcentratie.

*1.3 De ruimtelijke haalbaarheid van het plan moet middels onderzoek worden aangetoond;*

Met voorliggend plan wordt geen milieubelastende functie opgericht. In de nabije omgeving zijn tevens wel enkele milieubelastende functies aanwezig. Aangetoond moet worden dat dit plan geen belemmering kent t.o.v. de diverse milieuaspecten.

Door middel van onderzoek wordt aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Zo is onder andere bodemonderzoek, flora- en faunaonderzoek en mogelijk akoestisch onderzoek noodzakelijk.

*1.4 Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening of een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk;*

Binnen het vigerende bestemmingsplan is op de betreffende locatie slechts één woning toegestaan. De toevoeging van één woning is mogelijk, mits wordt voldaan aan het hierboven genoemde beleid en de overige genoemde voorwaarden. Voorliggend plan dient uitgewerkt te worden in een bestemmingsplanherziening.

*1.5 In voorliggend plan moet een waterbergingsopgave worden verwerkt.*

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en uitgewerkt te worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40mm. Ter illustratie, wanneer een woning wordt gerealiseerd met een verhard oppervlak van 170 m<sup>2</sup>, dient in deze situatie (170m<sup>2</sup> x 0,04m<sup>1</sup>) 7 m<sup>3</sup> geborgd te worden op eigen terrein.



**9. Risico's**

N.v.t.

**1 Kosten en dekking**

0. Voor het opstellen van een bestemmingsplan is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Dit bestemmingsplan moet dan ook op kosten van de initiatiefnemer worden opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Het zou namelijk kunnen zijn dat anderen schade ondervinden als gevolg van het plan. Aangezien het plan in het belang van de initiatiefnemer is, komt deze schadevergoeding voor zijn/haar rekening. Het plan van initiatiefnemer brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee gewaarborgd.

**1 Inkoop**

1. N.v.t.

**1 Juridisch advies**

2. N.v.t.

**1 AVG**

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

**1 Subsidie**

4. N.v.t.

**1 Deadlines**

5. N.v.t.

**1 Vervolg**

6. Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanherziening worden opgesteld. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd, moet initiatiefnemer de nodige onderzoeken laten uitvoeren. Hieronder vallen tenminste bodemonderzoek, flora- & fauna onderzoek en mogelijk akoestisch. Bovendien wordt een planschadeovereenkomst opgesteld om de economische uitvoerbaarheid te borgen. Tot slot moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.

**1 Communicatie**

7. Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen.

**1 Evaluatie**

8. N.v.t.

**1 Bijlagen**

9. Principeverzoek.

# AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

## 1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter

Geslacht

**Man**

Correspondentieadres in Nederland

**2**

Postcode

Woonplaats

E-mailadres

**@gmail.com**

Deze aanvraag gaat **via de heer ing.** **van**

Telefoonnummer waaraan u overdag te bereiken bent

Bent u

**Eigenaar Dhr.**

**, namelijk adviseur,**

## 2. Lokale en kadastrale aanduiding van het perceel en/of bouwwerk

Straat en huisnummer

**Velnersweg 8**

Postcode

**7468 RN**

Woonplaats

**Enter**

Kadastrale aanduiding gemeente **Wierden** Sectie: **Z**

Nummer: **1094**

## 3. Bestaande situatie

Grootte perceel

Het kadastrale perceel Wierden Z 1094 is totaal groot 18.775 m2, alleen het erf wordt betrokken in deze bestemmingsplan wijziging, het andere deel is gewone landbouwgrond.

Gebruik perceel

Het betreft een varkensbedrijf met een agrarische bestemming – agrarisch bedrijf met de functieaanduiding intensieve veehouderij gelegen in het Verwevingsgebied.

De agrarische activiteiten op de erfkavel worden beëindigd en de schuren gesloopt. De woning blijft in gebruik als woning.

Het gedeelte landbouwgrond van onderhavig kadastrale perceel blijft als agrarische landbouwgrond in gebruik.



#### Omvang bebouwing

Oppervlakte schuren aan de [REDACTED]

|                            | lengte | breedte | oppervlak                |
|----------------------------|--------|---------|--------------------------|
| veeschuur                  | 11,9   | 12,4    | 147,56 m <sup>2</sup>    |
| jongveestal                | 13,5   | 5,45    | 73,58 m <sup>2</sup>     |
| loods                      | 10,5   | 9       | 94,50 m <sup>2</sup>     |
| aanbouw loods              | 5,3    | 3,16    | 16,75 m <sup>2</sup>     |
| varkensschuur              | 30,6   | 9,65    | 295,29 m <sup>2</sup>    |
|                            |        |         | 627,67 m <sup>2</sup>    |
| gierkelder buiten gebouwen | 17,5   | 7       | 50% 61,25 m <sup>2</sup> |
|                            |        |         | 688,92 m <sup>2</sup>    |

#### Gebruik bebouwing

Als woning en agrarisch.

#### Ligging

Gelegen in het buitengebied van Enterbroek aan de rand van de gemeente. De Velnersweg 8 ligt aan het eind van de verharde Velnersweg, na deze boerderij gaat de weg over in een zandweg.

#### 4. Gewenste situatie

##### Grootte perceel

De gewenste grootte van het perceel is ongeveer 3300 m<sup>2</sup>.



##### Gebruik perceel

Ten behoeve van het bouwen van een woning met aan- of bijgebouw.

#### Omvang bebouwing

De woning en schuurgrootte te bepalen in overleg met de gemeente Wierden, doch minimaal een woning van 750 m<sup>3</sup> en een aan- of bijgebouw van minimaal 100 m<sup>2</sup>.

#### Gebruik bebouwing

Huidige woning en compensatiewoning als woonhuis met de bestemming wonen.

### Ligging

Gelegen in het buitengebied van Enterbroek aan de rand van de gemeente. De Velnersweg 8 ligt aan het eind van de verharde Velnersweg, na deze woning gaat de weg over in een zandweg.

### Toelichting op de gewenste situatie (korte omschrijving van het verzoek)

Aanvrager verzoekt in het kader van de notitie Ruimte voor maatwerk en de Rood voor Rood regeling de schuren aan de Velnersweg 8 te saneren en te slopen en een compensatiewoning op het oostelijk deel van dit erf te bouwen met bijbehorend bijgebouw. Er worden ter plaatse 688,92 m<sup>2</sup> aan gebouwen gesaneerd en het voornemen is om 162 m<sup>2</sup> compensatie slooppeters in te zetten van de locatie Kartelaarsdijk 6 Enter (vd Kolk). Daarmee worden de benodigde gebouwen van 850 m<sup>2</sup> gesaneerd voor deze compensatiewoning. De bedoeling is deze bestemmingswijzigingen in één wijzigingsplan met elkaar mee te laten lopen.

De dochter van aanvrager woont in de woning aan de Velnersweg en de bedoeling is dat aanvrager zelf in de nieuwe compensatie woning gaat wonen.

Aanvrager heeft het plan met de dichtstbijzijnde agrariër aan de [REDACTED] in Bornebroek besproken. De nieuwe woning komt echter niet dichtbij dan de dichtbij zijnde woning aan de Velnersweg 6 te Enter. De afstand van de nieuwe compensatie woning zal namelijk ruim 160 meter uit de bouwvlakgrens van [REDACTED] Bornebroek zijn en ongeveer 190 meter uit de huidige dichtbij zijnde stal van [REDACTED] Bornebroek.

Ter vergelijking: de afstand van de huidige dichtbij zijnde woning Velnersweg 6 Enter bedraagt ca. 150 meter uit de stal van [REDACTED]

Ook aan de andere zijde is een agrarisch bedrijf gevestigd, de afstand tot dit bedrijf bedraagt ruim 500 meter tot de dichtbij zijnde stallen.

### 5. Handtekening

Datum

7 februari 2022

[REDACTED]

[REDACTED]

In te dienen stukken:

- Aanvraagformulier principeverzoek RO;
- Planbeschrijving sloop en sanering varkensstallen [REDACTED] met:
- Situatietekening op schaal met kadastraal nummer en noordpijl van zowel de bestaande als de nieuwe situatie
- Bestemmingsplankaart
- Te slopen gebouwen en oppervlakten
- Globale plek compensatiewoning
- Foto's



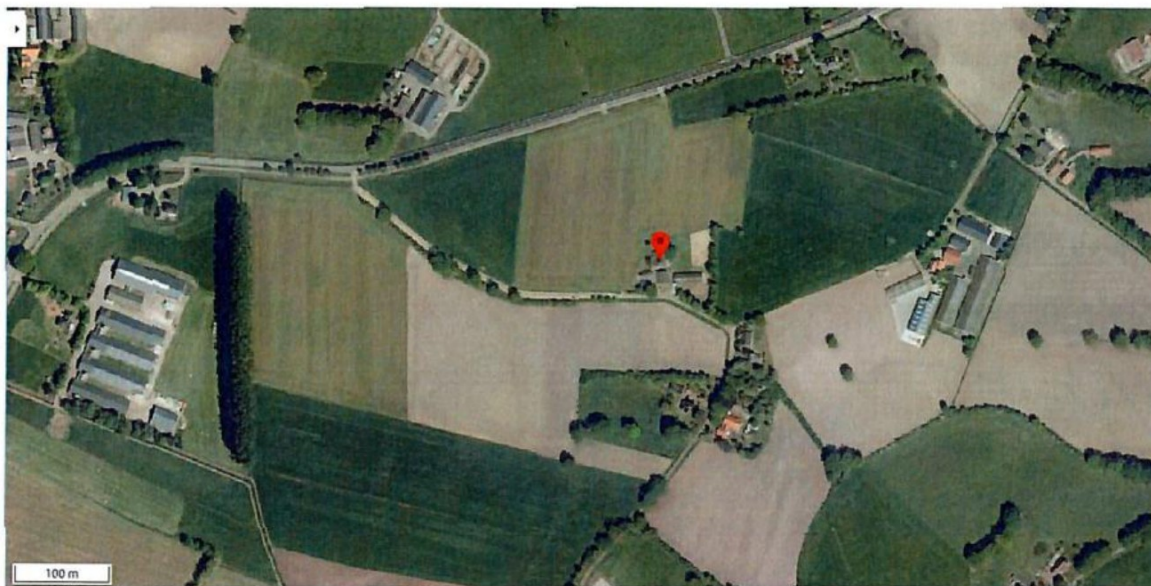
**Plan voor sloop en sanering van varkensstallen en het bouwen van een compensatie woning op het erf.**

**Ruimte voor maatwerk, Rood voor Rood**

Slooplocatie: [REDACTED]

Het agrarisch bedrijf aan de Velnersweg 8 te Enter is eigendom van de heer [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] woont in de huidige woning Velnersweg 8 en de bedoeling is dat de heer [REDACTED] met zijn vrouw in de nieuwe te realiseren compensatiewoning gaat wonen.

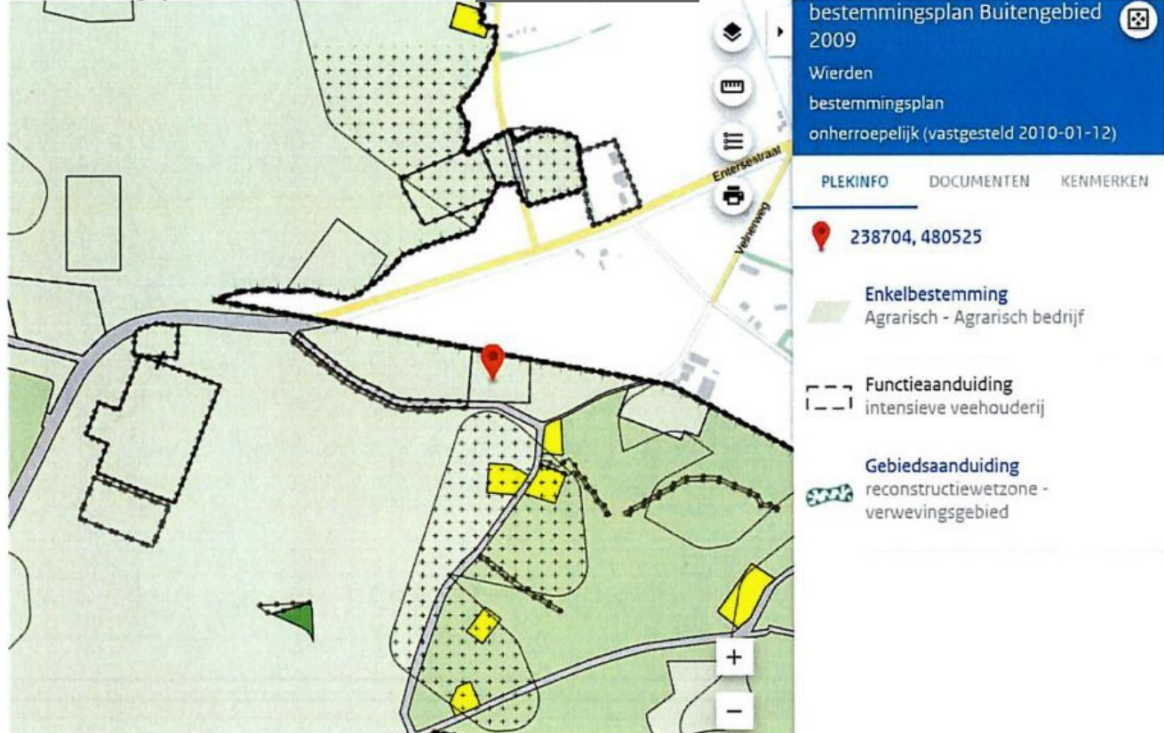
Het voornemen is de huidige stallen op het erf Velnersweg 8 te saneren en af te breken en op dit erf een compensatiewoning te bouwen. Er zijn echter 688 m<sup>2</sup> gebouwen en voor een compensatiewoning is 850 m<sup>2</sup> minimaal nodig. Hiervoor zijn afspraken gemaakt met de eigenaar van de Kartelaarsdijk 6 te Enter voor de ontbrekende 162 m<sup>2</sup>. Op de locatie aan de Kartelaardijk 6 is men voornemens 2035 m<sup>2</sup> stallen te slopen.



Situatie Velnersweg 8 Enter - Enterbroek

## Huidige bestemming

### Bestemmingsplan Buitengebied Wierden



### Bestemmingsplan Almelo



Geen bouwvlak



## Te slopen gebouwen



### Oppervlakte te slopen schuren aan de Velnersweg 8 Enter

|                              | lengte | breedte | oppervlak                |
|------------------------------|--------|---------|--------------------------|
| 1 veeschuur                  | 11,9   | 12,4    | 147,56 m <sup>2</sup>    |
| 2 jongveestal                | 13,5   | 5,45    | 73,58 m <sup>2</sup>     |
| 3 loods                      | 10,5   | 9       | 94,50 m <sup>2</sup>     |
| 4 aanbouw loods              | 5,3    | 3,16    | 16,75 m <sup>2</sup>     |
| 5 varkensschuur              | 30,6   | 9,65    | 295,29 m <sup>2</sup>    |
|                              |        |         | 627,67 m <sup>2</sup>    |
| 6 gierkelder buiten gebouwen | 17,5   | 7       | 50% 61,25 m <sup>2</sup> |
|                              |        |         | 688,92 m <sup>2</sup>    |

# Kadastrale kaart Velnersweg 8 Enter



Kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie Z, nummer 1094, groot 18.775 m<sup>2</sup>

## Globale erf nieuwe compensatiewoning



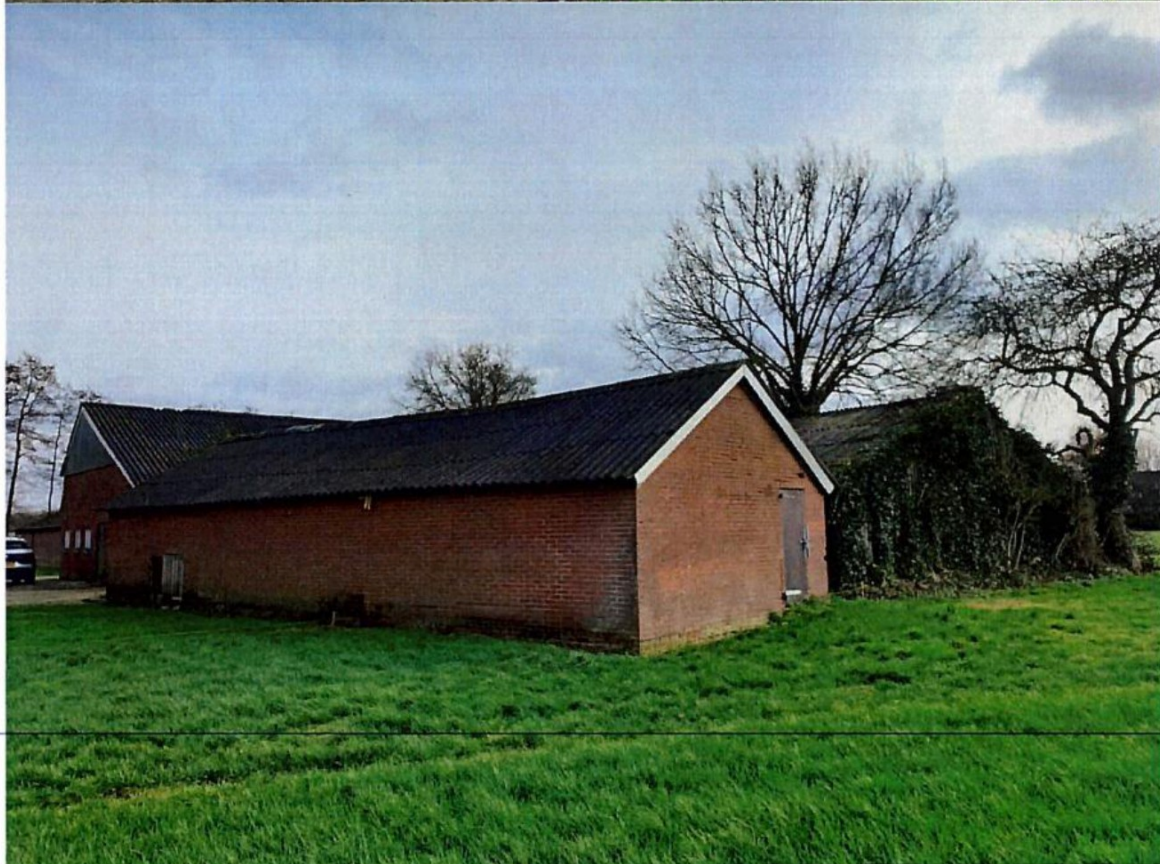


Foto's Velnersweg 8 Enter



Kapschuur achter de boerderij





Jongveestal





Loods met aanbouw





Varkensschuur



Mestkelder





Straatbeeld



Woonhuis