

ACTIELIJST: College van burgemeester en wethouders van 16 december 2025

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

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

Nota 8 Adviesnota Principeverzoek RO Rondweg ong

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

Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp

Principeverzoek RO Rondweg ong. Enter

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

Advies aan het college:

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

1. Aanleiding

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

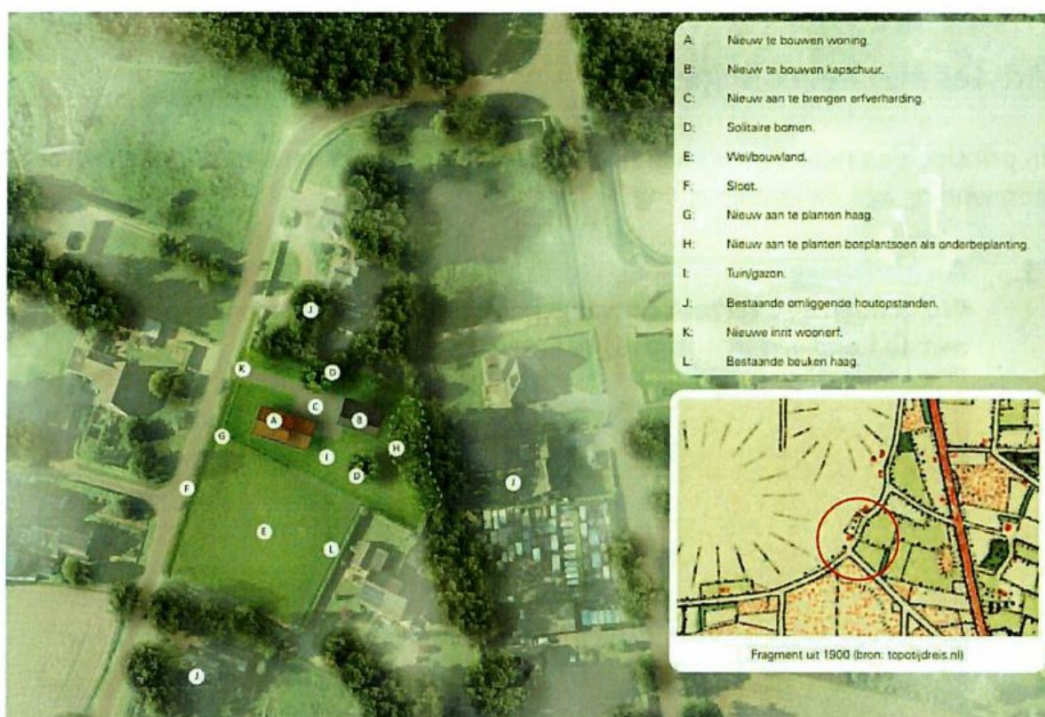


Planlocatie bevindt zich binnen rode contour

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

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

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



Impressie van de toekomstige situatie

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

2. Beoogd effect / bestuurlijk kader

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

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

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

3. Argumenten

1.1 Het plan past binnen vastgestelde beleidskaders;

Regionale spelregels

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

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

Ontwerp Omgevingsvisie Wierden, Wierden Klaar voor Morgen

Een multifunctionele kernrandzone

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

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

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

1.2 Het plan geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit;

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

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

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

1.3 De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden aangetoond;

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

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

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

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

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

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

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Historie

Niet van toepassing.

6. Inwonerparticipatie

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

7. Communicatie

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen.

8. Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet.

9. Juridisch advies

Niet van toepassing.

10. Financiële toelichting

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

11. Subsidie

Niet van toepassing.

12. Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

13. Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

14. Global goals



15. Local goals

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

Gezonde en veilige woon- en leefomgeving.

Pijler 2: In een mooie, groene en duurzame omgeving

Goede ruimtelijke kwaliteit.

16. AVG

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

17. Deadlines

Niet van toepassing.

18. Vervolg

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

19. Evaluatie

Niet van toepassing.

20. Bijlagen

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



PRINCIPEVERZOEK

• Rondweg ong - Enter •

24 juni 2025 - Concept

Principeverzoek

Datum: 24 juni 2025, [REDACTED]

Gewijzigd: -

Status: Concept

Opgesteld: [REDACTED]

Auteur: [REDACTED]

Getekend: [REDACTED]

Gecontroleerd: [REDACTED]

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

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

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

1.2 Wens initiatiefnemer

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

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

1.3 Principeverzoek

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

2. Huidige situatie

2.1 Natuurlijk landschap

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

2.2 Samenkomst van meerdere landschappen

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



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



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

2.3 Huidige indeling

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

2.4 Nieuwe elementen

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



Fragment uit 1850 (bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Fragment uit 1965 (bron: topotijdreis.nl)



Hoogtekaart plangebied (bron: viewer.ahn.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.1.1 Rode draden en beleidsambities

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

3.1.2 Generieke beleidskeuzes

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

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

3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

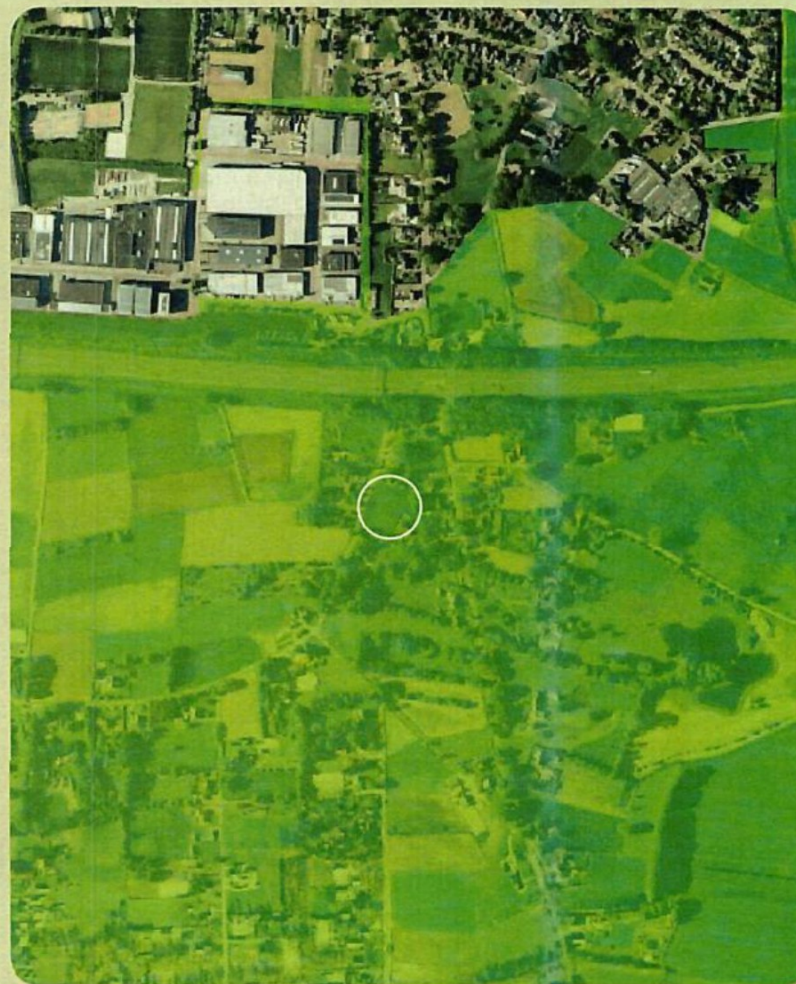
In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De planlocatie is aangemerkt als "wonen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

3.1.4 Gebiedskenmerken

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

3.1.5 Natuurlijke laag

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



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

3.1.6 Laag van cultuurlandschap

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



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

3.2 Planologisch kader

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

3.7 Omgevingsaspecten

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

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

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

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

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

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

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

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

4.2 Nieuwe situatie

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

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

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

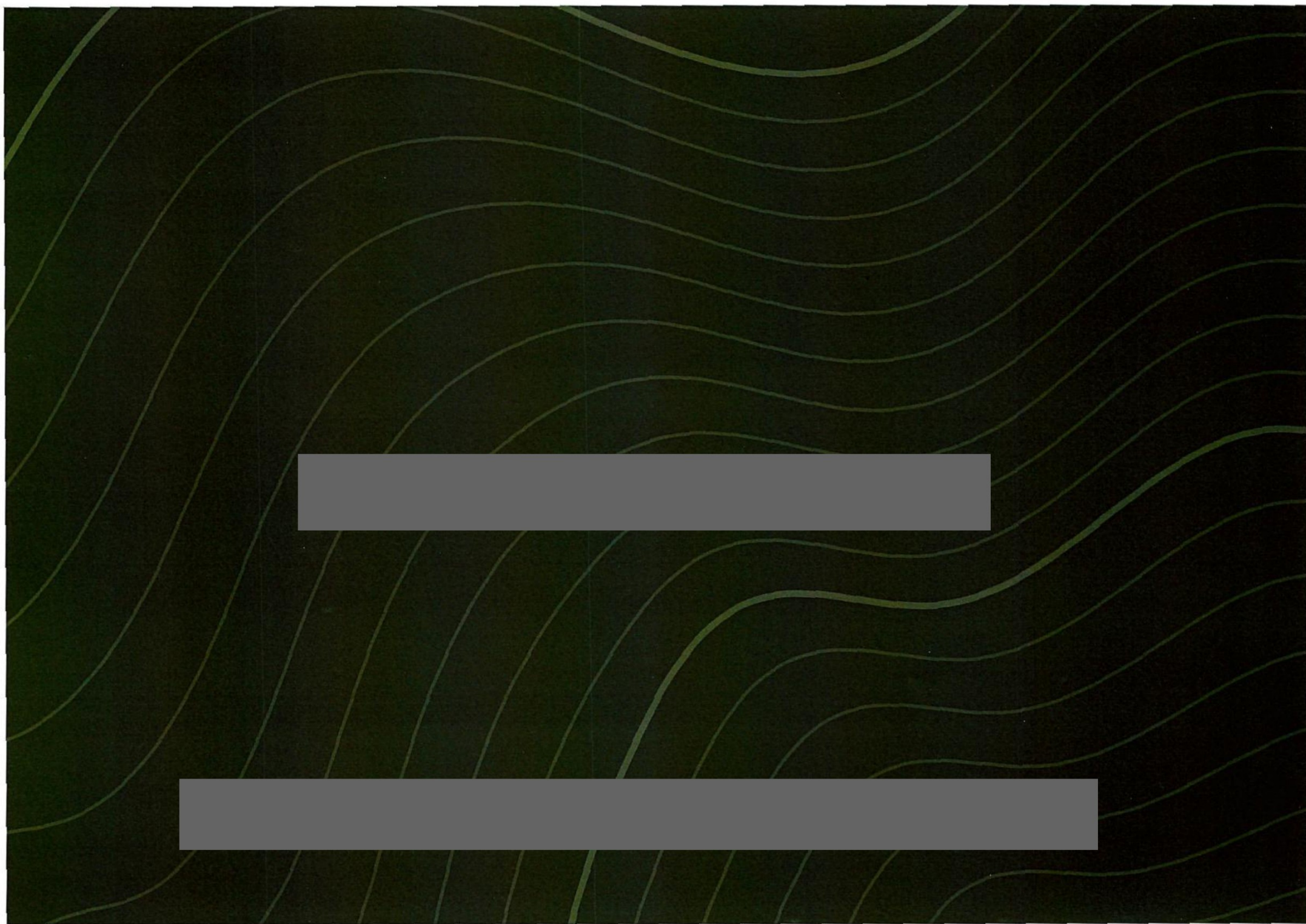
De volgende maatregelen worden genomen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit:

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

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



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



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



Fragment uit 1900 (bron: topotijdreis.nl)

Project: Landschappelijke inpassing
 Adres: Rondweg
 Plaats: Enter

Getekend: JG
 Gecontroleerd: DA
 Datum: 16-05-2025

Status: DO
 Formaat: A3

Noord: ^
 Schaal: 1:1000

ACTIELIJST: College van burgemeester en wethouders van 23 december 2025

Datum 23-12-2025
Aanvang 09:30
Locatie Teams
Secretaris 
Voorzitter 

Aanwezigen 

Nota 1 2e Lageveldsweg 4, wijziging woningbouwkavel

Voorgesteld besluit	In te stemmen met het in principe en onder voorwaarden verlenen van medewerking aan het verzoek tot wijziging van de functieaanduiding Wonen met het bijbehorende bouwvlak aan de 2e Lageveldsweg 4 te Wierden.
Besluit	Conform besloten
Zaakcode	189602750

Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp

2e Lageveldsweg 4, wijziging woningbouwkavel

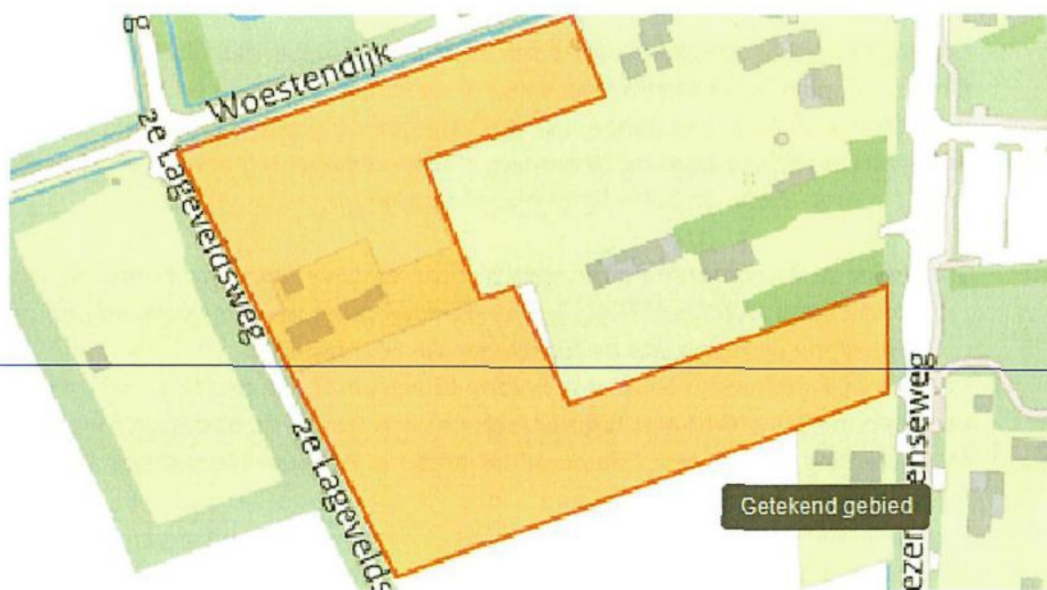
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	602750
Datum B&W-vergadering	23 december 2025
Deadline	
Portefeuillehouder	
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Advies aan het college:

In te stemmen met het in principe en onder voorwaarden verlenen van medewerking aan het verzoek tot wijziging van de functieaanduiding Wonen met het bijbehorende bouwvlak aan de 2^e Lageveldsweg 4 te Wierden.

1. Aanleiding

De eigenaar van de gronden aan de 2^e Lageveldsweg 4 te Wierden, kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie N, nummers 2460 en 185 (zie het rood gekleurde gebied op de onderstaande afbeelding) heeft de gemeente Wierden gevraagd planologisch medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestaande functieaanduiding Wonen, ten behoeve van de bouw van een vervangende woning. De binnen het rode gebied weergegeven woning en bijgebouwen zijn inmiddels gesloopt.



2. Beoogd effect / bestuurlijk kader

Beoogd effect is het planologisch mogelijk maken van de bouw van een vervangende woning aan de 2^e Lageveldsweg 4 te Wierden.

3. Argumenten

1.1 Een principebesluit is nodig, omdat aan de gevraagde wijziging van de functieaanduiding Wonen binnenplans geen medewerking kan worden verleend.

In het geldende Omgevingsplan Wierden tijdelijke deel, bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2), heeft een deel van het plangebied de functieaanduiding Wonen. Het overige deel van het plangebied heeft de functieaanduiding Agrarisch met waarden - Landschap. Aan de noordzijde van de bestaande woonfunctie bevindt zich een hoogspanningsleiding. Hiervoor is in het Omgevingsplan de extra functieaanduiding Leiding-Hoogspanningsverbinding opgenomen. Op de onderstaande uitsnede uit de plankaart bij het Omgevingsplan is met een rode contour het plangebied weergegeven, met in de legenda de voor het plangebied geldende functieaanduidingen.



Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek is een wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk waarbij voor de functies Wonen en Agrarisch met waarden-Landschap een aangepast werkingsgebied wordt vastgesteld. Door het voorgestelde principebesluit te nemen, stemt u ermee in hiervoor in principe en onder voorwaarden de benodigde planologische procedure te starten.

1.2 Onder de voorwaarde dat er sprake is van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) kan er medewerking worden verleend aan de gevraagde wijziging van de functieaanduiding Wonen.

Voor de initiatiefnemer is het van belang te weten of u in principe medewerking wilt verlenen. Als u instemt met het voorstel om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen, kan de initiatiefnemer op basis hiervan een formele aanvraag voor een wijziging van het Omgevingsplan voorbereiden. Bij het indienen van die aanvraag dient te worden aangetoond dat er ter plaatse van de te realiseren woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aandachtspunten daarbij zijn

bijvoorbeeld geur, geluid en omgevingsveiligheid. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zal een ruimtelijke motivering worden aangeleverd met daarin de uitkomsten van de hiervoor benodigde onderzoeken.

*1.3 Op grond van de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente (hierna 'Regionale spelregels') is het, onder voorwaarden, mogelijk een woning uit te breiden tot een maximum van 2000 m³. De initiatiefnemer wenst een nieuwe woning te realiseren met een inhoud van ongeveer 1230 m³ en een bijgebouw van in totaal ongeveer 258 m². De oppervlakte van de gewenste woning is 480 m² groter dan de 750 m² die volgens het geldende Omgevingsplan Wierden maximaal kan worden vergund (1230 m³-750 m³ = 480 m³). Op grond van artikel 4.5 van de Regionale spelregels is uitbreiden van een woning mogelijk tot een maximum van 2.000 m³, mits dit architectonisch en landschappelijk in te passen in het gebied. Voor de uitbreiding van een woning geldt dat voor iedere m³ uitbreiding twee m² aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt. Hierdoor is voor de beoogde woning van 1230 m³ aan de 2^e Lageveldsweg 4 een sloopvoucher nodig van 480*2=960 m². Op grond van de bovengenoemde Regionale spelregels geldt dat er een landschappelijke inpassing dient plaats te vinden op zowel de bouw- als slooplocatie. Voor het initiatief aan de 2^e Lageveldsweg 4 zal hieraan worden voldaan zoals weergegeven in de bijgevoegde planpresentatie.*

Voor het bouwplan aan de 2^e Lageveldsweg 4 zal er een sloopvoucher worden ingebracht van de Boomsweg 2/2a te Hoge Hexel. De eigenaar van de bestaande veehouderij aan de Boomsweg 2/2a neemt deel aan de Landelijke bedrijfsbeëindigingsregeling veehouderij (Lbv). Op 12 november 2024 heeft u besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een wijziging van het omgevingsplan waardoor het houden van landbouwhuisdieren op het adres Boomsweg 2/2a niet langer is toegestaan. In het kader hiervan zullen er aan de Boomsweg 2/2a twee agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden, waarvan 1.009 m² via een sloopvoucher wordt ingezet aan de 2^e Lageveldsweg 4. Van deze sloopvoucher van 1.009 m² resteert na de bouw van de woning aan de 2^e Lageveldsweg 4 nog 49 m² (1009 m²-960m²). Deze kan worden ingezet voor de hier gewenste bouw van een bijgebouw van 258 m².

Op basis van het Omgevingsplan was bij de inmiddels gesloopte woning aan de 2^e Lageveldsweg 4 een bijgebouw van 150 m² toegestaan. Het gewenste bijgebouw is 108 m² (258 m²-150 m²) groter dan nodig is voor de aan te vragen woning. Voor bijgebouwen wordt, op grond van artikel 4.4 van de Regionale spelregels, een verdeelsleutel van 1 op 3 gehanteerd. Dit betekent dat voor 3 m² gesloopte bebouwing 1 m² bijgebouw kan worden gerealiseerd. Voor het gevraagde bijgebouw van 258 m² aan de 2^e Lageveldsweg 4 zal, bij de daarvoor in te dienen aanvraag omgevingsvergunning bouwen, een sloopvoucher van 324 m² (108*3) moeten worden ingebracht. Naast de bovengenoemde 49 m² die hiervoor beschikbaar komt vanuit de sloopvoucher van de Boomsweg 2/2a, resulteert dit in

een aanvullend benodigde compensatie van 275 m² (324 m²-49 m²). Wanneer er onder de woning, dan wel het bijgebouw, een kelder wordt gerealiseerd die rechtsreeks van buiten toegankelijk is, dient de inhoud hiervan nog bij het te realiseren woonvolume worden opgeteld.

1.4 Door het toepassen van maatwerk kan het tekort aan beschikbaar sloopoppervlak worden gecompenseerd door het leveren van een tegenprestatie in ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van hoofdstuk 9 van de Regionale spelregels kan maatwerk worden toegepast, wanneer een wenselijke ontwikkeling niet binnen de in dit document beschreven beleidsregels past. Hierbij gaat het om ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld een milieutechnisch- of ruimtelijk probleem wordt opgelost. Afwijken van de beleidsregels gebeurt dan op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Omdat de initiatiefnemer op grond van de Regionale spelregels aanvullend sloopoppervlak nodig heeft om zijn plan te realiseren, heeft er een gesprek met hem plaatsgevonden om mogelijke oplossingen hiervoor te bespreken. Hierbij is ook gesproken over het leveren van een tegenprestatie in de vorm van aanvullende ruimtelijke kwaliteit. In het voorliggende geval zijn hiervoor mogelijkheden door het realiseren van waterbergingscapaciteit en door het realiseren van een wandelverbinding.

Waterberging

De oppervlakte van de gronden aan de 2^e Lageveldsweg, Woestendijk en Vriezenveensweg waarvan de initiatiefnemer eigenaar is, bedraagt circa 2 hectare. Uit eerder uitgevoerd onderzoek van de gemeente is gebleken dat er langs de Woestendijk een aanvullende waterbergingsbehoefte bestaat. In het bovengenoemde gesprek heeft de initiatiefnemer zich bereid verklaard bij de verdere uitwerking van de plannen tegemoet te komen aan de wens van de gemeente op zijn gronden die grenzen aan de Woestendijk te voorzien in een aanvullende waterbergingscapaciteit.

Wandelverbinding

Het zuidelijke deel van de gronden van de initiatiefnemer ligt tussen de Vriezenveenseweg en de 2^e Lageveldsweg, in het verlengde van een bestaande wandelverbinding tussen de Weusteweg en de Vriezenveenseweg. Als deze wandelverbinding wordt doorgetrokken tussen de Vriezenveenseweg en de 2^e Lageveldsweg ontstaat een gewenste uitbreiding van het wandelnetwerk binnen de gemeente Wierden. In het bovengenoemde gesprek heeft de initiatiefnemer zich eveneens bereid verklaard bij de verdere uitwerking van de plannen tegemoet te komen aan de wens van de gemeente op zijn gronden een aanvullende wandelverbinding te realiseren.

Als u besluit in te stemmen met het advies in principe medewerking te verlenen aan de bouw van de gevraagde woning aan de 2e Lageveldsweg 4, zal er door de initiatiefnemer, tezamen met de initiatiefnemer van het plan voor de Boomsweg

2/2a, een aanvraag wijziging Omgevingsplan worden voorbereid waarin beide plannen zijn opgenomen.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Historie

1. Omgevingsplan gemeente Wierden tijdelijke deel, bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2), vastgesteld door de gemeenteraad op 10-12-2019, NOTA RAA-19-01269;
2. Landschapsontwikkelingsplan, goedgekeurd door het college van B&W op 6 september 2008, NOTA-200800920 en vastgesteld door de gemeenteraad op 24-maart 2009, raadsbesluit RAAD20080124.
3. Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente, vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op 10 augustus 2021, raadsbesluit RAA-21-01411.
4. Scenario's en visie voor kwaliteitsimpuls bedrijventerrein Kluinveen en Violenhoek, vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op 3 september 2024, raadsbesluit RAA-24-01696.
5. Structuurvisie Wierden 2008, IMRO-versie 2008, NL.IMRO.0189.SVG20100001-0002, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 2010, raadsbesluit RAAD2010231.
6. Ontwerp-Omgevingsvisie Wierden; Wierden klaar voor morgen, goedgekeurd door het college van B&B van de gemeente Wierden op 7 oktober 2025.

6. Inwonerparticipatie

In overeenstemming met het door de gemeenteraad vastgestelde participatiekader zal bij de aanvraag omgevingsvergunning een ingevuld format Participatie- en communicatieplan worden ingediend.

7. Communicatie

Niet van toepassing.

8. Wettelijke grondslag

Het advies is gebaseerd op artikel 4.2, lid 1 van de Omgevingswet.

9. Juridisch advies

Niet van toepassing.

10. Financiële toelichting

Alle plankosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. In een nog op te stellen anterieure exploitatieovereenkomst zal worden vastgelegd dat de initiatiefnemer de eventuele kosten van nadeelcompensatie draagt.

11. Subsidie

Niet van toepassing.

12. Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

13. Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

14. Global goals



15. Local goals

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

16. AVG

Bij de gemeentelijke behandeling van de aanvraag zullen de geldende privacyregels in acht worden genomen.

17. Deadlines

Niet van toepassing.

18. Vervolg

Als u instemt met het nemen van een positief principebesluit, kan de initiatiefnemer een aanvraag voor een wijziging van het Omgevingsplan indienen via de het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

19. Evaluatie

Niet van toepassing.

20. Bijlagen

Planpresentatie.

Bouw, Milieu en Techniek

Verzoek vooroverleg



en

Planlocatie:
2^e Lageveldsweg 4/4a Wierden

Adviseur
06

Datum
16-10-2025



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding van het initiatief	3
1.2. Omschrijving van het verzoek	4
2. Geldend omgevingsplan	7
3. Bijdrage aan maatschappelijke doelen uit de Omgevingswet	9
3.1. Duurzaamheid	9
4. Spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente	10
5. Beleidsmatige afweging	12
5.1. Provinciaal beleid.....	12
5.2. Gemeentelijk beleid	14
6. Afweging milieuaspecten	15
6.1. Externe veiligheid	15
7. Conclusie en verzoek	16
Bijlagen.....	17
Bijlage 1: Nieuwbouw vrijstaande woning te Wierden– Bulding Design	18
Bijlage 2: Landschappelijke inpassing	19
Bijlage 3: Principebesluit Rood voor rood Boomsweg 2/2a	22



1. Inleiding

Namens Ton en Astrid Plegt (in het vervolg initiatiefnemer) dient [REDACTED] een principeverzoek in. Met dit principeverzoek wordt de voorgenomen ontwikkeling toegelicht voor de locatie 2^e Lageveldsweg 4/4a in Wierden. In het buitengebied van de gemeente Wierden, aan de 2^e Lageveldsweg, wordt gewerkt aan de realisatie van een nieuwe woning op de locatie van een voormalige woning. Bij het ontwerp en de situering van deze nieuwe woning is veel aandacht besteed aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing, passend binnen het karakter van het omliggende landschap. Het verzoek is gericht aan de gemeente Wierden en heeft als doel om medewerking te verkrijgen voor het realiseren van een woning met een inhoud groter dan 750 m³, en een bijgebouw dat de reguliere maatvoering overschrijdt. In dit document wordt de beoogde invulling van de locatie nader toegelicht en onderbouwd.

1.1. AANLEIDING VAN HET INITIATIEF

Met de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) wordt de realisatie van een woning met een inhoud groter dan 750 m³, en een bijgebouw dat de reguliere maatvoering overschrijdt mogelijk gemaakt.

Op het perceel aan de 2^e Lageveldsweg 4/4a, gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden, wil initiatiefnemer een nieuwe woning realiseren ter vervanging van een bestaande woning. De oorspronkelijke woning, waarin zich een aanzienlijke hoeveelheid asbest bevond, is inmiddels gesaneerd en gesloopt. Het plan voor de woning aan de 2^e Lageveldsweg 4/4a biedt een doordachte landschappelijke inpassing waarin verleden, ecologie en gebruik samenkomen. Bij het ontwerp en de positionering van de nieuwe woning staat een zorgvuldige landschappelijke inpassing centraal. Uitgangspunt daarbij is het respecteren en, waar mogelijk, herstellen van de karakteristieke kenmerken van het omliggende landschap.

De initiatiefnemer heeft onlangs de locatie aangekocht. De volgende percelen zijn aangekocht:

- WDN02-N-2460 met een oppervlakte van 9.204 m²;
- WDN02-N-185 met een oppervlakte van 11.180 m².

In de volgende figuur zijn de betreffende percelen rood omlijnd weergegeven.



Ligging aangekochte percelen
Bron: KadastraleKaart.com



1.2. OMSCHRIJVING VAN HET VERZOEK

De locatie is gelegen aan de 2^e Lageveldsweg 4/4a te Wierden en ligt in het landelijk gebied van de gemeente Wierden. De locatie ligt ten Noorden van Wierden en is kadastraal bekend onder gemeente Wierden, sectie N, nummer(s) 185 en 2460.

In de oorspronkelijke situatie was aan de 2^e Lageveldsweg 4/4a in Wierden een woning aanwezig. Deze is inmiddels gesaneerd en gesloopt. De locatie is gelegen op een korte afstand van de kern van Wierden in het buitengebied. In de volgende figuur is een luchtfoto weergegeven van de huidige situatie.



Luchtfoto huidige situatie
Bron: Google Maps

In de volgende figuur is het aanzicht op de locatie weergegeven in de huidige situatie.



Aanzicht op locatie
Bron: [Redacted]

Op de locatie aan de 2^e Lageveldsweg 4 te Wierden, waar al een woonbestemming geldt, wenst de initiatiefnemer een nieuwe woning te realiseren met een inhoud van ongeveer 1230 m³, en een bijgebouw van in totaal ongeveer 258 m². Het betreft hier de herontwikkeling van een perceel waarop eerder een



woning stond, die inmiddels – mede vanwege aanwezige asbest – volledig is gesloopt. Hiervoor is een sloopmelding ingediend en geaccepteerd door de gemeente Wierden

Het initiatief omvat naast de bouw van een nieuwe woning en bijgebouw ook een uitgebreide landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het erf en de directe omgeving. De nieuwe woning wordt zorgvuldig gesitueerd binnen het perceel, zodanig dat deze aansluit op de historische verkaveling en ruimtelijke structuur van het gebied.

Op de locatie zal de bestaande, op zichzelf staande woning worden vervangen door een nieuw te bouwen woning. De nieuwe woning wordt op grotere afstand van de weg geplaatst, waardoor deze een meer terugliggende positie krijgt en het solitaire karakter extra benadrukt. De woning wordt daarbij ingekaderd door groen, waardoor de visuele relatie met de omringende bebouwing ondergeschikt is en de woning zich op natuurlijke wijze voegt in het landschap. De architectuur van de nieuwe woning is nadrukkelijk afgestemd op de natuur en de groene omgeving. Er is gekozen voor een unieke, maar niet afkerende architectonische uitstraling die aansluit op de landschappelijke context. De toepassing van verspringende volumes zorgt voor schaalverkleining en geeft de gevel een levendig en genuanceerd beeld, terwijl de dieptewerking de massa visueel verzacht. De grote glasvlakken in de gevel benadrukken de openheid en zorgen voor een sterke visuele relatie tussen binnen en buiten, waardoor de natuur als het ware onderdeel wordt van de woonbeleving.

De gewenste situatie is in de volgende referentieafbeelding weergegeven. De volledige tekeningen op schaal zijn opgenomen als Bijlage 1: Nieuwbouw vrijstaande woning te Wierden—



Referentieafbeelding
Bron: [redacted]



Ruimtelijke kwaliteit

De planlocatie ligt op de overgang van de voormalige heidevelden naar het essen- en kampenlandschap. Uitgangspunt is het respecteren en waar mogelijk herstellen van de oorspronkelijke kenmerken van het vigerende landschap. Een historische kaart uit 1900 laat zien dat het betreffende perceel oorspronkelijk was ingedeeld in drie open kamers, onderling gescheiden door bomenrijen. Van deze structuren zijn in de huidige situatie nog enkele restanten herkenbaar. Deze vormen de basis voor het ontwerp van de landschappelijke inpassing.

Het plan voorziet in het herstel van de historische landschappelijke structuren door het nieuw aanplanten van groen op de oorspronkelijke posities. De openheid van de kamers wordt daarmee behouden. Binnen deze open ruimtes wordt bloemrijk grasland ingezaaid, waarmee niet alleen de oorspronkelijke uitstraling wordt hersteld, maar ook de biodiversiteit wordt vergroot. De woning wordt zorgvuldig ingepast in het langgerekte landschap. Door de oriëntatie mee te laten lopen met de lineaire structuren sluit de woning naadloos aan op haar omgeving. Om de woning stevig te verankeren in het landschap is de middenas precies in het hart van een groene singel geplaatst. Deze groene structuur loopt als het ware “door” de woning heen: voor en achter wordt de lijn doorgezet, en zelfs over het dak heen, waardoor de woning letterlijk en figuurlijk deel gaat uitmaken van het landschap. De onderlaag van deze structuur is een biodivers, ruig grasland. Door hierlangs het gazon te maaien wordt de lijn van de structuur nog sterker beleefbaar en duidelijk herkenbaar.

Aan de noordzijde van het perceel wordt de heide teruggebracht. Hier slingert een speels karrespoor tussen grove dennen door het veld. Dit heidelandschap vormt een verwijzing naar de historie en de onderliggende landschapsstructuur.

Aan de zuidzijde van het perceel wordt een landschappelijke haag geplant, die niet alleen functioneert als tuinbegrenzing, maar ook de oorspronkelijke landschappelijke structuur markeert. Deze haag vormt samen met een groep fruitbomen een transparante overgang tussen het erf en het omliggende landschap. Deze invulling zorgt ervoor dat de overgang tussen tuin en landschap op een natuurlijke manier plaatsvindt, zonder harde afscheidingen.

Aan de achterzijde wordt struweel aangeplant, wat zorgt voor een zachte overgang richting het achterliggende naburige perceel.

Een overzicht van de landschappelijke inpassing en bijbehorende toelichting is opgenomen als Bijlage 2: Landschappelijke inpassing.



2. Geldend omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanuit de Omgevingswet moet iedere gemeente een omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente vaststellen. Veel gemeenten hebben echter nog geen nieuw omgevingsplan kunnen vaststellen. Voor de gemeenten die nog geen nieuw omgevingsplan hebben vastgesteld, geldt het zogenaamde omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit de regels uit verschillende ruimtelijke instrumenten die met de ingang van de Omgevingswet zijn komen te vervallen (zoals bijvoorbeeld bestemmingsplannen en verordeningen) en uit de regels over activiteiten die vanuit de Rijksoverheid gelden (de zogenaamde bruidsschat). De gemeente Wierden heeft nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld, waarmee het zogenaamde omgevingsplan van rechtswege van toepassing is binnen deze gemeente. Voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen wordt vanuit het omgevingsplan van rechtswege nog getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan en, waar nodig, aan de aanvullende bepalingen uit de zogenaamde bruidsschat. Dit wordt dan gezien als een toetsing aan het geldende omgevingsplan.

Binnen het geldende omgevingsplan is de locatie in een gebied met de volgende functies en aanduidingen gelegen:

- Wonen;
- Agrarisch met waarden – Landschap;
- Leiding – Hoogspanningsverbinding;
- Waarde – Archeologische verwachtingswaarde;
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de kaart van het geldende omgevingsplan ter plaatse van de locatie weergegeven.



*Uitsnede kaart geldend omgevingsplan ter plaatse van de locatie.
Bron: Omgevingsloket.*



Het initiatief is in strijd met het omgevingsplan op de volgende punten:

Functie/ aanduiding	Geldende regels	In strijd door initiatief
Wonen <i>Artikel 33.2.2 Hoofdgebouwen</i> <i>in casu woonhuizen</i> <i>Artikel 33.2.3 Bijgebouwen</i>	Maximale inhoud woning 750 m ³ en maximale oppervlakte bijgebouwen 200 m ²	Voorgestelde woning 1.500 m ³ en bijgebouw 253 m ²

Voorgestelde procedure

Zoals in de voorgaande tabel is weergegeven, is het initiatief op meerdere punten in strijd met het geldende omgevingsplan van de gemeente Wierden. Het betreft onder andere een overschrijding van de maximaal toegestane woninginhoud (750 m³) en het bijbehorende bouwvlak voor bijgebouwen (200 m²). Om deze planologische strijdigheden op te heffen, stelt initiatiefnemer voor gebruik te maken van de regeling voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).



3. BIJDRAGE AAN MAATSCHAPPELIJKE DOELEN UIT DE OMGEVINGSWET

In de Omgevingswet zijn maatschappelijke doelen opgenomen. De Rijksoverheid wil dat wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling, bewoonbaarheid van het land en bescherming en verbetering van het leefmilieu. Daarvoor wordt ingezet op het bereiken van een balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving. Daarover is in de Omgevingswet het volgende opgenomen:

- beschermen: het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.
- benutten: het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

Het is dus belangrijk dat met een nieuwe ontwikkeling rekening wordt gehouden met de fysieke leefomgeving en de omgevingskwaliteit. Er moet daarbij sprake zijn van een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Daarbij moet worden gelet op de onderlinge verhoudingen tussen onderdelen van de fysieke leefomgeving en de mogelijke gevolgen van activiteiten op de leefomgeving.

3.1. DUURZAAMHEID

Het initiatief is gebaseerd op uitgangspunten van duurzaam bouwen, energieopwekking en landschappelijke kwaliteit, waarmee wordt aangesloten bij het streven naar een toekomstbestendige leefomgeving. Concreet komt dit tot uiting in de volgende aspecten:

- Herontwikkeling
Het initiatief betreft de herontwikkeling van een bestaande woonlocatie. Door gebruik te maken van een bestaande plek wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte.
- Energieopwekking op het erf
Op het perceel worden zonnepanelen geplaatst, op een plek die zorgvuldig is gekozen zodat ze goed worden ingepast in het landschap. De panelen liggen tegen een bestaande singel en worden omringd door bloemrijk grasland. Zo wordt duurzame energie opgewekt, zonder dat dit ten koste gaat van het landschap.
- Bevordering van biodiversiteit en klimaatadaptie
Door het herstel van historische landschappelijke structuren, de aanplant van hagen, fruitbomen en inheemse struiken en het inzaaien van bloemrijk grasland ontstaat een erf met veel ruimte voor planten en dieren. Met het initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit én aan een natuurlijke, klimaatbestendige inrichting.
- Duurzaamheid woning
De nieuwe woning wordt energieneutraal gerealiseerd, zowel in de bouw als in de gebruiksfase. Dit wordt onder meer gedaan door de toepassing van een bodemwarmtepomp, zonnepanelen en energieopslag met behulp van batterijen. Daarnaast worden duurzame bouwmaterialen toegepast met een lage milieubelasting. Ook krijgt de woning een groen dak, dat bijdraagt aan natuurlijke isolatie, buffering van regenwater en versterking van de biodiversiteit.



4. SPELREGELS VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN IN HET BUITENGEBIED VAN ZUIDWEST-TWENTE

In de beleidsregels regionale spelregels Rood-voor-Rood (RvR) in Zuidwest-Twente is het provinciale beleid voor de toepassing van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) op gemeentelijk niveau uitgewerkt voor de onderwerpen Rood voor Rood (RvR), vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), nieuwe landgoederen en de uitbreiding van agrarische of niet-agrarische bedrijven. De beleidsregels bevatten onder meer de volgende bepalingen:

1. Woningbouw - Uitbreiden bestaande woning/compensatiewoning
Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bebouwing kan één nieuwe woningbouwkavel worden uitgegeven, een optie die voortvloeit uit de Rood voor Rood – regeling. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m² zijn. Uitbreiden van een woning is mogelijk tot een maximum van 2.000 m³, mits dit architectonisch en landschappelijk is in te passen in het gebied. Voor de uitbreiding van een woning geldt dat voor iedere m³ uitbreiding twee m² (1 op 2) aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie.
2. Realisatie groter bijgebouw
Het is mogelijk om de resterende landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing te gebruiken voor de realisatie van een groter bijgebouw. Voor bijgebouwen wordt een verdeelsleutel van 1 op 3 gehanteerd, tot een maximaal oppervlak van in totaal 450 m² per woning. Dit betekent dat voor 3 m² gesloopte bebouwing 1 m² bijgebouw kan worden gerealiseerd.
3. Slopmeters van een andere locatie
Het initiatief maakt gebruik van de Rood voor Rood-regeling en beschikt over een sloopvoucher die is afgegeven voor de locatie Boomsweg 2/2a. Deze voucher omvat een oppervlakte van 1.159 m² aan vergunde landschapsontsierende bebouwing.
In de sloopvoucher wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt. Deze voucher is 10 jaar geldig en kan verzilverd worden bij projecten waarvoor sloopcompensatie nodig is. Belangrijk is het uitgangspunt dat er op elke locatie ten minste 300 m² aan vergunde landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van veldschuren. Als de slopmeters 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.
De inzet van de sloopvoucher voor deze ontwikkeling is bevestigd in de brief van de gemeente Wierden, opgenomen als Bijlage 3: Principebesluit Rood voor rood Boomsweg 2/2a

Het initiatief maakt gebruik van de Rood-voor-Rood-regeling en beschikt over een sloopvoucher van 1.159 m². Volgens de spelregels uit de Omgevingsverordening Overijssel mag één woning worden gebouwd per 1.000 m² gesloopte bebouwing. Uitgangspunt is om 750 m³ woningvolume toe te voegen aan de al planologisch toegestane 750 m³, wat resulteert in een woning met een totaalvolume van maximaal 1.500 m³.



Voor wat betreft de bijgebouwen resteert na aftrek van de sloop ten behoeve van de woning 159 m². Volgens de verhouding van 3 m² gesloopt voor 1 m² bijgebouw betekent dit dat er 53 m² aan bijgebouw kan worden toegevoegd aan de standaard toegestane 200 m². Daarmee komt het totaal aan bijgebouwen op 253 m². Een overzicht van deze berekeningen en uitkomsten is weergegeven in onderstaande tabel:

Onderdeel	Aantal m ² / resultaat	Toelichting
Sloopvoucher	1.159 m ²	
Woningvolume	1.500 m ³ totaalvolume	750 m ³ planologisch toegestaan + 750 m ³ via RvR
Bijgebouwen – resterend	159 m ²	
Omrekenfactor bijgebouwen	53 m ² extra bijgebouw toegestaan	3 m ² sloop = 1 m ² bijgebouw toegestaan
Bijgebouwen – totaal	253 m ² totaal	200 m ² standaard toegestaan + 53 m ² via RvR



5. Beleidsmatige afweging

Een ontwikkeling moet passen binnen het beleid dat door zowel de gemeente als door de Rijksoverheid, de provincie en het waterschap is vastgesteld. Daarbij dient een afweging te worden gemaakt of een initiatief passend is binnen de uitgangspunten en regels die in de verschillende beleidsstukken zijn opgenomen of, wanneer een initiatief daar niet helemaal binnen past, dat met behulp van maatwerk sprake kan zijn van een aanvaardbare of wenselijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het beleid dat is vastgesteld door, de provincie en de gemeente.

5.1. PROVINCIAAL BELEID

De provincie Overijssel werkt met haar ontwerp Omgevingsvisie "Overijssel voor en met elkaar!" aan een duurzaam, vitaal en toekomstbestendig leefklimaat voor de periode 2030–2050. Centrale uitdagingen zijn klimaat en energie, landbouw en natuur, en verstedelijking en mobiliteit. Daarnaast vormen duurzaamheid, ruimtelijke en sociale kwaliteit, én gezondheid de zogenaamde rode draden in de visie. De belangrijkste punten die de provincie in haar Ontwerp-Omgevingsvisie heeft opgenomen zijn:

1. Klimaatadaptatie, mitigatie en duurzame energie
De provincie Overijssel zet in op klimaat adaptieve oplossingen, energiebesparing, en lokaal opwekken van duurzame energie.
2. Perspectief voor landbouw en ontwikkeling van natuur
De provincie streeft naar een goede balans tussen agrarisch gebruik en ecologie, met aandacht voor biodiversiteit en bodemkwaliteit.
3. Verstedelijking en mobiliteit
Nieuwe woningbouw moet zorgvuldig worden vormgegeven, zowel binnen als buiten stedelijke gebieden, met goede infrastructuur en behoud van landschap.
4. Integrale kwaliteitsverbetering
Er is extra aandacht voor ruimtelijke en sociale kwaliteit, gezondheid, en het versterken van landschap en erfgoed als rode draden.

Het initiatief sluit op meerdere punten aan bij de provinciale Omgevingsvisie doordat er invulling wordt gegeven aan het provinciale streven naar klimaatadaptatie en duurzame energieopwekking. Door de geplande plaatsing van zonnepanelen — zorgvuldig landschappelijk ingepast tegen een bestaande singel en omringd met bloemrijk grasland — wordt op erf-niveau een concrete bijdrage geleverd aan de energietransitie. Ook op het vlak van natuur en biodiversiteit sluit het plan goed aan bij de provinciale ambities. Door het herstel van historische landschappelijke structuren, de aanplant van hagen, fruitbomen en struweel, en het inzaaien van bloemrijk grasland, wordt actief bijgedragen aan het versterken van de ecologische waarde van het erf en de omgeving. Dit past binnen de provinciale inzet op natuurinclusieve ontwikkeling en het combineren van functieverandering met landschappelijke versterking. Wat betreft verstedelijking wordt met dit plan juist zorgvuldig omgegaan met ruimte. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand erf, waarbij sprake is van herontwikkeling. Daarnaast sluit het initiatief goed aan op de bestaande infrastructuur en blijft de landschappelijke openheid behouden.



Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsverordening van de provincie Overijssel zet de provinciale koers voort vanuit de keuzes in de Omgevingsvisie.

De verordening is met het oog op de rode draden van het provinciaal omgevingsbeleid duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid) gericht op:

1. Ontwikkeling van een goed woon- en leefklimaat, nu en in de toekomst (lid a)
2. Vitale, vernieuwende regionale economie (lid b)
3. Bescherming en ontwikkeling van een gezonde en aantrekkelijke natuur (lid c)
4. Versterking van complementariteit stad-platteland (lid d)
5. Veilige en betrouwbare mobiliteit voor personen en goederen (lid e)
6. Klimaatbestendige en ecologisch waardevolle watersystemen (lid f)
7. Veilig, gezond en schoon wonen, werken en recreëren (lid g)
8. Betrouwbare, duurzame en betaalbare energievoorziening (lid h)
9. Balans tussen gebruik en bescherming van de ondergrond (lid i)

Het initiatief aan de 2e Lageveldsweg 4 sluit op meerdere manieren aan op de provinciale doelstellingen zoals geformuleerd in artikel 2.1 van de Omgevingsverordening Overijssel. Het plan draagt bij aan een gezond woon- en leefklimaat (*lid a*) door een doordachte positionering van de woning en het gebruik van duurzame materialen. De natuurkwaliteit wordt versterkt (*lid c*) via herstel van historische landschapsstructuren, aanplant van bloemrijk grasland en fruitbomen.

De balans tussen dorp en buitengebied blijft behouden (*lid d*) door herontwikkeling op een bestaand erf met inpassing in het omliggende landschap. Op het gebied van veiligheid (*lid g*) is rekening gehouden met de ligging ten opzichte van hoogspanningsleidingen en aandachtsgebieden. De plaatsing van landschappelijk ingepaste zonnepanelen draagt bij aan duurzame energievoorziening (*lid h*). Tot slot wordt via groeninrichting, sedumdak en beperkt verhard oppervlak bijgedragen aan klimaatbestendig water- en bodemgebruik (*lid f & i*).

Het initiatief aan de 2e Lageveldsweg 4 is getoetst aan de Omgevingsverordening Overijssel, waaruit blijkt dat op de planlocatie geen belemmerende aanduidingen zijn. Ook de geometrisch begrensde aanwijzing 'bebouwde kom', zoals bedoeld in artikel 1.3 van de verordening, loopt niet over de planlocatie zoals te zien is op onderstaande kaart.



Uitsnede kaart omgevingsverordening Overijssel
Bron: Omgevingsloket



5.2. GEMEENTELIJK BELEID

De gemeente Wierden heeft in haar Toekomstvisie ("Toekomstvisie 2030 – Thuis in de gemeente Wierden") een duurzaam en groen profiel neergezet, waarbij er prioriteit wordt gegeven aan prettig wonen, versterking van biodiversiteit, energietransitie en klimaatbestendigheid. De belangrijkste doelen en speerpunten die de gemeente heeft vastgesteld zijn:

1. Groen en klimaatbestendig wonen
Woningbouw in groene, inbreidingslocaties met aandacht voor landschappelijke inpassing en klimaatadaptatie.
2. Duurzame energie en circulaire economie
Stimuleren van energiebesparing, zon-pv-opwek op dak, circulair gebruik van materialen, en klimaat adaptieve maatregelen.
3. Versterking van biodiversiteit en landschap
Herstel van natuurlijke structuren en versterking van biodiversiteit in zowel kern als buitengebied
4. Toetsing aan omgevingsvisie en participatie
Ruimtelijke initiatieven worden getoetst aan de visie en participatieprocessen voorafgaand aan uitvoering zijn belangrijk

Het initiatief sluit goed aan op de gemeentelijke toekomstvisie. De woning wordt landschappelijk ingepast, met behoud van groene kamers, hagen, bomen en overgangszones. Er is geen verharding buiten bestaand erf, passend bij groene inbreiding. Daarnaast worden er zonnepanelen op het erf visueel en ecologisch verantwoord geplaatst. Materialen- en installatiestrategie bestrijkt energiezuinig en materiaalbewust bouwen, met oog voor hergebruik en klimaat. de versterking van biodiversiteit en landschap wordt gerealiseerd door de aanplant van hagen, fruitbomen en bloemrijk grasland.



6. Afweging milieuaspecten

Bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven is het van belang om relevante milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. De nadruk ligt in deze beoordeling dan ook met name op externe veiligheid, aangezien het plangebied (deels) gelegen is binnen aandachtsgebieden voor externe veiligheid en nabij een hoogspanningsverbinding.

6.1. EXTERNE VEILIGHEID

Ten aanzien van externe veiligheid zijn bij het perceel enkele relevante aanduidingen zichtbaar op de Omgevingsplan. Aan de noordzijde van het perceel is, zoals te zien is in de afbeelding, sprake van een aanduiding "Leiding – Hoogspanningsverbinding", wat van invloed heeft op de positionering van de woning op het erf. Om die reden is ervoor gekozen de woning in het zuidelijk deel van het perceel te situeren, op veilige afstand van deze aanduiding en bijbehorende beschermingszone.

Daarnaast ligt een deel van het perceel binnen een aandachtsgebied externe veiligheid, zoals opgenomen op de risicokaarten en beleidskaarten ten behoeve van het omgevingsplan. Voor het betreffende perceel geldt dat alleen een deel van het oostelijk gelegen gebied is aangeduid als placeholder. De locatie waar de woning is voorzien ligt, zoals te zien is op de kaart, buiten dit gebied.



Aanduiding Leiding – Hoogspanningsverbinding
Bron: Omgevingsloket



Externe veiligheid ~ placeholder
Bron: Atlas Leefomgeving



7. CONCLUSIE EN VERZOEK

Het initiatief voor de realisatie van een nieuwe woning aan de 2e Lageveldsweg 4 te Wierden voorziet in de vervanging van een bestaande woning door een zorgvuldig ontworpen nieuwbouw. De locatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Wierden en is gesitueerd op de overgang tussen voormalig heidegebied en het essen- en kampenlandschap. Bij de ontwikkeling van het plan is veel aandacht besteed aan landschappelijke inpassing, ecologische versterking en aansluiting op de cultuurhistorische context.

Het plan voorziet in een woning met een inhoud van 1.230 m³, waarmee wordt afgeweken van het reguliere maximum van 750 m³, en een bijgebouw van 253 m² dat de standaard toegestane oppervlakte overschrijdt. De gewenste ontwikkeling wijkt op enkele onderdelen af van het geldende omgevingsplan, waaronder de maximale woninginhoud en het toegestane bijgebouwoppervlak. Deze afwijking wordt gefaciliteerd met de inbreng van sloopmeters via een sloopvoucher. Hierdoor is er per saldo geen sprake van toenemende versterking in het buitengebied. Daarnaast vindt er geen functiewijziging plaats; de locatie blijft bestemd voor wonen. Dit draagt bij aan het behoud van de bestaande leefomgeving en sluit aan bij de gemeentelijke doelstellingen voor het buitengebied.

Hoewel het initiatief op enkele onderdelen afwijkt van het geldende bestemmingsplan sluit het goed aan bij de ambities en doelen zoals geformuleerd in de gemeentelijke Toekomstvisie Wierden 2040, het ontwerp van de provinciale Omgevingsvisie Overijssel (mei 2025) en actuele duurzaamheidsdoelstellingen uit de Omgevingswet. Het plan draagt bij aan landschappelijk herstel, biodiversiteit, klimaatadaptatie en een toekomstbestendige woonomgeving.

Met het oog op het bovenstaande verzoekt initiatiefnemer de gemeente Wierden om een positief standpunt in te nemen met betrekking tot dit initiatief. Daarnaast is initiatiefnemer graag bereid het plan nader toe te lichten.



BIJLAGEN



BIJLAGE 1: NIEUWBOUW VRIJSTAANDE WONING TE WIERDEN



Los bijgevoegd.



BIJLAGE 2: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING





Landschappelijke inpassing 2^e Lageveldsweg 4 Wierden – toelichting

In het buitengebied van Wierden, aan de 2e Lageveldsweg 4, wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Ter plekke was er sprake van een bestaande woning. Bij het ontwerp en de plaatsing van deze woning staat een zorgvuldige landschappelijke inpassing centraal. Uitgangspunt is het respecteren en waar mogelijk herstellen van de oorspronkelijke kenmerken van het vigerende landschap.

De planlocatie is gelegen op de overgang van de voormalige heidevelden naar het essen- en kampenlandschap. Het essen- en kampenlandschap bestond voornamelijk uit akkers voor het verbouwen van graansoorten en de heidevelden werden op basis van geschiktheid ontgonnen voor de landbouw. De hogere delen liepen daarbij voorop. De hogere delen waren immers geschikt voor bewoning en daar ontstonden dan ook de eerste boerderijen. Het ontginning leverde aanvankelijk een prachtig mozaïek op van heidegebieden, weilanden en akkers. Met de opkomst van kunstmest in de jaren '30 werd ook de overige schrale heidegrond geschikt voor landbouw, wat leidde tot de ontwikkeling van langgerekte landbouwkavels. Deze kenmerkende ontginningsstructuur bestaat uit open ruimtes, die in het verleden werden gemarkeerd door bomenrijen en houtsingels. Deze structuren gaven het landschap ritme, structuur en schaal.

Een historische kaart uit 1900 laat zien dat het betreffende perceel oorspronkelijk was ingedeeld in drie open kamers, onderling gescheiden door bomenrijen. Van deze structuren zijn in de huidige situatie nog enkele restanten herkenbaar. Deze vormen de basis voor het ontwerp van de landschappelijke inpassing.

Het plan voorziet in het herstel van de historische landschappelijke structuren door het nieuw aanplanten van groen op de oorspronkelijke posities. De openheid van de kamers wordt daarmee behouden. Binnen deze open ruimtes wordt bloemrijk grasland ingezaaid, waarmee niet alleen de oorspronkelijke uitstraling wordt hersteld, maar ook de biodiversiteit wordt vergroot. De woning wordt zorgvuldig ingepast in het langgerekte landschap. Door de oriëntatie mee te laten lopen met de lineaire structuren sluit de woning naadloos aan op haar omgeving. Om de woning stevig te verankeren in het landschap is de middenas precies in het hart van een groene singel geplaatst. Deze groene structuur loopt als het ware "door" de woning heen: voor en achter wordt de lijn doorgezet, en zelfs over het dak heen, waardoor de woning letterlijk en figuurlijk deel gaat uitmaken van het landschap.

De onderlaag van deze structuur is een biodivers, ruig grasland. Door hierlangs het gazon te maaien wordt de lijn van de structuur nog sterker beleefbaar en duidelijk herkenbaar.

Aan de noordzijde van het perceel wordt de heide teruggebracht. Hier slingert een speels karrespoor tussen grove dennen door het veld. Dit heidelandschap vormt een verwijzing naar de historie en de onderliggende landschapsstructuur.

Aan de zuidzijde van het perceel wordt een landschappelijke haag geplant, die niet alleen functioneert als tuinbegrenzing, maar ook de oorspronkelijke landschappelijke structuur markeert. Deze haag vormt samen met een groep fruitbomen een transparante overgang tussen het erf en het omliggende landschap. Deze invulling zorgt ervoor dat de overgang tussen tuin en landschap op een natuurlijke manier plaatsvindt, zonder harde afscheidingen.

Aan de achterzijde wordt struweel aangeplant, wat zorgt voor een zachte overgang richting het achterliggende naburige perceel.

In één van de open kamers worden zonnepanelen geplaatst. De ligging is zodanig gekozen dat deze panelen worden opgenomen in het landschap en visueel zo min mogelijk aanwezig zijn. De panelen liggen tegen een bestaande groene singel en worden omringd met bloemrijk grasland, wat zorgt voor een ecologisch en esthetisch verantwoorde inpassing. Hierdoor blijven de openheid en de landschappelijke beleving voor zowel bewoners als omwonenden intact.

Het plan voor de woning aan de 2e Lageveldsweg 4 biedt een doordachte landschappelijke inpassing waarin verleden, ecologie en gebruik samenkomen. Door het herstellen van het oorspronkelijke landschap



met hierin het versterken van oude lijnen en het zorgen voor transparante overgangen wordt ervoor gezorgd dat de woning past in het landschap.



BIJLAGE 3: PRINCIPEBESLUIT ROOD VOOR ROOD BOOMSWEG 2/2A



Wierden, 13 november 2024

Ons nummer: 21330/564576

Uw kenmerk: zaaknr. Lbv 23367000709

Onderwerp: Principebesluit adviesnota over Rood voor rood Boomsweg 2/2a

Geachte heer 

Op 12 november jongstleden hebben wij besloten in principe en onder voorwaarden in te stemmen met uw verzoek om medewerking te verlenen aan een wijziging van het omgevingsplan waardoor het houden van landbouwhuisdieren op het adres Boomsweg 2 en 2a te Hoge Hexel niet langer is toegestaan. Het besluit is genomen op basis van de onderstaande argumenten:

1.1 Om deelname van de initiatiefnemer aan de Lbv-regeling mogelijk te maken, dient de gemeente in principe medewerking te verlenen aan een wijziging van het omgevingsplan waardoor het houden van landbouwhuisdieren aan de Boomsweg 2 en 2a niet langer is toegestaan.

Het agrarisch bedrijf aan de Boomsweg 2 en 2a heeft volgens het geldende omgevingsplan, tijdelijk deel, van de gemeente Wierden de bestemming 'agrarisch-agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. In 2013 is aan de initiatiefnemer een milieu- en natuurvergunning afgegeven voor de 99 runderen en 820 varkens. Ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen, twee varkensstallen, een rundveestal en een machineberging aanwezig. Verder zijn er bij een varkenshouderij horende voorzieningen aanwezig zoals silo's en een mestbewaarplaats. De initiatiefnemer wenst gebruik te maken van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderij (Lbv). In het kader van deze regeling komt de initiatiefnemer in aanmerking voor een vergoeding van de rijksoverheid, onder voorwaarde dat de veehouderijtak van het bedrijf wordt beëindigd. Na beëindiging van de veehouderijtak wil de initiatiefnemer het bedrijf voortzetten als akkerbouwbedrijf. De Lbv-regeling verzet zich hier niet tegen. Om gebruik te kunnen maken van de Lbv-regeling, dient hiervoor uiterlijk 1 december 2024 een aanvraag te zijn gedaan bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselveiligheid (LNV) (zie bijgevoegde brief).

www.wierden.nl | gemeente@wierden.nl | 0546 – 58 08 00 | Poulstraat 3, 7642 EC Wierden
IBAN: NL07BNGH028.50.09.508 | BTW: NL  801 | KVK: 53309561

Pagina 1 van 3



De initiatiefnemer vraagt om een principebesluit van de gemeente Wierden over de voortzettingsmogelijkheden van zijn bedrijf na beëindiging van de intensieve varkenshouderij, voordat hij de definitieve keuze maakt om aan de Lbv-regeling deel te nemen. Hij is van plan het agrarisch bedrijf als akkerbouwbedrijf voort te zetten. Hiervoor dient de gemeente medewerking te verlenen aan een omgevingsplanwijziging. Op basis van paragraaf 4.9 van de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente (Rood voor roodbeleid) is het mogelijk de gevraagde medewerking te verlenen. Door de aanduiding 'intensieve veehouderij' te vervangen door de aanduiding 'het houden van landbouwhuisdieren niet toegestaan' kan in het omgevingsplan worden geborgd dat het houden van landbouwhuisdieren niet langer is toegestaan. De formulering 'houden van landbouwhuisdieren' sluit aan bij artikel 3.200, (aanwijzing milieubelastende activiteiten) van het Besluit activiteiten leefomgeving (BAL), waarin hiervoor algemeen geldende regels zijn gesteld. Tegen het combineren van deelname aan de Lbv-regeling en toepassing van zijn geen ruimtelijke of beleidsmatige bezwaren.

Het is vanwege de benodigde procedurele doorlooptijd van de benodigde omgevingsplanwijziging niet mogelijk het beëindigen van het recht tot het bedrijfsmatig houden van dieren vóór de uiterste datum tot deelname aan de Lbv-regeling van 1 december 2024 te regelen. Als het college van B&W echter vóór deze datum instemt met het advies hierover een principebesluit te nemen, kan de initiatiefnemer op basis daarvan een aanvraag tot wijziging van het Omgevingsplan indienen.

1.2 De gemeentelijke Rood voor roodregeling biedt mogelijkheden om onder voorwaarden het agrarisch bedrijf aan de Boomsweg 2 en 2a voort te zetten als akkerbouwbedrijf.

De initiatiefnemer vraagt een principebesluit voor medewerking aan het behouden van de bestaande bedrijfswoningen bij het toekomstige akkerbouwbedrijf, het deels verwijderen van de bestaande landschapsontsierende agrarische bebouwing en het beschikbaar stellen van het hierbij vrijkomende sloopoppervlak ten behoeve van woonbebouwing elders. Volgens het gemeentelijke Rood voor roodbeleid zoals vastgelegd in de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente kan dit door middel van een sloopvoucher. Volgens de voorwaarden voor afschaling van agrarische bedrijven uit het Rood voor roodbeleid zal de toegestane oppervlakte aan agrarische bedrijfsgebouwen beperkt worden tot de oppervlakte die resteert na de sloop van de veehouderijgebouwen. Onderdeel van deze voorwaarden is ook dat de initiatiefnemer de locatie van de verwijderde gebouwen opnieuw inricht en landschappelijk inpast. Hiervoor dient de initiatiefnemer bij het indienen van de aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan een erfinrichtingsplan op te stellen, dat wordt uitgevoerd nadat de gemeente hieraan goedkeuring heeft gegeven.

Heeft u nog vragen?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het loket Bouwen en wonen (telefoon: 0546-511111 of info@wierden.nl).

Met vriendelijke groeten,

Namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wierden,

[Handtekening]

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

ACTIELIJST: College van burgemeester en wethouders van 25 februari 2025

Datum 25-02-2025
Aanvang 09:00
Locatie Kamer [REDACTED]
Secretaris [REDACTED]
Voorzitter [REDACTED] Tigchelaar

Collegevergadering van 25 februari 2025

Aanwezigen [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Nota 2 Principe verzoek RO 2e Lageveldsweg 10 te Wierden

Onderwerp	Principe verzoek RO 2e Lageveldsweg 10 te Wierden
Voorgesteld besluit	In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor een rood voor rood ontwikkeling aan de 2e Lageveldsweg 10 te Wierden.
Besluit	Conform besloten
Zaakcode	189579794

Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp

Principe verzoek RO 2e Lageveldsweg te Wierden

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	579794
Datum B&W-vergadering	25 februari 2025
Deadline	-
Portefeuillehouder	
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Advies aan het college:

In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor een rood voor rood ontwikkeling aan de 2e Lageveldsweg 10 te Wierden.

1. Aanleiding

Op voor de 2^e Lageveldsweg 10 hebben we een verzoek ontvangen voor herontwikkeling van de locatie waarbij het bestaande agrarisch bedrijf wordt getransformeerd naar een tweetal burgerwoningen.



Huidige situatie 2^e Lageveldsweg 10

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning te behouden en de rest van de aanwezige bebouwing op het erf te slopen (ongeveer 350 m²) en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met bijbehorend bouwwerk te realiseren op het bestaande erf. De overige, benodigde sloopmeters komen deels van een bekende slooplocatie in Wierden (306 m²) en de overige meters worden toegevoegd middels

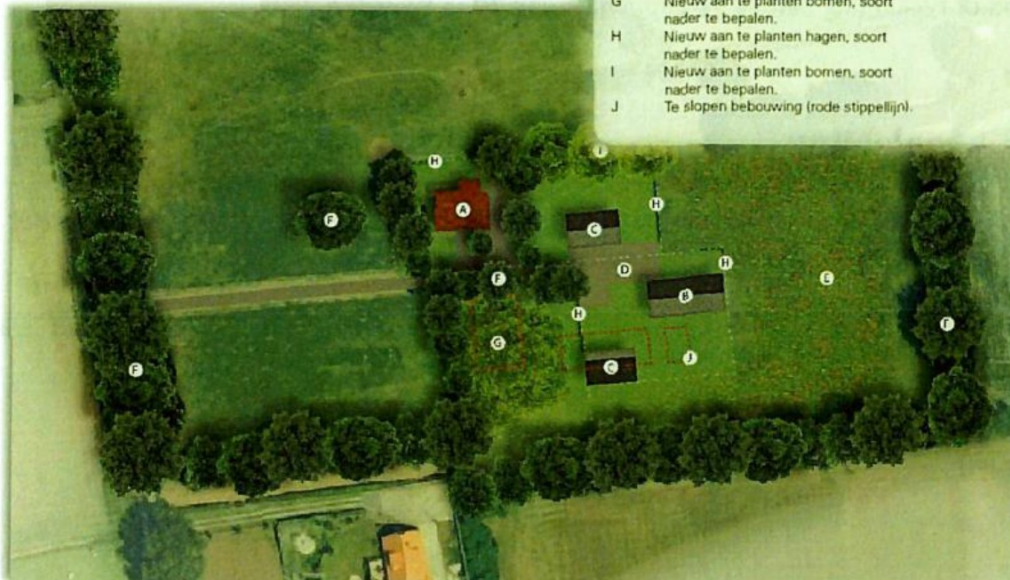
een sloopvoucher uit de gemeente Wierden of naastgelegen gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met het rood voor rood beleid van de gemeente Wierden.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestaande woning behouden en worden een woning en twee bijgebouwen toegevoegd. Het geheel kent een compacte opzet (erfensemble) in een rechte lijnige structuur zoals dat herkenbaar is in dit landschap.

In principe worden alle aanwezige landschappelijke structuren behouden. Aan de noordzijde worden enkele bomen toegevoegd om enerzijds de rechte lijnige opzet van het erf aan te zetten, anderzijds om de kleinschaligheid van het gebied terug te brengen. Aan de zuidzijde wordt een bomengroep toegevoegd om het erf robuustheid mee te geven wordt het weiland in het verlengde van de woning voorzien van een bloemrijk of kruidenrijk mengsel. Om de compactheid van het erf te benadrukken worden hagen aangeplant.

- A Bestaande woning behouden.
- B Nieuw te realiseren woning.
- C Nieuw te realiseren bijgebouwen.
- D Nieuw aan te leggen verharding.
- E Bloemrijk grasland.
- F Bestaande groenstructuur.
- G Nieuw aan te planten bomen, soort nader te bepalen.
- H Nieuw aan te planten hagen, soort nader te bepalen.
- I Nieuw aan te planten bomen, soort nader te bepalen.
- J Te slopen bebouwing (rode stippellijn).



2. Beoogd effect / bestuurlijk kader

Meewerken aan een particulier initiatief met als doel herontwikkeling van de locatie waarbij het bestaande agrarisch bedrijf wordt getransformeerd naar een tweetal burgerwoningen.

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

3. Argumenten

1.1 *Het plan past binnen vastgestelde beleidskaders;*

In het bestemmingsplan Buitengebied is een rood voor rood regeling opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente regionaal afspraken gemaakt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Bij Rood voor Rood (RvR) gaat het om de sloop van landschapsontsierende gebouwen in ruil voor een bouwkaal voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzaak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer (waarde bouwkaal) 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 bouwkaal vertegenwoordigt, zal er aanvullend geïnvesteerd moeten worden in ruimtelijke kwaliteit. Dit vindt over het algemeen plaats door een investering in het landschap en is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan dat wordt aangeleverd. Hierbij staat de kwaliteit van hetgeen wordt gerealiseerd centraal. Het voorgenomen plan kan voldoen aan de genoemde regeling(en).

Ten aanzien van de sloopmeters komt een deel van de locatie zelf en deel van een slooplocatie uit de gemeente wierden. Voor het restant dient nog een voucher te worden aangekocht. Deze kan uit de gemeente Wierden komen of een naastgelegen gemeente. Dit zal bij de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning/wijziging omgevingsplan duidelijk moeten zijn.

1.2 *Het plan geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit;*

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

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

Voor het initiatief is een Landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is beoordeeld en akkoord bevonden.

1.3 *De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden aangetoond;*

De nieuwe Omgevingswet richt zich dus op het in standhouden van een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving'. Met het verdwijnen van de term 'goede

ruimtelijke ordening' en de introductie van 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving' heeft de Omgevingswet een bredere reikwijdte ten opzichte van de Wro. Hiermee ontstaan dus meer mogelijkheden om milieuaspecten, zoals geur, fijnstof, veiligheid en gezondheid plek te geven in het omgevingsplan.

Met voorliggend plan worden geen milieubelastende functies opgericht. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling geen belemmering kent t.o.v. diverse omgevingsfactoren en omliggende functies. Aangetoond moet worden (in voorkomende gevallen door middel van onderzoek) dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling.

In dit specifieke geval is in ieder geval inzicht nodig in:

- Ecologie en stikstof (AERIUS): de ontwikkeling moet getoetst worden of er wettelijke consequenties zijn voor beschermde gebieden en soorten;
- Bodem: de ontwikkeling zal getoetst moeten worden of dit past bij het toekomstige gebruik.
- Water: De watertoets is verplicht voor ruimtelijke plannen.
- Geluid- en lichthinder: de situering van de nieuwe woning is gelegen op een 30 meter van een sportcomplex en een verlicht trainingsveld en een speelveld. Aangetoond moet worden dat dit er sprake is van een goed woon en leefklimaat op in ieder geval deze aspecten.

1.4 Voorliggend plan met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk gemaakt kan worden;

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

Op basis van het omgevingsplan tijdelijke deel kunnen wij niet meewerken aan het verzoek voor herontwikkeling van de locatie waarbij het bestaande agrarisch bedrijf wordt getransformeerd naar een tweetal burgerwoningen.

Met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) kan worden meegewerkt. Een BOPA is een buitenplanse omgevingsactiviteit die niet helemaal past binnen de regels van het omgevingsplan. Met de BOPA kunnen we de gewenste herontwikkeling toestaan. Voorwaarde is wel dat voor de sloopmeters van buiten de herontwikkelingslocatie geldt dat de bebouwing waarvoor de voucher is afgegeven ook daadwerkelijk is gesloopt en planologisch niet kan worden herbouwd.

Een BOPA moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL). De ETFAL betekent dat er een balans bestaat tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. De ETFAL is vergelijkbaar met een goede ruimtelijke ordening, aangevuld met de aspecten gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. Het standaard afwegingskader van de gemeente maakt hier onderdeel van uit.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Historie

Niet van toepassing.

6. Inwonerparticipatie

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

7. Communicatie

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd met externen.

8. Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet.

9. Juridisch advies

Niet van toepassing.

10. Financiële toelichting

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

11. Subsidie

Niet van toepassing.

12. Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

13. Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

14. Global goals



15. Local goals

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

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

16. AVG

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

17. Deadlines

Niet van toepassing.

18. Vervolg

Doordat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het Omgevingsplan tijdelijke deel, moet een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd worden.

19. Evaluatie

Niet van toepassing.

20. Bijla

1.  Principeverzoek Tweede Lageveldsweg 10
2.  situatietekening 2e Lageveldsweg 10



PRINCIPEVERZOEK

• 2e Lageveldsweg 10 - Wierden •

06-12-2024 - Definitief

Principeverzoek 2e Lageveldsweg

Datum:

6 december 2024

Gewijzigd:

Status:

Definitief

Opgesteld:

Auteur:

Getekend:

Gecontroleerd:

Inhoudsopgave:

1. Aanleiding	03
2. Huidige situatie	04
3. Beleid	06
4. Nieuwe situatie	14

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de 2e Lageveldsweg 10, ten noorden van Wierden is het agrarisch erf van de initiatiefnemer gelegen. Wierden is ontstaan aan de flank van een stuwwal, in een grootschalig dekzandgebied. Op *de hoger gelegen delen ontstonden de essen. De planlocatie bevindt* zich in een overgangsgebied van de hogere essen aan de westzijde naar de lager gelegen flieren ten oosten van de planlocatie. In dit overgangsgebied zijn dekzandkopjes te vinden die geschikt waren als landbouwgebied en daardoor al eerder in gebruik zijn genomen dan het omliggende heidegebied. In dit landschap is verspreid gelegen bebouwing te vinden en opgaande beplanting in de vorm van bosjes, houtsingels en wegbeplanting.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens om de landschap ontsierende gebouwen op het erf te slopen (ongeveer 350 m²) en daarvoor in plaats een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren op het bestaande erf. De overige, benodigde sloopmeters komen deels van de Enterweg 11 in Wierden (306 m²) en de overige meters worden toegevoegd middels een sloopvoucher uit de gemeente Wierden of naastgelegen gemeente.

Om bovenstaande mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het rood voor rood beleid dat de gemeente Wierden kent. De nieuwe bebouwing zal aansluiten bij de bestaande woning. Daarnaast zal het erf landschappelijk zorgvuldig worden ingepast.

1.3 Principeverzoek

De aanvrager wenst deel te nemen aan het rood voor rood beleid, waardoor een bouwrecht toegevoegd wordt aan het perceel en de realisatie van een woning inclusief bijgebouw mogelijk wordt.

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

2. Huidige situatie

2.1 Geomorfologie

De planlocatie is gelegen ten noorden van Wierden. Wierden is ontstaan aan de flank van een stuwwal, die gevormd is in de voorlaatste ijstijd. In de laatste ijstijd bestond Nederland uit een kaal landschap met weinig begroeiing, waardoor de wind vrij spel had. De overheersende zuidwesten wind heeft dekzand afgezet in grote delen van Nederland, waaronder het stuwwallengebied in Twente.

Op de hoger gelegen delen ontstonden de essen, zoals de 'Dorper esch' en de 'Loonder esch'. De lager gelegen beekdalgebieden werden in gebruik genomen als wei- en hooilanden. In de directe omgeving waren heidevelden te vinden die later zijn ontgonnen. De planlocatie is gelegen in een voormalig heidegebied. Heideplaggen afkomstig van de heidevelden werden vermengd met mest dat werd gebruikt voor het vruchtbaarder maken van de akkers op de essen en kampen.

2.2 Landschap

De planlocatie is gelegen in een voormalig heidegebied. Doorgaans werden de heidegebieden in de jaren '30 van de vorige eeuw ontgonnen. Echter, de wat hoger gelegen dekzandkopjes konden al wat eerder in gebruik worden genomen, zoals ook op de planlocatie gebeurd is. De planlocatie bevindt zich in een overgangsgebied van de hogere essen aan de westzijde naar de lager gelegen flieren aan de oostzijde van de planlocatie, zoals ook te zien op de hoogtekkaart op p. 5.



Plangebied, met planlocatie ten noorden van Wierden. (Bron: pdok.nl).



Planlocatie. (Bron: pdok.nl).

Op historische kaarten van 1900 is op de planlocatie al bebouwing te vinden. De heidegebieden waren grote, open ruimtes die op een functionele manier werden ontgonnen waardoor een blokvormige verkaveling ontstond met een rechtlijnig wegenpatroon. In dit landschap is verspreid gelegen bebouwing te vinden en opgaande beplanting in de vorm van bosjes, houtsingels en wegbeplanting. Er was sprake van een half open landschap.

2.3 Erfopzet

Aanvankelijk bestond de bebouwing op de planlocatie uit één gebouw, waarschijnlijk de boerderij. In de loop van de tijd zijn er gebouwen bijgebouwd en/of is bestaande bebouwing aangepast. Hoewel de woning parallel aan de 2e Lageveldsweg is gelegen, is er wel sprake van een cultuurhistorische erfopzet waarbij de woning op het voorerf *gepositioneerd is*. De bijgebouwen zijn *gesitueerd achter de woning*, aan de zuidzijde. Het erf kent een rechtlijnige en functionele structuur die passend is in het heideontginningslandschap.

2.4 Nieuwe elementen

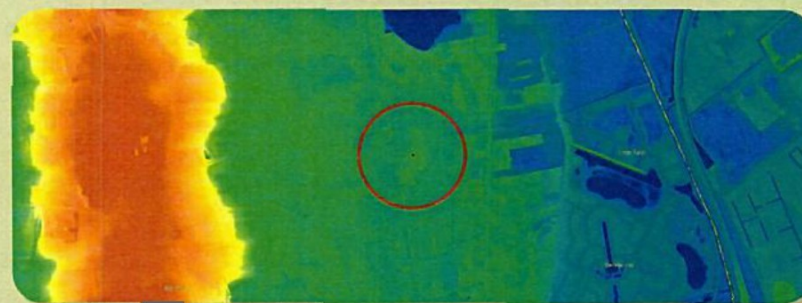
Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen oude cultuurhistorische landschapsstructuren hersteld worden, zoals houtsingels of bosjes. Daarnaast is de openheid en een rechtlijnige structuur kenmerkend voor dit landschap. Derhalve moet terughoudend omgegaan worden met het toevoegen van beplanting, zodat het half open karakter behouden blijft.



Locatie plangebied in 1900. topotijdreis.nl



Locatie plangebied in 1950. topotijdreis.nl



Hoogtekaart. ahn.arcgisonline.nl

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.1.1 Rode draden en beleidsambities

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

3.1.2 Generieke beleidskeuzes

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

zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen en NNN-gebieden zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes.

3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn.

Op de planlocatie zijn zowel ambities uit de groene omgeving als ambities uit de stedelijke omgeving van toepassing. Het plangebied is aangemerkt als:

- "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft agrarisch, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie 'voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop.

De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie: cultuurhistorische landschapsstructuren worden gebruikt voor de nieuwe erfopzet, waardoor deze passend zal zijn in het landschap. De omliggende agrarische gronden blijven in agrarisch gebruik.

3.1.5 Natuurlijke laag, dekzand

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De planlocatie is gelegen aan de flank van een (lage) stuwwal, in het dekzandgebied. De stuwwal is gevormd in de voorlaatste ijstijd (Saalien) toen het landijs vanuit Scandinavië zich heeft uitgestrekt tot in Nederland. Het ijs stuwde de onderliggende grondlagen omhoog, waardoor de zogenaamde stuwwallen ontstonden. Rondom de planlocatie zijn subtiele hoogteverschillen waar te nemen. In het gebied op en rondom de stuwwal is door de wind dekzand afgezet in de laatste ijstijd. Water wordt afgevoerd door de lager gelegen delen, de zogenaamde beekdalen.



Natuurlijke laag 'dekzandvlakte en -ruggen'. (Overijssel.tercera-ro.nl)

3.1.6 Laag van cultuurlandschap, jonge heideontginning

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen werden gesticht op de overgang van de stuwwallen en dekzandruggen naar de lagere gronden, zoals het plangebied. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstalsysteem. De heideplaggen kwamen van de grootschalige open heidecomplexen die pas laat zijn ontgonnen door - in eerste instantie - gebrek aan kennis. De planlocatie is gelegen in het heideontginningsgebied. De heidegebieden waren



Laag van het cultuurlandschap, 'jonge heide- en broekontginningslandschap'. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

functioneel verbonden met het essen- en kampenlandschap. Op de heidegronden werden plaggen gestoken voor in de stal. De plaggen, vermengd met mest, dienden als bemesting voor de akkergronden op de essen. Door ontwikkelingen in de landbouw, met als belangrijkste uitvinding die van kunstmest, konden de heidevelden ook gebruikt worden als akkergrond. De ontginning werd veelal planmatig en grootschalig aangepakt wat gezorgd heeft voor relatief grote, open ruimtes. Erven lagen in blokken aan de weg en de wegen kennen een rechtlijnige structuur. Beplantingen vinden we hier terug in de vorm van lanen en bosjes.

3.1.7 Laag van de beleving

De laag van de beleving gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. Dit is de laag van verbinding en het netwerk: tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid.

De planlocatie is aangemerkt als 'stads- en dorpsranden'. In paragraaf 3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven is hier reeds een beschrijving van gegeven. De dorpsrand gaat in deze gebieden over in de groene omgeving. Randen gaan vooral over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten, het je thuis voelen. Versnippering en doorsnijding kunnen zorgen voor een achteruitgang van het landschap.



De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met de gestelde ambitie, doordat passende groenstructuren worden toegevoegd, die zorgen voor een diffuse overgang van dorp naar groene omgeving.

3.2 Planologische situatie

Op basis van het bestemmingsplan heeft de planlocatie de enkelbestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf", een bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering" en de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied".

Volgens het vigerende bestemmingsplan is het niet toegestaan om een extra woning toe te voegen, daarvoor wordt het rood voor rood beleid gevolgd. In de nieuwe situatie moet de functie van het gehele erf gewijzigd zijn naar wonen.

3.3 Groene metropool Twente

Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, 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 transformatie gaande die vraagt om ruimte voor ontwikkelingen die passen bij deze verandering. Naast agrarische erven komen er ook diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid voor in het buitengebied. Ook deze bedrijven kunnen te maken krijgen met vraagstukken op het gebied van uitbreiding, zoals geldt voor de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling valt onder de 'grootschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een grootschalige



impact', omdat de ontwikkeling inhoudt dat de bouw mogelijkheden op de planlocatie uitgebreid zullen worden.

Rood voor rood

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de rood voor rood regeling waarbij landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt in ruil voor een bouw perceel voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzakelijk hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer en het maatschappelijk belang in evenwicht zijn met elkaar. Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Volgens het beleid moet 1.000 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt worden voor een bouwrecht. Op de planlocatie wordt 450 m² gesloopt, waarvan 100 m² wordt gebruikt als bijgebouw voor de bestaande woning. De overige, benodigde sloopmeters komen van de Enterweg 11 in Wierden (306 m²). De resterende meters (344 m²) worden toegevoegd middels een sloopvouchere uit de gemeente Wierden of naastgelegen gemeente. Op de planlocatie zal een woning met bijgebouw worden gerealiseerd volgens de geldende regels, een woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 150 m². Na het doorlopen van de rood voor rood procedure zal op het hele erf de agrarische bestemming worden omgezet naar de woonbestemming.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het

buitengebied van Zuidwest-Twente. De nieuwe erfopzet sluit namelijk aan bij de bestaande bebouwing. Daarnaast zullen de bestaande landschapslijnen en -structuren behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

3.4 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Wierden

De gemeente Wierden kent een landschapsontwikkelingsplan. Het doel er van is om een duidelijke visie te ontwikkelen op het veranderende landschap. Het LOP heeft ook een relatie met het welstandsbeleid voor het buitengebied. Adviezen over de inpassing van een gebouw in het landschap kunnen een goede aanvulling vormen op de welstandsbepalingen.

Het plangebied aan de 2e Lageveldsweg valt onder deelgebied 1 "Rug van Hoge Hexel". Kenmerken van het gebied zijn: halfopen landschap met een afwisseling van bossen, lanen en bomenrijen, erfbeplantingen, akkers en weilanden.

De (relevante) opgave vanuit het LOP:

- Behoud van de afwisseling van open en besloten delen;
- Behoeden voor verdichting;
- Verscherpen van de ruimtelijke contrasten/ overgangen naar de naast gelegen open gebieden;
- Versterking van beleving van hoogteverschillen en van fraaie vergezichten.

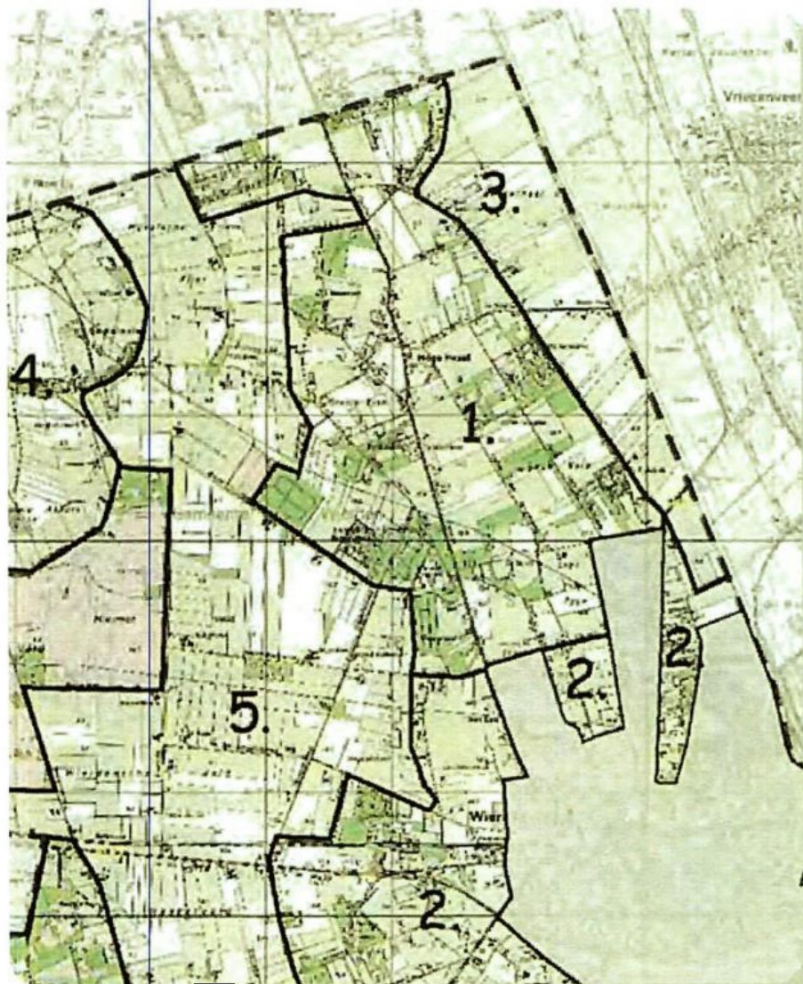
Met het voorgenomen plan wordt rekening gehouden met de gestelde doelen vanuit het LOP.

3.5 Overige milieu- en omgevingsaspecten

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan er sprake zijn van diverse milieu- en omgevingsaspecten. Indien noodzakelijk dient er nader onderzoek uitgevoerd te moeten worden na positief besluit op het principeverzoek. Op voorhand wordt het volgende gesteld:

- Ecologie en AERIUS: de ontwikkeling moet getoetst worden of er wettelijke consequenties zijn voor beschermde gebieden en soorten.
- Bodem: de ontwikkeling zal getoetst moeten worden of dit past bij het toekomstige gebruik.
- Water: De watertoets is verplicht voor ruimtelijke plannen. Bij een positief principeverzoek zal deze toets uitgevoerd worden. Gelet op de bestaande ontwikkeling worden hier geen consequenties verwacht.

De begrippen luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, geur, archeologie, cultuurhistorie, milieu en verkeer en parkeren zijn van belang. Echter, op voorhand lijken deze aspecten geen belemmering te vormen.



Deelgebieden uit LOP. gemeentewierden.nl.



Foto's uit LOP. (Bron: gemeentewierden.nl).

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

De planlocatie is gelegen in een voormalig heidegebied in de overgang van de hogere essen aan de westzijde naar de lager gelegen flieren aan de oostzijde. De heidegebieden kennen een blokvormige verkaveling met een rechtlijnig wegenpatroon. Er is sprake van verspreid gelegen bebouwing met opgaande beplanting in de vorm van bosjes, houtsingels en wegbepanting. Aanvankelijk (rond 1900) bestond de bebouwing op de planlocatie uit één gebouw, waarschijnlijk de boerderij. In de loop van de tijd zijn er gebouwen bijgebouwd en/of bestaande bebouwing aangepast. Er is nog altijd een min of meer cultuurhistorische erfopzet waarbij de woning op het voorerf gepositioneerd is. De bijgebouwen zijn gesitueerd achter de woning, aan de zuidzijde. Het erf kent een rechtlijnige en functionele structuur die passend is in het heideontginningslandschap.

4.2 Nieuwe situatie

De initiatiefnemer wenst gebruik te maken van de rood voor rood regeling. Op de locatie wordt alles gesloopt (J op de tekening, rode stippellijn), de overige sloopmeters komen van externe slooplocaties. In de nieuwe situatie wordt de bestaande woning (A) behouden. In de nieuwe situatie worden een woning (B) en twee bijgebouwen (C) toegevoegd aan het erfensemble. Het geheel kent een compacte opzet in een rechtlijnige structuur zoals dat herkenbaar is in dit landschap.

In principe worden alle structuren behouden (F). Aan de noordzijde worden enkele bomen toegevoegd (I) om enerzijds de rechtlijnige opzet van het erf aan te zetten, anderzijds om de kleinschaligheid van het gebied terug te brengen. Aan de noordzijde was in eerdere instantie cultuurhistorisch ook sprake van een bomenrij. Aan de zuidzijde wordt een bomengroep toegevoegd om het erf robuustheid mee te geven (G). Tot slot wordt het weiland in het verlengde van de woning voorzien van een bloemrijk of kruidenrijk mengsel (E). Om de compactheid van het erf te benadrukken worden hagen aangeplant (H).

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

Het nieuw te realiseren erf is passend in het landschap dat een rechtlijnige structuur kent met duidelijke groenstructuren. Om deze te versterken of te behouden zijn de volgende maatregelen genomen:

- Alle bebouwing wordt gesloopt (J);
- De paardenbak wordt verwijderd;
- Bestaande landschapsstructuren worden gerespecteerd (F);
- Aanplanten van bomen (G en I)
- Bloemrijk of kruidenrijk grasland (E);
- Er worden nieuwe hagen aangeplant (H);

Met de voorgestelde ontwikkeling zal worden voldaan aan het gestelde beleid.



- A Bestaande woning behouden.
- B Nieuw te realiseren woning.
- C Nieuw te realiseren bijgebouwen.
- D Nieuw aan te leggen verharding.
- E Bloemrijk grasland.
- F Bestaande groenstructuur.
- G Nieuw aan te planten bomen, soort nader te bepalen.
- H Nieuw aan te planten hagen, soort nader te bepalen.
- I Nieuw aan te planten bomen, soort nader te bepalen.
- J Te slopen bebouwing (rode stippellijn).



Fragment uit 1925 (bron: topotijdreis.nl)

Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: [redacted])

[Redacted text block]

[Redacted text block]