

Actielijst: College van burgemeester en wethouders van 31 maart 2026

Datum 31-03-2026
Aanvang 09:30
Locatie Kamer [REDACTED]
Secretaris [REDACTED]
Voorzitter [REDACTED]

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

Nota 3 Principeverzoek RO Jagersweg 18-20

Voorgesteld besluit	In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor een Rood voor roodontwikkeling aan de Jagersweg 18-20 te Enter.
Besluit	Conform besloten
Zaakcode	189612903

Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp **principeverzoek RO Jagersweg 18-20**

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	612903
Datum B&W-vergadering	31 maart 2026
Deadline	-
Portefeuillehouder	
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Advies aan het college:

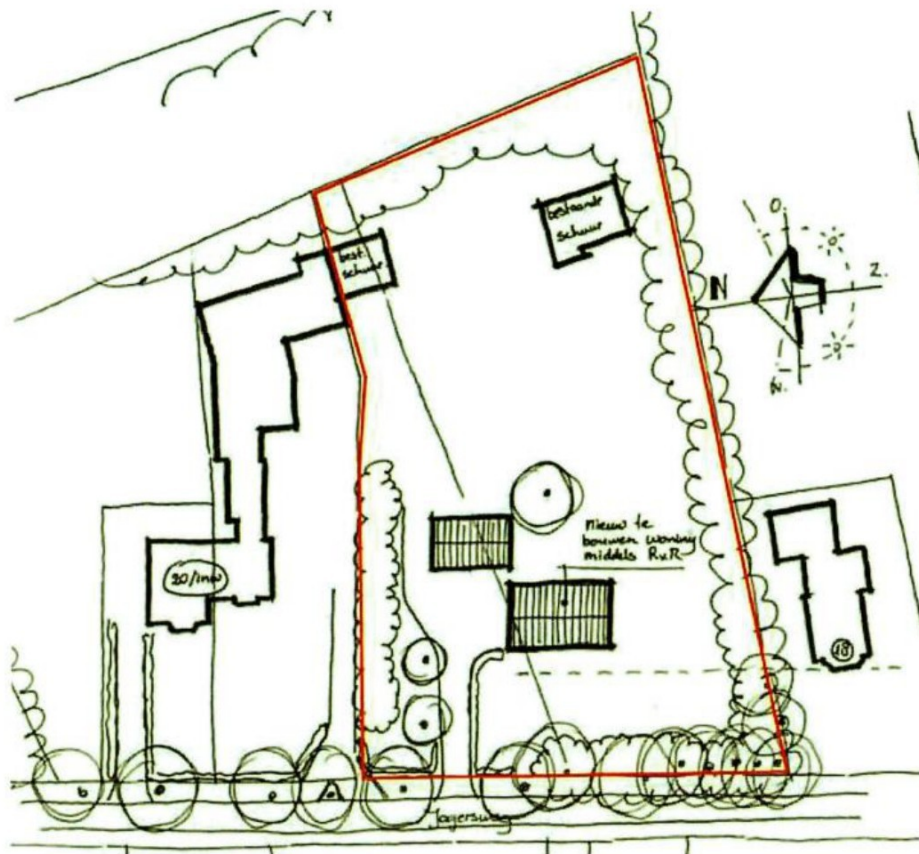
In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor een Rood voor roodontwikkeling aan de Jagersweg 18-20 te Enter.

1. Aanleiding

We hebben een verzoek ontvangen voor de bouw van een woning op het perceel aan de Jagersweg tussen 18 en 20 te Enter. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een vrijstaande woning. Initiatiefnemer is voornemens vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen op een ander perceel in zijn bezit ,  in de gemeente Wierden, te slopen. Hij wil de sloopmeters, door middel van een sloopvoucher, gebruiken voor de bouw van de compensatiewoning aan de Jagersweg.



Planlocatie bevindt zich binnen rode contour



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 de eigen locatie (paragraaf 4.1 t/m 4.3 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 aan bijgebouwen (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.
- 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.

Het plan is om de woning aan de Jagersweg tussen nr. 18 en 20 te realiseren. In dit geval wordt er gebruik gemaakt van een sloopvoucher uit de gemeente Wierden [REDACTED]. Er is een sloopvoucher afgegeven wat betekent dat bouw op de slooplocatie niet mogelijk was.

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 150 m².

Initiatiefnemer is in onderhandeling voor de aanschaf van een aanvullende sloopvoucher, omdat de voucher van de [REDACTED] niet toereikend is. Bij de definitieve aanvraag moet de initiatiefnemer aantonen daadwerkelijk over de voucher te beschikken, voordat gestart wordt met de procedure.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

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, die 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 diende vast te stellen. 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.

Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van het erfontwikkelingsplan merken we op dat we belang hechten aan de herleidbaarheid van het oorspronkelijke erf. We zien dit terug komen in de eerste aanzet van het landschapsplan dat is ingediend. Het erfinrichtingsplan bij het vervolg moeten worden aangevuld met een beplantingsplan.

Bij het indienen van de definitieve aanvraag moeten bovenstaande opmerkingen/voorwaarden zijn verwerkt.

1.3 De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden aangetoond;

De nieuwe Omgevingswet richt zich dus op het in stand houden 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. Hierbij zal in ieder geval gekeken moeten worden naar de aspecten bodem (i.v.m. sloop en functiewijziging), flora & fauna (sloop en aanpassing groenstructuur) en geur (aantonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat).

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 functieverandering is niet mogelijk op basis van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Binnen de functieaanduiding Agrarisch is geen bebouwing of een burgerwoning toegestaan. In het 'omgevingsplan tijdelijke deel' is ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) kan medewerking worden verleend. Een BOPA (buitenplanse omgevingsactiviteit) is een procedure voor een ontwikkeling die niet past binnen de regels van het omgevingsplan (proceduretijd 8 weken)

De aanvraag moet 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

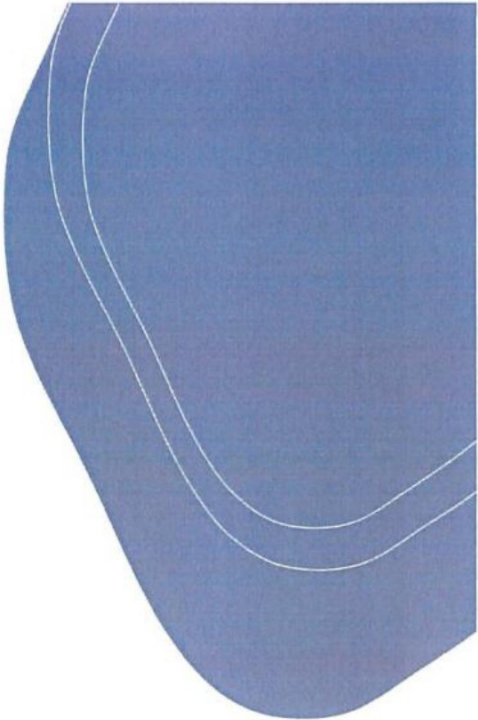
Initiatiefnemer moet een omgevingsvergunning aanvragen die vergezeld gaat van een Ruimtelijke Motivering. Omdat er sprake is van een toevoeging van een woning moet de ontwikkeling in verband met het bindend adviesrecht, worden voorgelegd aan de raad.

19. Evaluatie

Niet van toepassing.

20. Bijlagen

1. Principeverzoek RO Jagersweg 18-20

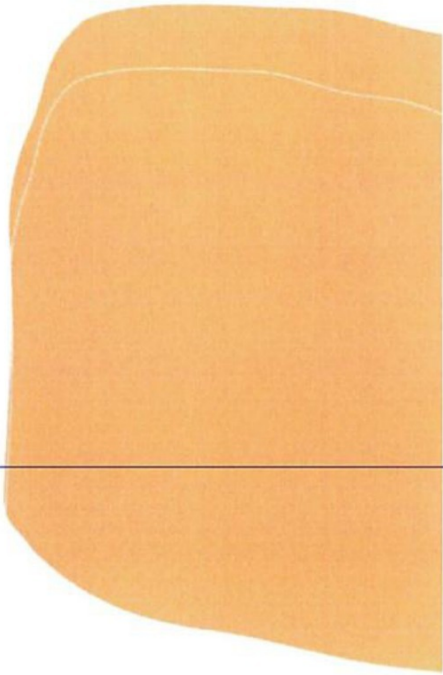


Principeverzoek

Enter, Jagersweg tussen 18 & 20

Status: Definitief

3 november 2025



PRINCIPEVERZOEK

ENTER, JAGERSWEG TUSSEN 18 & 20

Auteur:
Datum:
Versie:


3 november 2025
Definitief



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING.....	3
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED.....	3
1.3	LEESWIJZER.....	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	4
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	4
2.2	PLANOLOGISCHE SITUATIE	5
2.3	GEWENSTE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3	RELEVANT BELEID.....	8
3.1	BELEIDSNOTITIE ERVEN IN BEWEGING 2023	8
HOOFDSTUK 4	LEEFOMGEVINGSASPECTEN	10
HOOFDSTUK 5	VERZOEK	13

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Namens de familie [REDACTED] (hierna: initiatiefnemer) richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Initiatiefnemer is voornemens om een (compensatie)woning te realiseren aan de Jagersweg tussen nummer 18 & 20 via het Rood voor Rood beleid. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing, twee (veld)schuren, op het perceel gesloopt. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om sloopmeters in te zetten van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen van een ander erf [REDACTED] 1) in de gemeente Wierden in bezit van initiatiefnemer. Deze bebouwing is nog niet gesloopt, maar initiatiefnemer wil de wenselijkheid en haalbaarheid hiervan mede door dit verzoek onderzoeken. Mogelijk moeten er nog sloopmeters bijgekocht worden voor het realiseren van de compensatiewoning aan de Jagersweg tussen 18 & 20 in het buitengebied van Enter.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is een planologisch procedure, noodzakelijk.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Jagersweg tussen nummer 18 & 20 in Enter. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie D, nummers 3838 & 5606. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 Leeswijzer

Hierna wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid behandeld. In hoofdstuk 4 komen de verschillende relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 betreft een resume van het concrete verzoek.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie projectgebied

De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit een mix van woonfuncties en agrarische functies, verspreid liggende woonpercelen en agrarische cultuurgronden. De belangrijkste ruimtelijke structuurdager is de Jagersweg die uitkomt op de Rondweg & de Elsenerweg.

Het projectgebied wordt begrensd door woonfuncties aan de noord- en zuidzijde. Aan de oostzijde door een bos en ten westen van het projectgebied liggen agrarische gronden. Het projectgebied is gelegen in een landelijke omgeving.

Op het perceel, wat voornamelijk uit grasland bestaat staat een kapschuur. Verder staan er enkele bomen langs de Jagersweg en tussen de omliggende percelen waardoor het perceel grotendeels uit het zicht komt te liggen.

Zoals eerder aangegeven is initiatiefnemer voornemens een aantal landschapsontsierende schuren (zowel kapschuren als overige bijgebouwen) ter grootte van in totaal circa 600 m² te slopen op een ander perceel. Dit perceel, aan de [] te [] is ook in het bezit van initiatiefnemer. Via een sloopvoucher wil initiatiefnemer deze meters inzetten voor een compensatiewoning aan de Jagersweg.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie van het projectgebied aan de Jagersweg en de directe omgeving weergegeven. Afbeelding 2.2 toont een straatbeeldfoto genomen vanaf de Jagersweg.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)



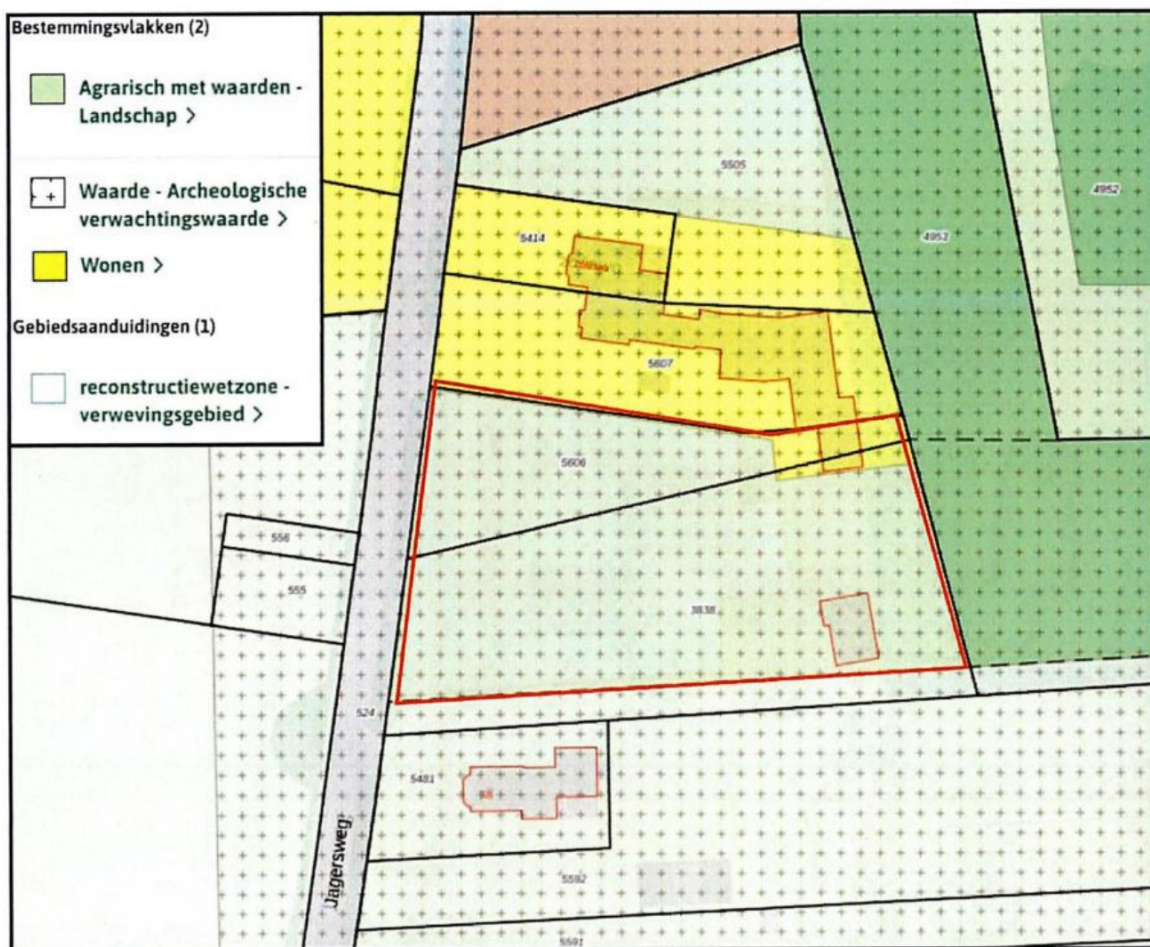
Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie projectgebied (Bron: Google Streetview, augustus 2025)

2.2 Planologische situatie

2.2.1 Planologisch regime

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Wierden. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het projectgebied is met name het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van belang, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel. In afbeelding 2.3 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het projectgebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 2.3 Uitsnede planologisch regime (Bron: Omgevingswet.overheid.nl, bewerkt)

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is het projectgebied voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Binnen een klein gedeelte van het projectgebied geldt de functie 'Wonen'. Dit is echter niet het gedeelte waar gebouwd zal worden, deze functie blijft in dit principeverzoek dan ook verder buiten beschouwing. Tevens geldt er een dubbelbestemming voor archeologie. Hiermee worden de archeologische waarden beschermd.

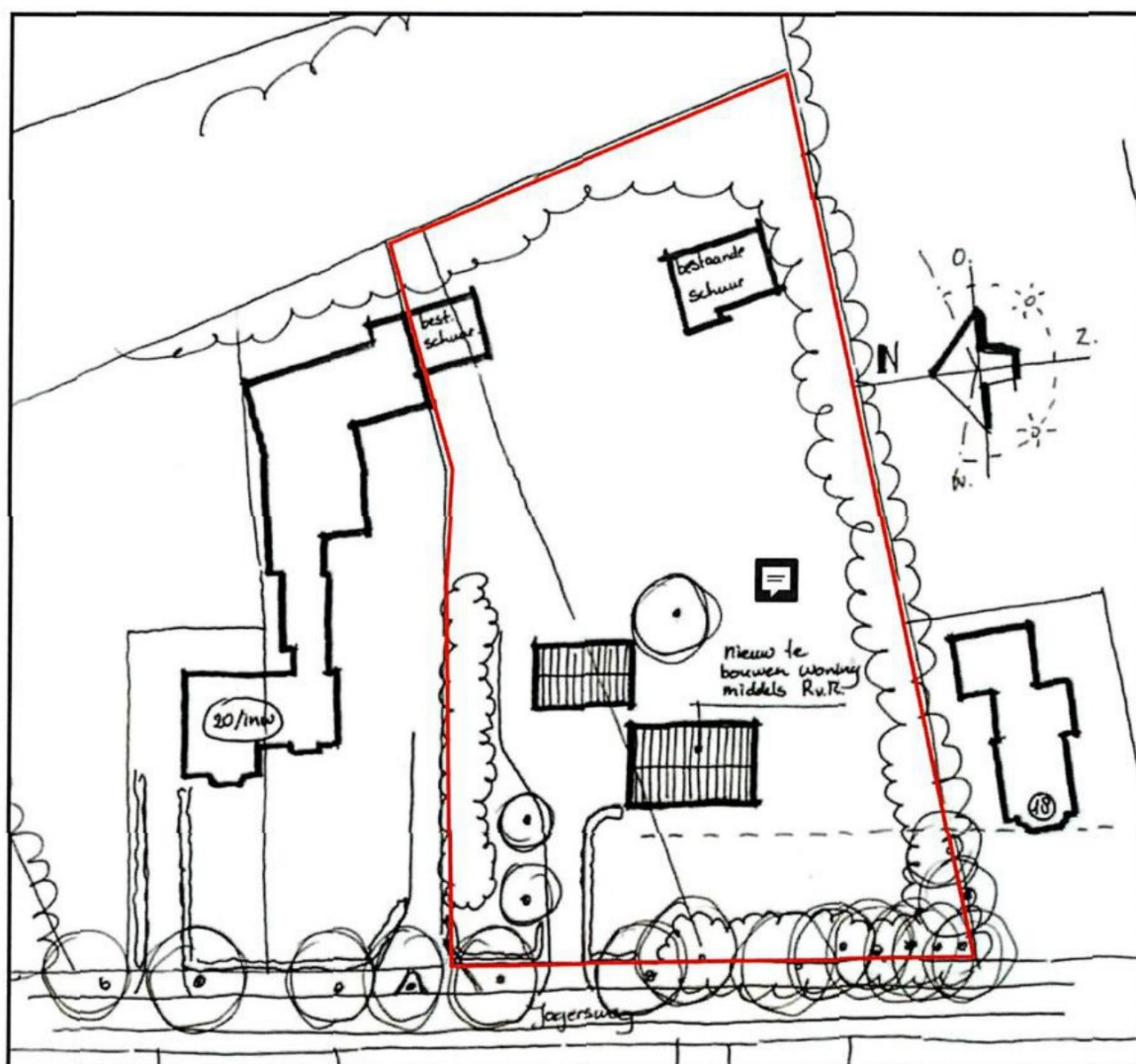
2.2.2 Strijdigheid met het tijdelijke deel van het omgevingsplan

In de huidige situatie is het niet toegestaan om regulier te wonen ter plaatse van het projectgebied. Het realiseren van de beoogde compensatie woning past daarmee niet binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse.

Een ruimtelijk planologische procedure is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

2.3 Gewenste situatie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een vrijstaande woning. Initiatiefnemer is voornemens om vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te slopen op een ander perceel in zijn bezit (■■■■■, Enter) in de gemeente Wierden en de sloopmeters, door middel van een sloopvoucher, te gebruiken voor de bouw van de compensatiewoning aan de Jagersweg. De te slopen schuren aan de ■■■■■ zijn van onvoldoende omvang (in totaal circa 600 m²) om volledig te voldoen aan de sloopnorm van 1000 m² zoals opgenomen in de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Zuidwest-Twente en het gemeentelijk Rood voor Rood beleid van de gemeente Wierden. De initiatiefnemer is voornemens, wanneer deze beschikbaar zijn, sloopmeters op te kopen of op een andere manier te investeren in de groene omgeving. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de veldschuren (in 2.4 aangegeven met de termen 'bestaande schuur') op het perceel aan de Jagersweg te slopen voor nog circa 120 m² extra aan sloopmeters. Na aanvulling met o.a. deze sloopmeters wil initiatiefnemer dan de nieuwe compensatiewoning realiseren. Een mogelijke locatie voor de compensatiewoning is weergegeven in afbeelding 2.4, dit gaat om de gestreepte vlakken. Het volledige perceel is hierin rood omlijnd.



Afbeelding 2.4 Gewenste erfinrichting (Bron: Initiatiefnemer)

HOOFDSTUK 3

RELEVANT BELEID

Voor de voorgenomen ontwikkeling is, in het kader van de beleidstoetsing, met name de gemeentelijke Beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente', de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' & de 'Lokale woonagenda 2022-2026' van belang. Hierna wordt het voornemen getoetst aan deze beleidsstukken.

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



Dit document beschrijft de kaders en spelregels rondom de kwaliteitsinvesteringen onder de KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) voor de gemeenten in zuidwest-Twente. Dit document is opgesteld op basis van de provinciale handvatten voor het Rood voor Rood beleid. Wat betreft het Rood voor Rood beleid worden hier eisen gesteld voor het aantal sloopmeters en de toegestane inhoud van de beoogde woning. Bijbehorend raadsbesluit "Aanpassing Rood voor Rood beleid" vult de regionale spelregels aan op twee onderwerpen. Hieronder wordt ingegaan op de relevante eisen voor voorgenomen ontwikkeling.

Bij ontwikkelingen in het buitengebied is het uitgangspunt dat de kwaliteit aan de hand van drie bouwstenen aanzienlijk wordt vergroot. Het gaat ten eerste om de ruimtelijke kwaliteit. Mocht het ter plekke echter niet mogelijk zijn om te investeren in de ruimtelijke kwaliteit, kan een impuls worden gegeven aan de sociale kwaliteit of duurzaamheid ten behoeve van een evenwichtige ontwikkeling.

In de regionale spelregels wordt gesteld dat bij sloop van minimaal 1.000 m² aan landschap ontsierende (agrarische) bebouwing één nieuwe woningbouwkavel kan worden uitgegeven. De nieuwe woning en bijhorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m² zijn. Met het aanvullende raadsbesluit wordt daarnaast bepaald dat woningsplitsing wordt toegestaan bij een bestaande inwoonsituatie onder de voorwaarde dat er voldoende geïnvesteerd wordt in de omgeving. Binnen de regionale spelregels wordt ruimte geboden voor maatwerk wanneer de beleidsregels niet voldoende ruimte bieden voor de gewenste ontwikkeling. Afwijken van de beleidsregels gebeurt op basis van kwalitatieve criteria zoals een bijdrage aan de ruimtelijke of sociale kwaliteit of duurzaamheid.

3.2 Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Omgevingsvisie Overijssel biedt gemeenten beleidsruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen in de groene ruimte worden onder voorwaarden mogelijk gemaakt via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). KGO houdt in dat ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Met de "beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" van gemeente Wierden kan worden bepaald wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen waardoor de gewenste ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Voorgenomen ontwikkeling maakt gebruik van de KGO in de vorm van Rood voor Rood. Hierbij moet verbetering van de ruimtelijke kwaliteit blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en een goede landschappelijke en architectonische inpassing. De investering in de ruimtelijke kwaliteit kan onder andere bestaan uit realisatie van nieuw groen, onderhoud van bestaand groen of het bijdragen aan renovatie van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB).

3.3 Lokale woonagenda 2022-2026 Wierden

De Lokale Woonagenda vormt voor de gemeente Wierden de visie op wonen voor de komende vier jaren en geeft antwoord op de vraag wat voor keuzes de gemeente wil maken qua wonen en welke woonvraagstukken prioriteit hebben, rekening houdend met de ontwikkelingen op de woningmarkt. De

Lokale Woonagenda staat niet op zichzelf. Het raakt bestaande beleidskaders op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. De volgende vier woonthema's staan centraal in de Lokale Woonagenda:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Wonen en zorg
- Toekomstbestendigheid
- Leefbaarheid

Voor voorliggende ontwikkeling zijn met name de thema's 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' en 'leefbaarheid' van belang. Het thema 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' gaat onder andere in op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente. In 2021 is woningmarktonderzoek uitgevoerd waarin de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Wierden tot 2031 globaal in beeld is gebracht. De gemeente gaat er hierbij vanuit dat ieder huishouden een woning nodig heeft. Voor overige buurtschappen is een woningbehoefte van 20 tot 30 woningen berekend. In de berekening wordt niet specifiek aangeduid wat de woningbehoefte in het buitengebied is.

De kwalitatieve woningbehoefte is ook onderzocht en laat zien aan wat voor soort woningen behoefte is in de gemeente Wierden. Hierdoor kan gericht worden toegevoegd voor een toekomst bestendig woningaanbod. Hoewel de vraag naar starterswoningen en sociale huur het grootst is, moet ook voorzien worden in de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in een duurder segment. Doorstroming binnen gemeente Wierden is belangrijk en bij nieuwe ontwikkelingen heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding.

Binnen het thema 'leefbaarheid' zet gemeente Wierden onder andere in op ontmoeten en bewegen en een groene en klimaat adaptieve leefomgeving. Tevens wordt ingezet op het toevoegen van woningen in het buitengebied die passen in het landschap. Door het Rood voor Rood beleid wordt de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied versterkt.

3.4 Toetsing van het initiatief aan het beleid

Met het voornemen wordt een compensatiewoning gerealiseerd aan de Jagersweg in het buitengebied van Enter. Zoals aangegeven in de Lokale woonagenda 2022-2026 Wierden is er een behoefte naar woningen in het buitengebied, onafhankelijk van de grootte. Daarnaast wordt de woning gebouwd tussen andere voormalig agrarische percelen, welke allen zijn omgezet naar wonen. Hierdoor is het agrarisch perceel waarop de bouwplans ligt grotendeels haar functie verloren. Vanuit de oogpunten om verdere uniformiteit uit te stralen en een logische verdichting in het buitengebied toe te passen is het wenselijk om op deze locatie een nieuwe woning te realiseren.

De missende sloopmeters worden, in overleg met de gemeente ingekocht. Wanneer dit niet wenselijk wordt geacht kan worden gekeken naar andere manieren om te investeren in de ruimte om te voldoen aan de KGO. Wanneer deze sloopmeters zijn gevonden kan geconcludeerd worden dat het voornemen passend is om mee te doen aan de RVR regeling waardoor één compensatiewoning mogelijk kan worden gemaakt.

HOOFDSTUK 4 LEEFOMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

Bij het beoordelen van de leefomgevingsaspecten zijn de in de hiernavolgende tabel opgenomen aspecten van belang.

Leefomgevingsaspect	Onderbouwing en consequentie
Wegverkeerslawaaï	Het projectgebied bevindt zich in het geluidaandachtsgebied van de A1, de N347 en de Jagersweg. Een onderzoek naar wegverkeerslawaaï wordt noodzakelijk geacht.
Railverkeerlawaaï	Akoestisch onderzoek railverkeerlawaaï is niet noodzakelijk. Het projectgebied ligt niet binnen een geluidaandachtsgebied van een spoorweg.
Industrielawaaï	Akoestisch onderzoek industrielawaaï is niet noodzakelijk. Het projectgebied ligt niet in het invloedsgebied van een gezonde industrie-terrein.
Individuele bedrijven (geluid)	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuw geluidsgevoelig gebouw toegevoegd. Echter zijn er in de directe omgeving van het projectgebied geen geluid belastende functies aanwezig die van invloed zijn op de bestaande en toekomstige woningen binnen het projectgebied.
Bodem	Bodemonderzoek is op deze locatie noodzakelijk om aan te tonen of de milieu hygiënische staat van de bodem past bij het beoogde gebruik (wonen met tuin). Na een positief principebesluit wordt bodemonderzoek uitgevoerd. Op voorhand worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
Luchtkwaliteit	Gelet op de aard en omvang van dit voornemen wordt geconcludeerd dat voorliggend voornemen 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
Omgevingsveiligheid	Het projectgebied bevindt zich niet binnen de risicoafstand van een risicobron. Een onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk.
Geur	In de directe nabijheid van het projectgebied zijn enkele(voormalige) agrarische bedrijfsterreinen aanwezig. Echter bevinden deze zich allen op meer dan 300 meter van het projectgebied. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt aan de Rondweg 13. Bij positief principebesluit zal in overleg met de gemeente worden afgestemd of een geuronderzoek noodzakelijk is. Op voorhand wordt geen belemmering verwacht aangezien er op kortere afstand tot deze veehouderij reeds woonfuncties (mogelijk gemaakt met RvR) zijn. Hierdoor vormt het aspect geur geen directe belemmering.
Soortenbescherming	Quickscan natuurwaardenonderzoek is in voorliggend geval noodzakelijk. Na een positief principebesluit wordt een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Op voorhand worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
Gebiedsbescherming	Het projectgebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op het NNN.

	Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Borkeld' ligt op circa 2.5 kilometer van het projectgebied. Van directe effecten zal geen sprake zijn. Echter dient ook rekening gehouden te worden met eventuele indirecte hinder (stikstof). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, is aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid te verwachten dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een toename van stikstofdepositie. Dit zal worden aangetoond middels een AERIUS-berekening.
Archeologie	De gemeente Wierden heeft haar archeologiebeleid vertaald in het bestemmingsplan, onderdeel uitmakend van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Op basis hiervan kent het projectgebied een archeologische dubbelbestemming. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig, aangezien de onderzoeksgrens van 2500m² niet overschreden wordt.
Cultuurhistorie	De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.
Verkeer en parkeren	Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaan door een nieuwe ontwikkeling. Met het voornemen wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Echter gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de grootte van het erf worden geen belemmeringen verwacht. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggend plan.
Waterhuishouding	Gelet op het feit dat het gaat om een fysieke ontwikkeling dient gekeken te worden naar het aspect waterhuishouding. Bij een positief besluit op dit verzoek zal een watertoets worden uitgevoerd. Gezien het feit dat het voornemen uitgaat van het realiseren van een niet risicovolle functie worden er op voorhand geen belemmeringen verwacht. Daarnaast biedt het perceel voldoende ruimte voor het realiseren van waterbergingsmaatregelen waarbij het streven is om hemelwater op eigen terrein op te vangen, vast te houden en vertraagd te infiltreren, dan wel af te voeren.
Trillinghinder	In de nabije omgeving is geen spoorweg aanwezig. Trillinghinder is niet aan de orde.
Gezondheid	Voor dit initiatief is in dit principeverzoek zo goed mogelijk afgewogen op welke manieren de ontwikkeling invloed kan hebben en beïnvloed wordt door omliggende activiteiten zonder dat de gezondheid van de nieuwe bewoners of de omliggende bewoners negatief wordt beïnvloed. In dit principeverzoek is dit bereikt door te onderbouwen dat bij alle relevante milieuparagrafen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaatsvindt. Vanuit dit oogpunt kan geredeneerd worden dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.
Spuitzonering	Een deel van de gronden rondom het projectgebied is in gebruik voor landbouw. Er zal dan ook een voorwaardelijke verplichting moeten worden opgenomen dat er rondom het projectgebied geen schadelijke gewasbestrijdings -beschermingsmiddelen worden gebruikt wanneer deze binnen 50 meter van de woonfunctie liggen. Het aspect spuitzonering

	vormt dan naar verwachting geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.
Participatie	De initiatiefnemer heeft met omwonenden gesproken ([redacted] inw & [redacted] hieruit zijn, voor zover bekend, geen bezwaren naar voren gekomen.

HOOFDSTUK 5 VERZOEK

Voorliggend principeverzoek heeft betrekking op het perceel gelegen aan de Jagersweg tussen nummers 18 & 20 in het buitengebied van Enter. De initiatiefnemer is voornemens middels rood voor rood landschap ontsierende schuren te slopen aan de [REDACTED] 1 en daarvoor aan de Jagersweg 20 een compensatiewoning te realiseren.

Dit principeverzoek toont aan dat vanuit ruimtelijke oogpunt geen sprake is van onoverkomelijke belemmeringen. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het relevante gemeentelijke beleid. Hierbij wordt opgemerkt dat initiatiefnemer nog op zoek gaat naar extra sloopmeters, om zodoende te voldoen aan de sloopnorm. Tot slot resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een passende duurzame (vervolg)functie van gronden waar bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en daardoor niet langer in onderhoud worden voorzien.

Verzocht wordt om in principe medewerking te verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure, wijziging omgevingsplan, om zodoende de in dit verzoek beschreven ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

Actielijst: College van burgemeester en wethouders van 31 maart 2026

Datum 31-03-2026
Aanvang 09:30
Locatie Kamer [redacted]
Secretaris [redacted]
Voorzitter [redacted]

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

Nota 4 Principeverzoek RO [redacted] 6

Voorgesteld besluit	In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor een Rood voor roodontwikkeling aan de [redacted] te [redacted]
Besluit	Conform besloten
Zaakcode	189612899

Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp

Principeverzoek RO Ypeloweg 6

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	612899
Datum B&W-vergadering	31 maart 2026
Deadline	-
Portefeuillehouder	██████████
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Advies aan het college:

In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor een Rood voor roodontwikkeling aan de ██████████ 6 te Enter.

1. Aanleiding

Voor de Ypeloweg 6 hebben we een verzoek ontvangen voor een Rood voor roodontwikkeling. Het betreft een voormalige paardenhouderij.

De initiatiefnemer heeft de wens om het agrarische bedrijf om te zetten naar een woonerf. Concreet komt dit neer op het slopen van alle opstallen en het bouwen van drie woningen met bijbehorende bouwwerken.



Planlocatie bevindt zich binnen rode contour



Impressie van de toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)). Om het plan te kunnen realiseren is een aanpassing van het omgevingsplan nodig. Daarvoor 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 de eigen locatie (paragraaf 4.1 t/m 4.3 uit het beleidskader).

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Sloop van minimaal 1.000 m² aan landschap ontsierende (agrarische) bebouwing voor één nieuwe woningbouwkael.
- De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw zijn respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m².
- Een tweede bouwkael kan bij minimaal 2.500 m².

- Eventueel kunnen extra m² sloopmeters worden gebruikt voor een grotere inhoud van de woning (max. 2.000 m³) en/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.
- 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.

Het totaal aantal te slopen landschap ontsierende bebouwing binnen het plangebied heeft een oppervlakte van 2.332 m². Dit voldoet niet aan de gestelde 2.500 m². Echter, in situaties waar boven de 1.000 m² of de 2.500 m² gesloopt wordt, wordt gekeken naar een maatwerkoplossing. Er is maatwerk mogelijk als er bijvoorbeeld wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

Omgevingsvisie Wierden, Wierden Klaar voor Morgen Enterbroek, Rectum en Ypelo

De buurtschappen Enterbroek, Rectum en Ypelo vormen samen een gebied met een rustige en landelijke sfeer. Het landschap bestaat uit grote open weilanden en verspreid liggende boerderijen, die worden gekenmerkt door een open uitstraling. Hier en daar wordt de openheid onderbroken door beplanting, wat zorgt voor een gevarieerd beeld.

We vinden het belangrijk dat de agrarische kwaliteiten in het gebied bewaard blijven en dat er geen grote verdichting plaatsvindt. Daarom zetten we voor nieuwe woonfuncties in op erven van stoppende boeren of verlenen we, zo mogelijk, medewerking aan nieuwe woonerven die op een grote afstand van elkaar en agrarische erven liggen.

Het toevoegen van de woning op het voormalige erf 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. Enkele 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.

Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van het erfontwikkelingsplan merken we op dat we belang hechten aan de herleidbaarheid van het oorspronkelijke erf. We zien dit terug komen in de eerste aanzet van het landschapsplan dat is ingediend. Het erfinrichtingsplan bij het vervolg moeten worden aangevuld met een beplantingsplan.

Bij het indienen van de definitieve aanvraag moeten bovenstaande opmerkingen/voorwaarden zijn verwerkt.

1.3 De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden aangetoond;

De nieuwe Omgevingswet richt zich op het in stand houden 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. Hierbij zal in ieder geval gekeken moeten worden naar de aspecten bodem (i.v.m. sloop en functiewijziging), flora & fauna (sloop en aanpassing groenstructuur) en geur (aantonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat).

1.4 Aan het initiatief medewerking kan worden verleend met een wijziging van het omgevingsplan;

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 functieverandering is niet mogelijk op basis van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Binnen de functieaanduiding agrarisch bedrijf is geen burgerwoning toegestaan. In het 'omgevingsplan tijdelijke deel' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de functie 'agrarisch – agrarisch bedrijf' naar 'wonen' (artikel 4.7 onder c van het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)).

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

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

Omdat er hier sprake is van een bouwactiviteit kan medewerking worden verleend met een vergunning voor een OPA. De juridisch zuiverste manier om dat te doen is met een omgevingsplanwijziging (OPW).

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

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

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

■ 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 deze worden gewijzigd. Hiervoor zal initiatiefnemer een adviesbureau moeten inschakelen die dit plan opstelt op basis van onze werkinstructie en voorbeeldplannen.

19. Evaluatie

Niet van toepassing.

20. Bijlagen

1. Principeverzoek RO ■ 6
2. Erfinrichtingsplan principeverzoek RO ■ 6



PRINCIPEVERZOEK

• Ypeloweg 6 -Enter •

5 december 2025 - Concept

Principeverzoek Ypeloweg 6 Enter

Datum: 5 december 2025, [REDACTED]

Gewijzigd: -

Status: Concept

Opgesteld: [REDACTED]

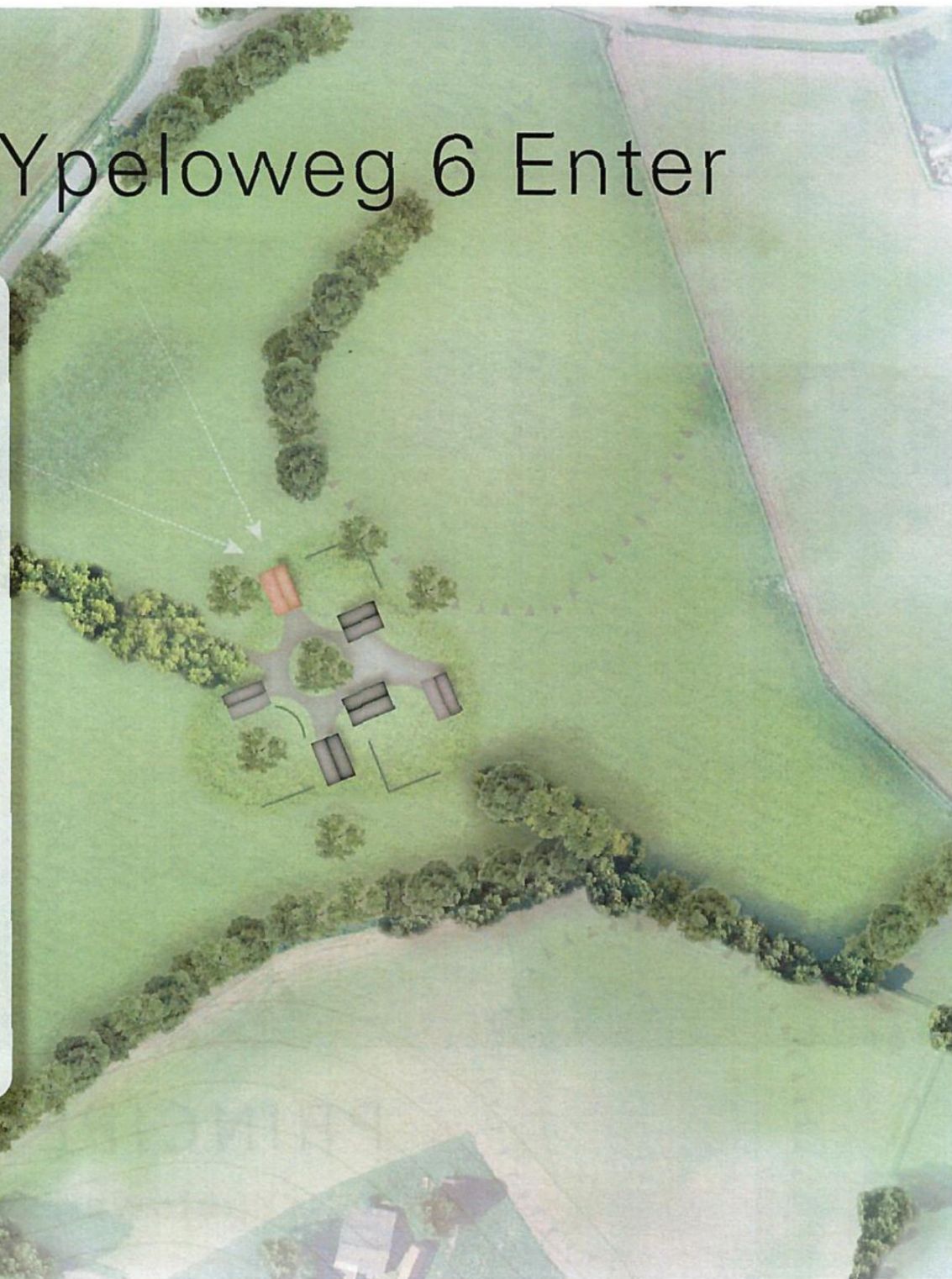
Auteur: [REDACTED]

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 planlocatie is gelegen aan de [REDACTED] in Enter. Het betreft een voormalige paardenhouderij. Het is van oorsprong een kleinschalig erf in een overgangsgebied van dekzandkoppen en een beekdalgebied met natte laagtes. De hoogteverschillen zijn op het erf nog goed waar te nemen. Het erf is oud en al vanaf 1895 terug te zien op de kaarten. Het erf ligt in een overgangsgebied van het kampenlandschap en het matenlandschap. Kenmerkend waren de groenstructuren langs de percelen, wegen en tussen de erven onderling. Vanaf de jaren '30 van de vorige eeuw werd het landschap grootschaliger en verdwenen de groenstructuren.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft de wens om het agrarische bedrijf om te zetten naar een woonerf. Concreet komt dit neer op het slopen van alle opstallen en het bouwen van drie woningen met bijbehorende bouwwerken.

1.3 Principeverzoek

De gemeente Wierden stelt voor een ontwikkeling in het buitengebied een goede landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In dit principeverzoek worden daarom de plannen en de landschappelijke inpassing uiteengezet.

Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid kan voldoen.

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

2. Huidige situatie

2.1 Natuurlijke landschap

Het plangebied ligt ten noordoosten van Enter, in een overgangsgebied van dekzandkoppen en een beekdalgebied met natte laagtes. Het erf komt al voor op kaarten van voor 1900. Verderop ten zuidwesten ligt de stuwwal van Enter. Stuwwallen zijn ontstaan in de laatste ijstijd en nu nog vaak goed zichtbaar in het landschap. Na de ijstijd werd het landschap reliëfrijk doordat het door de wind met dekzand werd bedekt. Hierdoor ontstonden de dekzandvlaktes en ruggen waardoor er grote verschillen ontstonden tussen hoog/droog en laag/nat gebied. De overgangsgebieden van hoog naar laag bleken geschikt als landbouwgronden en om erven te stichten. De grond was vruchtbaar en op de hogere delen konden de mensen veilig en droog wonen. De beekdalen voerden het water van de hogere delen af. Hoogteverschillen zijn daardoor nog goed waar te nemen (zie hoogtekaart pagina 8).

2.2. Overgangsgebied van kampen en matenlandschap

Het erf ligt in een overgangsgebied van het kampenlandschap en het matenlandschap. De boeren gingen vroeger niet zonder reden op een bepaalde plek bouwen en verbouwen. Ze kozen de locatie van hun boerderij strategisch, op de flank van de hoger gelegen dekzandkopjes, die ze individueel ontgonnen voor hun akkerbouw, en zo ontstonden de kampen. De lagere delen waren geschikt als hooi- en grasland en voor de beweiding van vee. Van oorsprong lagen de erven organisch verspreid op de hogere dekzandkopjes in het landschap. Er was een



planlocatie (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie. (Bron: geo.overijssel.nl)

organische structuur te herkennen naar de omliggende gronden en andere erven in de omgeving. Kenmerkend was ook het halfopen landschap door houtsingels omrand. Vanaf de eerste ontginningen in de jaren '30 van de vorige eeuw verdwenen veel houtsingels voor de moderne landbouw.

2.3. Huidige erfopzet

Op planlocatie staan een bedrijfswoning, een oude T-boerderij en een aantal landschap ontsierende opstallen. De hiërarchie van het erf is kloppend. Het erf kenmerkt zich door een orthogonale opzet en is door haar kleinschaligheid als passend te beoordelen. De percelen rondom worden intensief gebruikt door begrazing en uitloop van de paarden. Op planlocatie is de kenmerkende groenstructuur, langs de percelen en wegen, het meest verdwenen.

2.4. Nieuwe elementen

Bij de nieuwe ontwikkelingen kunnen oude cultuurhistorische landschapsstructuren hersteld worden, zoals de houtsingels langs percelen en wegen. Daarnaast is het halfopen landschap en de natte laagte kenmerkend voor het oorspronkelijke landschap. Op de planlocatie wordt met de nieuwe erfopzet rekening gehouden met deze structuren.



Fragment uit omstreeks 1900 (Bron: Topotijdreis.nl)



Fragment uit omstreeks 1935 (Bron: Topotijdreis.nl)



Fragment uit omstreeks 2020 (Bron: Topotijdreis.nl)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste zijn de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. In de Omgevingsvisie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vindt. Er 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. Dedoelstellingen uit de visie zijn uitgewerkt 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 dit 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 bepalen of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk

zijn. Reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, NNN-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De generieke 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. Voor de ontwikkellocatie geldt dat voortgebouwd wordt op kenmerkende structuren en dat landschapskenmerken worden versterkt.

3.1.4 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken die zijn opgenomen in de Catalogus

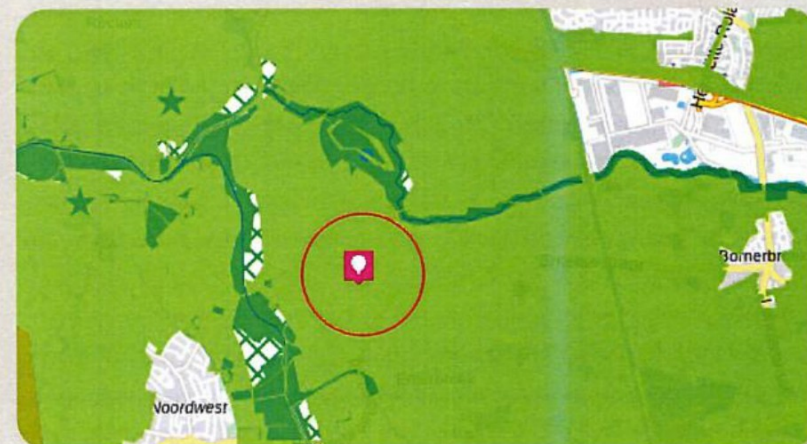
Gebiedskenmerken van de provincie Overijssel. Voor de toetsing zijn vier lagen te onderscheiden namelijk: natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving. Hiervoor gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ze geven richting aan het beleid voor landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. Voor de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling zijn de stedelijke laag en de laag van beleving niet meegenomen, omdat deze niet relevant zijn.

Natuurlijke laag

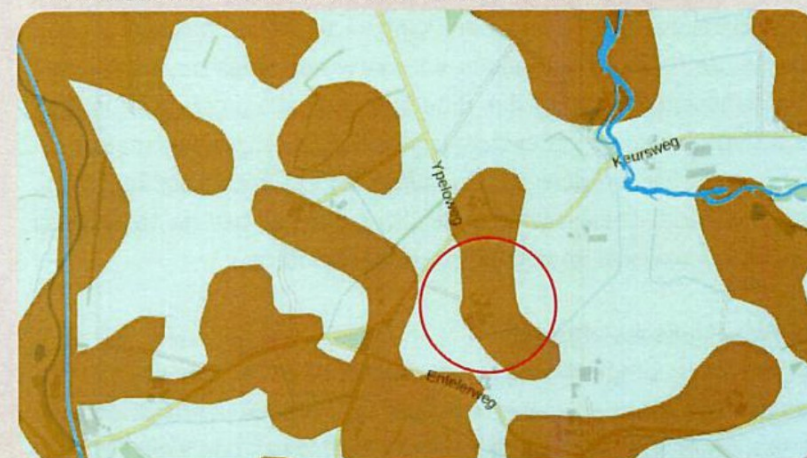
De natuurlijke laag is eerder ontstaan door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Hierbij was er geen invloed van de mensheid. De locatie ligt in een overgangsgebied van dekzandvlakte- en ruggen en een gebied van beekdalen en natte laagten. Onder koude omstandigheden in de laatste ijstijd heeft de wind ervoor gezorgd dat (geërodeerd) zand werd afgezet en zich verplaatste, hierdoor zijn dekzandruggen en -kopjes ontstaan. In de lager gelegen delen zijn beeklopen te vinden. Hoogteverschillen zijn in de omgeving nog goed zichtbaar. Ook op planlocatie is sprake van reliëf. Dat is ook terug te zien op de hoogtekaart (pagina 8).

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij niet nagedacht werd over de schoonheid ervan.



Ontwikkelingsperspectief: kleinschalig mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

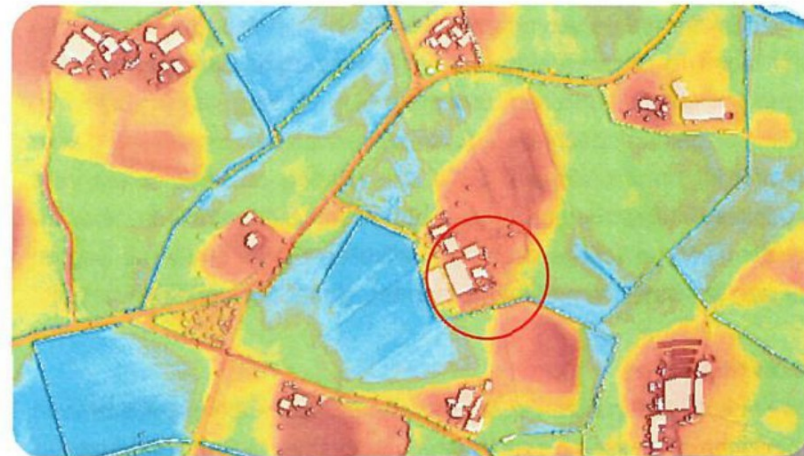


Natuurlijke laag: dekzand en beekdal en natte laagten (Bron: overijssel.tercera.overijssel-ro.nl)

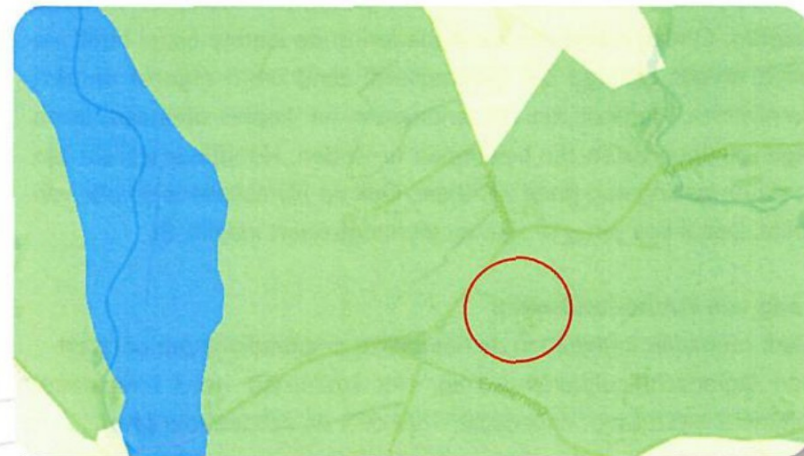
Nu waarderen we juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. Het plangebied ligt in een overgangsgebied van het 'oude hoevenlandschap' en een 'maten en flierenlandschap'. Kenmerkend voor het kampenlandschap is de kleinschalige structuur van het landschap, kamp, erf op flank, natte laagtes met houtwallen en eventueel plukjes heidevelden die werden ontgonnen. Vanuit de erven vond een ordening van het landschap plaats die de organische vormen van het landschap volgt en welke terug te zien is in de spinragstructuur naar de omliggende gronden en erven. Beeldbepalende beplantingen waren houtwallen en eik. In de directe omgeving van het plangebied (westkant) is een overgang te herkennen naar het maten- en flierenlandschap, wat een opener karakter heeft met groenstructuren rondom de hooi- en graslanden en houtwallen langs de waterlopen. Door aandacht te hebben voor deze kenmerkende groenstructuren en de accentuering van de overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlandschap en door aan te sluiten bij het open karakter ervan, draagt de ontwikkeling binnen het plangebied bij aan de versterking van het oorspronkelijke cultuurhistorische landschap.

3.2 Planologische situatie

Volgens het omgevingsplan van rechtswege is sprake van de functies 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde'. Aan de zuidwest kant is aan een klein deel van



Hoogtekaart (Bron: ahn.nl)



Laag van cultuurlandschap: (Bron: Overijssel.tercera-ro.nl)

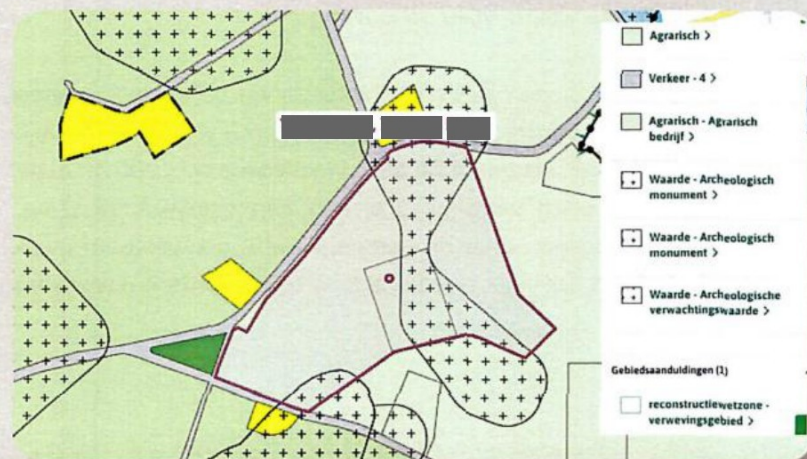
het plangebied nog de functie 'Waarde - Archeologisch monument' toegekend. Volgens het omgevingsplan is er één (bedrijfs-)woning toegestaan. De functie 'Archeologische verwachtingswaarde' is van toepassing als bouwwerken meer dan 2.500 m² bedraagt. Dat is hier niet het geval. Extra woningen kunnen niet worden toegelaten binnen de functie. Daarom moet gebruik gemaakt worden van de regeling Rood voor Rood.

3.3 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-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. Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Als dit niet direct geval is, dan gelden er nog andere mogelijkheden, zoals het nemen van maatregelen die meerwaarde bieden voor de sociale dan wel duurzame kwaliteit. Gemeenten hebben het KGO-beleid vertaald naar eigen beleidskaders en ruimtelijke plannen, welke voor een deel zijn vastgelegd in dit gezamenlijke regionale document. Hierbij gaat het met name over Rood voor Rood (RvR), vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), nieuwe landgoederen, en de uitbreiding van agrarische of niet-agrarische bedrijven.



Luchtfoto planlocatie (geo.overijssel.nl)



Uitsnede bestemmingsplan. (Bron: omgevingswet.overheid.nl)

3.3.1 Rood voor Rood

De voorgenomen ontwikkeling op het erf valt onder de Rood voor Rood regeling, waarbij landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt in ruil voor een bouwka­vel voor één of meer (compensatie-) woningen. Het belang van de initiatief­nemer en het maatschappelijk belang dienen in evenwicht zijn met elkaar. Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende (agrari­sche) bebouwing kan één nieuwe woningbouwka­vel worden uitgegeven. Een tweede bouwka­vel kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m² wordt gesloopt. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen dan respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m² zijn. Uitgangspunt is wel dat alle landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs-)woning of beeldbepalende of cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

Het totaal aantal te slopen landschap ontsierende bebouwing binnen het plangebied heeft een oppervlakte van 2.332 m². Dit voldoet niet aan de gestelde 2.500 m². Echter, in situaties waar boven de 1.000 m² of de 2.500 m² gesloopt wordt, wordt gekeken naar een maatwerkoplossing. Er is maatwerk mogelijk als er bijvoorbeeld wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Daaraan wordt voldaan bij de verdere uitwerking van het ontwerp.

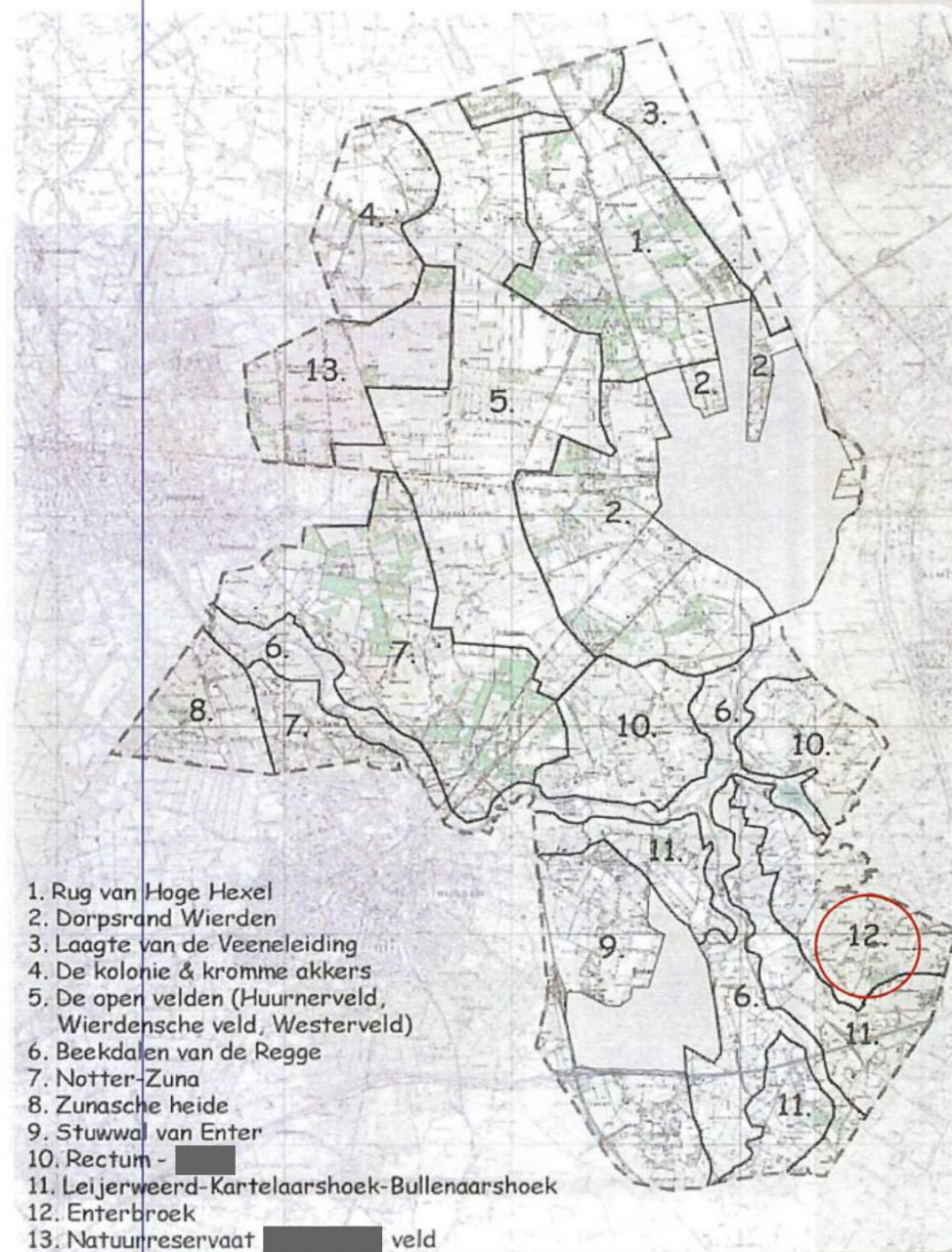
3.4 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Wierden

Doel van het landschapsontwikkelingsplan is om een duidelijke visie te ontwikkelen op het veranderende landschap. Het LOP heeft ook een relatie met het welstandbeleid voor het buitengebied. Adviezen over de inpassing van een gebouw in het landschap vormen een goede aanvulling op de welstandsbepalingen. Het plangebied aan de [REDACTED] valt onder deelgebied 12 "Enterbroek". Kenmerken van het gebied zijn kleine eenmansessen (kampen), verspreid maar wel enigszins gegroepeerd op kleine kopjes, met verspreide bebouwing en onregelmatige bochtige wegen. De kleinschaligheid en variatie door afwisseling in het microreliëf, kampen, weiden en landschapselementen als houtwallen, singels en erfbeplanting worden als kwaliteiten gezien.

Vanuit het LOP worden de volgende opgaven benoemd:

- Aanbrengen van groenblauwe dragers langs beken en watergangen;
- Stimulering van de aanleg van landschapselementen;
- Voorwaarden stellen aan toenemende ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid en burgererven;
- Behoud en herstel van kleinschalige en afwisselende structuur en identiteit van het oude cultuurlandschap;
- Meeliften op recreatieve ontwikkelingen rondom landgoed Twickel, Twickelervaart.

Binnen de planlocatie worden extra landschapselementen toegevoegd en daarmee wordt het kleinschalige, de afwisseling in structuur en de identiteit van het oude cultuurlandschap versterkt.



Deelgebied 12 (Bron: LOP Wierden)

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

De planlocatie ligt ten noordoosten van Enter in een overgangsgebied van dekzandkoppen en een beekdalgebied met natte laagtes. Kenmerkend voor het gebied waren de kleinschaligheid, afwisseling in het landschap en de organische ordening vanuit de erven. Het erf is oud en al vanaf 1895 terug te zien op de kaarten. Het erf ligt in een overgangsgebied van het kampenlandschap en het matenlandschap. Kenmerkend waren de groenstructuren langs de percelen, wegen en tussen de erven onderling. Op planlocatie is de kenmerkende groenstructuur, langs de percelen en wegen, het meest verdwenen. Er is sprake van een agrarisch bedrijf met een oude T-boerderij, een bedrijfswoning en een aantal landschap ontsierende opstallen. De percelen rondom zijn ingericht voor het houden van paarden.

4.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden alle opstallen gesloopt (A), een nieuwe hoofdwoning (B) en twee nieuwe woningen (C) gerealiseerd. Allen met bijbehorend bijgebouw (D). De hoofdwoning is vanaf de weg te zien, de overige woningen zijn duidelijk achter de hoofdwoning gesitueerd. Samen met de nieuwe bijgebouwen vormen de drie woningen één erf, welke door de verspreide opstelling ervan past bij het oorspronkelijk cultuurlandschap. Centraal wordt een erfbos geplant (E). Het erf is gesitueerd op een van nature logische plek, op de flanken van de kamp. Er worden nieuwe groenstructuren (J) aangeplant die de bestaande groenstructuur (K, L) versterken. Ook worden er diverse solitaire bomen aangeplant (H, I, N).

In de natuurlijke laagtes rondom het erf wordt ingezet op natuurontwikkeling/waterinfiltratie (M). Tenslotte accentueren de nieuw gecreëerde zichtlijnen (O) de overgang naar het lager gelegen matenlandschap en het halfopen karakter ervan.

4.3 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

- A: te slopen opstallen;
- E: aan te planten centraal erfbos;
- G: suggestie voor de hagenstructuur rondom het erf;
- H: nieuw aan te planten solitaire linde;
- I: nieuw aan te planten solitaire eik;
- J: nieuw aan te planten houtsingels;
- K: te behouden groenstructuren;
- L: te versterken groenstructuur;
- M: natuurontwikkeling/waterinfiltratie in de natuurlijke laagtes;
- N: nieuw aan te planten solitaire walnoot.

Het nieuw te realiseren erf is passend in het oorspronkelijke cultuurlandschap en versterkt het. Met de voorgestelde ontwikkeling wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Te slopen opstallen.
- B: Nieuw te realiseren hoofdwoning.
- C: Twee nieuw te realiseren woningen.
- D: Nieuw te realiseren bijgebouwen.
- E: Nieuw aan te planten centraal erfbosje met drie zomereiken.
- F: Tuin.
- G: Suggestie voor de hagenstructuur rondom het erf.
- H: Nieuw aan te planten solitaire linde.
- I: Nieuw aan te planten solitaire zomereik.
- J: Nieuw aan te planten houtsingels benadrukken cultuurhistorische structuren.
- K: Bestaande groenstructuur.
- L: Te versterken bestaande groenstructuur.
- M: Laagte ten behoeve van waterinfiltratie.
- N: Nieuw aan te planten solitaire walnoot.
- O: Zichtlijnen richting de voorkant van het hoofdgebouw.



Fragment uit 1925 (bron: topotijdreis.nl)

Nieuwe situatie niet op schaal (Bron: N+L Landschapontwerpers)

[REDACTED]

[REDACTED]

Actielijst: College van burgemeester en wethouders van 31 maart 2026

Datum 31-03-2026

Aanvang 09:30

Locatie Kamer [redacted]

Secretaris [redacted]

Voorzitter [redacted]

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

Nota 5 Principeverzoek RO Bruine Hoopsweg 3

Voorgesteld besluit	In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor een Rood voor roodontwikkeling aan de Bruine Hoopsweg 3, Hoge Hexel.
Besluit	Conform besloten
Zaakcode	189612895

Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp

Principeverzoek RO Bruine Hoopsweg 3

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	612895
Datum B&W-vergadering	31 maart 2026
Deadline	-
Portefeuillehouder	
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling

Advies aan het college:

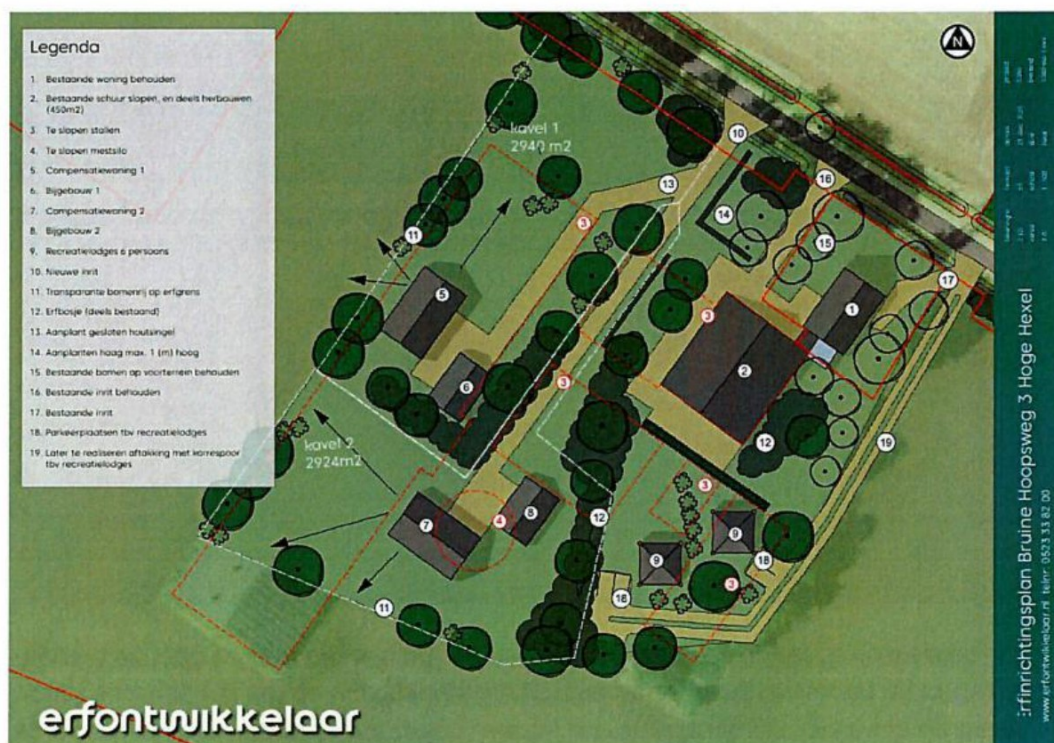
In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor een Rood voor roodontwikkeling aan de Bruine Hoopsweg 3, Hoge Hexel.

1. Aanleiding

Voor de Bruine Hoopsweg 3 hebben we een verzoek ontvangen voor een rood voor rood ontwikkeling. Initiatiefnemer doet mee aan de LBV-regeling (Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties) en wil het agrarisch erf transformeren naar een toekomstbestendig erf, waarbij de agrarische functie komt te vervallen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Rood voor roodregeling om de voormalige agrarische bebouwing te slopen en in de nieuwe situatie twee nieuwe woningen en twee recreatielodges te realiseren.



Planlocatie bevindt zich binnen rode contour



Impressie van de toekomstige situatie (zie ook bijlage 2)

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)). Om het plan te kunnen realiseren is een aanpassing van het omgevingsplan nodig. Daarvoor 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 de eigen locatie (paragraaf 4.1 t/m 4.3 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 bouwkveld kan bij minimaal 2.500 m².
- Eventueel kunnen extra m² slooppeters worden gebruikt voor een grotere inhoud qua woning (max. 2.000 m³) of meer oppervlakte aan bijgebouwen (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.
- 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.

Initiatiefnemer neemt, zoals aangegeven, deel aan de LBV-regeling en zal in dat kader de kalverhouderij beëindigen en de bijbehorende bebouwing van ca. 4645 m² slopen.

Initiatiefnemer is voornemens twee compensatiekavels en twee recreatielodges te realiseren. Ook worden de bestaande schuren achter de woning gesloopt en deels herbouwd.

Het plan is om de twee compensatiekavels aan de westzijde van het erf, achter elkaar, te positioneren. Hierop wordt een compensatiewoning met een bijgebouw opgericht. De tweede compensatiekveld wordt eveneens ingericht met een compensatiewoning en een bijgebouw. Beide kavels maken gebruik van een nieuw aan te leggen gezamenlijke inrit. Zo ontstaat er een knooperf met een gezamenlijke ontsluiting, waarmee de één-erfgedachte behouden blijft.

Op het achtererf wordt naast de tweede compensatiekveld ruimte gereserveerd voor twee recreatielodges, elk geschikt voor maximaal zes personen. Deze lodges zullen bereikbaar zijn via de bestaande inrit van de bedrijfswoning. De lodges zullen beide een oppervlakte hebben van circa 70 m². De omvang (6 personen) en het aantal lodges (twee) sluiten aan bij een kleinschalige en rustig ingerichte recreatievorm, passend bij het karakter van het buitengebied. De lodges trekken daarmee een doelgroep aan die primair komt voor rust, natuur en landschappelijke kwaliteit, en niet voor intensieve recreatie of groepsverblijven.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde beleid.

Omgevingsvisie Wierden, Wierden Klaar voor Morgen Kolonie, Huurnerveld en Westerveen

Het gebied Kolonie, Huurnerveld en Westerveen, is een prachtig overgangslandschap waar natuur en cultuur elkaar ontmoeten. Hier vormt het landschap een unieke zone tussen het open hoogveengebied van het [REDACTED] Veld en het omliggende agrarische en beboste landschap. Deze overgang zorgt

voor een rijke variatie in beleving en gebruik, waarin we volop kunnen genieten van de veelzijdigheid van het gebied.

Het agrarische karakter van het gebied is divers en waardevol. De percelen zijn verschillend van aard, met op veel plaatsen houtwallen die het landschap structuur en karakter geven. Deze variatie vertelt het verhaal van de ontginningen en ontwikkelingen die het gebied door de jaren heen hebben gevormd.

In gebieden waar de agrarische sector de boventoon voert, borgen we de ontwikkelingsmogelijkheden voor de lange termijn door beperkt nieuwe functies toe te laten. Hier behouden we de bestaande regels voor vrijkomende bebouwing en nevenfuncties.

Het toevoegen van de woning in de kernrandzone wordt als passend beschouwd.

1.2 Er wordt meegedaan aan de LBV regeling

Op basis van artikel 5, eerste lid, onderdeel g van de LBV en de LBV++ regeling wordt vereist dat (het bevoegde bestuursorgaan van) de gemeente binnen de grenzen waarvan de veehouderijlocatie zich bevindt, een verzoek van de veehouder in behandeling neemt om het omgevingsplan zodanig aan te passen dat op de locatie niet langer een veehouderij kan worden gevestigd.

Dit principeverzoek omvat een beschrijving van de plannen en de gewenste situatie.

1.3 Het plan geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit;

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

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

Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van het erfontwikkelingsplan merken we op dat we belang hechten aan de herleidbaarheid van het oorspronkelijke erf. We zien dit terugkomen in

de eerste aanzet van het landschapsplan dat is ingediend. Het erfinrichtingsplan bij het vervolg moeten worden aangevuld met een beplantingsplan.

Bij het indienen van de definitieve aanvraag moeten bovenstaande opmerkingen/voorwaarden zijn verwerkt.

1.4 De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden aangetoond;

De nieuwe Omgevingswet richt zich dus op het in stand houden 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. Hierbij zal in ieder geval gekeken moeten worden naar de aspecten bodem (i.v.m. sloop en functiewijziging), flora & fauna (sloop en aanpassing groenstructuur) en geur (aantonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat).

1.5 Aan het initiatief medewerking kan worden verleend met een wijziging van het omgevingsplan;

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 functieverandering is niet mogelijk op basis van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Binnen de functieaanduiding agrarisch bedrijf is geen burgerwoning toegestaan. In het 'omgevingsplan tijdelijke deel' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de functie 'agrarisch – agrarisch bedrijf' naar 'wonen' (artikel 4.7 onder c van het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)).

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

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

Er wordt deelgenomen aan de LBV regeling. Hierbij is het een vereiste dat er geen landbouwhuisdieren (anders dan hobbymatig) meer worden gehouden op de locatie. De juridisch zuiverste manier om dat te doen is met een omgevingsplan wijziging (OPW).

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

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 deze worden gewijzigd. Hiervoor zal initiatiefnemer een adviesbureau moeten inschakelen die dit plan opstelt op basis van onze werkinstructie en voorbeeldplannen.

19. Evaluatie

Niet van toepassing.

20. Bijlagen

1. Principeverzoek RO Bruine Hoopsweg 3
2. Erfinrichtingsplan principeverzoek RO Bruine Hoopsweg 3

Principeverzoek

The image features a solid teal background. Two thick, white, wavy lines, resembling brushstrokes, curve across the frame. One line starts at the top left, loops around, and exits the left side. The other starts at the top right, loops around, and exits the bottom right. In the bottom left corner, there is a solid grey rectangle. In the bottom right corner, there is a solid grey rectangle. The title 'Principeverzoek' is centered in the upper half in a white, sans-serif font.

Principeverzoek

“Hoge Hexel, Bruine Hoopsweg 3”

Naam: Principeverzoek “Hoge Hexel, Bruine Hoopsweg 3”
Datum: December 2025
Versie: Definitief



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	5
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 4	BELEID EN MILIEU	11
	Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente	11
	Wierden Klaar voor Morgen	13
	Milieu en omgevingsaspecten.....	15
	SPUITZONERING	18
HOOFDSTUK 5	CONCLUSIE	19



HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Namens initiatiefnemer richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Dit verzoek heeft betrekking op een agrarisch perceel aan de Bruine Hoopsweg 3 te Hoge Hexel. De locatie ligt in het buitengebied, ten zuidwesten van de kern Hoge Hexel.

Het erf bestaat uit een bedrijfswoning met bijgebouw. Op het erf staan vijf gebouwen behorende bij de veehouderij en een mestsilo. Rondom de gebouwen ligt grotendeels erfverharding, nabij de woning ligt een tuin. Het erf is deels omzoomd met een houtsingel.

Initiatiefnemer doet mee aan de LBV-regeling en is daarom voornemens het erf te transformeren naar een toekomstbestendig erf, waarbij de agrarische functie komt te vervallen. Beoogd is om middels de rood-voor-rood regeling voormalige agrarische bebouwing te slopen en in de nieuwe situatie twee nieuwe woningen en twee recreatielodges te realiseren. Ook worden de bestaande schuren achter de woning gesloopt en deels herbouwd.

Op basis van artikel 5, eerste lid, onderdeel g van de LBV en de LBV++ regeling wordt vereist dat (het bevoegde bestuursorgaan van) de gemeente binnen de grenzen waarvan de veehouderijlocatie zich bevindt, een verzoek van de veehouder in behandeling heeft genomen om het omgevingsplan zodanig aan te passen dat op de locatie niet langer een veehouderij kan worden gevestigd. Dit principeverzoek omvat een beschrijving van de plannen en de gewenste situatie.

Allereerst wordt ingegaan op de huidige situatie in hoofdstuk 2. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 op de relevante beleids- en milieuaspecten ingegaan. Op basis hiervan wordt een gewenst eindbeeld geschetst in hoofdstuk 4. Hierna wordt in hoofdstuk 2 en 3 de huidige situatie en gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 4 zal het relevante beleid en de milieuaspecten behandeld worden. In hoofdstuk 5 wordt een conclusie gegeven.



HOOFDSTUK 2

HUIDIGE SITUATIE

Algemeen

Het projectgebied ligt in het buitengebied van Hoge Hexel, ten zuiden van de kern. Het betreft een intensieve veehouderij. Op het voorerf staat de bestaande woning. Achter de woning staan er diverse stallen met asbestdaken, de kelder van een voormalige schuur en een mestsilo. Aan de westzijde staat een kalverstal.

Het erf wordt rondom begrensd door agrarische gronden. Op korte afstand van het erf liggen het Landalpark Sallandse Heuvelrug en Bungalowpark Hoge Hexel.

De woning is van goede kwaliteit. De opstallen daarentegen worden nu nog gebruikt, maar staan na het vervallen van de functie leeg. Een (agrarische) vervolgfunctie ligt niet in de lijn der verwachting. Omdat de initiatiefnemer deelneemt aan de LBV-regeling, is het houden van kalveren niet langer toegestaan en geldt een verplichting tot sloop van de veestallen en opslag van voer en mest.

De totale bebouwde oppervlakte bedraagt 4.644,8 m². Hiervan is 2.694,4 m² in gebruik als kalverstal, 537,3 m² als vierkappige kalverstal en 97,6 m² als houten stal. De mestsilo beslaat 188,6 m² en een voormalige stal 380 m² (dit betreft een voormalige stal waarvan het dak al weg is). Daarnaast heeft de stal achter de woning een oppervlakte van 459 m² en de stal die hier haaks op staat 380,3 m².

Het erf wordt door twee inritten ontsloten: beide inritten liggen aan de noordzijde die uitkomen op de Bruine Hoopsweg.

Hierna zijn impressies van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Impressie huidige situatie (Bron: PDOK, 2025)



Afbeelding 2.2 Huidige straatbeeld (Bron: Google Maps, september 2025)

Planologische situatie

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Wierden. Het betreft het omgevingsplan van rechtswege, dat geldt sinds 27 maart 2025. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en een niet-tijdelijk deel. De bestemmingsplannen vallen onder het tijdelijke deel. Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing van de volgende (paraplu)bestemmingsplannen:

- Buitengebied 2009 (12 januari 2010 vastgesteld);
- Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden (4 oktober 2011 vastgesteld);
- Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan) (2 juli 2013 vastgesteld);
- Buitengebied 2009, herziening Molendijk 103 (17 december 2013 vastgesteld);
- Bouw van gebouwtjes voor algemeen belang (9 december 2014 vastgesteld);
- Parkeren gemeente Wierden (10 juli 2018 vastgesteld);
- Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2).

In dit geval is voor de duiding van het planologisch regime met name het bestemmingsplan "bestemmingsplan Buitengebied 2009" relevant.

Het projectgebied is voorzien van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ook is het projectgebied voorzien van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Tot slot geldt er in het projectgebied de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Vanwege de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' gelden aanvullende mogelijkheden voor recreatieve vervolgfuncties.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van het geldende omgevingsplan opgenomen.





Afbeelding 2.3 Uitsnede geldende omgevingsplan (Bron: Regels op de kaart)

Strijdigheid

Als onderdeel van de LBV-regeling dient de bestemming te worden gewijzigd in die zin dat het bedrijfsmatig houden van vee wordt uitgesloten. Daarnaast dient de sloop van de stallen, die onderdeel zijn van de LBV-regeling, te worden geborgd. Het omgevingsplan dient te worden gewijzigd, waarin de nieuwe situatie planologisch wordt vastgelegd. Tot slot dient tevens de landschappelijke inpassing te worden geborgd.

HOOFDSTUK 3

GEWENSTE SITUATIE

Sloop

In het kader van de LBV-regeling moeten de stallen en de bijbehorende voer- en mestopslagen die onderdeel uitmaken van de intensieve veehouderij worden gesloopt. In dit geval betreft het de sloop van een kalverstal, een vierkappige kalverstal, een gedeelte van de schuur achter de woning, een mestsilo en een sleufsilo met een gezamenlijke oppervlakte van 3.882,3 m². Daarnaast is het wenselijk om ook de overige stallen te slopen, zodat het gehele erf kan worden getransformeerd tot een toekomstbestendig erf met ruimte voor kleinschalige recreatie. Hiermee wordt alle landschapsontsierende bebouwing gesaneerd.

De bebouwing die niet onder de LBV-regeling valt, heeft een totale oppervlakte van 1.136,9 m².

De te slopen bebouwing, die niet onder de LBV-regeling valt, bestaat uit:

- Een voormalige stal (waarvan het dak reeds is verwijderd) met een oppervlakte van 380 m²;
- een houten stal met een oppervlakte van 97,6m²;
- Een stal achter de woning met een oppervlakte van 459 m² waarvan 279m² niet onder de LBV-regeling valt;
- Een stal haaks op de stal achter de woning met een oppervlakte van 380,3m².

De gemeente Wierden hanteert geen specifiek beleid voor de omgang van de vierkante meters van de silo in combinatie met het rood-voor-rood beleid. Hierover is afstemming gezocht met de gemeente. De helft van het oppervlak van het bouwwerk kan worden meegerekend als sloopmeters.

Hieronder zijn de te slopen gebouwen in een overzichtelijke tabel en visualisatie weergegeven.

<i>Gebouw</i>	<i>Oppervlakte (m²) totaal</i>	<i>Oppervlakte (m²) die meetelt voor de rood-voor-rood regeling</i>
Vleeskalverenstal	2.696,4	2.696,4
Vleeskalverenstal (vierkapper)	537,3	537,3
Houten stal	97,6	97,6
Voormalige stal (zonder dak)	380	380
Stal achter woning	459	459
Stal haaks op stal achter woning	380,3	380,3
Mestsilo	188,6	94,3
Totaal	4.739,2	4.644,9

Tabel 1 Overzicht sloopmeters (Bron: Erfontwikkelaar)



Afbeelding 3.1 Sloopoverzicht (Bron: Erfontwikkelaar)

Nieuwe situatie

Algemeen

Initiatiefnemer neemt deel aan de LBV-regeling en zal in dat kader de kalverhouderij beëindigen en de bijbehorende bebouwing slopen. De sloop is hierboven toegelicht. In de nieuwe situatie krijgt het erf een andere functie. Initiatiefnemer is voornemens twee compensatiekavels en twee recreatielodges te realiseren. Ook worden de bestaande schuren achter de woning gesloopt en deels herbouwd.

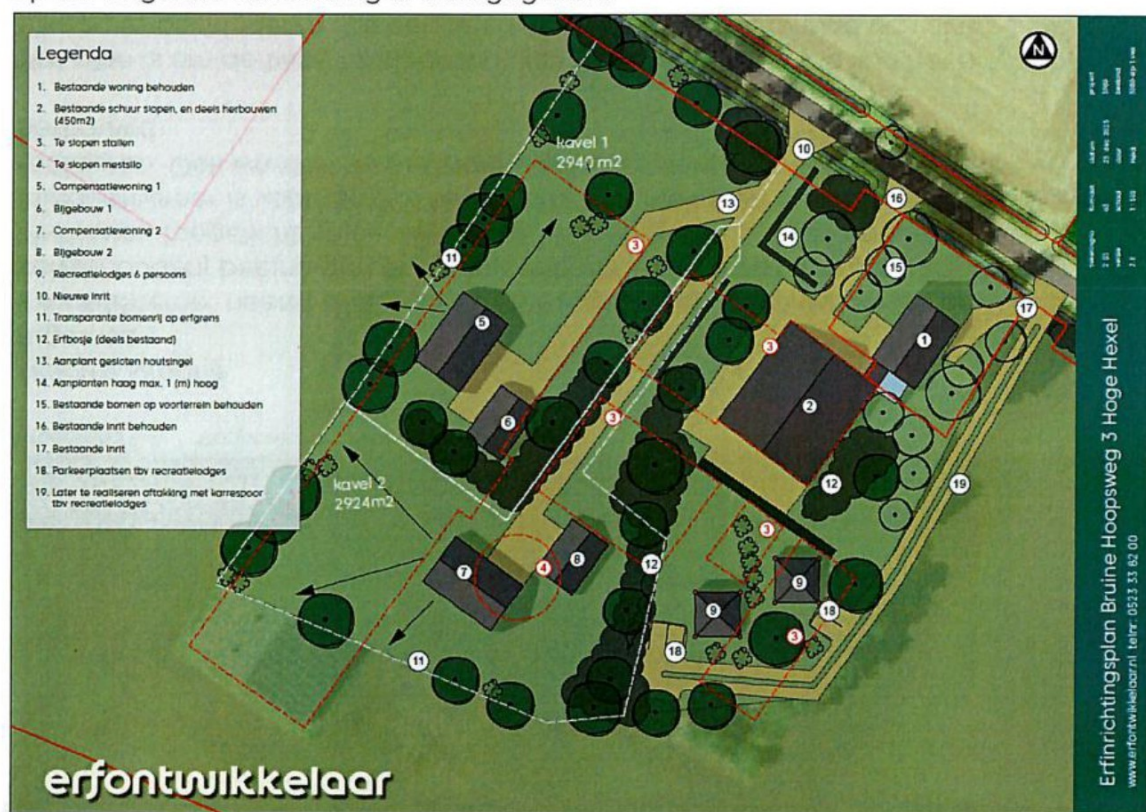
Het plan is om de twee compensatiekavels aan de westzijde van het erf, achter elkaar, te positioneren. De eerste kavel krijgt een oppervlakte van circa 2.940 m². Hierop wordt een compensatiewoning met een bijgebouw opgericht. De tweede compensatiekavel zal ongeveer 2,924 m² groot zijn en eveneens worden ingericht met een compensatiewoning en een bijgebouw. Beide kavels maken gebruik van een nieuw aan te leggen gezamenlijke inrit. Zo ontstaat er een knooperf met een gezamenlijke ontsluiting, waarmee de één-erfgedachte behouden blijft.

Op het achtererf wordt naast de tweede compensatiekavel ruimte gereserveerd voor twee recreatielodges, elk geschikt voor maximaal zes personen. Deze lodges zullen bereikbaar zijn via de bestaande inrit van de bedrijfswoning. De lodges zullen beide een oppervlakte hebben van circa 70 m². De omvang (6 personen) en het aantal loges (twee) sluiten aan bij een kleinschalige en rustig ingerichte recreatievorm, passend bij het karakter van het buitengebied. De loges trekken daarmee een doelgroep aan die primair komt voor rust, natuur en landschappelijke kwaliteit, en niet voor intensieve recreatie of groepsverblijven. Deze doelgroep past

binnen het gewenste gebruikstype voor het buitengebied, waarin verstillend en landschappelijke beleving centraal staan.

De her te bouwen schuur is ruimtelijk en functioneel verantwoord. De schuur wordt landschappelijk ingepast, waardoor deze past binnen het karakter van het buitengebied en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Daarnaast beschikt de eigenaar over circa 6 hectare aangrenzende gronden die blijvend beheer vergen. Voor dit beheer is praktische opslag- en onderdakruimte noodzakelijk. De bestaande schuur kan, na renovatie, op een hobbymatige wijze worden gebruikt voor materieel en klein agrarisch onderhoud, zonder dat sprake is van een volwaardige bedrijfsfunctie of intensivering van het ruimtegebruik. In totaal zal er 450 m² aan bijgebouwen blijven staan.

Op de volgende afbeelding is weergegeven.



Afbeelding 3.2 Uitsnede beoogde situatie (Bron: De Erfontwikkelaar)

Met betrekking tot dit verzoek is met name het gemeentelijke Rood voor rood beleid en het KGO-beleid van belang.

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

Algemeen

Het Rood voor rood beleid van de gemeente Wierden is opgenomen in de regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente. Dit is een beleid dat geldt voor meerdere gemeenten in Twente, waaronder Wierden. In dit geval zijn de regels ten aanzien van rood voor rood van belang, hierna wordt daar op ingegaan.

Criteria rood voor rood

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. Een tweede bouwkavel kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m² wordt gesloopt. Naast de sloop van de genoemde 1.000 m² (voor 1 woning) of 2.500 m² (voor 2 woningen) is het uitgangspunt dat alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs-) woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor de meer te slopen m² (boven de 1.000 m² of de 2.500 m²) geldt dat er een compensatiemogelijkheid is in de vorm van een grotere woning (meer inhoud) en/of een groter bijgebouw, mits passend in de omgeving. Voor deze “restmeters” kan een sloopvouchere worden aangevraagd en worden ingezet voor andere ontwikkelingen. Het is mogelijk om een bestaande (goede) schuur, mits architectonisch en qua erfinrichting passend, te gebruiken of om te vormen tot bijgebouw. De maximale m² blijft hierbij wel een uitgangspunt met inachtneming van het begrip ‘maatwerk’.

Maatwerk

In uitzonderlijke gevallen past een wenselijke ontwikkeling niet binnen de beschreven beleidsregels van ‘Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente’. Wanneer de beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij bijvoorbeeld een milieutechnisch- of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken dan kan maatwerk worden toegepast. Afwijken van de beleidsregels gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Dit kan ook betekenen dat er een gebiedsgerichte aanpak komt, met bijvoorbeeld een uitleglocatie voor (Rood voor Rood) woningen rondom kernen. Uitgangspunt bij betreffende ontwikkelingen is dat de kwaliteit aan de hand van voornoemde drie bouwstenen aanzienlijk wordt vergroot.

Toetsing van het initiatief aan het Rood voor rood beleid van de gemeente Wierden.

Voor de realisatie van twee compensatiewoningen is de sloop van minimaal 2.500 m² aan landschapontsierende bebouwing vereist. Aan deze voorwaarde wordt voldaan doordat in totaal netto 4.644,9 m² aan opstallen wordt verwijderd. In ruil daarvoor worden op het perceel aan de Bruine Hoopsweg 3 twee compensatiewoningen gerealiseerd.

Na realisatie van deze woningen resteert een deel van de sloopmeters, namelijk $4.644,9 - 2.500 = 2.144,9$ m². Op de plek van de te slopen schuren achter de woning wordt een schuur weer gebouwd. Deze schuur krijgt een oppervlakte van 450m², terwijl de reguliere maximale toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken 250m² bedraagt.

Op grond van het bestemmingsplan buitengebied 2009, herziening 2019 (Veegplan 2), artikel 33.2.3, is een grotere gezamenlijke oppervlakte toegestaan indien in de bestaande situatie reeds meer dan 250 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, hetgeen hier het geval is. Daarbij geldt dat bij vervanging van bebouwing boven de grens van 250 m² maximaal 33% van de gesaneerde oppervlakte boven deze grens mag worden teruggebouwd en dat de vervanging moet bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ter compensatie van de extra 200 m² aan bebouwing moeten 600 m² sloopmeters worden ingezet.

Na realisatie van de twee compensatie woningen en de terug te bouwen schuur (250 m² + 600 m²) resteert alsnog een gedeelte van de sloopmeters, namelijk $2.144,9 - 850 = 1.294,9$ m².

Het voornemen is om deze 'restmeters' in te zetten voor de bouw van twee recreatielodges voor zes personen per stuk. De recreatielodges hebben elk een oppervlakte van 70 m², samen 140 m². De bouw van deze lodges is ruimtelijk aanvaardbaar met 1.294,9 m² sloopmeters. De sloop leidt tot een netto afname van circa 1.154,9 m² bebouwing, waardoor de verstening van het erf afneemt en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. De recreatieve ontwikkeling is relatief kleinschalig en ruimtelijk minder belastend dan de 1.154,9 m² aan landschapontsierende bebouwing die wordt opgeruimd. In combinatie met een zorgvuldige landschappelijke inpassing en het recreatieve (niet-permanente) gebruik, sluit 1.154,9 m² sloop daarmee goed aan bij het rood-voor-rood beleid van de gemeente Wierden.

De gehele ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, zowel op de betreffende percelen als in de directe omgeving. Ook de architectonische uitwerking vindt plaats op een wijze die past binnen het landschap. Na een positief principebesluit wordt een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld voor de landschappelijke inpassing van het perceel aan de Bruine Hoopsweg 3.

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

Wierden Klaar voor Morgen

De Omgevingsvisie is onderdeel van de Omgevingswet. Het is een blik op de toekomst, een visie die gaat over onze omgeving. Denk hierbij aan de omgeving waarin we wonen, werken, naar school gaan, uitgaan, winkelen of sporten. Maar ook alle routes die we afleggen op weg naar deze locaties. Op basis van de Omgevingsvisie gaan we een omgevingsplan schrijven. Een omgevingsplan is een gedetailleerdere uitwerking. 'Wierden klaar voor morgen' is de ontwerp-Omgevingsvisie van de gemeente Wierden.

Nieuwe functies in het landelijk gebied

Onze samenleving wordt mobieler en divers. De dynamiek in onze samenleving komt tot uiting in onze manier van leven, recreëren, wonen en werken. Het landelijk gebied biedt veel mogelijkheden om de wensen voor recreatie, sport, wonen en zorg in de samenleving in te vullen. Omdat wij de agrarische sector vooropzetten en daarmee ook grond willen behouden voor de agrarische ontwikkeling, kiezen we ervoor om nieuwe functies zoveel mogelijk te verweven met de landbouw en om een onderscheid te maken in deelgebieden. Hierbij zien we de kernrandzones en buurtschappen als plekken waar meer functies mogelijk zijn en willen we de rest van het landschap zoveel mogelijk inzetten voor de landbouw. Het verweven houdt in dubbel gebruik maken van dezelfde grond of door verschillende vormen van landgebruik op korte afstand van elkaar te ondersteunen.

Wanneer het verweven van functies niet mogelijk in ons landelijk gebied en nieuwe functies wel een plek moeten krijgen, maken we gebruik van onze prioriteitenladder die is opgesteld voor de Toekomstvisie.

Nieuwe functies op vrijkomende erven

We kiezen ervoor dat elk vrijgekomen erf in het landelijk gebied kan worden ingezet voor een bedrijfsmatige of recreatieve functie, naast de mogelijkheid voor wonen. Onder vrijgekomen erven verstaan we erven waarvan de agrarische functie wordt beëindigd en erven waarvan de agrarische functie in het verleden is beëindigd of waar een andere bedrijfsmatige functie gevestigd is geweest. Dit moet wel passen binnen de milieucirkels en ontwikkelruimte van de boer.

Relevant hierbij is dat de hoeveelheid bebouwing in de toekomst niet verder toeneemt. Alleen in de kernrandzones en rond de buurtschappen is een enkel nieuw woonerf denkbaar als dit bijdraagt aan de leefbaarheid. We kiezen duidelijk voor geen extra verstening van het landelijk gebied. Een bijdrage wordt geleverd wanneer specifieke doelgroepen worden bediend, die anders geen kans zouden hebben, zoals ouderen, starters of groepen met een specifieke gezamenlijke doelstelling (bijv. duurzame woonvormen of groepswonen). We willen wel een vitaal platteland met gemengde functies, maar in grote delen van ons buitengebied is verdergaande verstedelijking geen wens. Met het hergebruik van agrarische erven voorkomen we een achteruitgang van de leefbaarheid en leegstand. Bovendien kunnen vrijkomende erven een rol vervullen bij de behoefte aan nieuwe woonvormen en kan de recreatieve

kracht van het landelijk gebied worden versterkt. Om de ontwikkeling van de agrarische sector op lange termijn niet te beperken kiezen we voor de volgende gebiedsgebonden mogelijkheden:

- Voor vrijkomende bebouwing in de kernrandzone en de buurtschappen geven we ruimte voor kleinschalige recreatie of bedrijvigheid, zoals bed &

breakfasts, theetuinen, zorgboerde- rijen, horeca, landwinkels, campings en ateliers en kleinschalige lichte bedrijven (max. categorie 2). Daarnaast is er ook ruimte voor nieuwe woonvormen en kan gesloopte bebouwing uit andere gebieden hier worden toegevoegd in de vorm van nieuwe woningen. Nieuwe functies moeten wel een toegevoegde waarde hebben en niet meer van hetzelfde moeten zijn.

- In gebieden waar de agrarische sector de boventoon voert, borgen we de ontwikkelingsmogelijkheden voor de lange termijn door beperkt nieuwe functies toe te laten. Hier behouden we de bestaande regels voor vrijkomende bebouwing en nevenfuncties.
- Buiten de kernranden en buurtschappen waar agrarische ontwikkelingsmogelijkheden niet beperkt worden en waar de bereikbaarheid toereikend is, zijn kleinschalige functies en een enkele nieuwe woning bij sloop van stallen

Toetsing aan initiatief

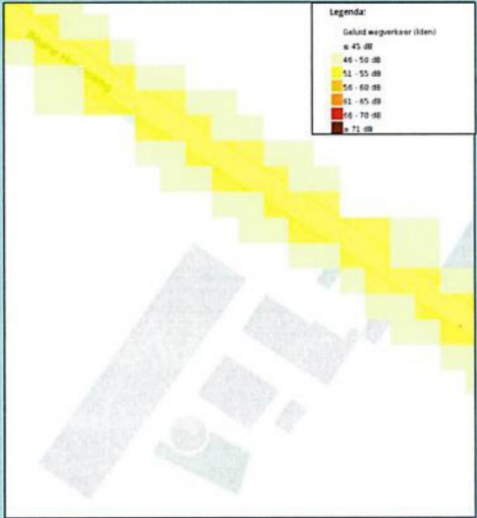
Het toestaan van twee recreatielodges aan de Bruine Hoopsweg is passend binnen de Omgevingsvisie Wierden, waarin buurtschappen expliciet worden aangewezen als gebieden waar kleinschalige recreatie kan worden toegevoegd op vrijkomende erven. De huisjes vormen een beperkte, landschappelijk inpasbare ontwikkeling die geen extra verstening veroorzaakt en de agrarische ontwikkelingsruimte niet beperkt.

De toevoeging versterkt de recreatieve kwaliteit van het buitengebied, draagt bij aan een vitaal platteland en voorkomt leegstand. Hiermee sluit het initiatief aan bij de gemeentelijke ambitie om lokale initiatieven te ondersteunen, functiemenging mogelijk te maken en het recreatieve aanbod te vergroten.



Milieu en omgevingsaspecten

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moeten diverse milieu- en omgevingsaspecten worden beschouwd. De volgende thema's kunnen van belang zijn: geluid, bodem, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en water. Tevens moeten de thema's verkeer & parkeren worden meegenomen.

Leefomgevingsaspect	Onderbouwing en consequentie
Weg- en railverkeerslawaai	Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht. De Bruine Hoopsweg is een zeer rustige weg die vrijwel uitsluitend door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Dit wordt bevestigd door de onderstaande uitsnede uit de Atlas Leefomgeving. 
Industrielawaai en individuele bedrijven	De beoogde woningen liggen op voldoende afstand van functies waarvoor richtafstanden voor geluid gelden. De dichtstbijzijnde geluidproducerende functie is een recreatiepark, waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald; de centrale voorzieningen van het park, waar de meeste geluidproductie plaatsvindt, liggen bovendien aanzienlijk verder weg. Daarnaast bevindt zich aan de Bruine Hoopsweg 1 een intensieve veehouderij. Voor dergelijke bedrijven geldt eveneens een richtafstand van 50 meter, in het geval van een woning in het kader van ruimte-voor-ruimte. Met een afstand van circa 270 meter voldoet de locatie ruimschoots aan deze afstand. Aan de Bruine Hoopsweg 5 ligt een akkerbouwbedrijf, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt; ook deze afstand wordt behaald. Gelet op deze afstanden kan worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bedrijven worden door de realisatie van de woningen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, omdat er al bestaande gevoelige functies op vergelijkbare afstand van deze bedrijven aanwezig zijn.

Bodem	Bodemonderzoek wordt nodig geacht wanneer een agrarische bestemming wordt omgezet naar een nieuwe bestemming. Bij een positief besluit zal dit worden uitgevoerd.
Luchtkwaliteit	De ontwikkeling draagt in niet betekenende mate bij aan de fijnstofconcentratie. Per saldo zal er door het opheffen van de agrarische bestemming sprake zijn van een verbetering.
Omgevingsveiligheid	Een woning is een gevoelige functie. Er liggen echter geen risicobronnen in de directe omgeving. Een onderzoek naar omgevingsveiligheid is daarom niet nodig.
Geur	Het Rijk hanteert voor bepaalde gebouwen specifieke regels voor geurbelasting. De instructieregels voor geur in het Bkl richten zich op aangewezen geurgevoelige gebouwen, waarbij de functie bepalend is (zoals wonen, onderwijs of zorg). Voor overige gebouwen bepaalt de gemeente zelf de gewenste mate van geurbescherming, vanuit haar taak om functies evenwichtig toe te delen. Artikel 5.91 Bkl wijst de gebouwen aan die in ieder geval bescherming genieten. Dit betreft onder meer woonfuncties en gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Een geurgevoelig gebouw is een gebouw of gedeelte daarvan met een woon-, onderwijs-, gezondheids- of kinderopvangfunctie met bedfunctie. De specifieke beoordelingsregels voor geur voor milieubelastende activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.20 Bkl. <u>Veehouderijen</u> De geurhinder van veehouderijen wordt door de gemeente geregeld in het omgevingsplan. Paragraaf 5.1.4.6 Bkl bevat hiervoor de instructieregels, waaronder geurnormen, rekenregels, afstandseisen en randvoorwaarden. Op grond van artikel 5.109 gelden voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor standaardwaarden in odour units. Artikel 5.110 bepaalt dat voor landbouwhuisdieren mét geuremissie een minimale afstand van 50 m geldt wanneer het geurgevoelige gebouw in het buitengebied ligt. <u>Toetsing</u> Op circa 270 meter van het bouwvlak bevindt zich een veehouderij aan de Bruine Hoopsweg 1, waar vleeskalveren wordt gehouden. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstand van 50 meter. In de directe omgeving van de ontwikkeling liggen verder geen geurgevoelige functies. Er kan daarom worden uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en

	leefklimaat. Bij een positief besluit wordt met de gemeente afgestemd of een geuronderzoek nodig is of niet.
Soortenbescherming	Een QuickScan natuurwaardenonderzoek is in de nieuwe situatie nodig, aangezien er sprake is van sloop van bebouwing.
Gebiedsbescherming	Het plangebied ligt niet binnen het NNN of een Natura 2000-gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied bedraagt circa 740 meter en tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied circa 1.000 meter. Voor Natura 2000 wordt voorgesteld om, bij een positief besluit, een stikstofberekening op te stellen. Door het beëindigen van de veehouderij worden op voorhand geen belemmeringen verwacht. Maximaal 15% van de vergunde stikstofemissie van de voormalige veehouderij activiteiten mag worden ingezet voor de vervolghostudie op de locatie.
Archeologie	De gemeente Wierden heeft de archeologische verwachting in dubbelbestemmingen verwerkt. Daar is in dit geval geen sprake van. Archeologisch onderzoek is niet nodig.
Cultuurhistorie	Er is met dit plan geen sprake van de sloop danwel aantasting van cultuurhistorische objecten. Dit aspect vormt geen belemmering voor het beoogde plan.
Verkeer en parkeren	Bij een nieuwe ontwikkeling moet worden gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Bij de toepassing moeten de geldende beleidsregels in acht worden genomen. Hiertoe worden doorgaans berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, publicatie 744 (juni 2024)'. Op basis van voorliggend plan in relatie tot het gemeentelijke parkeerbeleid wordt voor de berekening van zowel de parkeerbehoefte als van de verkeersgeneratie uitgegaan van de volgende uitgangspunten: • Stedelijkheidsgraad: 'weinig stedelijk' (CBS Statline); • Gebiedsindeling: 'buitengebied'; De woonfuncties kan het beste vergeleken worden met de functie 'Koop, huis, vrijstaand'. De recreatie lodges kunnen het beste vergeleken worden met de functie 'Bungalowpark (huisjescomplex)'. Hierna wordt op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van beide functies ingegaan.
	<u>Compensatiewoning(en)</u> Een compensatie woning zorgt op basis van cijfers van de CROW, voor een extra verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Dit geldt per compensatiewoning. De verkeersgeneratie zal beperkt zijn, waarbij gesteld wordt dat vanwege het vervallen van het

	agrarische bedrijf hier sprake zal zijn van een afname aan verkeersbewegingen. Op basis van vorenstaande uitgangspunten geldt per woning een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte. <u>Recreatie lodge(s)</u> Een recreatie lodge zorgt op basis van cijfers van de CROW, voor een extra verkeersgeneratie van 2,7 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Dit geldt per recreatielodge. Op basis van vorenstaande uitgangspunten geldt per woning een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het voornemen.
Waterhuishouding	Gelet op het feit dat het gaat om een fysieke ontwikkeling dient er gekeken te worden naar het aspect waterhuishouding. Bij een positief besluit op dit verzoek zal een watertoets worden uitgevoerd. Er worden op voorhand geen belemmeringen verwacht.
Trillinghinder	Het projectgebied ligt niet nabij (binnen een afstand van 100 meter) van spoorlijnen. Dit aspect is daarmee niet relevant.
Participatie	De voorgenomen ontwikkeling wordt, bij een positief besluit, nader besproken met de burens. Hier zal verslag van gedaan worden.

SPUITZONERING

Voor de realisatie van de twee compensatiekavels moet worden voldaan aan de geldende spuitzonering. Voor compensatiekavel één betekent dit dat aan de zijde van de Bruine Hoopsweg een strook van circa 30 m vanaf de toekomstige woonbestemming tot aan de Bruine Hoopsweg een groenbestemming moet krijgen. Voor compensatiekavel 2 wordt aan de spuitzonering voldaan, omdat de aangrenzende landbouwgronden in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Op deze gronden kan bespuiting met chemische bestrijdingsmiddelen planologisch worden uitgesloten.

HOOFDSTUK 5

CONCLUSIE

Op basis van vorenstaande analyse van het beleid en milieu, blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen onoverkomelijke belemmeringen zijn te verwachten ten aanzien van de ontwikkeling.

Er ontstaat een toekomstbestendig erf, waarbij de nieuwe functie van het erf passend is in de omgeving. Ten aanzien van het beleid blijkt dat de ontwikkeling past binnen de regeling 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'.

Ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten geldt dat de ontwikkeling passend is in de omgeving, zoals blijkt uit de toetsing uit de bovenstaande tabel. Wel zal bij een positief besluit op bepaalde aspecten, zoals ecologie en bodem, een onderzoek uitgevoerd dienen te worden.

Voor het vernieuwde erf dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Gevraagd wordt om een maatwerkbestemming waarin de functies en de oppervlakte aan bebouwing voor privé en de beoogde functie specifiek vastgelegd wordt.

4

Actielijst: College van burgemeester en wethouders van 31 maart 2026

Datum 31-03-2026

Aanvang 09:30

Locatie Kamer 

Secretaris 

Voorzitter 

Aanwezigen 

Nota 6 Principeverzoek RO Schapendijk 31a

Voorgesteld besluit In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek voor de realisatie van een woning aan de Schapendijk 31a te Notter.

Besluit Conform besloten

Zaakcode 189610809

Adviesnota college van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp

Principeverzoek RO Schapendijk 31a

Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	610809
Datum B&W-vergadering	31 maart 2026
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 Schapendijk 31a te Notter.

1. Aanleiding

We hebben een verzoek ontvangen voor de bouw van een woning op het perceel aan de Schapendijk 31a te Notter.



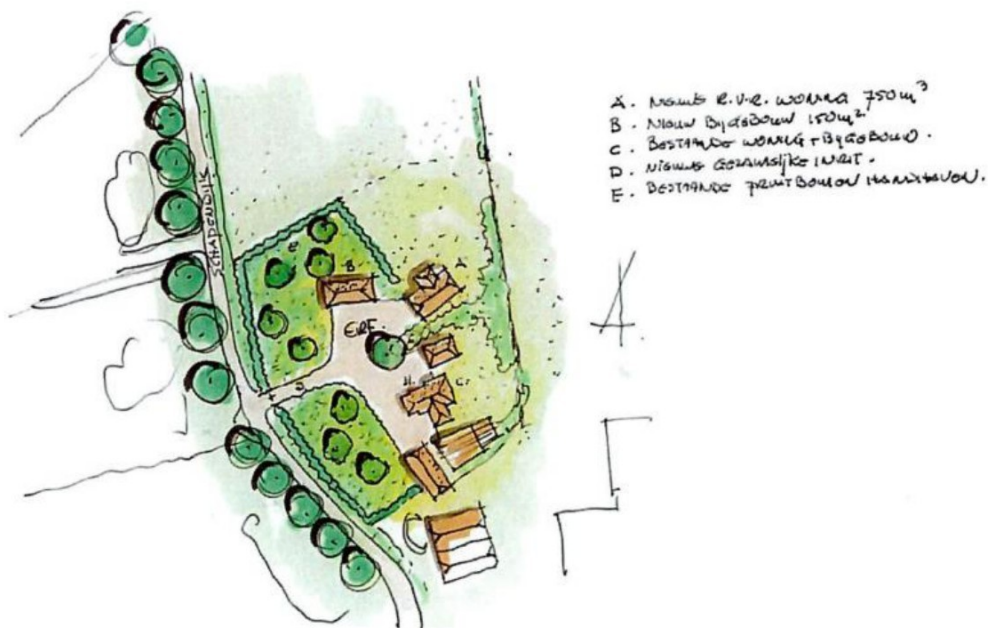
Planlocatie bevindt zich binnen rode contour

De initiatiefnemer wil een rood-voor-rood woning realiseren aan de Schapendijk 31a. Het betreffende perceel is in bezit van de initiatiefnemer. Op het perceel staat één woning, een aantal bijgebouwen/schuren en er zijn twee inritten. Al deze gebouwen staan in het bestemmingsvlak 'wonen'.

Het huidige bestemmingsvlak 'wonen' zal hierdoor niet worden vergroot, maar alleen worden gewijzigd van vorm.

De woning zal landschappelijk ingepast worden middels een te maken erfinrichtings-/landschapsplan. De initiatiefnemers willen in het kader van toekomstbestendigheid een woning bouwen voor hunzelf en voor de kinderen.

Het geheel zal één erf worden met één uitrit voor beide woningen. De nieuwe woning sluit aan op het bestaande erf.



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 2^e

woning toe. Het betreft hier de bestemming 'Wonen' en '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)').

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).

In deze situatie gelden de volgende uitgangspunten:

- 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.
- 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.
- 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 wordt er gebruik gemaakt van een sloopvoucher uit de gemeente Wierden, van 1000 m². Er is een sloopvoucher afgegeven wat betekent dat bouw op de slooplocatie niet mogelijk was.

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 150 m².

Initiatiefnemer is in onderhandeling voor de aanschaf van een sloopvoucher. Bij de definitieve aanvraag zal aangetoond moeten worden dat men ook daadwerkelijk over de voucher beschikt voordat gestart wordt met de procedure.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het vastgestelde beleid.

Omgevingsvisie Wierden, Wierden Klaar voor Morgen

Nieuwe functies op vrijkomende erven (p70)

We kiezen ervoor dat elk vrijgekomen erf in het landelijk gebied kan worden ingezet voor een bedrijfsmatige of recreatieve functie, naast de mogelijkheid voor wonen.

In gebieden waar de agrarische sector de boventoon voert, borgen we de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector voor de lange termijn door beperkt nieuwe functies toe te laten. In deze gebieden behouden we de bestaande regels voor vrijkomende bebouwing en nevenfuncties (waaronder de regionale spelregels).

Deelgebied Notter Zuna (p95)

In dit gebied speelt de landbouw een belangrijke rol. Goed onderhouden landbouwpercelen en een mix van traditionele en moderne boerderijen benadrukken het landelijke karakter. De verbinding tussen verleden en heden is hier goed zichtbaar, waarbij de agrarische functie nauw verweven blijft met de identiteit van het landschap.

Historische en authentieke elementen maken Notter en Zuna extra bijzonder. Oude karrensporen, zandpaden en karakteristieke boerderijen herinneren ons aan de rijke cultuurhistorie van de regio. Deze elementen geven het landschap niet alleen een unieke uitstraling, maar ook een diepere betekenis.

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.

Daarbij zal in dit specifieke geval aandacht moet worden geschonken aan het aspect geur en geluid vanwege het naastgelegen agrarisch bedrijf.

De nieuwe woning zal geen belemmering zijn voor het agrarisch bedrijf omdat er al een woning dichterbij staat die belemmerend is voor de ontwikkeling van het bedrijf. Wel moet worden aangetoond of er sprake is van een goed woon en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning en of er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

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 maar één woning 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

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

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

16. AVG

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

17. Deadlines

Niet van toepassing.

18. Vervolg

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

19. Evaluatie

Niet van toepassing.

20. Bijlagen

1. Principeverzoek RO Schapendijk 31a
2. Planstudie principeverzoek RO Schapendijk 31a

[REDACTED]

[REDACTED] & [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

Gemeente Wierden
Pouliestraat 3
7642 EC Wierden

Wierden, 30 oktober 2025

Betreft: Principe verzoek betreffende toevoegen rood-voor-rood woning aan de Schapendijk 31a in Notter

Geacht college,

Namens de familie [REDACTED] (hierna initiatiefnemer) richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Dit verzoek heeft betrekking op het perceel WDN02-X-1228, aan de Schapendijk 31a in Notter.

Initiatiefnemer is voornemens om binnen de gemeente een nieuwe rood-voor-rood woning te bouwen. Voordat deze sloopmeters elders worden aangekocht verzoeken we u in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Huidige situatie en achtergrond

Het betreffende perceel is in bezit van de initiatiefnemer. Op het perceel staat één woning, een aantal bijgebouwen / schuren en twee uitritten. Al deze gebouwen staan in het bestemmingsvlak 'wonen'.



Bestaande situatie van het perceel



Omgevingsfoto van het perceel

Geldende bestemming

Het plangebied valt binnen de vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)', welke is vastgesteld op 10-12-2019. Het perceel bestaat volledig uit het bestemmingsvlak 'Waarde Archeologische verwachtingswaarde'. Daarnaast bestaat het uit een deel 'Agrarisch met waarden – Landschap', een klein deel 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en een deel 'wonen'.



Vigerend bestemmingsplan

Gewenste ontwikkeling

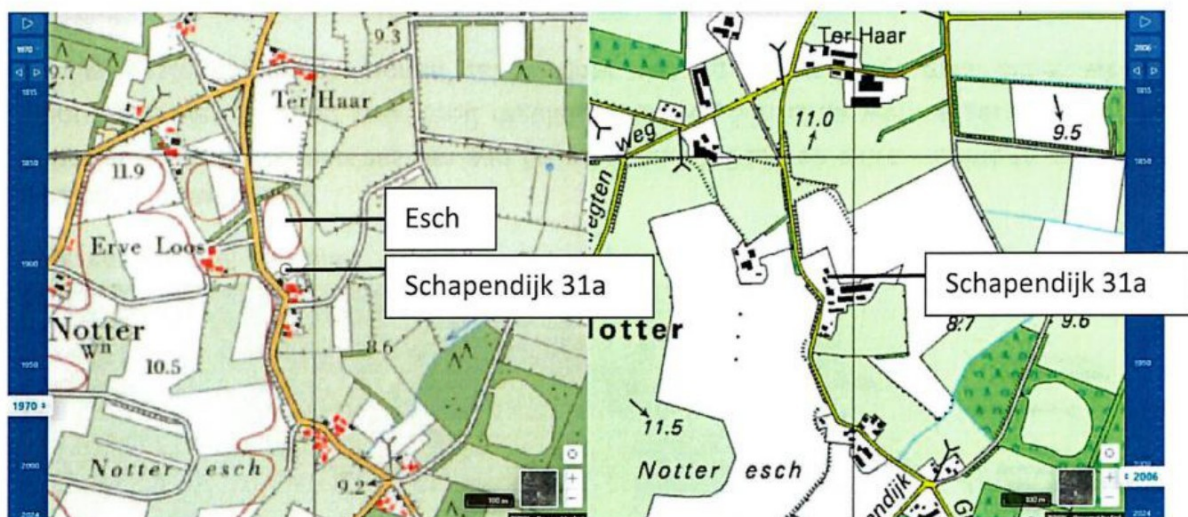
Initiatiefnemer is voornemens om aan de schapendijk 31a een extra woning te realiseren. Doormiddel van de rood voor rood regeling wordt er één extra woning gerealiseerd. Het huidige bestemmingsvlak 'wonen' zal hierdoor niet worden vergroot, maar alleen worden gewijzigd.

De woning zal landschappelijk ingepast worden middels een te maken erfinrichtings- / landschapsplan. De familie wil in het kader van toekomstbestendigheid een woning bouwen voor hunzelf en voor de kinderen.

Het geheel zal één erf worden met één uitrit voor beide woningen. De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande erf. "Hiermee wordt bedoeld dat wordt aangesloten bij een bestaand erf (silhouet), lint of andersoortige bebouwingsconcentratie. Realisatie van een solitaire woning (een nieuw erf) in het buitengebied wordt hiermee uitgesloten," stelt regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuid-west-Twente (KGO, 2021).

Onderbouwing wijzigingsvoorwaarden

- Oppervlaktegrens Het nieuwe bestemmingsvlak Wonen zal dezelfde grootte behouden van **3789 m²** bedragen. Deze verplaatsing is nodig om de woning, het erf en de inrit logisch in te richten.
- Onevenredige schade aangrenzende agrarische bedrijven. De aangrenzende (agrarische) gronden behoren tot eigen perceel/bezit en richten op die manier geen schade toe aan derden. Bovendien blijft de oppervlakte deze gronden ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.
- Geen schade aan archeologische verwachtingswaarde. Om de historische situatie beter te begrijpen is er gebruik gemaakt van historische kaarten. Het lijkt erop dat de bestaande en nieuwe bebouwing dan aan de rand ligt van een historisch Esch landschap.



Situatie Topotijdreis

Verkeerssituatie / infrastructuur

De ontsluiting van het perceel zal gebeuren via een nieuwe, gezamenlijke uitrit. De huidige uitritten komen dan te vervallen.



Milieu- en omgevingsaspecten

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Hierbij is het van belang dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarom wordt hier alvast ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Bij het beoordelen van milieu- en omgevingsaspecten zijn de volgende thema's van belang: externe veiligheid, geluid, bodem, milieuzonering, luchtkwaliteit, milieu, ecologie en archeologie.

In voorliggend geval is het thema luchtkwaliteit niet relevant. Dit vanwege het feit dat er geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden opgericht in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen en van een toename van verkeersbewegingen slechts gedeeltelijk sprake is (luchtkwaliteit). Daarnaast is geluid ook niet relevant, omdat het perceel

Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Sinds 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Die beperkingen moeten in milieuvergunningen en bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Eén en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Om te beoordelen of het plangebied is gelegen binnen geldende risicocontouren en veiligheidsafstanden is de risicokaart geraadpleegd, hieruit blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen in de directe nabijheid van het plangebied voorkomen.

Bodem

In het kader van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning dient te worden beoordeeld of de milieu hygiënische bodemkwaliteit past bij de toekomstige woonfunctie. Bij een positief besluit zal een bodemonderzoek op de woningbouwlocaties worden uitgevoerd.



Milieuzonering

In het geval van milieuzonering is het van belang om te beoordelen of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd zijn te achten met een goede ruimtelijke ordening en om te beoordelen of deze ontwikkeling omliggende bestaande bedrijven niet belemmert in hun bedrijfsvoering. Ook is het van belang om te beoordelen of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Nabij de projectlocatie zijn geen milieubelastende functies aanwezig en er wordt geen milieubelastende functie toegevoegd. Er is dan ook niet sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ecologie

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of een gebied aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling zijn er daarom geen negatieve effecten op beschermende natuurgebieden te verwachten. In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling (i.v.m. bouwen woningen) zal een Quicksan natuurwaardenonderzoek worden uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming.

Archeologie en cultuurhistorie

Het bouwinitiatief valt binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachtingswaarde'. De bijbehorende voorwaarden uit deze dubbelbestemming kunnen worden overgenomen in het herzieningsplan.

Het (bouw)initiatief heeft geen betrekking op een rijks- of gemeentelijk monument. Het bouwinitiatief valt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Er derhalve geen monumentenvergunning nodig.

Verkeer en parkeren

Er zal op eigen terrein worden geparkeerd, waardoor de aanwezige parkeernormen niet onnodig worden verzaamd.



Verzoek

Alvorens de plannen verder uit te werken in een bestemmingsplan met de daarbij horende onderzoeken verzoeken wij u:

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

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Namens de familie ,



 & 





Bibliografie

KGO, W. H. (2021, april 14). *Ruimtelijk beleid buitengebied*. Opgehaald van Gemeente Wierden: https://cuatro.sim-cdn.nl/wierden/uploads/regionale_spelregels_voor_ruimtelijke_ontwikkelingen_in_het_buitengebied_van_zuidwest-twente.pdf?cb=TmDldxZw