



Wierden, 28 februari 2023

Ons nummer: Z-22-45955 / UIT-23-58839

Uw kenmerk:

Onderwerp: Principebesluit Witmoesdijk 2c, Enter

Geachte heer / mevrouw,

Op 12 december 2022 heeft u een principeverzoek ingediend, waarin u ons vraagt medewerking te verlenen aan uw plannen aan de Witmoesdijk 2c te Enter. Concreet hebben uw plannen betrekking op de bouw van een compensatiewoning. In deze brief leest u ons principebesluit.

Besluit

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek tot het realiseren van een compensatiewoning op het perceel ten oosten van de Witmoesdijk 2c te Enter.

Voorwaarden/argumenten

In voorliggend plan dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente';

Initiatiefnemer heeft met voorliggend verzoek het plan een woning toe te voegen op het perceel ten oosten van de Witmoesdijk 2c te Enter in het kader van de gemeentelijke Rood voor Rood regeling, oftewel de beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. Om te voldoen aan bovengenoemd beleid moet worden voldaan aan de gestelde voorwaarden. In voorliggende situatie wordt 520m² gesloopt op de beoogde bouwlocatie en 406m² gesloopt aan de [redacted] te Wierden. Om te voldoen aan de 1000m² sloopmeters zal elders nog ten minste 63m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt moeten worden.

Daarnaast dient de compensatiewoning te worden gebouwd op een slooplocatie, dan wel aansluitend op bestaande bebouwingsconcentraties en dient het geheel ruimtelijk en landschappelijk te worden onderzocht, onderbouwd en uitgewerkt in een bestemmingsplanherziening.

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

De (bebouwde) omgeving rondom de Witmoesdijk 2c is gelegen in het buitengebied ten noordwesten van de kern van Enter. De nabije omgeving kenmerkt zich door woningen in lint en aan de overzijde door open gebieden met verspreide bebouwing en enkele agrarische bedrijven. Om aan te tonen dat voorliggend plan zorgt voor een verbetering van de

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

ruimtelijke kwaliteit, moet het plan worden voorzien van een landschapsplan voor alle betrokken locaties. Dit landschapsplan moet een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantonen, alsmede het passend maken van de gewenste ontwikkeling binnen het bestaande straatbeeld. Zo dient ten minste rekening te worden gehouden met bebouwingsconcentratie. Tevens dient de nieuw te realiseren woning aansluitend aan het bestaande lint opgericht te worden.

De ruimtelijke haalbaarheid van het plan moet middels onderzoek worden aangetoond; Met voorliggend plan worden geen milieubelastende functies opgericht. Aangetoond moet worden dat dit plan geen belemmering kent t.o.v. de diverse milieuaspecten en omliggende bedrijvigheid.

Door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Zo is onder andere een bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en een flora- en faunaonderzoek ten minste noodzakelijk. Mogelijkerwijs is een AERIUS-berekening benodigd.

Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk; Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2) voorziet niet in de mogelijkheid om op voorliggend perceel een woning te realiseren. In het huidige bestemmingsvlak zijn twee woningen toegestaan en deze zijn reeds aanwezig. Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, dient daarom een bestemmingsplanherziening uitgewerkt te worden waarin de juiste bouwmogelijkheden worden toegevoegd aan het perceel.

In voorliggend plan moet een waterbergingsopgave worden verwerkt.

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en uitgewerkt te worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40mm. Ter illustratie, wanneer een woning wordt gerealiseerd met een verhard oppervlak van 170 m², dient in deze situatie (170m² x 0,04m) 7 m³ geborgd te worden op eigen terrein.

Hoe verder?

Er dient een bestemmingsplanherziening te worden opgesteld. Hierin dient in ieder geval te worden aangetoond dat er voldaan wordt aan het beleid "Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente". Daarnaast dient te worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient in ieder geval enkele ruimtelijke kwaliteitsplannen te worden opgesteld, daarnaast dient de milieutechnische haalbaarheid in ieder geval te worden aangetoond middels bodemonderzoek, quickscan flora & fauna en akoestisch onderzoek (eventueel waar nodig aangevuld met een AERIUS-berekening).

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat dit principebesluit genomen is op basis van de nu geldende wet- en regelgeving en ons huidige beleid. Wanneer u te veel tijd tussen dit principebesluit en de uitwerking van uw plannen laat zitten, bestaat de mogelijkheid dat het beleid is gewijzigd en wij geen medewerking meer willen en kunnen verlenen. Daarnaast wijzen wij u op het belang dat wij hechten aan het informeren van en het overleggen met de buurt en andere belanghebbenden.

Overeenkomst

De kosten voor het eventueel volgen van een bestemmingsplanprocedure bedragen momenteel € [redacted] voor een bestemmingsplanherziening op basis van de legesverordening 2023. Aangezien de legesverordening elk jaar opnieuw wordt vastgesteld, kunnen de kosten hoger uitvallen wanneer u de bestemmingsplanherziening in een later jaar indient. Deze kosten komen bovenop de leges die moeten worden betaald voor het in behandeling nemen van het principeverzoek en de aanvraag tot een omgevingsvergunning. De kosten voor het eventueel doorlopen van een andere procedure op grond van de Omgevingswet wordt te zijner tijd ook aan de hand van de legesverordening bepaald.

Voordat er gestart kan worden met de procedure, moet er een planschadeovereenkomst zijn gesloten. Het zou kunnen zijn dat anderen schade ondervinden als gevolg van het plan. Zij kunnen dan bij ons een verzoek om planschadevergoeding indienen. Aangezien het plan in uw belang is, komt deze schadevergoeding voor uw eigen rekening.

Heeft u nog vragen?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [redacted] (telefoon: 0546-580 [redacted])
e-mail: [redacted]@wierden.nl).

Met vriendelijke groeten,

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

[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]

Adviesnota principeverzoek RO Witmoesdijk 2c te Enter

1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel gelegen ten oosten van de woning aan de Witmoesdijk 2c te Enter. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie Z, nummer 178.



Het plan is om de schuren ter grote van 529m² te slopen en een woonerf met vrijstaande woning te realiseren middels de rood voor rood regeling, zoals opgenomen in de beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' van de gemeente Wierden. Om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de beleidsnotitie wordt ook een schuur van 406m² gesloopt aan de [redacted] te Wierden. Voor de overgebleven 65m² zal nog een slooplocatie aangewezen moeten worden.

De voorgenen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009", omdat ter plaatse de bouw mogelijkheden ontbreken. Door middel van een principeverzoek verzoekt initiatiefnemer om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

2. Historie

N.v.t.

3. Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet.

4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

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

5. Global Goals



6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

7. Advies

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek tot het realiseren van een compensatiewoning op het perceel ten oosten van de Witmoesdijk 2c te Enter.

8. Argumenten

1.1 In voorliggend plan dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente';

Initiatiefnemer heeft met voorliggend verzoek het plan een woning toe te voegen op het perceel ten oosten van de Witmoesdijk 2c te Enter in het kader van de gemeentelijke Rood voor Rood regeling, oftewel de beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. Om te voldoen aan bovengenoemd beleid moet worden voldaan aan de gestelde voorwaarden. In voorliggende situatie wordt 529m² gesloopt op de beoogde bouwlocatie en 406m² gesloopt aan de [REDACTED] te Wierden. Om te voldoen aan de 1000m² slooppeters zal elders nog ten minste 65m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt moeten worden. Daarnaast dient de compensatiewoning te worden gebouwd op een slooplocatie, dan wel aansluitend op bestaande bebouwingsconcentraties en dient het geheel ruimtelijk en landschappelijk te worden onderzocht, onderbouwd en uitgewerkt in een bestemmingsplanherziening.

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

De (bebouwde) omgeving rondom de Witmoesdijk 2c is gelegen in het buitengebied ten noordwesten van de kern van Enter. De nabije omgeving kenmerkt zich door woningen in lint en aan de overzijde door open gebieden met verspreide bebouwing en enkele agrarische bedrijven. Om aan te tonen dat voorliggend plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, moet het plan worden voorzien van een landschapsplan voor alle betrokken locaties. Dit landschapsplan moet een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantonen, alsmede het passend maken van de gewenste ontwikkeling binnen het bestaande straatbeeld. Zo dient ten minste rekening te worden gehouden met bebouwingsconcentratie. Tevens dient de nieuw te realiseren woning aansluitend aan het bestaande lint opgericht te worden.

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

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

1.4 Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk; Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2) voorziet niet in de mogelijkheid om op voorliggend perceel een woning te realiseren. In het huidige bestemmingsvlak zijn twee woningen toegestaan en deze zijn reeds aanwezig. Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, dient daarom een bestemmingsplanherziening uitgewerkt te worden waarin de juiste bouwmogelijkheden worden toegevoegd aan het perceel.

1.5 In voorliggend plan moet een waterbergingsopgave worden verwerkt.

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en uitgewerkt te worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40mm. Ter illustratie, wanneer een woning wordt gerealiseerd met een verhard oppervlak van 170 m², dient in deze situatie (170m² x 0,04m¹) 7 m³ geborgd te worden op eigen terrein.

9. Risico's
N.v.t.

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

11. Inkoop
N.v.t.

12. Juridisch advies
N.v.t.

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

14. Subsidie
N.v.t.

15. Deadlines
N.v.t.

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

Mogelijkerwijs is een AERIUS-berekening tevens noodzakelijk.

17. Communicatie

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd wordt met derden.

18. Evaluatie

N.v.t.

19. Bijlagen

Principeverzoek;
Uitgaande brief.

GEMEENTE WIERDEN	
Nummer:	5122-12790
Zaak:	USG 551.9
Datum:	13 JUL 2022
Afdeling:	
Aanbieder:	
Ont. bev.:	Termijn:

AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK RO

1. Gegevens van de aanvrager:

Naam en voorletter

Geslacht

- ☒ Man
☐ Vrouw

Correspondentieadres in Nederland Grotestraat 11b

Postcode

Woonplaats

E-mailadres

Telefoonnummer waarop u overdag
te bereiken bent

06

Faxnummer

Bent u

- ☐ Eigenaar
☐ Huurder
☒ Anders, namelijk Adviseur

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

Straat en huisnummer

Witmoesdijk 2c

Postcode

7468 PT

Woonplaats

Enter

Kadastrale aanduiding

Sectie: Z

Nummer: 178

3. Bestaande situatie

Grootte perceel

820 m2

Gebruik perceel

Wonen met schuur

Omvang bebouwing

600 m2

Gebruik bebouwing

Schuur

Ligging

Buitengebied nabij de kern Enter

4. Gewenste situatie

Grootte perceel	ongewijzigd
Gebruik perceel	Wonen
Omvang bebouwing	nader te bepalen
Gebruik bebouwing	Wonen
Ligging	Buitengebied nabij de kern Enter

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

De huidige schuren worden gesloopt om vervolgens ter plaatse van deze schuren een vrijstaande woning te realiseren. Gelet dat het aanwezige oppervlakte niet aan de benodigde norm voldoet, wordt gebruik gemaakt van een tweede slooplocatie binnen de gemeente Wierden

5. Handtekening

Datum

Handtekening aanvrager



In te dienen stukken:

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



Principeverzoek
Witmoesdijk 2c, Enter

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

December 2022

Status: Definitief



PRINCIPEVERZOEK
WITMOESDIJK 2c, ENTER

Datum: 9 december 2022
Versie: Definitief
Opsteller: 



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	4
2.1	RUIMTELIJKE SITUATIE.....	4
2.2	PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	5
HOOFDSTUK 3	HET INITIATIEF	8
HOOFDSTUK 4	RELEVANT BELEID.....	10
4.1	STRUCTUURVISIE WIERDEN.....	10
4.2	LOKALE WOONAGENDA 2018 – 2022.....	11
4.3	BELEIDSLIJN TOEPASSING KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	12
4.4	CONCLUSIE	12
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
HOOFDSTUK 6	CONCLUSIE - VERZOEK.....	18

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Namens Bureau Authentiek, in opdracht van de toekomstig bewoner van de woning ten oosten van de Witmoesdijk 2c (hierna: initiatiefnemer) richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Dit verzoek heeft betrekking op de percelen aan de Witmoesdijk 2c te Enter en de [REDACTED] te Wierden. Het perceel aan de Witmoesdijk 2c, gelegen ten oosten van de woning op 2c staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie Z met perceelnummer 178. Het perceel aan de [REDACTED] te Wierden staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie Q met perceelnummer 1346.

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Witmoesdijk naast de woning op nr. 2c een vrijstaande woning te realiseren. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de *Regionale spelregels voor ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest Twente*. Om ter plaatse een woning te kunnen realiseren, wordt ter plaatse van de Stegeboersweg nr. 17a 450 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en aan de Witmoesdijk 2c circa 550 m². Hierbij wordt aan de sloopvereiste van 1000 m² voldaan.

Het realiseren van een woning op de betreffende gronden is op basis van het geldend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2918 (veegplan 2)' niet toegestaan. Dit vanwege het ontbreken van de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse.

Initiatiefnemer heeft BJZ.nu gevraagd een principeverzoek op te stellen waarin het initiatief nader wordt toegelicht en onderbouwd. In hoofdstuk 2 wordt op de huidige situatie ingegaan. De gewenste situatie wordt vervolgens in hoofdstuk 3 toegelicht. In hoofdstuk 4 zal het relevante beleid behandeld worden, waarna in hoofdstuk 5 verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan bod zullen komen. Hoofdstuk 6 betreft een resume van het concrete verzoek.



HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke situatie

Het projectgebied ligt aan de Witmoesdijk 2c, ten noordwesten van de kern Enter, in de randzone van het buitengebied.

Ten noorden van het projectgebied liggen agrarische cultuurgronden waarbij in het verlengde een woning is gesitueerd. Om deze woning wordt hobbymatig vee gehouden. Ten oosten van het projectgebied zijn enkele woonbestemmingen gesitueerd waarbij in het verlengde de Wierdenseweg, de verbindingsweg tussen Wierden en Enter ligt.

Ten zuiden van het projectgebied loopt de Witmoesdijk met in het verlengde enkele woningen. Ten westen zijn eveneens aan de Witmoesdijk agrarische cultuurgronden aanwezig.

Het projectgebied zelf bestaat in de huidige situatie uit woningen met bijgebouwen (Witmoesdijk 2 en 2c) en twee voormalige agrarische schuren. Deze schuren behoren bij de woning op nr. 2c.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Het projectgebied is met een rode omlijning aangeduid en de beoogde locatie voor de woning met een blauwe omlijning. In afbeelding 2.2 is een uitsnede van het huidige straatbeeld opgenomen waarbij de twee te slopen schuren zichtbaar zijn.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK viewer)



Afbeelding 2.2 Uitsnede straatbeeld projectgebied (Bron: Google Streetview, september 2021)

2.2 Planologische situatie

2.2.1 Planologisch regime

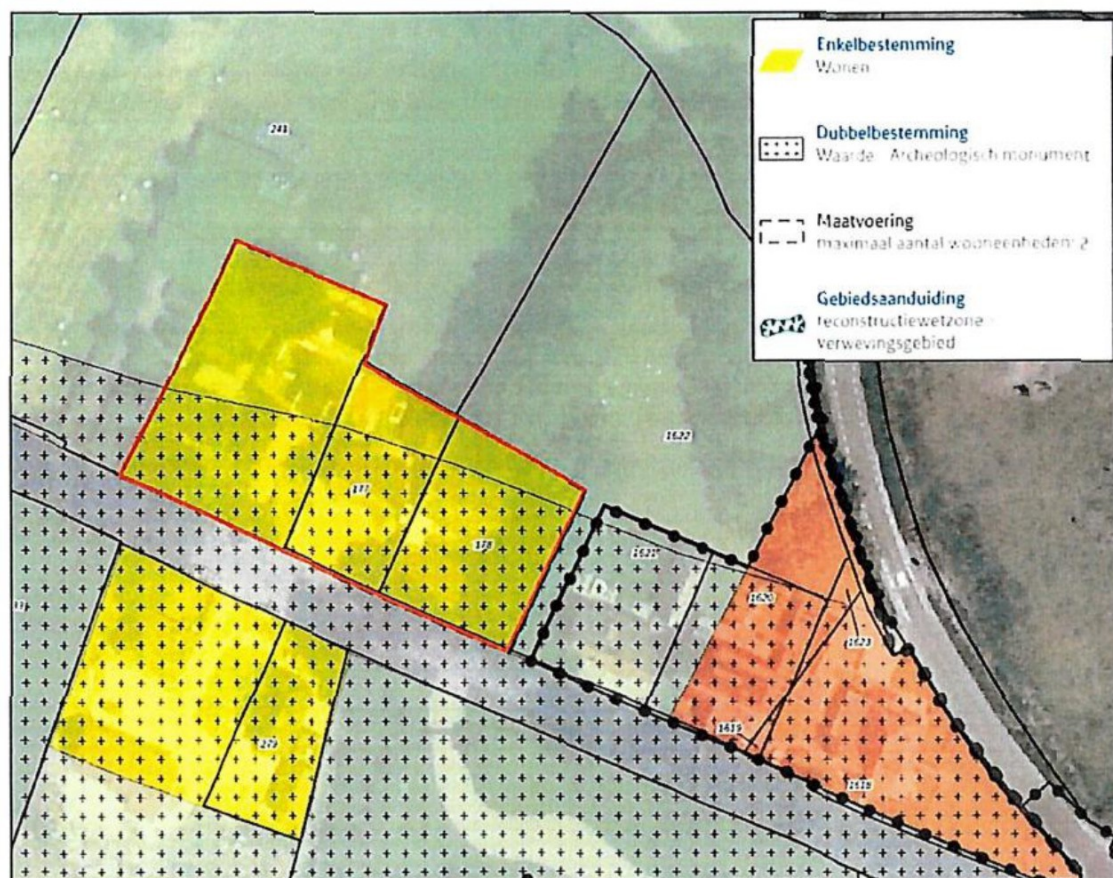
Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009 (12 januari 2010)', 'Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden (4 oktober 2011)', 'Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan) (2 juli 2013)', 'Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang (9 december 2014)', 'Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden (10 juli 2018)' en 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2) (10 december 2019)'. Deze bestemmingsplannen zijn door de gemeenteraad van de gemeente Wierden vastgesteld.

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

Op basis van deze bestemmingsplannen heeft het projectgebied de enkelbestemming 'Wonen'. Hierbij is een maatvoering van maximaal 2 wooneenheden van toepassing. Tevens is voor het zuidelijke deel van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch monument' van toepassing. Tot slot geldt voor het gehele projectgebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

In afbeelding 2.3 is middels een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan de planologische situatie weergegeven. Hierbij is het projectgebied met een rode omlijnning omgeven. Aansluitend wordt kort op de geldende bestemmingen en aanduiding ingegaan.





Afbeelding 2.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

'Wonen'

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing. Bed & breakfast is toegestaan in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw.

Bouwregels

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming. Per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' het aantal woonhuizen niet meer dan het aangegeven aantal mag bedragen. In voorliggende situatie twee.

'Waarde – Archeologisch monument'

De op de verbeelding voor 'Waarde – Archeologisch monument' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen tevens bestemd voor het behoud van het archeologisch monument, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde en voorzieningen, met dien verstande dat de kwaliteit van het archeologisch monument van primaire betekenis is.

Bouwregels

Ter plaatse van deze bestemming mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op bouwprojecten met een grondslag van niet meer dan 100 m² en activiteiten waarvoor geen of een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;

Bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waaruit blijkt dat de bescherming van de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld.

'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied'

Ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij 'Agrarisch – agrarische bedrijf', 'Agrarisch – kwekerij', 'Agrarisch – paardenhouderij' en 'Wonen'.

Wat betreft de wijzigingsregels voor 'Wonen' wordt verwezen naar de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 33.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

2.2.2 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Op basis van het geldende bestemmingsplan mogen op gronden bestemd voor 'Wonen' twee wooneenheden worden gerealiseerd. Deze wooneenheden zijn reeds aanwezig. Echter betreft het voornemen om ter plaatse een derde wooneenheid te verkrijgen wat op basis van het geldend bestemmingsplan niet is toegestaan. Om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

In het volgende hoofdstuk wordt nader op de gewenste situatie binnen het projectgebied ingegaan.



HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF

Bouwlocatie

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Witmoesdijk, ten oosten van de woning op nr. 2c een vrijstaande woning te realiseren op basis van de *'Regionale spelregels voor ontwikkelingen in het Buitengebied van Zuidwest Twente'*. Om een volwaardig bouwrecht te kunnen verkrijgen dient 1000 m² aan landschap ontsierende bebouwing te worden gesloopt. Hiervoor worden de 550 m² aan schuren binnen het projectgebied aan de Witmoesdijk gesloopt. Daarnaast zijn de overige 450 m² meters aan de Stegeboersweg 17a gevonden.

De exacte maatvoering van de nieuw te bouwen woning dient nader te worden bepaald. Echter zal deze woning in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan en aan de eisen van Welstand voldoen. Gelet op het feit dat in de huidige situatie reeds sprake is van deels vervallen landschapsontsierende bebouwing zal geen afbreuk worden gedaan aan de omgeving.

In afbeelding 3.1 is middels een rode omlijning het projectgebied weergegeven. Met een blauwe omlijning zijn de te slopen schuren aangeduid.



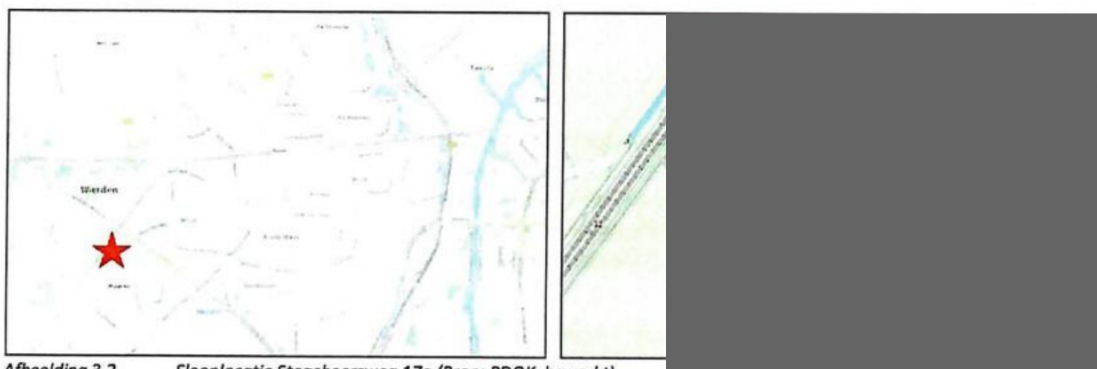
Afbeelding 3.1 Gewenste situatie projectgebied (Bron: Atlas Overijssel, zomer 2019, bewerkt)

Slooplocatie overige meters

De slooplocatie voor de resterende benodigde meters is gevonden aan de [redacted] te Wierden. Aan de Stegeboersweg is een agrarisch bedrijf gevestigd waarbij enkele agrarische schuren aanwezig zijn. Om aan de benodigde sloopnorm van 1000 m² te kunnen voldoen, zal de tweede schuur, met een oppervlakte van circa 450 m² gesloopt worden. De overige twee schuren blijven behouden.

In afbeelding 3.2 en 3.3 zijn twee luchtfoto's van de slooplocatie weergegeven. Hierbij is in afbeelding 3.2 het perceel ten opzichte van de kern Wierden met een rode ster en de te slopen schuur met een rode omlijning aangegeven. In afbeelding 3.3 is een luchtfoto van het perceel aan de Stegeboersweg weergegeven, waarbij de te slopen schuur met een rode omlijning is aangeduid.





Afbeelding 3.2 Slooplocatie Stegeboersweg 17a (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 3.3 De te slopen schuur Stegeboersweg 17a (Bron: PDOK, bewerkt)

HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn, in het kader van de beleidstoetsing, met name de Structuurvisie Wierden, Lokale woonagenda 2018-2022 en de Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving van belang. Hierna wordt het voornemen getoetst aan deze beleidsstukken.

4.1 Structuurvisie Wierden

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Ambitieniveau

De gemeente Wierden zet in op de verdere uitwerking van de lijnen die zijn uitgezet in de Ontwikkelingsvisie 2005. De ambitie van de gemeente is "een actieve en zelfbewuste gemeente zijn, die kwaliteit hoog in het vaandel heeft en die onderneemt". Over 20 jaar is de gemeente nog meer een groene, ondernemende, recreatieve gemeente met (deels) stedelijke trekjes en een hele mooie woon- en leefomgeving. Waar nodig wordt samengewerkt met andere gemeenten of andere overheden. Er wordt aansluiting gezocht bij de Omgevingsvisie Overijssel. Rode draden in de Omgevingsvisie Overijssel vormen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

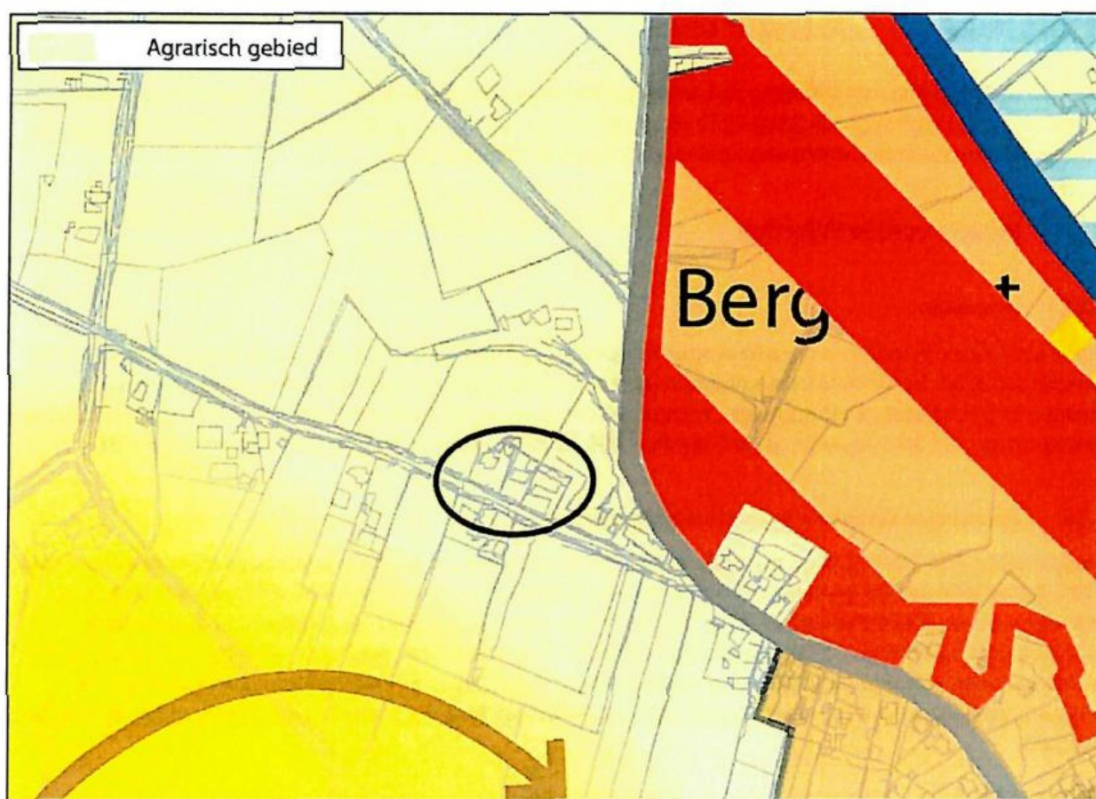
Centrale waarden

De gemeente Wierden ontleent haar identiteit aan haar ligging op het overgangsgebied tussen de Sallandse Heuvelrug en het Twentse landgoederenlandschap, op de kruising van snelwegen en spoorlijnen, doorsneden door de Regge en dichtbij de Twentse steden. De identiteit kan kort worden samengevat als een gemeente die verbindt. Het gaat daarbij om verschillende soorten verbindingen en verbindingen op verschillende niveaus. Gemeente Wierden verbindt:

- Stad en land;
- Wonen, werken en recreëren (kruispunt van snelwegen en spoorlijnen);
- Landschapstypen.

4.1.3 Deelgebiedsvisies

De Structuurvisie Wierden onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig projectgebied valt onder het deelgebied 'Buitengebied gemeente Wierden', wat echter het best wordt weergegeven op de kaart 'Kern Enter. Op deze kaart ligt het projectgebied in agrarisch gebied. In afbeelding 4.1 is een uitsnede uit de Structuurvisiekaart weergegeven. Het projectgebied is met een zwarte omcirkeling aangeduid.



Afbeelding 4.1 Uitsnede structuurvisiekaart met aanduiding projectgebied (Bron; gemeente Wierden)

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

De voorgenoemde ontwikkeling voorziet in zijn algemeenheid in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit aangezien op de locatie Witmoesdijk 2c en de Stegeboersweg 17a circa 1000 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd. Tevens wordt ter plaatse van de Witmoesdijk, een bebouwingslint nabij de entree van Enter, een woning op een inbreidingslocatie gerealiseerd. De nieuw te bouwen woning wordt uitgevoerd aan de hand van de bestaande stedenbouwkundige kenmerken en op basis van het geldende bestemmingsplanregels en welstandsregels. Hierbij wordt de karakteristieke structuur van de woningen aan de rand van de kern gehandhaafd. De ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de Structuurvisie Wierden.

4.2 Lokale woonagenda 2018 – 2022

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Lokale woonagenda 2018-2022'

De gemeente en de provincie hebben prestatieafspraken gemaakt. Doel van deze afspraken is om meer balans te brengen tussen de huishoudensontwikkeling en de daarvoor benodigde bestemmingsplancapaciteit. Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van één vrijstaande woning binnen een bestaand bebouwingslint aan de Witmoesdijk te Enter naast de sloop van een schuur aan de Stegeboersweg. Gelet op het realiseren van een woning in het buitengebied zal er 1000 m² aan sloopmeters worden ingezet waardoor er sprake zal zijn van een passende kwaliteitsverbetering.

Hoe de daadwerkelijke woning en inrichting van het perceel eruit komt te zien, wordt bij een positief principebesluit nader uitgewerkt. Echter speelt de voorgenomen ontwikkeling enerzijds in op een concrete woningbehoefte binnen de gemeente en anderzijds op de ruimtelijke kwaliteit zowel binnen het projectgebied als op de slooplocatie. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Lokale woonagenda 2018-2022.

4.3 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

4.3.1 Algemeen

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

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

4.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

Het KGO-beleid kan worden toegepast om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor kan de toevoeging aan bebouwing ter plaatse van de Witmoesdijk met andere kwaliteitsinvesteringen zoals een landschapsmaatregel worden ingebracht om het gewenste evenwicht met de geboden ontwikkelingsruimte te bereiken. Bij een positief principebesluit wordt mogelijk een KGO-plan opgesteld waarin wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling aan de kaders van het KGO-beleid voldoet. Op voorhand worden hierbij geen belemmeringen verwacht.

4.4 Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt op voorhand geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het perceel ten oosten van de Witmoesdijk 2c.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

Geluid

Woningen worden op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Doordat er één nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd, een woning, is het van belang om te bepalen of ter plaatse van de woning mogelijk sprake is van geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en/of industrielawaaï. Hierna wordt nader op deze geluidsaspecten ingegaan.

Wegverkeerslawaaï

Het projectgebied grenst aan de Witmoesdijk. De Witmoesdijk betreft een 30 km/uurweg waarbij geen wettelijke geluidszone van toepassing is. Op een afstand van circa 100 meter ten oosten ligt de Wierdenseweg. De Wierdenseweg betreft een 60 km/uurweg waarvoor een geluidszone van 250 meter in het buitengebied van toepassing is. Hierbinnen valt het projectgebied. Gelet op de ligging binnen de wettelijke geluidszone zal bij een positief principebesluit een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï worden uitgevoerd.

Railverkeerslawaaï

Het projectgebied ligt op circa 3.1 kilometer ten westen van de spoorlijn Deventer-Enschede. Gelet op de afstand ten opzichte van de dichtstbijzijnde spoorlijn wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht.

Industrielawaaï

In de omgeving van het projectgebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig en vindt eveneens geen zware bedrijvigheid plaats. Het uitvoeren van een onderzoek industrielawaaï is in voorliggende situatie niet van toepassing. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijven/voorzieningen op de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar de paragraaf milieuzonering.

Bodem

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van één woning op gronden die reeds een woonbestemming hebben. Echter, gelet op het agrarische verleden kunnen mogelijke bodemverontreinigingen en de aanwezigheid wat betreft asbest niet worden uitgesloten. Bij een positief principebesluit zal nadere afstemming met de gemeente plaatsvinden om te bepalen of het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 noodzakelijk wordt geacht.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling voorziet in een toevoeging van één woning. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een ontwikkeling die "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging (Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)). Daarnaast wordt geen gevoelige bestemming zoals bedoeld in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering.

Externe veiligheid

Op een afstand van circa 1300 meter ten westen van het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie. Op basis van het attribuutrapport behoort bij deze buisleiding een diameter van 108 mm en een werkdruk van 40 bar. Hierbij behoort een 1% letaliteitsafstand van 50 meter en een 100% letaliteitsafstand van 30 meter. Aangezien het projectgebied op ruime afstand buiten de letaliteitsafstanden ligt, vormt de aanwezigheid van de buisleiding geen belemmering.

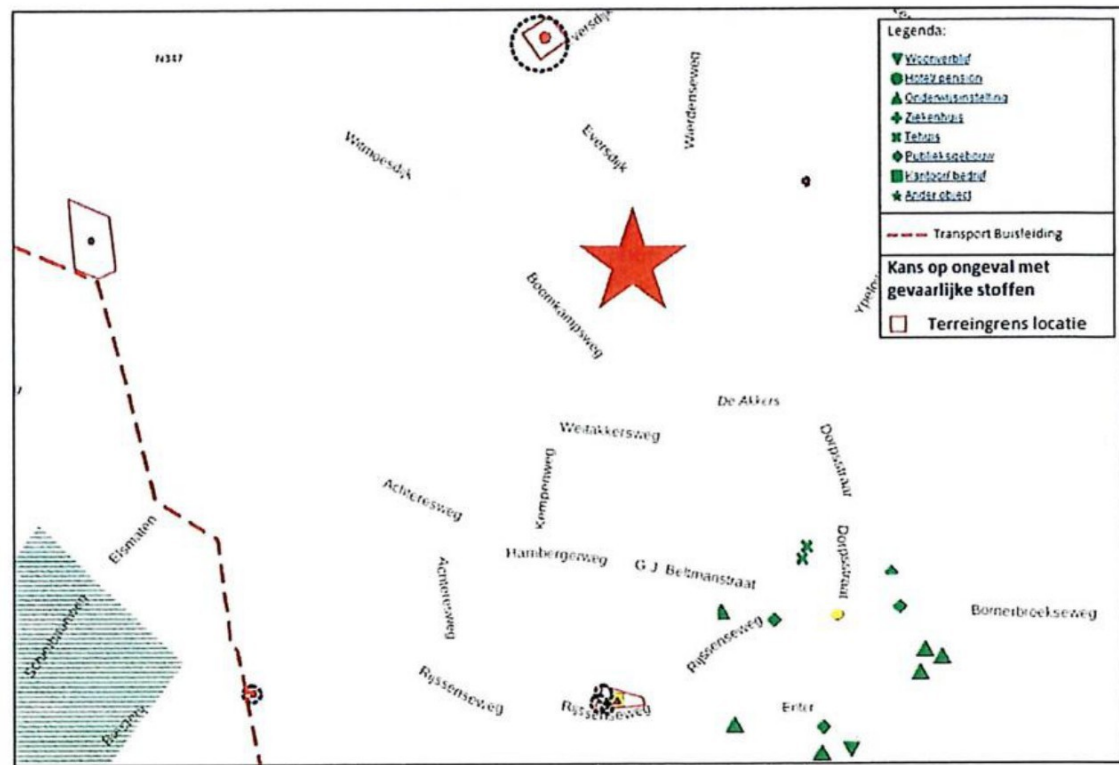
Ten noorden van het projectgebied geeft de risicokaart aan dat daar een voormalige agrarisch bedrijf is gesitueerd met een LPG tank. Echter, het agrarisch bedrijf is reeds beëindigd waarbij reguliere woningen ter plaatse zijn gesitueerd (Bestemmingsplan Buitengebied 2009, Eversdijk ong). Tevens valt de risicocontour



buiten het projectgebied. Geconcludeerd kan worden dat het LPG punt geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tot slot zijn ten zuiden van het plangebied zowel tehuizen, publieksgebouwen, onderwijsinstellingen en woonverblijven aanwezig. Deze woonverblijven liggen op geruime afstand ten opzichte van het projectgebied. Daarnaast heeft de beoogde ontwikkeling; het realiseren van één woning geen negatieve externe invloed.

In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Het projectgebied wordt met een rode ster aangeduid.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving)

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 gezien, in strijd is 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.

De omgeving van het projectgebied kan, wegens de ligging in het buitengebied, omgeven door agrarische cultuurgronden en woonpercelen worden aangeduid als rustige woonwijk, in voorliggende situatie rustig gebied. Hierna worden de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Externe werking

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

De functie 'Wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling hinder ondervindt van de bestaande functies in de omgeving. Een woning wordt in dit kader aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied komen enkel agrarische cultuurgronden en woonpercelen voor.

Ter plaatse van de beoogde woning vindt geen aantasting van het woon- en leefklimaat plaats. Verwacht wordt dat er sprake gaat zijn van een aanvaardbare situatie.

Geur

In de nabijheid van het projectgebied (straal 500 meter) is geen intensieve veehouderij aanwezig. Echter ligt ten noorden op circa 100 meter van het projectgebied aan agrarisch bedrijf waarbij aan de vaste richtafstanden kan worden getoetst. De Wet geurhinder en veehouderij vormt hierbij geen belemmering.

Ecologie

Het projectgebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied of een gebied dat is aangewezen als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN). Hierbij bevindt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland (NNN) zich op respectievelijk 3,4 kilometer (de Borkeld) en 500 meter van het Nederlands Natuurwerk (NNN). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling zijn daarom geen negatieve effecten op de beschermende natuurgebieden te verwachten.

De huidige inrichting en het beheer maken het projectgebied daarnaast tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Echter zullen er enkele sloopwerkzaamheden plaatsvinden waardoor op voorhand niet kan worden uitgesloten welke invloed het voornemen heeft op de mogelijke flora en fauna. Bij een positief principebesluit zal een Quicksan natuurwaarden worden uitgevoerd.

Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

Het voornemen is getoetst aan archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden. Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden blijkt dat het projectgebied ligt in een gebied met een 'hoge verwachting'.

Bij ontwikkelingen in het buitengebied met een oppervlak groter dan 2500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm geldt dat er een onderzoeksplicht. In het voorliggende geval is de oppervlakte waarbinnen de

ontwikkeling plaatsvindt kleiner dan 2500 m² waardoor op basis van de archeologische verwachtingskaart archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk wordt geacht.

Echter, ter plaatse van het projectgebied is op basis van het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch monument' van toepassing. Deze dubbelbestemming geeft aan dat voor bouwprojecten met een grondslag van meer dan 100 m² een archeologisch vooronderzoek moet plaatsvinden. Echter, de gronden zijn reeds bebouwd waardoor bodemverstoringen hebben plaatsgevonden. Hierdoor wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

Het projectgebied kent, op basis van de Rijksmonumenten en Werelderfgoed kaart van Atlas Leefomgeving, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich tevens geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Hierdoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend project.

Verkeer & parkeren

De gemeente Wierden heeft in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Wierden' op 10-07-2018 parkeer- en verkeersnormen vastgesteld. Deze normen zijn gebaseerd op de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018).

Op basis van de voorgenomen ontwikkeling ligt het projectgebied in het buitengebied van de gemeente Wierden. Op basis van de stedelijkheidsgraad wordt de gemeente Wierden aangeduid als weinig stedelijk (CBS Statline).

Hierbij geldt de volgende parkeernorm;

Gewenste situatie Soort woning	Parkeernorm uitgegaan van het gemiddelde	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	2,4	2,4
Totaal (afgerond)		2,4 (3)

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een parkeerbehoefte van afgerond drie parkeerplaatsen. Het projectgebied voorziet, mede vanwege het oppervlakte van het perceel, ruimschoots in mogelijkheden om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Bij een positief principebesluit wordt het voorgenomen initiatief nader uitgewerkt. Hierbij wordt op de exacte locatie van de parkeerplaatsen ingegaan. Wat betreft parkeren worden er geen belemmeringen verwacht.

Voor de verkeersgeneratie wordt er gebruik gemaakt van de CROW uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018). Hierbij wordt eveneens uitgegaan van weinig stedelijk en buitengebied.

Verkeersgeneratie gewenste situatie			
Soort woning	Aantal wooneenheden	Verkeersgeneratie per wooneenheid (gemiddelde)	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	1	8.2	8.2
Totaal (afgerond)			8.2 (9)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een verkeersgeneratie per weekdagemaal van 9 verkeersbewegingen. Hierbij is sprake van een toename ten opzichte van de bestaande verkeersgeneratie. Wegens de inrichting van omliggende wegen wordt gesteld dat deze toename qua verkeersgeneratie eenvoudig en verkeersveilig kan worden afgewikkeld. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Waterhuishouding

Gelet op het feit dat het gaat om een fysieke ontwikkeling dient er gekeken te worden naar het aspect waterhuishouding. Bij een positief principebesluit zal een watertoets worden uitgevoerd. Gezien het feit dat het voornemen uitgaat van het realiseren van een voor het grondwater niet risicovolle functie en de beperkte toename van de verharding, worden er op voorhand geen belemmeringen verwacht.



HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE - VERZOEK

De voorgenomen ontwikkeling, het verkrijgen van een woonrecht om vervolgens een vrijstaande woning te realiseren, past binnen het gemeentelijk beleid en loopt gelet op de milieu- en omgevingsaspecten niet tegen onoverkomelijke belemmeringen aan.

De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingplan. Verzocht wordt om in principe medewerking te verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure om zodoende de in dit verzoek beschreven ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.



Adviesnota principeverzoek RO Witmoesdijk 2c te Enter

1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel gelegen ten oosten van de woning aan de Witmoesdijk 2c te Enter. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie Z, nummer 178.



Het plan is om de schuren ter grote van 529m² te slopen en een woonerf met vrijstaande woning te realiseren middels de rood voor rood regeling, zoals opgenomen in de beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' van de gemeente Wierden. Om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de beleidsnotitie wordt ook een schuur van 406m² gesloopt aan de [redacted] te Wierden. Voor de overgebleven 65m² zal nog een slooplocatie aangewezen moeten worden.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009", omdat ter plaatse de bouwmogelijkheden ontbreken. Door middel van een principeverzoek verzoekt initiatiefnemer om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

2. Historie

N.v.t.

3. Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet.

4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

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

5. Global Goals



6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

7. Advies

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek tot het realiseren van een compensatiewoning op het perceel ten oosten van de Witmoesdijk 2c te Enter.

8. Argumenten

1.1 In voorliggend plan dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente';

Initiatiefnemer heeft met voorliggend verzoek het plan een woning toe te voegen op het perceel ten oosten van de Witmoesdijk 2c te Enter in het kader van de gemeentelijke Rood voor Rood regeling, oftewel de beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. Om te voldoen aan bovengenoemd beleid moet worden voldaan aan de gestelde voorwaarden. In voorliggende situatie wordt 529m² gesloopt op de beoogde bouwlocatie en 406m² gesloopt aan de [REDACTED] te Wierden. Om te voldoen aan de 1000m² slooppeters zal elders nog ten minste 65m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt moeten worden. Daarnaast dient de compensatiewoning te worden gebouwd op een slooplocatie, dan wel aansluitend op bestaande bebouwingsconcentraties en dient het geheel ruimtelijk en landschappelijk te worden onderzocht, onderbouwd en uitgewerkt in een bestemmingsplanherziening.

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

De (bebouwde) omgeving rondom de Witmoesdijk 2c is gelegen in het buitengebied ten noordwesten van de kern van Enter. De nabije omgeving kenmerkt zich door woningen in lint en aan de overzijde door open gebieden met verspreide bebouwing en enkele agrarische bedrijven. Om aan te tonen dat voorliggend plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, moet het plan worden voorzien van een landschapsplan voor alle betrokken locaties. Dit landschapsplan moet een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantonen, alsmede het passend maken van de gewenste ontwikkeling binnen het bestaande straatbeeld. Zo dient ten minste rekening te worden gehouden met bebouwingsconcentratie. Tevens dient de nieuw te realiseren woning aansluitend aan het bestaande lint opgericht te worden.

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

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

1.4 Om voorliggend plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk; Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2) voorziet niet in de mogelijkheid om op voorliggend perceel een woning te realiseren. In het huidige bestemmingsvlak zijn twee woningen toegestaan en deze zijn reeds aanwezig. Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, dient daarom een bestemmingsplanherziening uitgewerkt te worden waarin de juiste bouwmogelijkheden worden toegevoegd aan het perceel.

1.5 In voorliggend plan moet een waterbergingsopgave worden verwerkt.

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en uitgewerkt te worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40mm. Ter illustratie, wanneer een woning wordt gerealiseerd met een verhard oppervlak van 170 m², dient in deze situatie (170m² x 0,04m¹) 7 m³ geborgd te worden op eigen terrein.

9. Risico's

N.v.t.

10. Kosten en dekking

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

11. Inkoop

N.v.t.

12. Juridisch advies

N.v.t.

13. AVG

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

14. Subsidie

N.v.t.

15. Deadlines

N.v.t.

16. Vervolg

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

Mogelijkerwijs is een AERIUS-berekening tevens noodzakelijk.

17. Communicatie

Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd wordt met derden.

18. Evaluatie

N.v.t.

19. Bijlagen

Principeverzoek;
Uitgaande brief.

Collegevoorstel

Datum	1 september 2023
Portefeuillehouder	Wethouder 
Sector en afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling
Medewerker	
Datum b&w-vergadering	12 september 2023
Deadline	
Nummer	Z-23-48418 / NOTA-23-13559
Onderwerp	Adviesnota principeverzoek RO Haarboersweg 6 Hoge Hexel
Openbaarheid	Openbaar

Advies

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek tot het realiseren van een compensatiewoning op het perceel aan de Haarboersweg 6 te Hoge Hexel.

Akkoord met advies



Afdelingshoofd



Juridische toetser



Financiële toetser

Secretaris

Besluit

☒ Conform besloten

☐ Afwijkend

Argumenten:

Na besluit

☐ OR

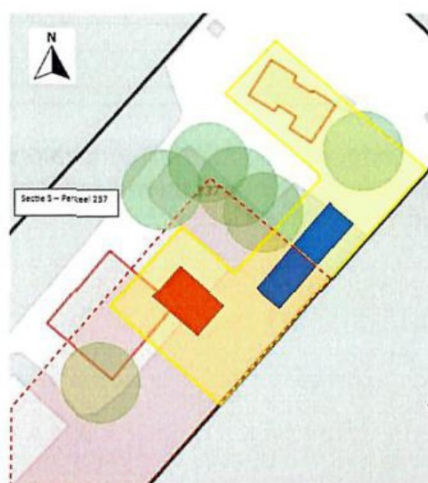
Adviesnota over principeverzoek RO Haarboersweg 6 Hoge Hexel

1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een gezinshuis en dit gezinshuis is aangesloten bij Gezinshuis.com. Een gezinshuis is een kleinschalige vorm van hulp en zorg voor uithuisgeplaatste kinderen en jongeren. Gezinshuisouders vangen hen op in hun gezin en vormen een 24/7 vaste basis en bieden professionele begeleiding. Het plan van initiatiefnemer is om te verhuizen naar de Haarboersweg 6 om daar het opgestarte gezinshuis voort te zetten en uit te breiden in de bestaande woning op het erf. Het is voor de initiatiefnemers belangrijk om in het buitengebied te wonen. In het buitengebied is er sprake van een prikkelarme omgeving, wat voor kinderen en jongeren een prettige woonomgeving is.

Voor het leven op het erf en het goed functioneren van het gezinshuis wil initiatiefnemer een compensatiewoning bouwen op dit perceel. De compensatiewoning zal worden bewoond door familie van de initiatiefnemer, waardoor zij dichtbij het gezinshuis wonen en makkelijk ondersteuning kunnen bieden bij de dagelijkse werkzaamheden van het gezinshuis.

De Haarboersweg 6 te Hoge Hexel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden. Het perceel staat bekend als gemeente Wierden, sectie S, nummer 237. Het perceel bestaat in de huidige situatie uit een woning met een ligboxenstal. Initiatiefnemer heeft het plan om in het kader van het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' een compensatiewoning te realiseren (zie afbeelding).



legende:

nieuw te bouwen woning deels op plek oude schuur



nieuw te bouwen gescheiden schuur



Om dit mogelijk te maken, wordt op het perceel 556m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt (met geel aangegeven op de eerstvolgende afbeelding). Daarnaast wordt een sloopvoucher van 338m² van de [redacted] te Enter ingezet. Deze landschap ontsierende bebouwing is reeds gesloopt. Het totaal aan sloopmeters komt hiermee op 894m². Initiatiefnemer wenst de overige 106m² te compenseren middels een KGO-investering.



De voorgenoemde ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009", omdat ter plaatse de bouw mogelijkheden ontbreken. Door middel van een principeverzoek verzoekt initiatiefnemer om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

2. Historie

N.v.t.

3. Wettelijke grondslag

Artikel 160 Gemeentewet.

4. Beoogd effect/ bestuurlijk kader

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

5. Global Goals



6. Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

7. Advies

In principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek tot het realiseren van een compensatiewoning op het perceel aan de Haarboersweg 6 te Hoge Hexel.

8. Argumenten

1.1 In voorliggend plan dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente';

Het plan is om ter plaatse aan de Haarboersweg 6 een compensatiewoning te realiseren in het kader van de gemeentelijke Rood voor Rood regeling, oftewel de beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. Volgens de beleidsnotitie dient er 1.000m² te worden gesloopt ter compensatie van een woonrecht.

Daarnaast moet de compensatiewoning worden gebouwd op de slooplocatie dan wel aansluitend op bestaande bebouwingsconcentraties en dient het geheel ruimtelijk en landschappelijk te worden onderzocht, onderbouwd en uitgewerkt in een bestemmingsplanherziening.

In voorliggende situatie wordt 894 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt, alsmede sanering van asbest en overvloedige erfverharding. Wanneer de beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij bijvoorbeeld een milieutechnisch- of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken, kan maatwerk worden toegepast. Het plan van initiatiefnemer met betrekking tot het toevoegen van een compensatiewoning op het erf ten behoeve van de ondersteuning van het gezinshuis, geeft aanleiding om te kijken naar deze maatwerkregeling. Afwijken van de beleidsregels kan op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. In voorliggend geval kan initiatiefnemer gebruik maken van de maatwerkregeling, waarbij het tekort aan sloopmeters wordt gecompenseerd met een extra bijdrage kwaliteitsimpuls groene omgeving. De uiteindelijke investering in de groene omgeving zal in overleg met de gemeente en conform gemeentelijk- en provinciaal beleid vormgegeven moeten worden.

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

De (bebouwde) omgeving rondom de Haarboersweg 6 is gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern van Wierden. De nabije omgeving kenmerkt zich door open gebied met vrijstaande woningen op hun eigen erf, agrarische gronden, agrarische bedrijven (dichtstbijzijnde 200 meter) en het recreatiepark. Om aan te tonen dat voorliggend plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, moet het plan worden voorzien van een landschapsplan. Dit landschapsplan moet een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantonen, alsmede het passend maken van de gewenste ontwikkeling binnen het bestaande straatbeeld. Zo dient ten minste rekening te worden gehouden met bebouwingsconcentratie.

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

Met voorliggend plan worden geen milieubelastende functies opgericht. Aangetoond moet worden dat dit plan geen belemmering kent t.o.v. de diverse milieuaspecten en omliggende functies.

Door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat de betreffende locatie zich leent voor de gewenste ontwikkeling. Zo is onder andere een bodemonderzoek, een akoestisch onderzoek en een flora- en faunaonderzoek ten minste noodzakelijk. Ook is een AERIUS-berekening benodigd.

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

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2) voorziet niet in de mogelijkheid om op voorliggend perceel een woning te realiseren. In het huidige bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, dient daarom een bestemmingsplanherziening uitgewerkt te worden waarin de juiste bouwmogelijkheden worden toegevoegd aan het perceel.

1.5 In voorliggend plan moet een waterbergingsopgave worden verwerkt.

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bergingseis dient opgenomen te worden in het op te stellen bestemmingsplan en uitgewerkt te worden in het aan te leveren landschapsplan. De bergingseis betreft 40mm. Ter illustratie, wanneer een woning wordt gerealiseerd met een verhard oppervlak van 170 m², dient in deze situatie (170m² x 0,04m¹) 7 m³ geborgd te worden op eigen terrein.

9. Risico's
N.v.t.

10. Kosten en dekking

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

11. Inkoop
N.v.t.

12. Juridisch advies
N.v.t.

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

14. Subsidie
N.v.t.

15. Deadlines
N.v.t.

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

17. Communicatie
Een principebesluit wordt niet actief gecommuniceerd wordt met derden.

18. Evaluatie
N.v.t.

19. Bijlagen

Principeverzoek;
Uitgaande brief.



Principeverzoek

HAARBOERSWEG 6
HOGE HEXEL



Plangegevens

Naam Haarboersweg 6 Hoge Hexel

Plantype Principeverzoek

Status Definitief

Datum 3 augustus 2023

Projectnummer 23AF119

Opdrachtgever [REDACTED] en [REDACTED]

Opsteller [REDACTED]

Contactpersoon [REDACTED]



Aan

Gemeente Wierden
t.a.v. Burgemeester en wethouders
Poeliestraat 3
7642 EB Wierden

Borne, 3 augustus 2023

Ons kenmerk	23AF119
Bijlagen	Verkennd en nader (asbest)bodemonderzoek
Betreft	Principeverzoek Haarboersweg 6 te Hoge Hexel

Geachte college,

Namens onze opdrachtgevers, de heer [REDACTED] en [REDACTED], vraag ik uw aandacht voor het volgende. De heer en mevrouw [REDACTED] wonen aan de [REDACTED] Wierden, waar zij een gezinshuis genaamd [REDACTED] hebben. [REDACTED] is als franchiseondernemer aangesloten bij Gezinshuis.com. Hierdoor is er sprake van veel expertise met daarbij een goed systeem wat de geboden hulp en kwaliteit bewaakt.

Een gezinshuis is een kleinschalige vorm van hulp en zorg voor uithuisgeplaatste kinderen en jongeren. Gezinshuisouders (echtpaar, samenwonend stel of single) vangen hen op in hun gezin in een normale leefomgeving en vormen 24/7 de vaste basis en bieden professionele begeleiding. Het is de wens van de initiatiefnemers om te verhuizen naar de woning aan de Haarboersweg 6. Hier wordt het gezinshuis voortgezet. Om de locatie aan de Haarsboersweg volledig geschikt te maken voor het gezinshuis zijn enkele ontwikkelingen noodzakelijk.

Voordat nader ingegaan wordt op het voornemen van initiatiefnemers, zal eerst ingegaan worden op de huidige situatie en het planologisch regime ter plaatse. Vervolgens wordt ingegaan op het voornemen en de motivering. Afgesloten wordt met een concreet verzoek.

HUIDIGE SITUATIE

De Haarboersweg 6 te Hoge Hexel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie S, nummers 237. Het betreffende perceel heeft een kadastraal oppervlak van circa 14.000 m². Het perceel bestaat uit een woning met een ligboxenstal. In figuur 1 en 2 is respectievelijk een luchtfoto van het perceel en een vooraanzicht van de ligboxenstal opgenomen.



FIGUUR 1 LUCHTFOTO PLANGEBIED (BRON: FUNDA)



FIGUUR 2 DE TE SLOPEN LIGSTAL (BRON: FUNDA)

PLANOLOGISCH REGIME

Het perceel aan de Haarboersweg 6 te Hoge Hexel ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', vastgesteld op 12 januari 2010. Het noordelijk deel van het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Het zuidelijk deel van het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast ligt op het meest zuidelijk deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Op het gehele perceel is tot slot de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' van toepassing. In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'bestemmingsplan Buitengebied 2009', waarop het perceel rood is omkaderd en de geldende bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven.



FIGUUR 3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN (BRON: RUIMTELIJKE PLANNEN)

Een gezinswoning wordt passend geacht binnen de bestemming 'Wonen'. In het geldende bestemmingsplan wordt een woning namelijk gedefinieerd als 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden'. Het kenmerkende van een gezinshuis is nu juist dat het gezinshuis als één huishouden functioneert en zelfstandig gehuisvest is. Uit jurisprudentie blijkt bovendien dat de mate van verbondenheid tussen de bewoners van belang is bij de vraag of er sprake is van één huishouden. Die verbondenheid is juist in een gezinshuis kenmerkend en van essentieel belang. Juist door het aangaan van verbinding door de gezinshuisouders leert het gezinshuiskind (weer) te vertrouwen op zijn omgeving en zichzelf. Kortom, in een gezinshuis is er sprake van één huishouden en één woning. Hiermee wordt er voldaan aan de regels in het bestemmingsplan.

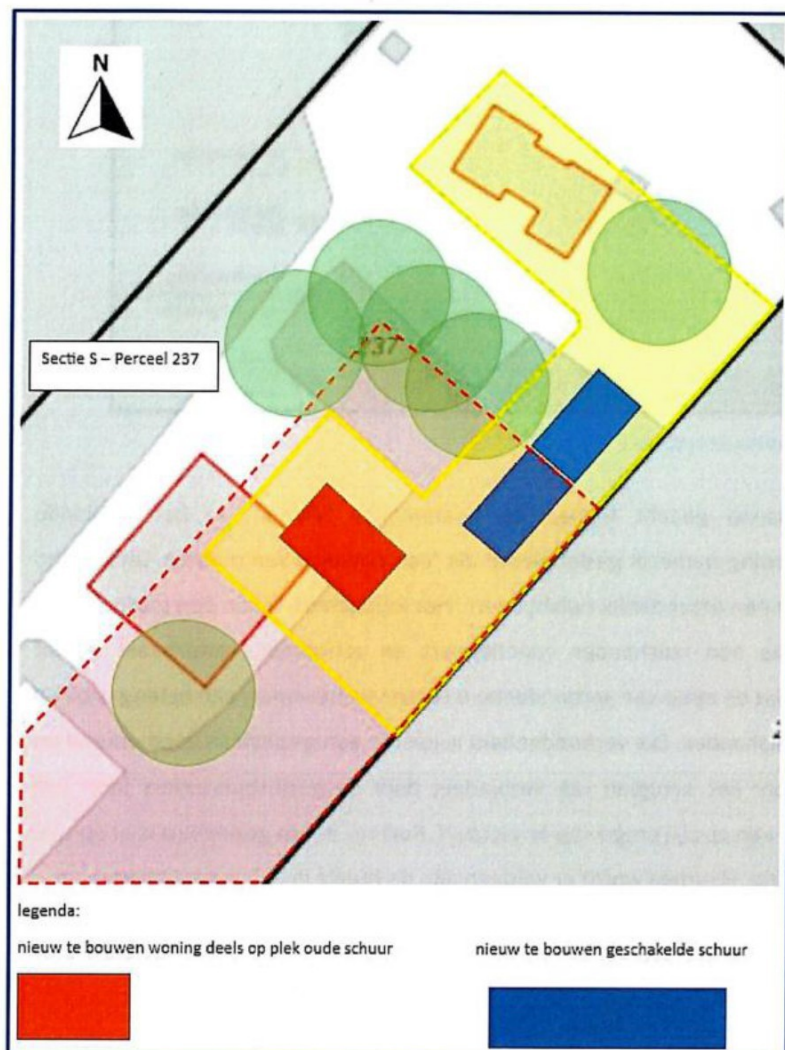
PLANVOORNEMEN

Het voornemen van de familie [REDACTED] is om te verhuizen naar de Haarboersweg 6. Hier zal het gezinshuis worden voortgezet in de bestaande woning op dit perceel.

Momenteel staat er een ligboxstal op het perceel, welke in de huidige en toekomstige situatie niet gebruikt wordt. De ligboxstal is een landschapsontsierend gebouw. Het voornemen is om deze stal te slopen en in te zetten voor rood voor rood. Middels rood voor rood is het de wens van de familie [REDACTED] om een compensatiewoning te realiseren op het perceel.

Om te voldoen aan het Rood voor Rood beleid hebben de initiatiefnemers nog niet voldoende sloopmeters, maar zij zijn nog opzoek naar ten minste 300 m². De rest van de overige sloopmeters (circa 150 m²) zou, volgens de gemeente Wierden, gecompenseerd mogen middels KGO. Dit KGO-doel is nog niet geconcretiseerd. Nadere invulling volgt, bij voorkeur in afstemming met de gemeente.

In figuur 4 is een (voorlopige) erfschets opgenomen.



FIGUUR 4 VOORLOPIGE ERFSCHETS (BRON: INITIATIEFNEMER)

MOTIVERING

Algemeen

Gezinshuizen zijn ontstaan als alternatief voor opvang in een tehuis of internaat. In de leefgroepen krijgen uithuisgeplaatste kinderen steeds te maken met wisselende opvoeders. Behandelplannen en protocollen zijn leidend. De jongeren zelf worden te weinig gezien. Een gezinshuis is in tegenstelling kleinschalig en geeft een betere basis om later zelfstandig te kunnen wonen.

Voor kinderen die niet meer thuis kunnen wonen, is het belangrijk om in een zo gewoon mogelijke situatie op te groeien. In een gezinshuis woon je in een gewone buurt, in een gewoon huis en in een gewoon gezin met eigen gewoonten en wordt het 'gewone leven' geleid. Het verschil met andere gezinssituaties is dat de opvoeder professioneel opvoeder is en dat de kinderen in het gezinshuis vaak te maken hebben met complexe problemen. Voorbeelden hiervan zijn: hechtingsproblemen, autisme, verstandelijke beperking bijv. hoogbegaafdheid. Een gezinshuis biedt kleinschalige begeleiding en er wonen maximaal 6 kinderen. In een gezinshuis worden geborgenheid en veiligheid geboden door de permanente aanwezigheid van de gezinshuisouder en een beperkt aantal vaste ondersteuners. Er is structuur en duidelijkheid door het ritme van het gewone leven en het zo gewoon mogelijk meedoen van het gezin in de maatschappij.

Het is voor de initiatiefnemers belangrijk om in het buitengebied te wonen, waardoor er bewust is gekozen voor de locatie aan de Haarboersweg. In het buitengebied is er sprake van een prikkelarme omgeving, wat voor (prikkelgevoelige) kinderen en jongeren een prettige woonomgeving is. Daarnaast is het in het buitengebied mogelijk om dieren te houden, wat ook de wens is van de initiatiefnemers. Dieren hebben namelijk een bewezen positief en helend effect op zowel kinderen als volwassenen. Mevrouw [REDACTED] gaat deze dieren verzorgen, wat een van de vele manieren is hoe zij als noaber (en bewoner van de compensatiewoning) het gezinshuis zal ondersteunen.

Bij het gewone leven op het erf en het functioneren van het gezinshuis spelen de noabers immers een belangrijke rol. De noabers horen bij de vertrouwde omgeving van de kinderen en jongeren in het gastgezin. Doordat de noabers altijd dichtbij zijn, kunnen de kinderen en jongeren gehecht en vertrouwd raken aan mensen buiten het gezinshuis om. Door de bestaande ligbox te slopen en hiervoor een compensatiewoning te bouwen, is het mogelijk om noabers te hebben op het perceel. De compensatiewoning zal worden bewoond door de heer en mevrouw [REDACTED], waardoor zij dichtbij het gezinshuis wonen en makkelijk ondersteuning kunnen bieden bij de dagelijkse werkzaamheden van het gezinshuis.

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

Bij Rood voor Rood (RvR) gaat het om de sloop van landschapsontsierende gebouwen in ruil voor een bouwkaal voor één of meer (compensatie)woningen. Hoofdzak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer (waardebouwkaal) en het maatschappelijke belang (betere ruimtelijke kwaliteit) in

evenwicht zijn met elkaar.

Sloop is de basisinspanning waarmee in feite al een stuk ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Gelet echter op de waarde die een bouwkafeel vertegenwoordigt, zal er aanvullend geïnvesteerd moeten worden in ruimtelijke kwaliteit.

Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bebouwing kan één nieuwe woningbouwkafeel worden uitgegeven. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m² zijn. Het uitgangspunt is dat landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

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

Toets

De aanwezige ligboxenstal op het perceel die gesloopt wordt in het kader van het voornemen, heeft een oppervlakte van 525 m². Hiermee is er nog onvoldoende sloopmeters in bezit van de initiatiefnemers om een compensatiewoning mogelijk te maken. Er wordt wel voldaan aan het uitgangspunt dat de compensatiewoning gebouwd moet worden op de slooplocatie. Omdat er geen voldoende sloopmeters aanwezig zijn, zijn de initiatiefnemers in gesprek geweest met de gemeente over het eventueel toepassen van maatwerk.

Als een voorgenomen ontwikkeling namelijk niet volledig past binnen het beleid is er maatwerk mogelijk. De gemeente Wierden noemt over maatwerk het volgende:

'In uitzonderlijke gevallen past een wenselijke ontwikkeling niet binnen de in dit document beschreven beleidsregels. 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'.

Uit de gesprekken met de gemeente Wierden is een (mondelinge) overeenkomst overeengekomen, waarbij de initiatiefnemers 150 m² aan sloopmeters mogen compenseren met een KGO-investering. Deze KGO-investering wordt bij voorkeur in overleg met de gemeente nader ingevuld. Daarnaast wordt

de ontwikkeling (de compensatiewoning en het erf) landschappelijk ingepast. De overige 325 m2 sloopmeters hebben initiatiefnemers inmiddels gevonden. Er is aan de [REDACTED] te Enter in het verleden landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt, waarvoor de gemeente Wierden een sloopvoucher heeft verstrekt. De sloopvoucher bevat 338 m2 aan sloopmeters. Het totaal aantal sloopoppervlak komt daarmee op 863 m2, waardoor slechts 137 m2 aan sloopmeters gecompenseerd hoeft te worden middels een KGO-investering. Hiervoor zal een KGO-plan worden opgesteld, waarin de versterking van de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd en de KGO-investering uitgewerkt. Daarbij wordt er een KGO-plan opgesteld, waarin de versterking van de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving Gemeente Wierden

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) is het nieuwe kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied en vervangt het oude detailkader van de provincie. Daarnaast biedt het de gemeente veel ruimte voor maatwerk.

KGO houdt in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties dienen dan ook in evenwicht zijn.

De gemeente Wierden heeft de toepassing van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (de beleidslijn KGO). Om (de schijn van) willekeur en rechtsongelijkheid te voorkomen, is in de beleidslijn KGO onderstaande rekenmethode ontwikkeld aan de hand waarvan de investering in de ruimtelijke kwaliteit volgens de KGO wordt bepaald.

Een nieuwe ontwikkeling moet altijd gepaard gaan met een adequate landschappelijke inpassing, namelijk de basisinspanning in de vorm van een landschapsplan/erfbeplantingsplan. Om een evenwicht tussen de ontwikkeling in het buitengebied en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te bewerkstelligen is echter meer nodig, namelijk een aanvullende kwaliteitsbijdrage. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde, welke ontstaat ter plaatse van de betrokken gronden als gevolg van het initiatief. Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening is het bedrag dat overblijft wanneer de kosten van de opbrengsten worden afgetrokken.

Het bedrag van de meerwaarde kan worden bijgesteld afhankelijk van een aantal wegingsfactoren, ~~aangezien de meerwaarde alleen geen afdoende beeld geeft van de benodigde compensatie.~~ Hiervoor zijn een aantal (wegings)factoren van invloed waardoor het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld. Hierbij wordt gekeken naar of de functie binnen het gebied past, wat de impact op de omgeving is en of sprake is van maatschappelijk belang. Aan de hand

daarvan wordt bepaald met welk percentage de meerwaarde dient te worden aangepast. Het bedrag dat na de aanpassingen overblijft, betreft de aanvullende kwaliteitsbijdrage.

De aanvullende kwaliteitsbijdrage dient te worden geïnvesteerd in de omgeving. Gedacht kan worden aan ruimtelijke kwaliteit. Maar ook sociale kwaliteit (leefbaarheid) en architectuur zijn kwaliteiten waarin geïnvesteerd kan worden. Bij architectuur moet worden opgemerkt dat het een extra plus is op hetgeen (wettelijk) al verplicht is. De Welstandnota geldt hiervoor als uitgangspunt. Het bedrag dat daar bovenop geïnvesteerd wordt, kan worden betaald uit de aanvullende kwaliteitsbijdrage. Ook advieskosten tot € 25.000,- behoren tot de investering, dit is maximaal 25% van het totale bedrag dat geïnvesteerd dient te worden. Andere concrete voorbeelden van kosten zijn aanleg van natuur en landschap, aanplant, rasters, landhekken, (her-)bouw/ renovatie van karakteristieke elementen, zaaien van bloemenmengels en grasmengsels, 5% inboet en onderhoud voor de eerste 3 jaar. Concrete voorbeelden van kosten die niet tot de investering behoren zijn begeleidingskosten, directie, winst en risico, algemeen, infrastructurele voorzieningen en aanplant en gazon als zijnde tuin.

Als sluitpost is het mogelijk de kwalitatieve meerwaarde van materialen te gebruiken, zoals de meerwaarde voor het landschap bij renovatie van karakteristieke opstallen. Voor verhardingen kan alleen het verschil van het gebruik van gebakken klinkers tegenover beton klinkers worden opgevoerd.

Toets

In voorliggend geval dient er een KGO-investering te worden verricht om het aantal sloopmeters dat ontbreekt voor het in aanmerking komen van een compensatiewoning op basis van rood voor rood te rechtvaardigen. Met de gemeente is overeengekomen dat 150 m² aan sloopmeters gecompenseerd mag worden middels een KGO-investering. Na deelname aan rood voor rood wordt op het zuidelijke deel van het perceel aan de [REDACTED] in [REDACTED] een recht op het bouwen van een compensatiewoning verkregen. De bestemming die hiervoor nodig is, is de bestemming 'Wonen'. De huidige bestemming die op de betreffende gronden rust, is de bestemming 'Agrarisch'. Afhankelijk van een waardebeoordeling op basis van een taxatie van de gronden in de huidige situatie ten opzichte van de toekomstige situatie, zal de KGO-investering worden bepaald en verwerkt in een KGO-plan. Om het KGO-doel waar de KGO-investering ingezet moet worden te bepalen, willen de initiatiefnemers in gesprek met de gemeente.

Omgevingsaspecten

Voorwaarde voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uiteraard wordt dit bij een eventuele nadere planvorming aannemelijk gemaakt. Indien daarvoor milieu- en of omgevingsonderzoeken noodzakelijk zijn, dan wordt ervoor gezorgd dat een erkend bureau het onderzoek uitvoert.

Op voorhand is gekeken naar de bodemkwaliteit voor het realiseren van de woonbestemming, omdat er een verblijfsfunctie wordt opgericht en een woonfunctie milieugevoelig is. Dit onderzoek is als bijlage 1 opgenomen bij dit principeverzoek. Omdat er asbest is aangetoond in één van de monsters, was een nader bodemonderzoek noodzakelijk. De conclusie van het nader bodemonderzoek is dat de bodem ter plekke van de asbestverontreiniging gesaneerd dient te worden. Daarbij dient voorkomen te worden dat er vermenging ontstaat met de schone grond. De sterk verontreinigde grond mag niet worden verminderd of verplaatst zonder toestemming van het bevoegd gezag (provincie Overijssel). Voorafgaande aan de sanering dient een BUS-melding of saneringsplan opgesteld te worden en goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag. Een sanering mag alleen door hiervoor erkende bedrijven worden uitgevoerd. Deze sanering zal juridisch worden geborgd, zodat gegarandeerd wordt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

PRINCIPEVERZOEK

Op basis van het vorenstaande wordt uw principemedewerking gevraagd voor:

- Het slopen van de bestaande ligboxstal en deze sloopmeters (525 m2) in te zetten voor rood voor rood;
- Bovengenoemde sloopmeters aan te vullen met een sloopvoucher (338 m2) afkomstig van de [REDACTED] te Enter
- Resterende sloopmeters (137 m2) compenseren met een KGO-investering die in afstemming met de gemeente nader wordt bepaald;
- Het realiseren van een compensatiewoning op de plek van de te slopen ligboxstal, waarbij de ondersteuning van het gastgezin een belangrijke beweegreden is.

Indien u vragen heeft of nader overleg wenselijk is, dan zijn initiatiefnemers of ik uiteraard bereid hieraan invulling te geven.

Hoogachtend,

[REDACTED] Ruimtelijk advies

[REDACTED] LLB