

Toelichting

**Bestemmingsplan
Leuriks Oost 2020**

Status: Vastgesteld

Leuriks Oost 2020

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldende juridische regelingen	4
1.4 Wettelijk kader	4
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure	5
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	7
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	7
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	9
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	11
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	15
3.1 Ruimtelijke structuur	15
3.2 Waterstructuren	15
3.3 Cultuurhistorie	15
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	17
4.1 Stedenbouwkundig plan	17
4.2 Welstand en beeldkwaliteit	21
4.3 Woonvisie	21
4.4 Particulier opdrachtgeverschap	22
4.5 Duurzaamheid	22
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	25
5.1 Milieu	25
5.2 Water	33
5.3 Natuur	36
Hoofdstuk 6 Exploitatieplan	41
Hoofdstuk 7 Juridische planopzet	43
7.1 Algemeen	43
7.2 Indeling planregels	43
7.3 Beschrijving van het plan	44
7.4 Handhaving	49
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	50

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “**Leuriks Oost 2020**” heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen.

Uitgangspunt voor de Leuriks Oost is het realiseren van een woonwijk met 74 woningen tussen bestaande bospercelen, het landelijke gebied en de Gronausestraat. Door de aanwezigheid van bestaande grote bomen, vormt deze omgeving een lommerrijk en aantrekkelijk woonklimaat voor de nieuw te bouwen woningen. Het stedenbouwkundig plan zet een robuuste groenstructuur op, die relaties legt tussen het bos en de nieuwe kavels om zo de landschappelijke kwaliteiten in het gebied te versterken.

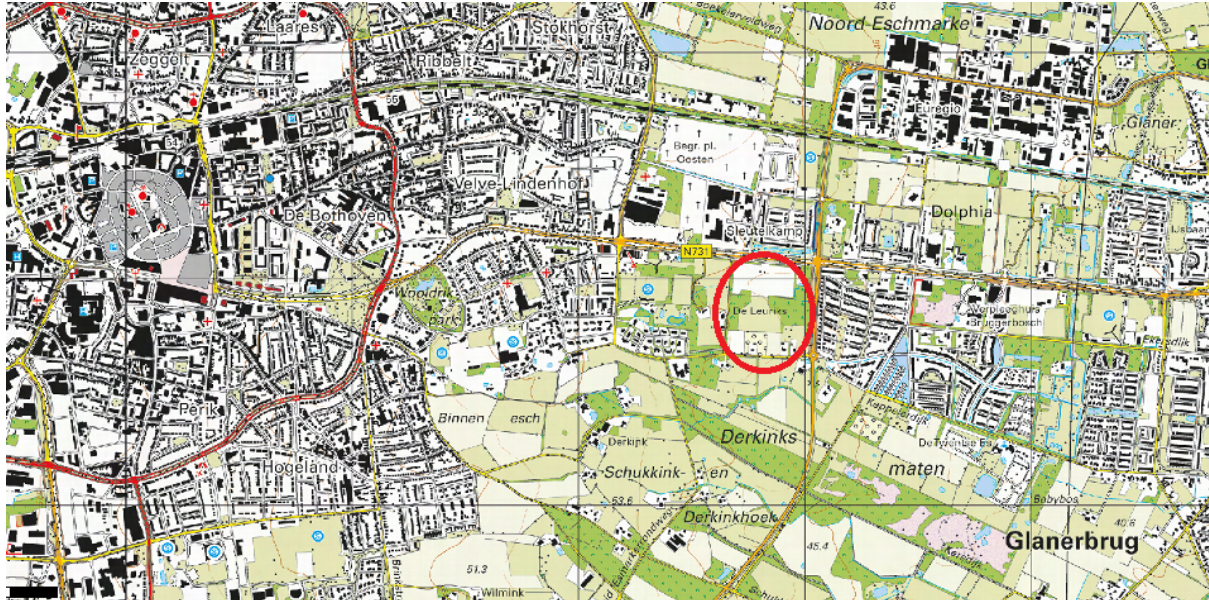
De bestaande bospercelen en de houtwallen vormen het ruimtelijke kader. Hierbinnen zal een netwerk van nieuwe houtwallen de onderlegger vormen voor de waterstructuur. Door het hoogte verschil in het gebied is de waterstructuur een belangrijk onderdeel van het plan en wordt gevormd door een bestaande beek, een nieuwe kleinere beek en een stelsel van sloten tot op de kavel.



Stedenbouwkundige opzet Leuriks Oost

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan “Leuriks Oost 2020” betrekking heeft ligt in het oosten van Enschede en wordt globaal begrensd door de Gronausestraat in het noorden, de Oostweg in het oosten, de Keppelerdijk in het zuiden en aan de westzijde ligt het landgoed De Leuriks.



Kaartje plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

Het plangebied valt onder de bestemmingsplannen “Eschmarke Zuidwest”, dat op 01-07-2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede, onder “Eschmarke Zuidwest 2010 - herziening 1” dat is vastgesteld op 02-06-2014 en onder “De Eschmarke” uit 1996. In dit laatst genoemde bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming “Wonen - nader uit te werken”. Daarnaast gelden de (paraplu)bestemmingsplannen “Kwalitatief sturen op appartementen”, “Parkeren Enschede”, “Onzelfstandige bewoning Enschede”, “Cultuurhistorie” en “Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)”.

1.4 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad “voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in dat plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven”.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m

3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

Alle ruimtelijke plannen moeten voor iedereen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Daarvoor is een landelijke voorziening in het leven geroepen. Er moet gewerkt worden via landelijk vastgestelde regels (artikel 1.2.1 en 1.2.2 Bro, nader uitgewerkt in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening).

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro).

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het plangebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit is geen wettelijke procedurestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “**Leuriks Oost 2020**” is geen erkende wijkorgaan actief.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.¹

Het (concept)ontwerpbestemmingsplan

In het kader van de voorkantsamenwerking is het plan (conceptontwerp-bestemmingsplan) voorgelegd aan de provincie Overijssel. Zij hebben een algemene inschatting gemaakt van het plan. Op basis van de voorliggende informatie achten zij het zeer waarschijnlijk dat het plan past binnen het provinciale ruimtelijke beleid. Qua programmering is het plan akkoord. Als plan in de huidige vorm in procedure wordt gedacht, zien zij op dit moment vanuit het provinciaal belang geen belemmering voor het vervolg van het de procedure. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter toetsing aan de provincie Overijssel voorgelegd. De provincie Overijssel heeft laat weten akkoord te gaan met het bestemmingsplan en dat het past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

Procedure

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: **“Leuriks Oost 2020”** in voorbereiding te nemen op 11 maart 2020 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis” en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Nederlandsche Staatscourant en in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis” en langs “elektronische weg”, dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Leuriks Oost 2020”** en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen zal gepubliceerd worden in “Huis aan Huis”, op de website van de gemeente Enschede en in de Staatscourant.

Zienswijzen

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt dat als bijlage bij de besluitvorming gevoegd zal worden.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie is sinds maart 2012 van kracht en vormt de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR beschrijft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland in de richting van het jaar 2040. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen. Provincies en gemeenten krijgen letterlijk de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het kabinet heeft dertien nationale (gelijkwaardige) belangen opgesteld. Dit zijn concrete belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Bro.

Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Binnen drie jaar moet het onderwerp zijn opgenomen in een bestemmingsplan.

2.1.3 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)

Artikel 3.1.6, 2e tot en met 4e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt in de toelichting moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet in de toelichting tevens worden gemotiveerd waarom in die behoefte niet kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij iedere 'stedelijke ontwikkeling', waaronder iedere ontwikkeling van detailhandelsvloeroppervlak, moet inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Dit wordt de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' genoemd.

Deze zogenoemde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen en schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor. De 'Ladder' is alleen van toepassing als er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als 'stedelijke ontwikkeling' te kunnen worden aangemerkt. Daarvan zal in beginsel geen sprake zijn indien het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt. Dit kan anders zijn indien het bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime in een vanuit ruimtelijk oogpunt ingrijpende nieuwe planologische functiewijziging voorziet.

Wanneer de 'stedelijke ontwikkeling' die een bestemmingsplan mogelijk maakt alleen betrekking heeft op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet, heeft het onderzoek naar de behoefte slechts tot doel om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

'stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden. Ook wanneer er sprake is van 'saldering' (verplaatsing van een stedelijke ontwikkeling, zonder netto extra (planologisch) ruimtebeslag of waarbij bebouwing wordt gereduceerd, zoals de 'Ruimte voor Ruimte' regelingen) is er meestal geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. In de uitspraak 201608869/1/R3 geeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzicht op hoofdlijnen van alle relevante aspecten waar aan moet worden getoetst om te bepalen of sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro en zo ja, welke eisen er worden gesteld aan de beschrijving van de behoefte aan de betreffende stedelijke ontwikkeling.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020"

In het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" wordt een ruimtelijke ontwikkeling (woningbouw) mogelijk gemaakt. Onderstaand wordt nagegaan of daarbij sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. De ontwikkelingen die als 'stedelijke ontwikkeling' moeten worden aangemerkt worden vervolgens getoetst aan de Ladder Duurzame Verstedelijking.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde 74 woningen in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro. Hieruit blijkt dat een toetsing aan de Ladder Duurzame Verstedelijking vereist is.

Ladder Duurzame Verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de notitie 'Laddertoets voor Leuriks Oost' van de Stec groep die als bijlage 16 bij deze toelichting is opgenomen. Uit de laddertoets is het volgende naar voren gekomen.

Het plangebied is nog onbebouwd en wordt gebruikt voor bos, groen en agrarische doeleinden. Wij gaan er voor de Laddertoets daarom van uit dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO).

Het is een locatie die gelegen is binnen de bebouwde kom en tevens binnen het in de Structuurvisie uit 2011 aangewezen bestaand stedelijk gebied. Op grond van het bestemmingsplan met uitwerkingsplicht kan er nog niet gebouwd worden en omdat we waarde hechten aan een zorgvuldige afweging, wegen we alternatieve locaties voor de volledigheid af. We beschouwen de locatie voor deze Laddertoets daarmee als locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG).

Uit de laddertoets is gebleken dat het plan voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte binnen de marktregio de komende tien jaar.

Verder is het van belang om na te gaan of er binnen BSG kan worden voorzien in de behoefte. Er is in de gemeente Enschede ruimte voor circa 90 woningen in suburbane woonmilieus op locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Deze plekken zijn echter niet groot genoeg om het plan van Leuriks Oost fysiek in te passen (verspreide locaties). Daarnaast bieden deze plekken binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte om in de hele behoefte aan subuurbaan wonen voor de komende tien jaar te kunnen voorzien.

Conclusie

Het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" voorziet in de behoefte en deze kan niet ingevuld worden in bestaand stedelijk gebied.

2.1.4 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid en de regels van het Rijk.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel een herziening van de visie en verordening vastgesteld en op 1 mei 2017 zijn deze in werking getreden.

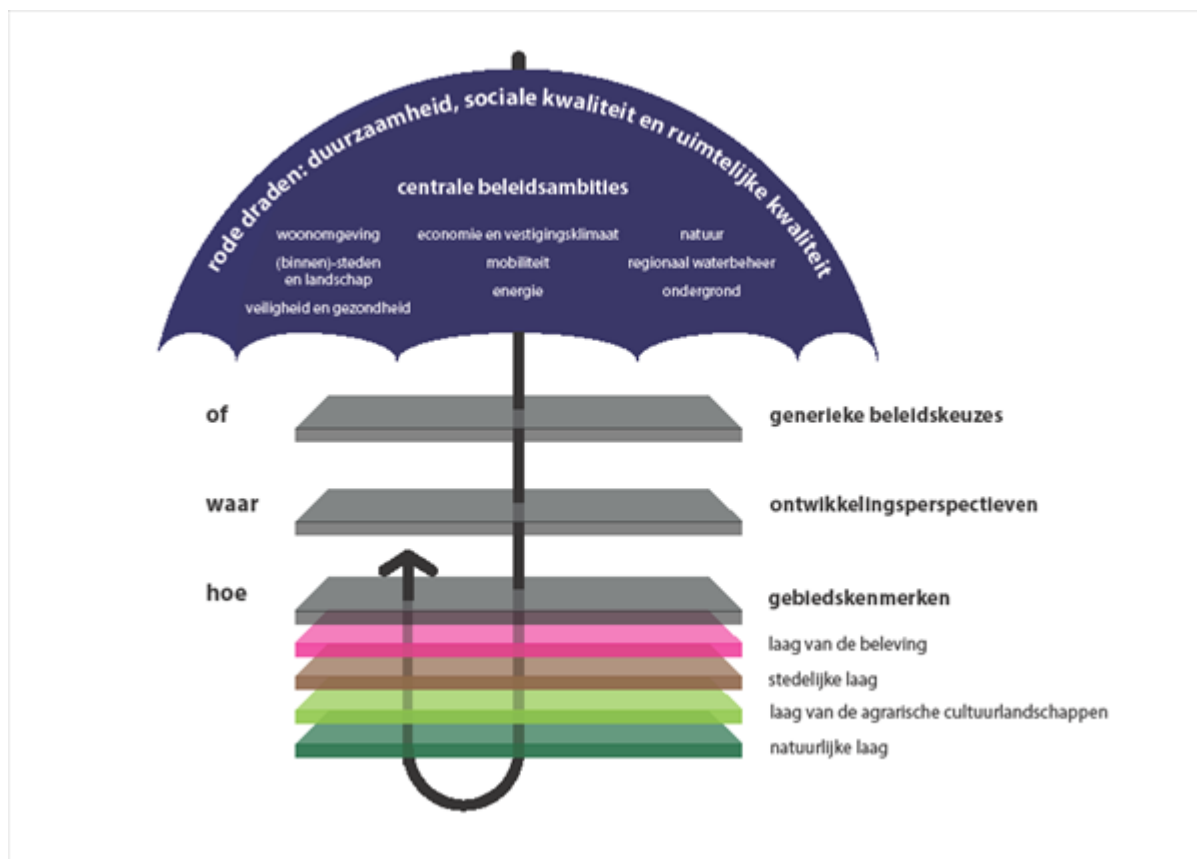
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De hoofdambitie van de visie is, net als in de oorspronkelijke omgevingsvisie van 2009, een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat heeft men vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze benadert zij vanuit de drie overkoepelende 'rode draden': duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities, gebruikt de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is (generieke beleidskeuzes), waar het past (ontwikkelperspectieven) en hoe het uitgevoerd kan worden (gebiedskenmerken)

In onderstaande afbeelding is het uitvoeringsmodel weergegeven. Vervolgens zijn de niveaus toegelicht. De "vishaak" met de drie niveaus uit de Omgevingsvisie van 2009 is daarbij behouden gebleven. Boven het uitvoeringsmodel (in de paraplu) staan de rode draden en centrale beleidsambities weergegeven.



Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit beleid van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalen of een ontwikkeling nodig is of mogelijk. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

- Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel. Dit heeft zij gevat onder de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een nadere invulling van de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking welke voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' verplicht moet worden doorlopen. De Overijsselse ladder geeft onder andere aan dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar moeten worden afgewogen ('integraliteit'; is ook een eis uit het Bro). Ook wordt onder andere ingegaan op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (voorheen verwoord in de 'SER-ladder') en '(boven)regionale afstemming' (gemeenten moeten hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen afstemmen met buurgemeenten om te voorkomen dat inefficiënte concurrentie tussen gemeenten ontstaat).
- Gebiedsspecifieke beleidskeuzes, zoals aanduidingen voor grondwaterbeschermingsgebied, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Nationale Landschappen.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Na de toetsing aan de generieke beleidskeuzes komen de ontwikkelingsperspectieven aan de orde. In de Omgevingsvisie staan zes ontwikkelperspectieven beschreven: drie voor de groene en drie voor de stedelijke omgeving. Daarbinnen is nog een onderverdeling gemaakt. De ontwikkelperspectieven zijn flexibel voor de toekomst en geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Gebiedskenmerken (hoe)

Tot slot zijn de gebiedskenmerken van belang, die bestaan uit vier lagen (natuurlijke laag, laag van agrarische cultuurlandschappen, stedelijke laag en laag van de beleving). Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

In het resterende deel van deze paragraaf wordt nader ingegaan op de generieke beleidskeuzes, de

ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van het algemene ruimtelijke relevante beleid van de gemeente Enschede. De inhoud van deze toelichting is zodanig opgebouwd dat eerst algemene informatie aan de orde komt en vervolgens onderwerpen die specifiek aan dit bestemmingsplan zijn toegeschreven. Het sectorale beleid wordt daarom verderop in deze toelichting behandeld.

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

De gemeenteraad heeft op 17 december 2007 de Toekomstvisie Enschede 2020 vastgesteld, waarin de hoofdlijnen en doelstellingen voor het gemeentelijke beleid tot 2020 staan. Het document geeft richting aan het beleid, dat nader uitgewerkt wordt in andere beleidsstukken.

De ruimtelijk relevante aspecten van de hoofdlijnen en beleidsdoelstellingen in de Toekomstvisie zijn uitgewerkt in de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, die op 22 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (Binnenstadsvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, binnenstadsvisie inclusief mobiliteitsvisie ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

2.3.2 Stedelijke Koers

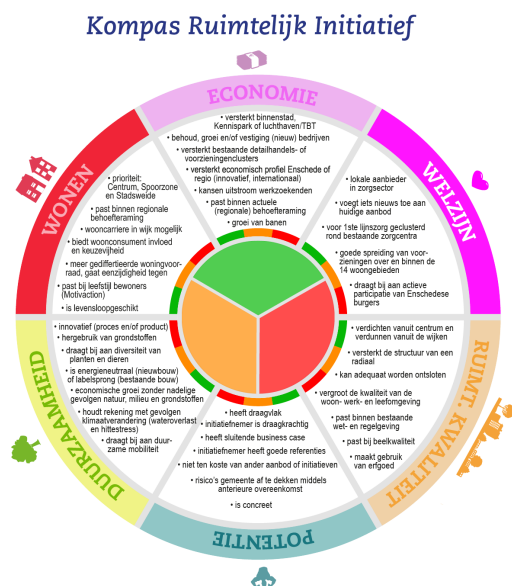
Onder de noemer "Stedelijke Koers" heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten, de ambities en de plannen in Enschede die werden voorbereid en uitgevoerd pasten niet meer bij de huidige en toekomstige vraag. Om dit terug te brengen naar een realistisch aanbod heeft de gemeenteraad gekozen voor de plannen en projecten die het meest waardevol zijn voor de toekomst van Enschede en die de economie van Enschede en de regio zoveel mogelijk stimuleren. De financiële uitwerking hiervan vond plaats tijdens de behandeling van de Programmabegroting op 12 november 2012.

In Enschede zullen niet alleen minder woningen worden gebouwd, maar ook andere soorten: minder appartementen en meer woningen met een tuin. De prognose voor de verkoop van grond voor

bedrijventerreinen wordt naar beneden bijgesteld. Voor de kantorensector wordt naast verlagen van het aantal te bouwen kantoren ook gekeken naar hergebruik van bestaande kantoren, omdat er sprake is van leegstand.

2.3.3 Richting aan Ruimte

Op 5 april 2016 hebben burgemeester en wethouders van Enschede 'Richting aan Ruimte' (RAR) vastgesteld. Dit is een richtinggevend ontwikkelingskader waarin wordt verduidelijkt hoe Enschede omgaat met de programmering. Niet langer de kwantitatieve aspecten staan centraal maar er wordt gestuurd op kwaliteit. Daarbij wordt gekeken naar de totale stedelijke programmering maar ook naar de behoefte van het gebied. Een integrale afweging van alle relevante belangen (o.a. ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, economie, welzijn) op basis van het 'RAR-kompas' leidt uiteindelijk tot een besluit over de (on)wenselijkheid van een nieuw ruimtelijk initiatief. Ongewijzigd onderdeel van het integrale afwegingskader is het 'versterken vanuit het hart'.



afbeelding: het 'RAR kompas'

2.3.4 Structuurvisies

De Wro verplicht iedere gemeente om voor het hele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Een soortgelijke verplichting geldt ook voor de provincies en het Rijk.

In een gemeentelijke structuurvisie staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf waarin de raad aangeeft via welke instrumenten en bevoegdheden de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd zal kunnen worden.

Structuurvisie Enschede

De gemeenteraad van Enschede heeft op 26 september 2011 de Structuurvisie vastgesteld. Hierin is het bestaande ruimtelijk beleid uit de hieronder genoemde gemeentelijke nota's opgenomen en met elkaar in relatie gebracht.

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe

Strategie gemeente bij Nieuwe Initiatieven

PRIORITEITEN:	
• Centrum / Binnensingelgebied • Luchthaven / TBT • Kennispark • Radialen	
INITIATIEF IN PRIORITEIT	INITIATIEF NIET IN PRIORITEIT
STANDPUNT: Ja HOUDING: Actief, zelf ontwikkelen dan wel regisseursrol, samenwerken INZET: Veel capaciteit (jagen), actief accountmanagement, keuze instrumentarium	STANDPUNT: Ja HOUDING: Passief faciliteren = bestemmingsplan aanpassen. Loslaten, ga je gang INZET: Weinig capaciteit
STANDPUNT: Ja, mits ... HOUDING: Actief faciliteren = meezoeken naar verbeteringen in programma en / of fasering en timing INZET: Veel capaciteit, actief accountmanagement, keuze instrumentarium	STANDPUNT: Nee, tenzij ... HOUDING: Passief faciliteren = verbeter-suggesties meegeven, afwachten, initiatiefnemer gaat zelf aan de slag INZET: Weinig capaciteit, primaat bij stadsdeelmanagement, regulier accountmanagement
STANDPUNT: Nee, tenzij ... HOUDING: Passief faciliteren = alleen verbeter-suggesties meegeven, afwachten, initiatiefnemer gaat zelf aan de slag INZET: Weinig capaciteit	STANDPUNT: Nee HOUDING: Afwijzen, niet verder gaan met het initiatief INZET: Geen capaciteit

ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO₂ centraal.

- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

Met uitzondering van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001 zijn de individuele beleidsnota's nog steeds van kracht omdat deze meer bevatten dan wat is opgenomen in de Structuurvisie.

In de Structuurvisie gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling.

Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen.

De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

In aanvulling op de eerder genoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook diverse sectorale structuurvisies en een gebiedsgerichte structuurvisie vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld.

Detailhandelsstructuurvisie

Op 23 januari 2012 is de Detailhandelsstructuurvisie Enschede 2012 vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staan de hoofdlijnen van het gemeentelijk detailhandelsbeleid voor de komende vier jaar. Na een technische aanpassing in de besluitvorming op 12 november 2012 is dit formeel een structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wro.

Verkeersvisie

Het gemeentelijke mobiliteitsbeleid is erop gericht dat we minder afhankelijk worden van de auto. Binnen Enschede is fietsen de norm (tot 15 km). Het binnenstedelijke klimaat wordt daarom steeds verder ingericht voor de fiets. Consequentie daarvan is dat er minder ruimte is voor het autoverkeer. Dit autoverkeer wordt zoveel mogelijk om de stad heen gefaciliteerd naar de N35/A35 en A1. Om deze routes aantrekkelijker te maken zullen er maatregelen genomen moeten worden. In de mobiliteitsvisie is opgenomen dat op de Oostweg (naast het plangebied) in de toekomst problemen zijn met de doorstroming en dat aanpassingen nodig zijn om de doorstroming te verbeteren.

Watervisie

Op 27 mei 2013 is de Watervisie 2013-2025 vastgesteld. Deze sectorale structuurvisie richt zich op het samen met partners in de waterketen aanpakken van waterknelpunten in Enschede op het gebied van hemelwateroverlast, grondwateroverlast, grondwaterverontreiniging en waterkwaliteit. De Watervisie heeft twee sporen, het oplossen van knelpunten en het realiseren van een zestal waterambities.

De op te lossen knelpunten zijn:

- Overbelasting van het rioolstelsel.
- Grondwateroverlast.
- Problemen met waterkwaliteit.

De Enschedese waterambities zijn:

- Daar waar het kan is het regenwater afgekoppeld van het gemengde riool.
- De beleving van de groene en blauwe kwaliteit van Enschede versterken door water zichtbaar te maken.

- Water in de buitenruimte wordt zoveel mogelijk benut voor het opvangen van extreme regenbuien en om bij warme perioden de stad te verkoelen.
- De watergerelateerde component van de (woon)lasten blijft beheersbaar.
- Enschedeërs gaan bewuster met water om en zijn meer betrokken bij de watervoorzieningen in de stad.
- De waterpartners zorgen samen voor een goede waterkwaliteit en – kwantiteit in Enschede.

Structuurvisie Cultuurhistorie

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Cultuurhistorie vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid voor het bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen omgaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt onder cultuurhistorisch erfgoed verstaan: alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en structuren in de gemeente Enschede, met uitzondering van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en archeologische waarden. Voor monumenten en archeologische waarden is reeds in afzonderlijke gemeentelijke beleidskaders vastgelegd hoe daarmee dient te worden omgegaan in het kader van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Structuurvisie Externe Veiligheid

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid met betrekking tot het beheersen van risico's die mensen lopen door de opslag, de protectie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is vastgelegd wat in Enschede nog als een toelaatbaar risico wordt beschouwd en hoe ongewenste situaties zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen of beperkt. In deze structuurvisie is tevens het beleid voor opslagplaatsen en verkooppunten van consumentenvuurwerk vastgelegd.

Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.

Specifiek voor de gebiedsontwikkeling van de voormalige militaire vliegbasis Twenthe heeft de raad op 14 december 2009 de Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. vastgesteld. Op verzoek van Provinciale Staten van Overijssel en gesteund door de gemeenteraad van Enschede is een onafhankelijke adviescommissie in het leven geroepen. Deze commissie onderzoekt de kansen voor een duurzaam economisch sterker Twente en welke rol de voormalige luchthaven Twente daarbij kan spelen.

2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van het plangebied gegeven. Daarbij zal voornamelijk worden ingegaan op de huidige ruimtelijke structuur met een beschrijving van de ruimtelijke en landschappelijk kenmerken. Doel is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen in het plangebied kunnen worden getoetst. Uitgangspunt hierbij is dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten worden gewaarborgd en waar mogelijk versterkt.

3.1 Ruimtelijke structuur

Het gebied Leuriks Oost ligt ingeklemd tussen de Gronausestraat aan de noordzijde, de Keppelerdijk aan de zuidzijde en de Oostweg aan de oostzijde. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het landgoed De Leuriks, met daarnaast het woongebied De Leuriks West. Ten noorden en oosten liggende de woonwijken de Sleutelkamp en de Eekmaat-west.

De oost- en westrand van de Leuriks Oost worden gevormd door twee grote bospercelen. Hier tussen ligt grasland dat deels gebruikt wordt als landbouwgrond. De laanbeplanting langs de Gronausestraat vormt de groene noordrand van het gebied. Ten zuiden grenst het plangebied aan de Keppelerdijk, een landelijke weg die de Leuriks Oost scheidt van het prachtige buitengebied van Enschede.

De Leuriks Oost is gelegen op de flank van een stuwwal. Hierdoor kent het gebied een natuurlijk hoogteverschil van west naar oost en een hoge grondwaterstand door de kleileem in de bodem.

3.2 Waterstructuren

Bestaande waterstructuren in het gebied zijn een beek ten noorden van de tweebospercelen. Deze beek stroomt vanaf landgoed De Leuriks naar de Oostweg. Daarnaast zijn er nog een aantal sloten ten zuiden van de bospercelen die de landbouwgronden ontwateren en een poel in het oostelijk bosperceel.

3.3 Cultuurhistorie

Historie plangebied

Van oudsher is Leuriks Oost een gebied geweest met veel bos, afgewisseld met weides, te midden van onontgonnen heidevelden. Door de jaren heen zijn de weidegebieden gegroeid en verdween het bos langs de Keppelerdijk. En ook de omgeving veranderde van onontgonnen heidevelden en landbouwgrond naar woonwijken en industriegebied. De bospercelen in het plangebied zijn bosrestanten en maken deel uit van de ecologische verbindingzone tussen het Aamsveen en de Hoge Boekel.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, elementen en structuren in het plangebied

In het plangebied komen geen markante en bijzondere cultuurhistorisch waardevolle panden, elementen en structuren voor.

Archeologisch erfgoed in het plangebied

Binnen het plangebied geldt een lage archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische vindplaatsen. Het plangebied is, op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek (bijlage 11), vrijgegeven.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

In het plangebied van het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" zijn geen beschermwaardige bomen aanwezig.

De bescherming van bomen is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op het bij de APV behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de APV is vereist. De APV is alleen van toepassing op bomen binnen de bebouwde kom. Het gronden binnen het plangebied van Leuriks Oost vallen buiten de bebouwde kom op basis van de Wet natuurbescherming. Hoofdstuk 4 Houtopstanden uit de Wet natuurbescherming is derhalve van toepassing.

Het bij de APV behorende bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die is te raadplegen op de website van de gemeente Enschede.



afbeelding bomenkaart

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Stedenbouwkundig plan

Stedenbouw

Uitgangspunt voor de Leuriks Oost is het realiseren van een woonwijk tussen bestaande bospercelen, het landelijke gebied en de Gronausestraat. Door de aanwezigheid van bestaande grote bomen, vormt deze omgeving een lommerrijk en aantrekkelijk woonklimaat voor de nieuw te bouwen woningen. Het stedenbouwkundig plan zet een robuuste groen raamwerk op, die relaties legt tussen het bos en de nieuwe kavels om zo de landschappelijke kwaliteiten in het gebied te versterken.

De bestaande bospercelen en de houtwallen vormen het ruimtelijke kader. Hierbinnen zal een netwerk van nieuwe sloten de onderlegger vormen voor de waterstructuur. Door het hoogte verschil in het gebied is de waterstructuur een belangrijk onderdeel van het plan en wordt gevormd door een bestaande beek, een nieuwe beek en een stelsel van sloten op de kavel en langs de wegen. De waterstructuur en het groene netwerk vormen samen de blauwgroene hoofdstructuur.

De noordelijke kamer wordt gevormd door een stevige U-vormige houtwal en de noordranden van de twee bospercelen. Deze rechthoekige kamer krijgt door de geringe kavelgroottes een compact karakter. Een drietal kavels verscholen in het bos naast deze groene kamer krijgen een intiem karakter.

De zuidelijke kamer wordt gevormd door de twee bospercelen, enkele houtwallen en het landelijke buitengebied. Dit deel krijgt een meer landelijk karakter, doordat het zich voegt naar het landschap en reageert op richtingen van de bosranden en de nieuwe beek.

De groenblauwe hoofdstructuur verdeelt de twee groene kamers op in stroken waar gewoond zal worden. De stroken worden opgedeeld in kavels die liggen aan intieme woonstraten met een compacte lengte van circa 100m en staan zo altijd in contact met het bos, de houtwallen, de beek of het buitengebied.

Een deel van de kavels zal twee bestemming krijgen, waarbij het grootste deel van een kavel de bestemming 'Wonen' zal krijgen, hierin mag gebouwd worden. Een klein deel achter op de kavel krijgt de bestemming 'Groen'. De groene ruimte zal grenzen aan de bestemming 'Groen' van een achterliggende kavel of de openbare ruimte. In deze groen bestemming zal een struweelhaag aangeplant worden als erfafscheiding. Een L-vormige kavelsloot komt in beide bestemmingen te liggen en heeft een waterbergende functie voor hemelwater.

Door de bestemming 'Groen' zal instandhouding hiervan door de eigenaar beter gewaarborgd zijn.



Stedenbouwkundige opzet Leuriks Oost

Waterstructuur

Het gebied kent een natuurlijk hoogteverschil van west naar oost en een hoge grondwaterstand.

De enige bestaande waterstructuren in het gebied zijn een beek die vanaf landgoed De Leuriks naar de Oostweg stroomt en een aantal sloten. Dit bestaande netwerk zal worden omgezet tot verbrede, meanderende en begroeiide beekzones en zal worden aangevuld met een nieuw stelsel van sloten. Dit stelsel is vertakt tot op de kavels en voert het water af in oostelijk richting.

De waterstructuur vormt een onderdeel van de groenstructuur. Het beperkt droogte en hittestress en is van voldoende omvang om het regenwater zonder overlast te bergen en af te voeren.

De waterstructuur zorgt ook voor het reguleren van de grondwaterstanden. In natte perioden wordt regenwater afgevoerd en in droge perioden kan het wegzakken in de bodem, zodat het ten goede komt aan het diepere grondwater. Het waterpeil varieert daardoor in de sloten en de beken.

Op iedere particuliere kavel is een berging van 40 liter hemelwater per vierkante meter verhard oppervlak vereist. De L-vormige kavelsloot doet dienst als waterberging en watert via een dichte afvoerbuis onder het bouwvlak door af naar de openbare sloot. Elke woning kan op deze manier het regenwater bergen en zoveel mogelijk langs open verbindingen afvoeren naar de beekzones. Ook de bestaande kikkerpoel in het bosperceel zal behouden blijven.

Groenstructuur

De bestaande bospercelen en de forse houtwallen zijn belangrijke karakteristieken die de ruimtelijke ruggengraat vormen voor het groene netwerk. Hieruit komen, als groene vingers, nieuwe groenelementen die de wijk dooraderen en een raamwerk vormt tussen de verschillende woonclusters.

De bestaande bospercelen behouden hun uitstraling, maar worden wel opgeschoond en doormiddel van half verharde paden toegankelijk gemaakt. De bossen bestaan uit volwassen bomen met vooral eiken en beuken. De randen van het bos worden gesnoeid, dood hout wordt weg gehaald en struiken met bloemen en bessen worden bijgeplant waardoor er een veilige, gevarieerde bosrand kan ontwikkelen. Nabij de Gronausestraat wordt een uitgroeide houtwal ingepast die zorgt voor een groen kader om de noordelijke woonclusters. Op een aantal plekken in de wijk worden robuuste groenstroken ingeplant als buffer en als verbinding tussen groengebiedjes. Deze bosschage bestaat onder andere uit inheemse bomen en struiken.

Straten worden aan beide zijdes groen aangekleed met een berm met grassen en kruiden en een variatie van klimaatbestendige en inheemse bomen.

Op de kavels zullen de voortuinen voorzien worden van een haag van 1m hoogte, dit zorgt voor eenheid in de uitstraling van de erfgrans. Struweelhagen komen aan de achterzijde van de kavel op de erfgrans en bestaat uit 2 kavelsloten ten behoeve van de afwatering van de kavel en uit een grondwalleke waarop inheemse struiken worden geplant.

De blauwe aders van het gebied worden gevormd door twee beken die zullen stromen vanuit landgoed de Leuriks aan de westzijde naar de Oostweg. De beken krijgen een natuurlijke uitstraling met flauwe oevers, bloemrijke grasland en losse struik- en boomgroepjes. Een struinpak langs de beek maakt de natuur beleefbaar. Centraal in de wijk wordt een groene ontmoetingsplek gecreëerd voor spelen, sporten en ontspannen. Deze plek wordt natuurlijk ingericht.

Deze verschillende groene elementen zorgen voor samenhang en versterken zo het natuurlijke karakter van de wijk.

Bescherming bomen

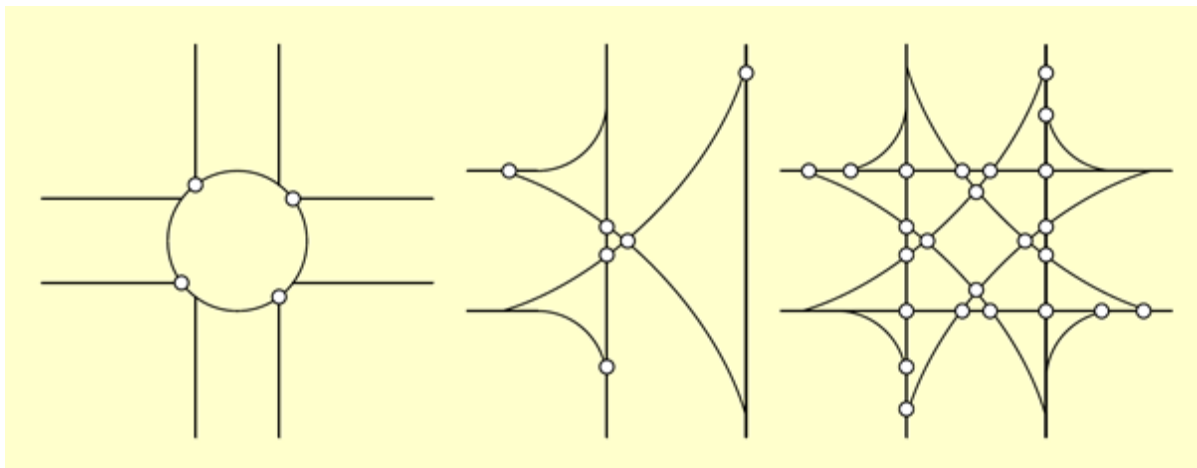
Het gehele plangebied valt buiten de bebouwde kom grans en daarom geldt hier de landelijke regelgeving voor houtopstanden volgens de Wet Natuurbescherming (hfdstk 4).

Verkeer

De wijk Leuriks wordt begrensd door de Keppelerdijk, Zuid Esmarkerrondweg, Gronausestraat en Oostweg. De Gronausestraat en Oostweg zijn gebiedsontsluitingswegen met een snelheidslimiet van 50 km/uur. Vanuit de Oostweg is in zuidelijke richting de N35 bereikbaar en in noordelijke richting de Gronausestraat. De Keppelerdijk en het aan grenzende deel Zuid Esmarkerrondweg zijn erftoegangswegen met een snelheidslimiet van 30 km/uur.

Ontsluiting plangebied

Het plangebied ligt tussen de Keppelerdijk, de Oostweg en de Gronausestraat. Om een keuze te maken met betrekking tot de ontsluiting is met name gekeken naar de verkeersveiligheid. Voor de veiligheid is het van belang op hoeveel punten van een kruispunt weggebruikers met elkaar in conflict kunnen komen. Hoe minder potentiële conflictpunten, hoe veiliger. Hier onder een schematische weergave van het aantal conflictpunten per kruisingstype.



Door de busbaan en parallelwegen is een aansluiting op de Gronausestraat een stukje complexer dan het plaatje hier boven en is hier op ontsluiten dus onveiliger. Om de verkeersveiligheid te kunnen waarborgen is het daarom wenselijk de volledige ontsluiting van het Leuriks oost via de rotonde aan de Oostweg te regelen.

Verkeerskundig gezien is het Leuriks Oost een verblijfsgebied waarbinnen een 30 km/uur-zone van toepassing is. De verkeerstructuur is volledig gericht op de Keppelerdijk richting de Oostweg, het autoverkeer kan Leuriks Oost alleen via deze weg verlaten. Dit sluit aan bij de vastgestelde mobiliteitsvisie, met de fiets ontsluiten naar de stad en met de auto naar de N35.

Voor voetgangers en fietsers zal de wijk ontsloten worden richting de Gronausestraat, de Oostweg en de Keppelerdijk. Eén van deze ontsluitingen naar de Gronausestraat zal toegankelijk gemaakt worden voor hulpdiensten. Zodat deze een snellere toegang hebben tot de wijk. De parkeervraag dient conform parkeernormennota op eigen kavel opgelost worden, voor deelmobiliteit zal in de openbare ruimte een plek worden gezocht. Ten aanzien van het openbaar vervoer geldt dat stadsbuslijn (lijn 3) direct langs het plangebied rijdt over de Gronausestraat.

Doorstroming verkeer Oostweg

Om te beoordelen of de ontsluiting van het plangebied via de Keppelerdijk naar de Oostweg kan plaatsvinden is ook gekeken naar de doorstroming van het verkeer op de Oostweg.

In de mobiliteitsvisie is opgenomen dat op de Oostweg in de toekomst problemen te verwachten zijn met de doorstroming en dat aanpassingen nodig zijn om de doorstroming te verbeteren. Een van de knelpunten is de rotonde met de Keppelerdijk waar fietsers voorrang hebben op het autoverkeer en daarmee de doorstroming belemmeren.

Uit een eerste onderzoek is gebleken dat Leuriks Oost ontwikkeld kan worden en kan aansluiten op het bestaande wegennet zonder dat dit significante invloed heeft op de doorstroming of de verkeersveiligheid. Het aantal extra voertuigen is namelijk zeer gering ten opzichte van het aantal dat nu al over de Oostweg rijdt. Aangegeven kan worden dat gemiddeld genomen 6 auto's staan te wachten bij de rotonde en dat er op z'n langst een wachttijd van 27 seconden zal zijn voordat de rotonde doorkruist kan worden. Wanneer we de extra auto's vanuit het plangebied meerekenen zal dit in de praktijk betekenen dat er gemiddeld genomen 7 auto's staan te wachten en dat er op z'n langst een wachttijd van 30 seconden zal zijn voor dat de rotonde doorkruist kan worden. Geconcludeerd kan worden dat een iets langer wachttijd op de Oostweg verkeerskundig gezien geen probleem is en zal geen invloed hebben op de algehele verkeersveiligheid.

Maar er is wel geconcludeerd dat het van belang is om de fietsers te scheiden van het autoverkeer op de Oostweg. Ter uitvoering van de mobiliteitsvisie is er inmiddels, los van de bestemmingsplanprocedure voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Leuriks Oost, een separaat traject gestart om zodoende de doorstroming van het verkeer en de veiligheid van fietsers op de Oostweg te verbeteren. De gronden aansluitend aan de rotonde aan de Oostweg hebben de bestemming "Groen" gekregen. Deze bestemming staat de eventuele realisatie van een verkeerskundige oplossing voor het scheiden van fietser van het autoverkeer op de Oostweg niet in de weg.

Een deel van de kavels liggen dichtbij de Gronausestraat en de Oostweg. Om geluidsoverlast te voorkomen zullen de meest noordelijke kavels en de kavels aan de Oostweg deels omsloten worden door een geluidsscherm. Het geluidsscherm bestaat uit een geluidwerende wand van 3 meter hoog, begroeid met verschillende klimplanten en zal als erfafscheiding worden geplaatst op de erfgrans. Het onderhoud van het groen aan de kavelzijde is de verantwoording van de kaveleigenaar.

4.2 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De visie is het realiseren van een woongebied waarin afwisseling en individualiteit centraal staan en tegelijkertijd de sfeer uitstraalt van landelijk wonen. Dit landelijke gevoel wordt mede bepaald door de uitstraling van de woning, de plaatsing van de woning op de kavel en de inrichting van het erf. Criteria hiervoor worden beschreven in het beeldkwaliteitsplan Leuriks Oost; "Wonen tussen de bomen", zie bijlage 14 bij deze toelichting. Hierin worden basiscriteria beschreven die gelden voor alle kavels, o. a. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. En aanvullende criteria voor de bebouwing die zijn afgestemd op de ligging van de kavel.

Procedure wijziging Welstandsnota/vaststellen Beeldkwaliteitsplan

Het ontwerpbesluit met betrekking tot de wijziging van de Welstandsnota en vaststelling van het beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" ter inzage worden gelegd. Gedurende een termijn van zes weken kunnen dan zienswijzen ingediend worden. Daarna zal de gemeenteraad een besluit nemen. Dit besluit zal gepubliceerd en terinzagegelegd worden voor een termijn van zes weken. Tegen dit besluit staat geen mogelijkheid tot bezwaar of beroep open.

4.3 Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 19 juni 2019, met herzieningen op 15 december 2020 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Het in ontwikkelen nemen van plangebied Leuriks-Oost wordt daar specifiek genoemd als beleidsuitspraak. Dit komt voort uit de doelstelling vasthouden en aantrekken van talent, waarbij het bieden mogelijkheden voor een wooncarrière voor talent een van de doelen is. Uit de analyse van STEC, die onderdeel vormt van de Woonvisie, blijkt dat het voor wooncarrière nodig is om ook groene woonmilieus te bieden. Omdat deze niet allemaal binnen de bestaande stad of in te herstructureren gebieden gerealiseerd kunnen worden is onder meer Leuriks-Oost aangewezen als bouwlocatie.

4.4 Particulier opdrachtgeverschap

De gemeente Enschede heeft de ambitie alle woningen in dit plan door middel van particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Dit betekent dat wordt gestreefd naar een ruime verkaveling, gericht op “eigenbouwers” (particuliere opdrachtgevers). Projectmatige ontwikkeling is in dit deelgebied onwenselijk in verband het streven naar vrijheid van vormgeving. De toekomstige kavelkoper (particuliere opdrachtgever) geniet in dit proces volledige vrijheid van aannemer en architect. Hierdoor wordt de verscheidenheid en diversiteit van de woningen vergroot. Bij de realisering van het bouwplan worden geen andere voorwaarden gesteld dan de regels van het publiekrecht. Bovenstaande is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan en het bijbehorende Beeldkwaliteitplan.

4.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal thema in het gemeentelijk beleid van Enschede. Duurzaam handelen is daarbij meer dan het ontzien van natuur en milieu. In dat opzicht vraagt duurzaam handelen bijvoorbeeld ook om een solide financieel beleid. Voor 2015 werd onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid vooral gewerkt aan maatregelen die gericht zijn op het tegengaan van gevolgen voor de klimaatverandering. Daarmee is niet gezegd dat er voor thema's die op andere plaatsen wel onder het beleidsveld duurzaamheid worden geschaard, zoals afval, water en bodem, geen aandacht was maar van een breed en samenhangend duurzaamheidsbeleid was toen nog geen sprake. Om daar verandering in te kunnen brengen is het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

4.5.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

In het Actieplan duurzaamheid, dat op 8 juni 2015 door de gemeenteraad van Enschede is vastgesteld, heeft de gemeenteraad er voor gekozen om het duurzaamheidsbeleid toe te spitsen op de volgende punten:

Energie

Verhogen van het op eigen grondgebied opgewekte aandeel hernieuwbare energie tot minimaal 12 procent in 2030 en minimaal 27 procent van het voor 2050 voorziene gebruik van energie.

Eigen organisatie

Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit

Behoud en versterken van de verscheidenheid aan dier- en plantsoorten in de leefomgeving

Groene groei

Groei van de economie zonder dat dit nadelig is voor klimaat, water, bodem, grondstoffen en biodiversiteit.

Circulaire economie

Verminderen van de hoeveelheid (rest-)afval door afvalpreventie en het beter scheiden van restafval.

Klimaatadaptatie

Negatieve gevolgen die gepaard gaan met klimaatverandering beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt benutten.

Duurzame mobiliteit

Verhoging van het aandeel fietsgebruik in het totaal aantal verplaatsingen, stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en stimuleren van het gebruik van elektrische auto's.

WEconomy

Bewoners in Enschede dragen in collectief verband actief bij aan een of meer van de duurzame doelstellingen.

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

Binnen de aanpak van het Actieplan Duurzaamheid staan de begrippen 'duurzame daden', 'duurzame deals' en 'duurzaam doen' centraal.

Duurzame daden

De gedachte hierbij is dat het zichtbaar maken van bestaand duurzaam gedrag de beste manier is om anderen te inspireren en aan te zetten tot duurzaam handelen. We richten ons daarbij op de groep die in beginsel bereid is tot duurzaam gedrag.

Duurzame deals

Duurzame deals, oftewel afspraken over duurzaam handelen, zijn een middel om nieuw duurzaam gedrag uit te lokken. Bij de uitvoering van duurzame initiatieven lopen bedrijven, instellingen en groepen inwoners soms tegen barrières aan. De gemeente wil die belemmeringen wegnemen. Soms kunnen we daar zelf voor zorgen. In andere gevallen doen we daarvoor een beroep op anderen. De deals maken duidelijk dat verduurzaming van de samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen

Zelf het goede voorbeeld geven is binnen de gekozen aanpak een belangrijk uitgangspunt. Verduurzaming van de eigen organisatie is in dit Actieplan duurzaamheid verder uitgewerkt onder de noemer Duurzaam Doen.

Voor deze benadering is gekozen, omdat het een positieve benadering is, die anderen inspireert en stimuleert tot duurzame handelingen (gedrag, het doen van investeringen etc.). Het voordeel van deze aanpak is bovendien dat het gedrag voor de doelgroep herkenbaar en dichtbij is, de communicatieboodschap hierdoor aansluit bij de belevingswereld van mensen en de huidige doeners de afzender/ambassadeur zijn (in plaats van de gemeente). Hierdoor is het een aanpak van de stad, in plaats van de gemeente.

4.5.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt aan de hand van het Actieplan Duurzaamheid bekeken in hoeverre het bestemmingsplan kan bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Algemeen

Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, bezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden. Dit kan er toe leiden dat in het ene geval ingezet wordt op een zongerichte verkaveling, terwijl in het andere geval gekoerst wordt op het gebruik van bodem- en/of windenergie, dan wel aansluiting op het warmtenet. Ook de aanpassing aan de klimaatverandering is in hoge mate een ruimtelijk vraagstuk. Meer warme zomers en een toenemende kans op extreme weersituaties vragen bij een verdere ontwikkeling van de stad om het vergroten van afvoer- en absorptievermogen in stedelijke watersystemen en het voorkomen van 'hitte-eilanden' en hittestress.

Energie

Voor het realiseren van veel energie besparende maatregelen of voorzieningen in, aan of op gebouwen, zoals isolatie van vloer, muren of dak, het plaatsen van zonnepanelen of een zonnecollector op het dak, is geen omgevingsvergunning vereist. Voor warmte-koude opslag en bodemenergiesystemen is de provincie Overijssel het bevoegd gezag. Voor nieuwbouw geldt dat moet worden voldaan aan de energieprestatienormen uit het Bouwbesluit. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor

bijvoorbeeld het realiseren van windturbines of zonneparken en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Klimaatadaptatie

Voor het realiseren van relatief eenvoudige klimaatadaptieve maatregelen en voorzieningen als groene dakbedekking op gebouwen en het in de bodem infiltreren van hemelwater is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater, het vrij houden van bebouwing van overloopgebieden (bij overstroming), het vrij houden van bebouwing langs beken of van lage plekken die natuurlijke waterbergingen vormen, het ophogen van gronden of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstromingen en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. In het onderhavige bestemmingsplan is extra aandacht besteed aan het vergroten van afvoer- en absorptievermogen in stedelijke watersystemen; elk perceel krijgt een eigen sloot, er worden extra houtwallen gerealiseerd en er komen twee beken door het plangebied te lopen.

Circulaire economie

Voor het realiseren van afvalcontainers voor het gescheiden inzamelen van afval en herbruikbare materialen is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen en bedrijven voor de verwerking van afval.

Biodiversiteit:

Natuurgebieden, bossen, parken en andere structurele, veelal openbaar toegankelijke, groenvoorzieningen worden in een bestemmingsplan als zodanig bestemd en voorzien van een passende beschermende gebruiks- en bouwregeling. Daarnaast maakt een bestemmingsplan het in nagenoeg elke bestemming mogelijk om groenvoorzieningen van ondergeschikte aard te realiseren.

Overige actiepunten

Voor de overige actiepunten uit het Actieplan Duurzaamheid kan korthedshalve worden volstaan met de conclusie dat deze geen ruimtelijke relevantie hebben en als zodanig dus ook niet of hooguit indirect van invloed zijn op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Verplichte duurzame maatregelen voor Leuriks Oost

- Aardgasvrije woningen: de woningen zullen hierbij worden opgewarmd middels warmtepompen.
- BENG

In Nederland wordt al jaren hard gewerkt aan een duurzamer gebouwde omgeving. 2015 kenmerkte de verandering met een aanscherping van de EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) naar 0,4 en in 2018 is de verplichte gasaansluiting van nieuwbouwhuizen komen te vervallen. Vanaf 1 januari 2021 is er een nieuwe wet- en regelgeving bij: de BENG. De besluitvorming omtrent BENG ligt op Europees niveau. Binnen de Europese Unie zijn afspraken gemaakt om de energieprestaties van onze gebouwen te verbeteren. De Europese richtlijn EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) geeft aan dat vanaf 2021 alle nieuwe gebouwen 'Nearly Zero Energy Buildings' (NZEB) moeten zijn. BENG is daarmee een letterlijke vertaling.

Hiermee maakt de EPC na vijftien jaar plaats als meetinstrument voor de energieprestatie van woningen en utiliteitsbouw en wordt overgegaan op BENG: nieuwe regelgeving die moet zorgen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "**Leuriks Oost 2020**" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Daarnaast wordt in deze paragraaf verslag gedaan van de uitkomsten van de bedrijven- en milieu-inventarisatie en de toepassing van milieuzonering.

5.1.1 Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit maakt geen activiteiten mogelijk die in het Besluit m.e.r. zijn genoemd. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
3. m.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of er mogelijk aanzienlijke milieugevolgen optreden. Zo ja, dan is alsnog het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
4. vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben. Zo ja, dan moet er alsnog een volledige m.e.r.-(beoordelings)procedure worden doorlopen.

Aanvullend op het voorgaande kan er ook een m.e.r.-plicht (een planm.e.r. in dit geval) zijn via een andere weg. Namelijk voor plannen waarvan op voorhand niet kan worden uitgesloten dat zij een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden hebben. In dat geval is een zogenaamde Passende Beoordeling nodig en geldt er automatisch een planm.e.r.-plicht. Zoals beschreven in paragraaf 5.3.1 treden er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op. Er is geen Passende Beoordeling nodig en daarmee eveneens geen planm.e.r. via deze weg.

Toetsing bestemmingsplan "**Leuriks Oost 2020**" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan "**Leuriks Oost 2020**" heeft tot doel de realisatie van een woonwijk met (naar huidig inzicht) 74 woningen mogelijk te maken aan de Gronausestraat, aan de oostzijde van Enschede.

De voorgenomen activiteit is waarschijnlijk te scharen onder activiteit D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.): 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De bijbehorende drempelwaarden (1° een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2° een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen en 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer) worden niet overschreden. Het terrein is circa 12 hectare groot en het betreft 74 woningen. Daarmee blijft het plan ruimschoots onder de drempelwaarden.

Op basis van het voorgaande (de kenmerken van de voorgenomen activiteit) geldt daarmee waarschijnlijk een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020".

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets, waarin aan de hand van in de Europese m.e.r.-richtlijn opgenomen criteria wordt beoordeeld of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en al of niet sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. De criteria hebben betrekking op de kenmerken van het project, de locatie van de activiteit en de kenmerken van het potentiële effect. Bij de kenmerken van het project gaat het onder andere om de omvang en de cumulatie met andere projecten. Bij de locatie van de activiteit gaat het onder andere om de mate van kwetsbaarheid van het milieu in gebieden waarop de activiteit van invloed zou kunnen zijn. Bij de kenmerken van het potentiële effect gaat het onder andere om het bereik van de effecten.

Voor de ontwikkeling van de Leuriks Oost is door de gemeente Enschede een notitie ten behoeve van de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, welke in bijlage 2 bij deze plantoelichting is opgenomen. Uit de notitie blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Op basis van de notitie hebben burgemeester en wethouders besloten dat het niet noodzakelijk is om een (formele) m.e.r.-beoordeling uit te voeren of een milieueffectrapport op te stellen.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze bedrijfsactiviteiten en voorzieningen. De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plangebied kan worden gezien als een rustige woonwijk.

Milieuhinder van bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied voor woningen in en rondom het plangebied

De bedrijven en voorzieningen die het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" beoogt planologisch mogelijk te maken zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze in- en/of aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Het gaat daarbij om de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.

Er zijn binnen het plangebied geen bedrijven aanwezig of planologisch mogelijk die van invloed zouden kunnen zijn op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" maakt geen functies planologisch mogelijk die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Milieuhinder van bestaande bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied voor woningen in het plangebied

Binnen een straal van circa 100 meter rondom het plangebied zijn een beperkt aantal bedrijven aanwezig.

Er zijn rondom het plangebied enkele bedrijven aanwezig of planologisch mogelijk die van invloed zouden kunnen zijn op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Van die functies en bedrijven is door middel van nader dossieronderzoek beoordeeld of de feitelijke (bedrijfs)activiteiten een knelpunt opleveren voor een goed woon- en leefklimaat en of terugschaling mogelijk is. Uit dit dossieronderzoek zijn de volgende gegevens naar voren gekomen:

Bruinenberg Schadeherstel Winterweg 11

Autoplaatwerkerij/spuiterij

Normafstanden

Geluid 100 m

Geur 50 m

Stof en gevaar 30 m

Het bedrijf is op meer dan 100 m van het plangebied gelegen en vormt daarom geen knelpunt voor het plangebied.

Phenix Zuid Esmarkerrondweg 69

Voetbalvereniging (veldsportcomplex met verlichting)

Normafstanden

Geluid 50 m

De voetbalvereniging is op meer dan 100 m van het plangebied gelegen en vormt daarom geen knelpunt voor het plangebied.

Huuskjes Gronausestraat 425

Groothandel in vleeswaren, kaas, diepvriesproducten, vers vlees, groenten, kipproducten, convenience (kant- en klaarproducten) en DKW (droge kruideniers waren) alsmede het bewerken van kaas, vers vlees, groenten, kipproducten en het bereiden van convenience. Een inrichting voor het be- en verwerken van vlees (p.o. > 1.000 m²) wordt ingedeeld in categorie 3.2.

Normafstanden

Geur en geluid 100 m

Gevaar 50 m

De grens van het bedrijf is op ca. 60 m van het plangebied gelegen. Daarmee is de normafstand voor het aspect gevaar niet binnen het plangebied gelegen en kan daarmee buiten beschouwing worden gelaten.

Geur

Het aspect geur wordt hoofdzakelijk bepaald door het bereiden van voedingsmiddelen. De genoemde afstand van 100 m dient derhalve te worden aangehouden vanaf de emissiepunten van deze activiteiten. Deze emissiepunten zijn op grotere afstand dan 100 m van het plangebied gelegen. Het aspect geur vormt daarmee geen knelpunt.

Geluid

Het plangebied is op minder dan 100 m van het bedrijf gelegen.

In 2018 is voor het bedrijf, in verband met het wijzigen ervan, een melding gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit. Ten behoeve van de onderbouwing van het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het door Antea Groep opgestelde rapport "actualisatie ivm melding Activiteitenbesluit milieubeheer voor Huuskjes B.V. aan de Gronausestraat 425 te Enschede"; projectnummer 433092; definitief revisie 01; 3 oktober 2018. De melding is geaccepteerd met aanvullende maatwerkvoorschriften. Uit deze voorschriften blijkt dat voldaan kan worden aan de waarden uit de Geluidnota van de Gemeente Enschede en het Activiteitenbesluit. Het bedrijf vormt daarmee ten aanzien van het aspect geluid geen knelpunt voor het plangebied.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van milieuhinder van bedrijven en voorzieningen geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

Het bodembeleid in Nederland heeft een hervormingsfase ondergaan. Er is sprake geweest van een overgang van het saneren van vervuilde bodem naar het duurzaam en efficiënt beheren en bewust gebruiken van de bodem en ondergrond in relatie met de bovengrondse toedeling van functies. Het beleid richt zich niet uitsluitend meer op het wegnemen van bodemverontreiniging, maar de nadruk is komen te liggen op creatief, innovatief en integraal beheer en gebruik van de bodem en ondergrond, inclusief de daarin aanwezige verontreinigingen in grond en grondwater.

Het oude beginsel van niet bouwen op een vervuilde bodem is hiermee verlaten. Bouwen op een ernstig verontreinigde bodem is onder voorwaarden mogelijk. Functiegericht en kosteneffectief saneren is dan voldoende. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Daarnaast mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

In het kader van een "goede ruimtelijke ordening" zoals beschreven in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor de voorgenomen bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of het plan uitvoerbaar is. De milieuhygiënische bodemgesteldheid speelt daarbij een rol. De Wet bodembescherming kan hierop van toepassing zijn.

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" (ontwikkelingsgericht plan)

Het bestemmingsplan Leuriks Oost is een nieuwe ontwikkeling. Dit houdt in dat er sprake is van een nieuwe planologische situatie. Hierdoor kan de huidige bodemgesteldheid de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beïnvloeden. Het is bekend dat door het historisch gebruik in verstedelijkt gebied zoals in Enschede, er locaties aanwezig zijn of kunnen zijn waar de bodem verontreinigd is. Om dit in beeld te brengen is er in het kader van deze nieuwe ontwikkeling een bodemonderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor de rapportage Verkennend bodem- en asbestonderzoek Leuriks Oost te Enschede van 14 mei 2020 met projectnummer 20200247/MRUS opgesteld door Geofoxx. Zie bijlage 5 van deze toelichting.

PFAS

Het plangebied is historisch gezien onverdacht wat betreft het voorkomen van PFAS.

Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft op 29 november 2019 een aanpassing tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie opgesteld. Het aangepaste tijdelijk handelingskader PFAS heeft betrekking op het grondverzet in Nederland. Indien bij toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied grond vrijkomt die elders wordt toegepast of wordt afgevoerd naar een groundbank of verwerker, kan het nodig zijn dat van de partij grond dient te worden bepaald of deze wel of niet voldoet aan het aangepaste tijdelijk handelingskader PFAS.

Conclusie

Het is op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bekend dat er binnen het plangebied lokaal sprake is van bodemverontreiniging met asbest. Dit betekent dat de initiatiefnemer bij plannen tot herontwikkeling, uitbreiding en/of functiewijziging rekening moet houden met de aanwezigheid van deze bodemverontreiniging. De aanwezigheid van de geconstateerde bodemverontreiniging belemmert de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet zodanig, dat de realisatie in het geding komt. De betreffende bodemverontreiniging kan functiegericht en kosteneffectief worden gesaneerd. Deze bodemsaneringswerkzaamheden dienen voordat het plangebied bouwrijp wordt gemaakt, te worden uitgevoerd.

5.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen en/of de transformatie van bestaande panden naar wonen of een andere geluidgevoelige functie mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidgevoelige gebouwen en terreinen.

Binnen het plangebied Leuriks Oost is woningbouw voorzien. Binnen het plangebied zal de mogelijkheid worden geboden om maximaal 74 vrijstaande woningen te realiseren. Ten behoeve van de onderbouwing van het aspect geluid is door de afdeling Bestemmen van de gemeente Enschede een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 Enschede, Wegverkeerslawaaï; d.d. 5 februari 2021". Zie bijlage 3.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is (deels) gelegen binnen de zone van de Euregioweg, de Gronausestraat en de Oostweg. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 zijn geen op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen aanwezig. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige gebouwen binnen de onderzoekszone.

Wettelijk kader

In artikel 74 van de Wgh is bepaald dat zich aan weerszijden van een weg een zone bevindt. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. De zonering geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur.

Volgens artikel 76a/77 van de Wgh moet bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan of een projectbesluit, waarin nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, binnen onderzoekszones van wegen, als bedoeld in artikel 74 van de Wgh, akoestisch onderzoek worden verricht.

De geluidsgevoelige bestemmingen die binnen het bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 nog kunnen worden gerealiseerd zijn gelegen in binnenstedelijk gebied binnen de zone van bestaande wegen. Op woningen bedraagt de voorkeurswaarde 48 dB (artikel 82, eerste lid Wgh). Indien deze waarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden verleend tot ten hoogste 63 dB (artikel 83, tweede lid Wgh).

Het vaststellen van een hogere waarde is pas mogelijk indien aangetoond wordt dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard), en voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Geluidnota Enschede (verder Geluidnota). De Geluidnota is op 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijk herzien) vastgesteld.

Akoestisch onderzoek

Om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting die de nog te realiseren woningen zullen ondervinden vanwege het wegverkeer is door de afdeling Bestemmen van de gemeente Enschede een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 Enschede, Wegverkeerslawaaï; d.d. 5 februari 2021".

Het rapport is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Onderzoeksresultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op alle woningen in het zuidelijk deel van het plangebied vanwege het wegverkeer op wegen nabij en in het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Op diverse woningen in het noordelijk deel van het plangebied Leuriks Oost wordt vanwege het wegverkeer op de Gronausestraat en/of Oostweg de voorkeursgrenswaarde overschreden. Vanwege de overige wegen nabij en in het plangebied wordt op de woningen in het noordelijk deel van het plangebied wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Vanwege het wegverkeer op de Gronausestraat wordt op maximaal 30 woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidsbelasting bedraagt vanwege het wegverkeer op de Gronausestraat ten hoogste 56 dB.

Vanwege het wegverkeer op de Oostweg wordt op maximaal 3 woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Oostweg bedraagt ten hoogste 57 dB.

In totaal wordt voor 33 woningen een hogere waarde aangevraagd. Voor 30 woningen is dit uitsluitend vanwege het wegverkeer op de Gronausestraat en voor 2 woningen uitsluitend vanwege het wegverkeer op de Oostweg. Voor 1 woning wordt zowel vanwege het wegverkeer op de Gronausestraat als op de Oostweg een hogere waarde aangevraagd.

Volgens de Wet geluidhinder is in het plangebied alleen sprake van cumulatie ter plaatse van kavel 74 waar zowel vanwege het wegverkeer op de Gronausestraat als op de Oostweg de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 62 dB (excl. aftrek ex artikel 110g Wgh). Daarmee is volgens de Geluidnota sprake van een aanvaardbare situatie.

Realisatie van woningen in het noordelijk deel van het plangebied Leuriks Oost is alleen mogelijk als vanwege het wegverkeer op de Gronausestraat en de Oostweg hogere waarden worden vastgesteld. Aan de voorwaarden, uit de Wet geluidhinder en de Geluidnota, voor het vaststellen van een hogere waarde wordt voldaan. Gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan wordt een procedure gestart voor het vaststellen van de hogere waarden.

Zonder maatregelen zullen alle woningen een geluidluwe gevel en buiten ruimte hebben. Deze zijn echter niet altijd gelegen aan de achterzijde van de woning waar men over het algemeen een terras aanlegt en de meeste tijd in de buitenruimte doorbrengt. Vanwege het wegverkeer op de Gronausestraat en de Oostweg zal een gedeelte van de woningen in het noordelijk deel van het plangebied geen geluidluwe achtergevel en een daaraan grenzende buitenruimte hebben. Vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat en daarmee van een goede ruimtelijke ordening worden absorberende groene geluidsschermen geplaatst zodat in alle achtertuinen vanwege het wegverkeer op de Gronausestraat en de Oostweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied van het bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn.

Industrielawaaï

Het plangebied van het bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 is niet gelegen in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

Luchtverkeerslawaaï

Het wettelijke kader met betrekking tot luchtverkeerslawaaï is geregeld in de Wet luchtvaart en specifiek de wijzigingswet Regelgeving burgerluchthavens en militaire luchthavens (RBML). De consequenties met betrekking tot het geluid als gevolg van vliegverkeer zijn vastgelegd in het Luchthavenbesluit, dat op 1 maart

2017 door gedeputeerde staten van Overijssel is vastgesteld en op 30 maart 2017 in werking is getreden.

Het plangebied van het bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 is niet gelegen binnen de geluidszone of in de nabijheid van het vliegveld Twente.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat luchtverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

Conclusie Wet geluidhinder

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de nog te realiseren woningen.

Om in het noordelijk deel van het plangebied woningen te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat vanwege het wegverkeer op de Gronausestraat en de Oostweg hogere waarden worden vastgesteld.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of de realisatie van beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van het bepaalde in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- a. er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- b. een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- e. een project niet voorziet in de realisatie van gevoelige bestemmingen binnen de zone van een op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen gezoneerde rijksweg of provinciale weg.

Luchtkwaliteit en het plangebied "Leuriks Oost 2020"

Binnen het plangebied Leuriks Oost is woningbouw voorzien. Binnen het plangebied zal de mogelijkheid worden geboden om maximaal 74 vrijstaande woningen te realiseren.

Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. De realisatie van 74 woningen is daarmee zondermeer een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit

In de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool 2019 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2018, 2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie luchtkwaliteit

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid regels opgesteld voor inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen die onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor personen die zich bevinden in woningen, scholen en bejaardencentra die in de directe omgeving hiervan liggen. Kort samengevat heeft dit tot gevolg dat er veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten zoals woningen en dergelijke.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan een kans van 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}).

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De contour is daarom niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen een bepaalde afstand (effectafstand) van een risicovolle activiteit ophoudt. Voor het groepsrisico geldt dat de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen verantwoord moeten worden.

De wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid kan grofweg in twee categorieën worden ingedeeld: regelgeving met betrekking tot risicovolle activiteiten bij inrichtingen en regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" en in de directe nabijheid daarvan zijn buisleidingen gelegen waarop het Bevb van toepassing is. De relevante leidingen N-528-50-deel-1 en N-528-50-deel-1, zijn gelegen aan de oostzijde van het plangebied. Omdat met het nieuwe bestemmingsplan een wijziging optreedt in het aantal aanwezigen is onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's van de hogedruk aardgastransportleidingen noodzakelijk. Uit het onderzoek blijkt dat er geen plaatsgebonden risico-contour 10^{-6} wordt berekend en dat het groepsrisico niet wijzigt. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 13.

Geconcludeerd kan worden dat het Bevb geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Wel dient rekening gehouden te worden met eventuele leidingverleggingen. Er is voor aardgasleidingen een bebouwingsvrije afstand van vier meter noodzakelijk. Deze bebouwingsvrije afstanden zijn als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water is recentelijk nieuwe wet- en regelgeving in werking getreden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van deze nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Weg, Water en Spoor.

Basisnet Weg

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied van het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" zijn geen

wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet Water

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied van het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

Conclusie externe veiligheid

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.7 Hoogspanningslijnen

Voor het grootschalige transport van elektriciteit wordt met name gebruik gemaakt van bovengrondse elektriciteitslijnen die op masten staan. Al naar gelang de capaciteit van de lijn, zijn de masten hoger. In het (rijks)beleid rond hoogspanningslijnen spelen twee zones een rol; de indicatieve zone en de belemmeringenstrook. Op grond van het voorzorgbeginsel, heeft het ministerie van VROM met een brief d.d. 3 oktober 2005 gemeenten, provincies en netbeheerders geadviseerd om nieuwe situaties waarbij kinderen worden blootgesteld aan magneetvelden hoger dan 0,4 microTesla (jaargemiddelde) zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden. Dit is de zogenaamde indicatieve zone. Daarnaast is er de belemmeringenstrook. Binnen deze zone is in principe geen bebouwing (of werkzaamheden) toegestaan en is altijd schriftelijk toestemming van de netbeheerder noodzakelijk. Deze zone is kleiner dan de indicatieve zone en is opgenomen om onder meer het onderhoud aan de lijnen met bijbehorende infrastructuur te kunnen plegen.

De gemeente Enschede hanteert voor hoogspanningslijnen het beleid zoals dat door het Rijk wordt geadviseerd.

Hoogspanningslijnen en het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020"

Door het plangebied lopen geen hoogspanningslijnen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat hoogspanningslijnen geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buiten. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is als beleidsuitgangspunt vastgelegd dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend

hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet op doelmatige wijze mogelijk is, mag het hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het bestaand stedelijk gebied tenminste 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. In het buitengebied en bij uitbreiding van bebouwd oppervlak in bestaand stedelijk gebied bedraagt de tijdelijke bergingsopgave tenminste 40 millimeter, oftewel 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak. Om een goede en doelmatige afvoer naar voorzieningen in de openbare ruimte te kunnen garanderen hanteert het waterschap Vechtstromen een maximum norm van 2,4 liter per seconde per hectare. Alleen wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om op eigen terrein op doelmatige wijze hemelwater te bergen kan dit (deels) in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlopende bouwmaterialen te gebruiken.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. In het buitengebied is niet overal in de openbare ruimte een systeem aanwezig voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA), al dan niet met een helofytenfilter, worden ingericht.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeeld en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen en de gemeente Enschede leidend. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken, tenzij dit oppervlaktewater mede als doel heeft grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken. De aanleghoogte van nieuw oppervlaktewater dient zodanig te zijn dat de overstromingskans vanuit oppervlaktewater beperkt wordt tot eens per 100 jaar ($T=100$). Bij ontwikkelingen nabij watergangen geeft het waterschap Vechtstromen een aanleghoogte advies.

Grondwater en ontwatering

In de Waterwet is vastgelegd dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Onder ontwatering wordt verstaan: het verschil tussen het peil van de weg of van de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Om ongewenste effecten van hoge grondwaterstanden te voorkomen wordt geadviseerd de in onderstaande tabel genoemde ontwateringshoogtes aan te houden:

Grondgebruik	Ontwatering (m – GHG)
Primaire wegen	0,7
Secundaire wegen en erfonthoudingswegen	0,5
Bouwwerken met kruipruimten	0,7
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5
Groen	0,5

De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende en doelmatige maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen door de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

Afwatering

Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt gelden de volgende advieswaarden voor peilhoogtes:

- Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Waterhuishouding en het bestemmingsplan “Leuriks Oost 2020”

Het bestemmingsplan “**Leuriks Oost 2020**” beoogt het planologisch mogelijk te maken van een woonwijk met 74 woningen tussen bestaande bospercelen, het landelijke gebied en de Gronausestraat.

Als gevolg hiervan zullen er zowel in de openbare als private ruimte extra waterbergende voorzieningen planologisch noodzakelijk zijn. Dit met name in de vorm van oppervlaktewater. Het regenwater dat versneld van de aan te leggen verharding (daken, paden en wegen) afwatert, wordt hierin tijdelijk geborgen en uiteindelijk afgevoerd richting de watergang langs de Oostweg. De waterstructuur wordt uitgebreid beschreven in het stedenbouwkundig plan (hdst 4).

De ontwateringsdiepte binnen het plangebied is op veel plaatsen onvoldoende. Ophoging van bouwvlakken en wegen is noodzakelijk om te voldoen aan de norm en beheerste afwatering mogelijk te maken. De maaiveldhoogtes van aan het plangebied grenzende percelen met bestaande bebouwing sluiten goed aan op de nieuwe kavelhoogtes binnen deze planontwikkeling.

De hoeveelheid verhard oppervlak neemt toe ten opzichte van de huidige situatie. Er is ongeveer 750 m³ waterberging nodig om 40 mm regenwater per vierkante meter dakoppervlak en verharding tijdelijk vast te houden in waterbergende voorzieningen die aanwezig zijn in particulier en openbaar gebied.

In de nieuwe situatie wordt oppervlaktewater als waterbergende voorziening gerealiseerd in de vorm van kavelsloten, sloten en beken. De kavelsloten bevinden zich op particuliere grond. Sloten en beken liggen in de openbare ruimte. De ene slootoever kan hoger liggen dan de ander zodat de verschillen in maaiveldhoogtes overbrugt worden.

Afhankelijk van de weersomstandigheden zal de hoeveelheid water hierin variëren. In droge perioden zal het water grotendeels infiltreren. In natte periodes wordt het ondiepe grondwater afgetopt en net als het regenwater vertraagd worden afgevoerd.

Het is de bedoeling van waterschap Vechtstromen om de beek die het sportpark Phenix verbindt met het plangebied en in het plangebied door de noordelijke beekzone stroomt op te waarden tot leggerwatergang. Deze zal dan door het Waterschap worden beheerd en onderhouden. Zowel de noordelijke als de zuidelijke beek in het plangebied voldoen aan criteria om op de legger te worden geplaatst.

Afvoer van huishoudelijk afvalwater kan worden aangesloten op een nieuw riool (DWA-stelsel) in de woonstraten. Het stelsel kan aangesloten worden op de bestaande DWA-putten in de Keppelerdijk (ter hoogte van de rotonde met de Oostweg). De instroom heeft een minimale hoogte (laagste punt b.o.b.) van 43,4 m NAP in de Keppelerdijk.

Om te kunnen bepalen wat de mogelijke consequenties van de beoogde transformatie zijn voor de waterhuishouding in en rondom het plangebied is een beknopt Waterstructuurplan (bijlage 12) opgesteld. Hierin wordt uitgebreid onderbouwd en aangegeven hoe de waterhuishouding (hemelwater, afvalwater, grondwater, ontwatering en afwatering) in het plangebied wordt ingevuld.

Voor de gebieden die in dit bestemmingsplan conserverend zijn bestemd geldt de huidige waterhuishoudingssituatie zoals deze is beschreven in paragraaf 3.2 van deze toelichting.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat door de aanleg en instandhouding van waterbergende en afvoerende voorzieningen planologisch te waarborgen in voldoende mate rekening wordt gehouden met de waterhuishouding. Daarmee vormt de waterhuishouding geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

In hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming wordt de aanwijzing en bescherming van de Europese 'Natura 2000' gebieden en de bijzondere nationale natuurgebieden (toekomstige Natura 2000 gebieden) geregeld. De Wet natuurbescherming bepaalt dat voor alle Natura 2000 gebieden instandhoudingsdoelstellingen en een beheerplan moeten worden vastgesteld. De instandhoudingsdoelstellingen hebben betrekking op de kwaliteit van natuurlijke habitats en de aanwezige habitats van soorten in een Natura 2000 gebied.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer ook op basis van een uitgevoerde passende beoordeling significant negatieve gevolgen niet met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten kunnen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt indien er redelijkerwijs geen alternatieven aanwezig zijn, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de negatieve gevolgen in voldoende mate worden gecompenseerd.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied "Leuriks Oost 2020"

Voor het gebied Leuriks Oost wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 74 woningen in het plangebied mogelijk gemaakt. Aangevoerd moet worden dat de tijdens de realisatiefase en gebruiksfase vrijkomende stikstof geen belemmering vormt voor de instandhouding van voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Rond het plangebied liggen diverse Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Aamsveen op ca. 2,6 km en Dinkelland op ca. 3,1 km. Met behulp van Aerius is de stikstofdepositie vanwege de aanleg- en gebruiksfase op Natura 2000-gebieden berekend. Zie hieronder en bijlagen 6, 7 en 8.

In het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek wordt voldoende aannemelijk gemaakt dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken geen negatieve gevolgen zal hebben voor in de nabijheid van het plangebied gelegen Natura 2000 gebieden. Een nadere toetsing aan hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming kan daarmee achterwege blijven.

Uitgangspunten en berekeningen

Bij de berekening van stikstof zijn twee fasen te onderscheiden, de aanlegfase (bouw) en gebruiksfase (gebruik van de woningen).

Aanlegfase

Tijdens de aanlegfase wordt de stikstofemissie bepaald door de in te zetten mobiele werktuigen en door de verkeersbewegingen voor de aan- en afvoer van materiaal, materieel en personen. Om een Aerius-berekening uit te kunnen voeren voor de aanlegfase moet bekend zijn welke mobiele werktuigen (kraan, shovel, hei-installatie etc.) en hoe lang deze worden ingezet. Dit kan per aannemer en bouwproject verschillen. In de planfase zijn dergelijke gedetailleerde gegevens nog niet bekend. Om toch een berekening uit te kunnen voeren is op basis van een aantal Aerius-berekeningen van projecten in den lande een inschatting gemaakt van de stikstofemissie van mobiele werktuigen per woning. Daarbij is uitgegaan van 'traditionele' mobiele werktuigen met verbrandingsmotor. Tevens is een inschatting gemaakt van het aantal voertuigbewegingen tijdens de aanlegfase.

Voor de bouw van woningen wordt uitgegaan van 3 kg NOx per jaar per woning en van 4 lichte voertuigen, 2 middelzware voertuigen en 1 zwaar voertuig per dag per 5 woningen.

In de door de Rijksoverheid uitgegeven 'Handreiking woningbouw en Aerius' van januari 2020 wordt een kental van 3 kg NOx per woning tijdens de aanlegfase gegeven. Dit kental heeft betrekking op de emissie van mobiele werktuigen en transportbewegingen. De door de gemeente Enschede gehanteerde uitgangspunten zijn daarmee worst-case ten opzichte van het kental uit de Handreiking omdat de transportbewegingen extra worden toegevoegd.

Met het plan Leuriks Oost worden maximaal 75 woningen gerealiseerd. De kavels daarvoor zullen gefaseerd worden uitgegeven met een maximum van 25 kavels per jaar. Voor de aanlegfase zijn 2 Aeries-berekeningen uitgevoerd. Eén voor de realisatie van alle woningen in één keer en één voor de gefaseerde realisatie van maximaal 25 woningen per jaar.

In onderstaande tabel zijn de invoergegevens voor de twee Aeries-berekeningen voor de aanlegfase samengevat.

	75 woningen	25 woningen
Mobiele werktuigen ¹⁾	225 kg NOx	75 kg NOx
Lichte motorvoertuigen ²⁾	60 bewegingen	20 bewegingen
Middelzware motorvoertuigen ²⁾	30 bewegingen	10 bewegingen
Zware motorvoertuigen ²⁾	15 bewegingen	5 bewegingen

5. 3 kg NOx per woning.

6. 4 lichte motorvoertuigen, 2 middelzware motorvoertuigen en 1 zwaar motorvoertuig per dag per 5 te realiseren woningen.

De Aeries-berekeningen voor de aanlegfase zijn opgenomen in bijlage 7 (75 woningen) en bijlage 8 (25 woningen).

Uit de Aeries-berekeningen blijkt dat indien alle 75 woningen in één jaar gerealiseerd worden de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Aamsveen, Dinkelland en Landgoederen Oldenzaal 0,01 mol/ha/jaar bedraagt. Indien maximaal 25 woningen per jaar gerealiseerd worden dan is de stikstofdepositie niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Bij de uitgifte van gemeentelijke woningbouw kavels elders in de stad (ervaringscijfers, gebaseerd op metingen/ervaringen uit het verleden) is naar voren gekomen dat er gemiddeld 10 á 15 kavels verkocht worden per jaar. De uitgifte van kavels in Leuriks Oost zal plaatsvinden van west naar oost en de gemeente zal daarmee zorgdragen voor een gefaseerde uitgifte met een maximum van 25 kavels per jaar. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten en regels van de Wet natuurbescherming.

Gebruiksfas

De te realiseren woningen krijgen geen aansluiting op het aardgasnet. Daarmee is er geen stikstofemissie vanuit de woningen tijdens de gebruiksfas. Wel zal er een stikstofemissie zijn vanwege de voertuigbewegingen van en naar de woningen.

Voor het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van 14 december 2018. In de publicatie is voor vrijstaande woningen (stedelijk gebied, rest bebouwde kom) een maximum van 8,6 verkeersbewegingen per woning per dag gegeven. De 75 te realiseren woningen leveren daarmee 625 lichte voertuigbewegingen per dag. Naast de lichte voertuigen (personenwagens) zullen in het plangebied ook (middel)zware voertuigen komen voor levering goederen, ophalen afval e.d. In de berekening zijn daarom 10 verkeersbewegingen van zware voertuigen meegenomen.

De Aeries-berekening voor de gebruiksfas is opgenomen in bijlage 8.

Uit de Aeries-berekening blijkt dat tijdens de gebruiksfas (75 woningen) de stikstofdepositie niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

De realisatie van het plan Leuriks Oost heeft tijdens de aanlegfas een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar tot gevolg als alle woningen in één jaar gerealiseerd worden. Dit zal echter niet het geval zijn. Per jaar zullen maximaal 25 woningen gerealiseerd worden. Bij de realisatie van maximaal 25 woningen per jaar zal de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Ook tijdens de gebruiksfas zal de stikstofdepositie niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Stikstof vormt daarmee, bij een gefaseerde realisatie, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan Leuriks Oost.

Gelet op de aard en omvang (gefaseerde uitgifte woningbouw kavels) van de beoogde ontwikkeling met een in relatie tot de afstand van de ontwikkelingslocatie tot de Natura 2000 gebieden Aamsveen en Dinkelland kunnen significant negatieve gevolgen voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000 gebieden Aamsveen en Dinkelland op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden kan daarom achterwege blijven.

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is de aanwijzing en bescherming van planten- en diersoorten geregeld. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren in gevaar komt en dat vaste rust- en verblijfplaatsen en groeiplaatsen opzettelijk worden vernield of verstoord. Hiertoe zijn in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het opzettelijk doden of verontrusten van dieren of het verbod op het plukken van planten. Daarbij is het “nee, tenzij” principe het uitgangspunt, er mag geen schade worden toegebracht aan beschermde dieren of planten tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan en daarbij zorgvuldig wordt gehandeld.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen en/of anderszins functioneel leefgebied van beschermde soorten. Indien noodzakelijk dienen tijdig passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen dan wel dient het plan te worden aangepast om overtreding van verbodsbepalingen te kunnen voorkomen en de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige beschermde soorten te kunnen waarborgen. Indien door maatregelen en eventueel plaanpassing negatieve gevolgen voor aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kunnen worden voorkomen is een ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen noodzakelijk en dient aannemelijk te worden gemaakt dat deze redelijkerwijs ook verleend zal kunnen worden.

Beschermde soorten en het plangebied “Leuriks Oost 2020”

In het kader van de beoogde realisatie van woningbouw op de locatie 'Leuriks-Oost' is in 2020 door Natuurbank Overijssel een actualiserend ecologisch onderzoek (bijlage 9) met effectenbeoordeling en toetsing Wet natuurbescherming uitgevoerd.

Uit het onderzoek (Natuurbank Overijssel d.d. 23-9-2020 - concept) blijkt dat in één van de te handhaven groenzones rondom de nieuwbouwlocatie een bezet buizerdnest is aangetoond. Een buizerdnest is jaarrond beschermd op grond van de Wet natuurbescherming. Om de ecologische functionaliteit van het buizerdnest te kunnen waarborgen is het plan aangepast door binnen de invloedssfeer van het nest een bouwkaal te schrappen en af te zien van het aanleggen van een wandelpadenstructuur in het bosje rondom het nest. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal worden gewerkt overeenkomstig een ecologisch werkprotocol (zie bijlage 10). Daarmee is verzekerd dat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd zonder het buizerdnest te verstoren.

Uit het onderzoek blijkt ook dat de te handhaven poel in het zuidoosten van het plangebied mogelijk geschikt is als voortplantingsbiotoop voor kamsalamander. Om dat met zekerheid te kunnen vaststellen dan wel uitsluiten is in mei/juni 2021 een nader soortgericht onderzoek naar kamsalamander uitgevoerd (zie bijlage 17). Naar voren is gekomen dat de kamsalamander in de poel aanwezig is waardoor een deel van het plangebied rondom de poel tot het essentieel functioneel leefgebied van de soort wordt gerekend. Dat betekent dat bij de uitvoering van grondwerkzaamheden in dat gebied mogelijk aanwezige kamsalamanders kunnen worden gedood. Om dat te voorkomen kunnen de werkzaamheden, binnen de in de rapportage aangegeven zone, alleen worden uitgevoerd met een ecologisch werkprotocol. Daarnaast zal ook het leefgebied van de kamsalamander versterkt worden. Er is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

De aanwezigheid van de kamsalamander vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan omdat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd / het plan kan worden gerealiseerd zonder verbodsbepalingen in de Wnb te overtreden.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

Op grond van het voorgaande kan op voorhand met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Leuriks-Oost'.

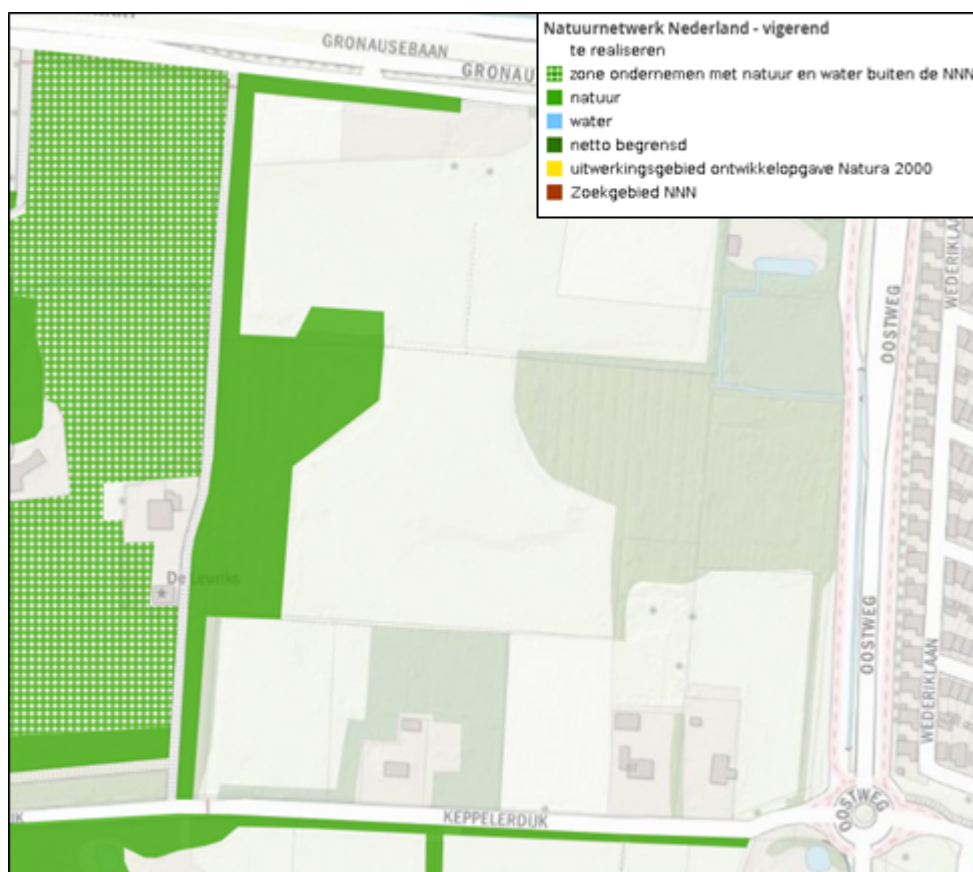
5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit) en beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden.

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals structuurvisies en bestemmingsplannen. Het NNN kent geen externe werking, tenzij dit bij provinciale verordening als zodanig is bepaald.

Het NNN en het plangebied "Leuriks Oost 2020"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" is gedeeltelijk gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN.



Het nieuwe bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk op gronden die gelegen zijn binnen het NNN. De woningbouwontwikkeling vindt alleen plaats op gronden die de bestemming "Wonen-nader uit te werken" hebben in het vigerende bestemmingsplan. De aanwezige oppervlakte aan gronden binnen het NNN blijft gelijk. De gronden binnen het NNN hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Groen". Deze bestemming zal gehandhaafd blijven. Door het handhaven van de bestemming is voldoende gewaarborgd dat de bestaande kenmerken en waarden niet worden aangetast. Uitgangspunt is en blijft dat de bestaande groenstructuren gehandhaafd blijven.



Binnen de woningbouwontwikkeling worden nieuwe groenelementen en waterstructuren gerealiseerd die de wijk dooraderen en een raamwerk vormen tussen de verschillende 'woonclusters'. Ze vormen een verbinding tussen het bestaande groen aan de oost- en westzijde van het woongebied. Het worden robuuste groenstroken, ingeplant met inheemse bomen en struiken. Het nieuwe groen versterkt de werking van het NNN.

Conclusie NNN

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Exploitatieplan

Exploitatieplan Leuriks Oost

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) over Grondexploitatie worden regels gegeven omtrent het verhalen van kosten van de grondexploitatie, het bepalen van fasering van realisering van het bestemmingsplan en het stellen eisen en regels met betrekking tot de uitvoering van openbare werken en werkzaamheden.

De Gemeenteraad is op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie niet anderszins is verzekerd. Dit kostenverhaal kan worden verzekerd door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door een voor vaststelling van het bestemmingsplan gesloten anterieure overeenkomst van kostenverhaal.

Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot realisering van bebouwing en de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden noodzakelijk, waarvoor ook kosten worden gemaakt. De gemeente heeft gronden voor een groot gedeelte in eigendom. Ook andere particuliere eigenaren hebben gronden in eigendom. Met niet elk van de eigenaren zijn grondexploitatieovereenkomsten gesloten, zodat het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet geheel via overeenkomsten en gemeentelijke grondverkoop verzekerd zal zijn. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld. Dan kan bij omgevingsvergunningen voor het bouwen een betalingsvoorschrift worden opgenomen op basis van artikel 6.17 Wro.

Indien de andere particuliere eigenaren de aanleg van openbare voorzieningen door de gemeente wensen te laten uitvoeren, kunnen zij de gemeente verzoeken hierover met hen een overeenkomst aan te gaan. In het exploitatieplan wordt echter het uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente de particuliere gronden bouw en woonrijp maakt. In een exploitatieplan is het mogelijk regels op te nemen. In het onderhavige exploitatieplan Leuriks Oost (zie bijlage 15 van deze toelichting) worden de volgende regels opgenomen: locatie-eisen voor de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken voor zowel het uitgeefbaar gebied als het openbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en de inrichting van de openbare ruimte.

Er is voorts een noodzaak tot het opnemen van regels over de uitvoering van de uit te voeren werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte. Een gedeelte van de gronden waarop het uitgeefbaar gebied en de aanleg van de openbare ruimte is voorzien binnen het exploitatiegebied, is in handen van andere eigenaren dan de gemeente. Het wettelijke beginsel van zelfrealisatie brengt met zich dat particuliere eigenaren de gelegenheid krijgen de op hun gronden toegedachte bestemming te realiseren, mits voldaan wordt aan de door de gemeente in het kader van het publieke belang meest aangewezen vorm van uitvoering. De bestemmingsplanregeling is in het bestemmingsplan daartoe onvoldoende concreet en taakstellend. Om die reden is in het exploitatieplan ook het toekomstige ruimtegebruik van het exploitatiegebied waarin de indeling naar openbare ruimte en uitgeefbaar gebied is aangegeven, vastgelegd. Deze kaart grondgebruik en uitgiftecategorie: particulier opdrachtgeverschap is opgenomen als een bijlage bij dit exploitatieplan. In dat kader ontstaat de noodzaak om regels over de wijze van uitvoering van de inrichting van openbare ruimte in het exploitatieplan op te nemen.

Naast de regels over ruimtegebruik zien de regels toe op de bij de opdrachtverlening voor werken / werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte in acht te nemen aanbestedingsregels.

Voorts bevat het exploitatieplan als onderdeel van de regeling over een ruimtegebruik een bindende verkaveling. De omvang van het uitgeefbaar gebied is aanzienlijk. Om te voorkomen dat er een willekeurig ingedeelde en niet doelmatige verkaveling zal ontstaan dat een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur kan ontstaan, is dit reden voor het gemeentebestuur om een bindende verkavelingsregeling op te nemen.

De ontwikkeling van het exploitatiegebied verloopt in fasen. In deze situatie is geen sprake van in het exploitatieplan opgenomen bindende faseringsregels. Wel is er een noodzaak van regels over verschillende koppelingen tussen de aanleg van werken inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing van de uitgeefbare gronden.

Ten slotte zijn er regels opgenomen die indirect te maken hebben met (het proces van) het bouwen. Dit is een kader van voorschriften en verboden.

Samengevat dient het exploitatieplan dient ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke grondslag te leggen voor het kostenverhaal en voor de locatie-eisen. De berekening van de exploitatiebijdragen vindt op basis van dit exploitatieplan plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan.
2. Een kader vast te leggen van voorschriften en verboden die van toepassing zijn bij bouw-aanleg en inrichtingsactiviteiten. Dit kader wordt opgenomen om te waarborgen dat de gemeentelijke eisen ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, van openbare werken en het woonrijp maken en de regels voor de uitvoering daarvan in acht worden genomen.

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

7.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

De Wro en het Bro maken het mogelijk een bestemmingsplan op verschillende manieren vorm te geven. Grofweg kan gekozen worden uit de volgende planvormen:

- a. een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstallen en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden gedetailleerd vast. De methodiek wordt wel ingezet om bestaande situaties te conserveren, maar wordt ook gebruikt om beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen;
- b. een globaal bestemmingsplan dat nader moet worden uitgewerkt. In een dergelijk bestemmingsplan worden een of meerdere bestemmingen opgenomen, die later moeten worden uitgewerkt. Wordt veelal toegepast in gevallen waar de ontwikkeling van een gebied op hoofdlijnen bekend is, maar waar de concrete invulling nog moet volgen;
- c. Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
- d. Een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

Naast dit onderscheid, dat is gebaseerd op de techniek van bestemmen, wordt verschil gemaakt tussen ontwikkelingsgerichte en beheergerichte bestemmingsplannen. Bij de keuze voor een bepaalde systematiek van bestemmingsregeling speelt een rol wat met het plan wordt beoogd: beheren of ontwikkelen. Daarnaast speelt een rol of er in een gebied sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Dit is gedaan om sturing te kunnen geven aan de beoogde woningsontwikkeling.

Wijze van bestemmen

Het uitgangspunt van een bestemmingsplan is om een passende bestemming toe te kennen aan de gronden in het plangebied. De bestemming bepaalt welke gebruiksdoelen of functies op grond van een goede ruimtelijke ordening zijn toegestaan.

Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie doorslaggevend. Als het ruimtelijk relevant is of als een bepaalde functie de omgeving beïnvloedt of daar eisen aan stelt, wordt gekozen voor een specifieke bestemming met eigen regels bouwen en gebruik.

Het is mogelijk om binnen de hoofdgroepen bestemmingen specifiekere te maken door bijvoorbeeld ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

In paragraaf 7.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Leuriks Oost 2020" is gekozen.

7.2 Indeling planregels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende verbeelding waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De regels en de verbeelding dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;

- c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan “**Leuriks Oost 2020**”.

In Artikel 1, Begrippen, zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd.

Artikel 2, Wijze van meten, geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving - de juridische vertaling - van de verschillende in het plangebied voorkomende en op de verbeelding opgenomen bestemmingen. Bij de indeling van de bestemmingsregels wordt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- a. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
- b. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
- c. nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
- d. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
- e. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
- f. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
- g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
- h. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden er een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk noodzakelijk is);

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels en overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden. Deze artikelen bevatten regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. De "Slotregel" geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

7.3 Beschrijving van het plan

7.3.1 Bestemmingen

Groen (artikel 2)

De bestemming "Groen" is toegekend aan de structurele openbare groenvoorzieningen en eventuele houtsingels en houtwallen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn tevens voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verblijfsgebied (o.a. voet- en fietspaden, in- en uitritten) en in voorkomend geval ook schouwpaden voor het beheer en onderhoud van vaarwegen en watergangen toegestaan. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 3)

De gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" zijn bestemd voor gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen en woonerven. Deze bestemming richt zich met name op langzaam verkeer en draagt het karakter van een verblijfsgebied. Dit zijn voornamelijk de 30 km/uur zones waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd. Op de voor "Verkeer-Verblijfsgebied" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van deze bestemming, zoals straatmeubilair, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

Wonen (artikel 4)

De bestemming "Wonen" is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur'. Nieuwe situaties onzelfstandige bewoning kunnen worden toegestaan met een omgevingsvergunning voor gebruik (inclusief bouwactiviteiten) in afwijking van het bestemmingsplan, waarbij moet worden voldaan aan het toetsingskader voor onzelfstandige bewoning zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning'. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

7.3.2 Overige aanduidingen en figuren

Binnen de in het plan voorkomende bestemmingen kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geregeld door het gebruik van functieaanduidingen, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren.

Bouwvlak:

Het bouwvlak is het gebied binnen de grenzen waarvan de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing gerealiseerd dient te worden.

Functieaanduidingen:

Functieaanduidingen worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een gedeelte van een bestemming nader in te kaderen. Zo kan met een functieaanduiding worden aangegeven dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde, functie is toegestaan of juist expliciet is uitgesloten. Bij functieaanduidingen gaat het vaak om het passend bestemmen van een aanwezige, niet (geheel) bij de bestemming passende functie, zoals bijvoorbeeld de functieaanduiding 'garageboxen' binnen de bestemming 'Wonen' om aan te geven waar binnen de woonbestemming garageboxen zijn toegestaan. Daarnaast kunnen functieaanduidingen worden gebruikt om aan te geven dat op een bepaalde locatie binnen een bestemming functies op boven elkaar gelegen verdiepingen zijn toegestaan.

Bouwaanduidingen:

Bouwaanduidingen worden gebruikt om specifieke aanwijzingen te geven over de gewenste wijze van

bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. In het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van 3 verschillende bouwaanduidingen om zodoende 3 verschillende bebouwingsregelingen toe te staan.

Maatvoeringsaanduidingen:

Maatvoeringsaanduidingen zijn alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen (goothoogte, bouwhoogte, bouwdiepte, inhoud, breedte), percentages (bebouwd oppervlak, gebruiksoppervlak) en dakhellingshoeken van gebouwen. Daarnaast kunnen maatvoeringsaanduidingen ook iets over aantallen zeggen, zoals het maximum aantal woningen, winkels of parkeerplaatsen. In het onderhavige bestemmingsplan is het maximum aantal woningen als maatvoeringsaanduiding opgenomen.

7.3.3 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 5)

De anti-dubbeltelregel is een wettelijk voorgeschreven regel die bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen voor die grond buiten beschouwing blijft. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

algemene bouwregels (artikel 6)

In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen en voor het bouwen van nutsvoorzieningen. Daarnaast kunnen in de algemene bouwregels ook bouwregels zijn opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bebouwing buiten het bouwvlak en overige bouwwerken met de daarbij behorende afwijkingsregels. Deze algemene bouwregels zijn alleen van toepassing voor zover dat in de bouwregels van een bestemming expliciet is bepaald.

algemene gebruiksregels (artikel 7)

In de algemene gebruiksregels zijn naast een algemeen gebruiksverbod ook enkele op specifieke situaties gerichte gebruiksregels opgenomen.

In het algemeen gebruiksverbod is geregeld dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel dat niet in overeenstemming is met de in dit bestemmingsplan aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming(en). Van deze regel uitgezonderd is het van het afwijkend gebruik dat door burgemeester en wethouders is toegestaan bij een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving.

De op specifieke situaties gerichte gebruiksregels hebben betrekking op het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in combinatie met wonen, het verbod op de verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk, het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als geluidzoneringsplichtige inrichting en het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als risicovolle inrichting.

algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In de algemene afwijkingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in concrete gevallen bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen (algemene) bouw- en/of gebruiksregels.

algemene procedureregels (artikel 9)

In de algemene procedureregels wordt verwezen naar de wettelijk voorgeschreven procedureregels voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, aangevuld met enkele

specifieke gemeentelijke procedureregels.

De algemene procedureregels bevatten ook het afwegingskader voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het bij een omgevingsvergunning stellen van nadere eisen.

7.3.4 Overige regels

In het hoofdstuk 'overige regels' zijn regels opgenomen die aanvullende werking hebben op de bouw- en gebruiksregels in het bestemmingsplan.

Parkeren en laden en lossen (artikel 10.1)

Dit artikel bevat de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren, van zowel auto's en fietsen als parkeervoorzieningen voor mindervaliden. Dit artikel bevat ook de regels voor het op eigen terrein in voldoende mate voorzien in voorzieningen voor het laden en lossen van goederen. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeer- en/of laad- en losvoorzieningen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017'. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de parkeernormennota tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe parkeernormennota.

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 10.2)

Dit artikel bevat de regels voor het bij nieuwbouw op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater. Deze regeling is de ruimtelijke vertaling van het gemeentelijke beleidskader zoals dat is vastgelegd in de Watervisie en in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

Particulier opdrachtgeverschap (artikel 10.3)

Dit artikel bevat de regel dat 100% van de woningen in het plangebied gebouwd dient te worden in particulier opdrachtgeverschap. Leuriks Oost is een expliciete vrije kavel-locatie d.w.z een locatie die uitsluitend is bestemd voor particulier opdrachtgeverschap.

7.3.5 Flexibiliteit

De planregels vormen het juridisch bindend kader dat aangeeft waar en hoeveel er gebouwd mag worden en waar het voor gebruikt mag worden. De planregels kunnen niet in alle ontwikkelingen voorzien. In sommige gevallen is een bepaalde ontwikkeling wenselijk, maar niet passend binnen de planregels. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze invulling gegeven wordt aan de diverse flexibiliteitsbepalingen in de planregels.

Afwijkingsregels

De afwijkingsregels van de bouw- of gebruiksregels maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om afwijkingen van geringe aard en omvang. De bestemming van de grond waarop de afwijking betrekking heeft, wijzigt daardoor niet. Om hiervan gebruik te kunnen maken, moet een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving' aangevraagd worden. Burgemeester en wethouders maken vervolgens de afweging of de vergunning verleend kan worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een afwijkingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waar aan moet worden voldaan.

Afwegingskader

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid wordt het algemene beoordelingskader gehanteerd zoals in onderstaand overzicht is weergegeven. Daarnaast kunnen voor toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid nog specifieke toepassingscriteria gelden. Op deze wijze worden aanvragen zoveel mogelijk op dezelfde criteria beoordeeld en geeft het gebruikers/eigenaren van gronden in het plangebied meer duidelijkheid en rechtszekerheid over de toepassing van de flexibiliteitsmogelijkheden in de planregels.

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

Woon- en leefklimaat:

Er dient rekening gehouden te worden met het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat, hierbij dient gelet te worden op:

- de verkeersaantrekkende werking, deze mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de locatie en zijn directe omgeving;
- de parkeerbehoefte mag niet tot gevolg hebben dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt vergroot;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- lichttoetreding en bezonning, waarbij rekening moet worden gehouden met de uitstraling naar (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- de eventuele gevolgen voor het aanwezige uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor het voorkomen van hittestress;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor een duurzame energievoorziening.

Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:

- een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
- de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- de situering van gebouwen op het perceel.

Bepalend daarbij is de specifieke situatie ter plaatse van de locatie waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft en hoe zich die verhoudt tot zijn directe omgeving. Een hoekpand aan een belangrijke stedenbouwkundige structuur vraagt immers om een andere benadering dan een woongebouw in een woonhofje ergens in een groene buitenwijk.

Verkeersveiligheid:

Ter waarborging van de verkeersveiligheid moet rekening gehouden worden met:

- de toename van de verkeersintensiteit;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- benodigde uitzichthoeken van wegen;
- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veiligheid:

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is moet rekening gehouden worden met:

- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Voor de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- aanwezigheid van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten;
- de aanwezigheid en routing van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep moet rekening gehouden worden met:

- de mate van hinder voor de omliggende functies;
- de gevolgen voor de externe veiligheid;
- de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- de gevolgen voor beschermde (natuur)gebieden;
- de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
- de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit en/of de grondwaterstand;
- de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

Cultuurhistorische waarde:

Bij een ruimtelijke ingreep moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van een gebouw of ensemble van gebouwen in relatie met de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Een nieuwe ontwikkeling in een gebied kan gevolgen hebben voor de omgeving. Als een nieuwe ontwikkeling voldoet aan de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan de omgeving hier vooraf rekening mee houden. Het afwijken van de planregels of het stellen van nadere eisen voor een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele privaatrechtelijke aspecten.

Nadere eisen

Met het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde activiteit op ondergeschikte onderdelen aanpassen. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen of afwijkingen van de bestemming worden toegestaan.

7.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen: burgers, ondernemers en de overheid zelf. Het is een juridisch kader voor burgers en ondernemers waaruit kan worden afgeleid wat de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de planologische mogelijkheden in juridische zin zijn op percelen in de directe omgeving. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in het bestemmingsplan passen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied zijn verschillende deelontwikkelingen beoogd, met als hoofddoel de ontwikkeling van een woonwijk met 74 woningen tussen bestaande bospercelen, het landelijke gebied en de Gronausestraat.

De gronden in het plangebied zijn eigendom van particulieren en de gemeente Enschede.

Grondexploitatie

Op 16 december 2019 heeft de gemeenteraad de herziene grondexploitatie vastgesteld. Daarmee is het financiële kader vastgelegd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal opnieuw een herziene grondexploitatie worden voorgelegd inclusief een exploitatieplan. De gemeente tracht met alle eigenaren een exploitatieovereenkomst te sluiten. Als dat niet lukt wordt een exploitatieplan opgesteld. Een exploitatieplan bevat de kosten die een gemeente maakt om een bouwplan te helpen ontwikkelen en de wijze waarop deze kosten worden doorberekend aan de initiatiefnemers en/of grondeigenaren. Het plan resulteert in een 'exploitatiebijdrage'.

Exploitatieovereenkomst

De gebieden in het plangebied die geen gemeentelijk eigendom zijn worden in samenwerking met de gemeente Enschede door particulieren en/of projectontwikkelaars ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten zal verhalen middels het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende particuliere ontwikkelaar(s). Zodra de exploitatieovereenkomsten gesloten zijn zal daar overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro in de "Huis aan Huis" mededeling worden gedaan.

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Gelet op het bovenstaande onder "Grondexploitatie" en "Exploitatieovereenkomst" kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende aangetoond.

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Juni 2021, gemeente Enschede

