

Toelichting

**Bestemmingsplan
Ganzebosweg 250**

Status: Vastgesteld

Ganzebosweg 250

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende juridische regelingen	4
1.4 Wettelijk kader	5
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure	6
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	8
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	8
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	9
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	14
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	21
3.1 Ruimtelijke structuur	21
3.2 Functionele structuur	22
3.3 Cultuurhistorie	23
Hoofdstuk 4 Plan Ganzebosweg 250	26
4.1 Uitgangspunten nieuwe ontwikkeling en beschrijving plan	26
4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)	31
4.3 Welstand en beeldkwaliteit	32
4.4 Duurzaamheid	32
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	35
5.1 Milieu	35
5.2 Water	42
5.3 Natuur	43
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	46
6.1 Algemeen	46
6.2 Indeling planregels	46
6.3 Beschrijving van het plan	47
6.4 Handhaving	52
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

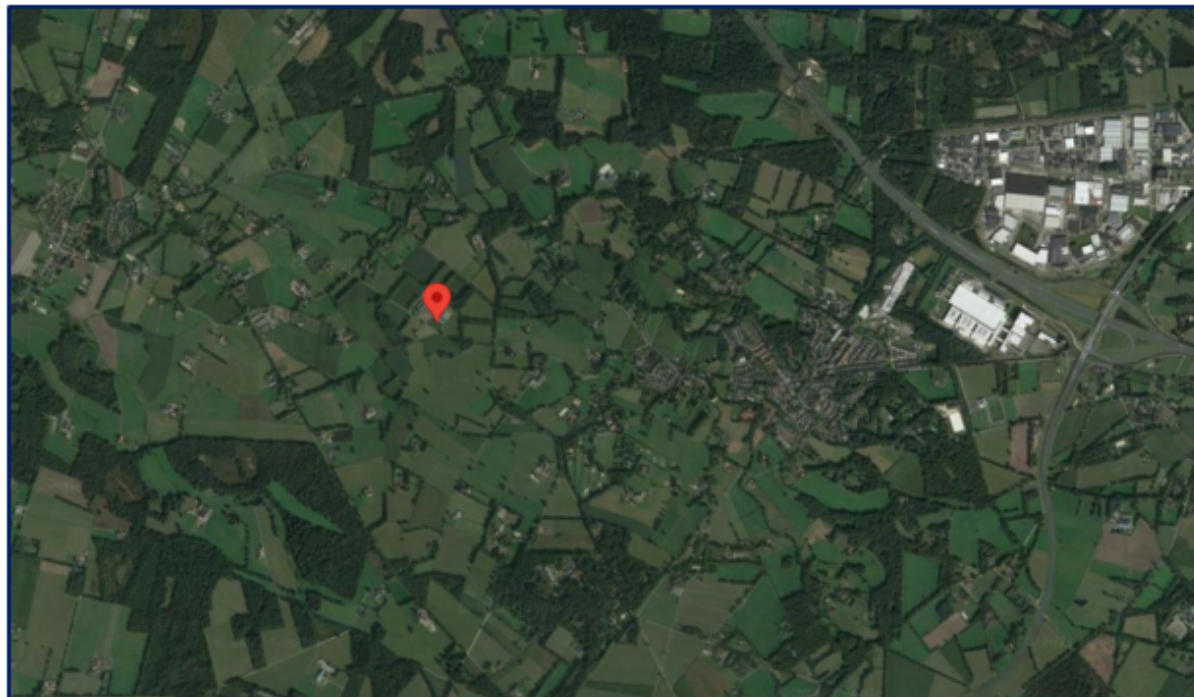
Het bestemmingsplan “**Ganzebosweg 250**” heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen.

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ganzebosweg 250 en de omliggende gronden, gelegen in het buitengebied van Boekelo (gemeente Enschede). Ter plaatse is momenteel een (voormalig) agrarisch bedrijf aanwezig. Het betreft een intensieve veehouderij. Hiervoor zijn verschillende schuren en een bedrijfswoning aanwezig. De oppervlakte aan voormalige agrarische schuren bedraagt 1.746 m². De wens van de initiatiefnemer is om op basis van de Rood voor Rood-regeling de landschapsontsierende schuren te slopen en op deze locatie twee nieuwe woningen te realiseren. De bestaande woning blijft gehandhaafd en wordt omgezet naar een reguliere woning. Er worden daarnaast verschillende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit verricht door de toekomstige situatie landschappelijk in te passen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest” is deze ontwikkeling niet mogelijk, omdat dit niet past binnen de huidige planologische mogelijkheden. Doordat het vigerende bestemmingsplan geen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden bevat voor het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Ganzebosweg 250, in het buitengebied van de gemeente Enschede. Het plangebied ligt op circa 1,6 km afstand ten westen van de kern Boekelo. In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven (rode pijl).



Figuur 1.1: Ligging van de planlocatie (bron: Google Maps).

In figuur 1.2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt begrensd door agrarische gronden aan alle zijden. Daarnaast is op korte afstand ten westen van het plangebied een veehouderij gelegen.

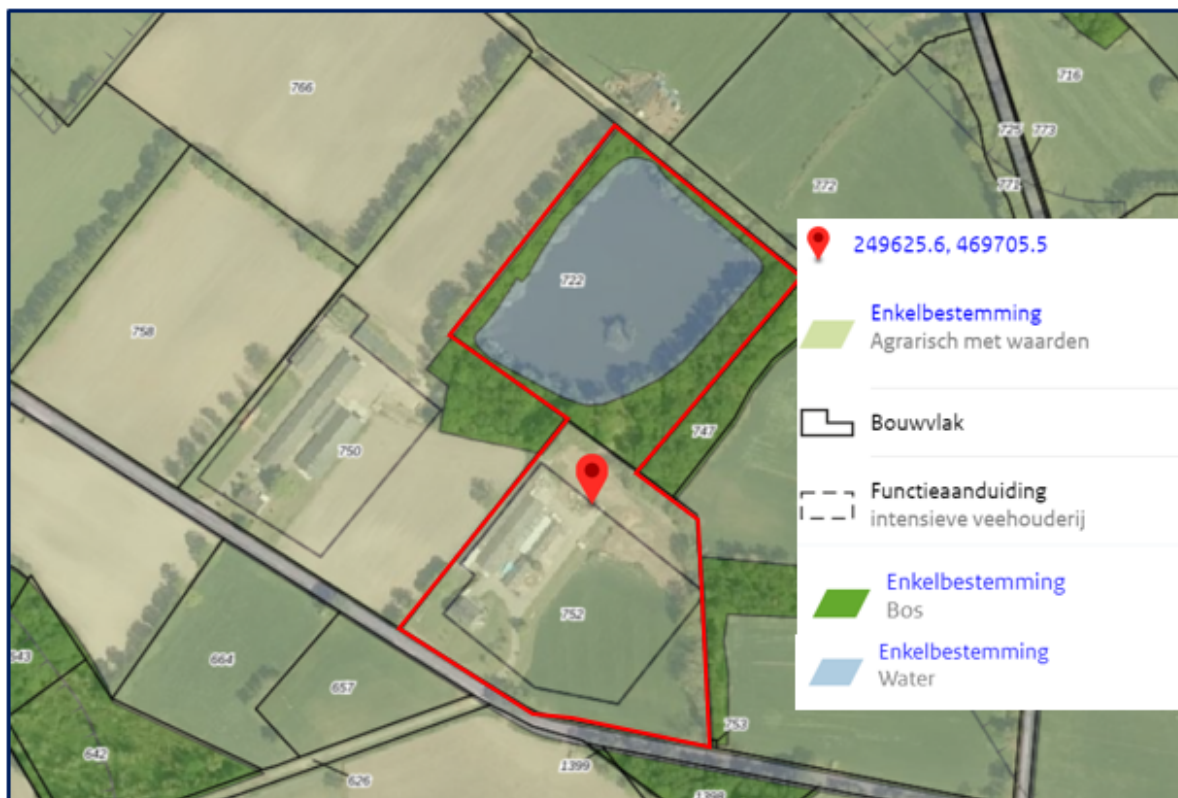
Verderop liggen nog enkele woon- en bedrijfsfuncties. Zie de verbeelding die deel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan voor de exacte begrenzing van het plangebied.



Figuur 1.2: Begrenzing van het plangebied (bron: PDOK).

1.3 Geldende juridische regelingen

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Noordwest" van kracht. Dit plan is op 9 november 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Enschede en is onherroepelijk. Binnen het plangebied komen de enkelbestemmingen Agrarisch met waarden (met bouwvlak), Bos en Water voor. Ter plekke van het voormalige agrarisch erf is een bouwvlak en de functieaanduiding "intensieve veehouderij" aanwezig. Zie onderstaande afbeeldingen voor een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.3: Uitsnede van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest", plangebied rood omkaderd (bron: <http://ruimtelijkeplannen.nl>).

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest". In dit bestemmingsplan geldt voor het perceel een agrarische bestemming, inclusief een bouwvlak en een nadere aanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen dit perceel is daarmee een agrarisch bedrijf inclusief een intensieve veehouderij toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn de gronden tevens bestemd voor agrarisch natuurbeheer, extensieve recreatie, sloten beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen etc.

Het plan is om de agrarische bestemming en bouwvlak van het perceel te verwijderen, landschapsontsierende bebouwing te slopen en twee nieuwe woningen te bouwen. De bedrijfswoning krijgt daarbij een reguliere woonbestemming. Daarbij wordt het plangebied landschappelijk ingepast en worden verschillende landschapsmaatregelen genomen. De plannen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn in eerste instantie bestemd voor de houtproductie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden en de voor 'Water' aangewezen gronden zijn in eerste instantie bestemd voor waterhuishouding, waterbeheer en waterberging. De bestemmingen Bos en Water wijzigen niet ten opzichte van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest".

Naast het bestemmingsplan "buitengebied Noordwest" gelden voor de betreffende locatie een aantal paraplubestemmingsplan. Het gaat om de paraplubestemmingsplannen "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)", "Cultuurhistorie", "Buitengebied - zonnepanelen", "Parkeren Enschede". De relevante regels zijn door vertaald in voorliggend plan.

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 exploitatiekosten, waaronder 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 "Ganzebosweg 250" is de stichting Dorpsraad Boekelo actief. In het kader van het vooroverleg zijn de plannen aan de dorpsraad voorgelegd. De dorpsraad heeft een positieve grondhouding over het plan.

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.

Het plan is voor vooroverleg voorgelegd aan de Provincie. De Provincie heeft aangegeven dat het plan past in het provinciaal 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: "**Ganzebosweg 250**" in voorbereiding te nemen op 16 november 2022 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 voor een ieder de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt op elektronische wijze gepubliceerd in het Gemeenteblad, op de website van de gemeente Enschede en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis".

Zienswijzen

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt aan de gemeenteraad aangeboden bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan en wordt toegezonden aan eventuele indieners van zienswijzen.

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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

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 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de NOVI wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Daarnaast wordt in de NOVI gesproken over toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied. Het beleid van de gemeente Enschede ten aanzien van rood voor rood (sloop landschapsontsierende bebouwing en daarvoor in ruil een bouwkaai) draagt bij aan een vitaal buitengebied. Dat is in lijn met de NOVI. Het plan past binnen de prioriteiten van de NOVI, waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

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.

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 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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 (gebiedskennmerken)

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, die 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.

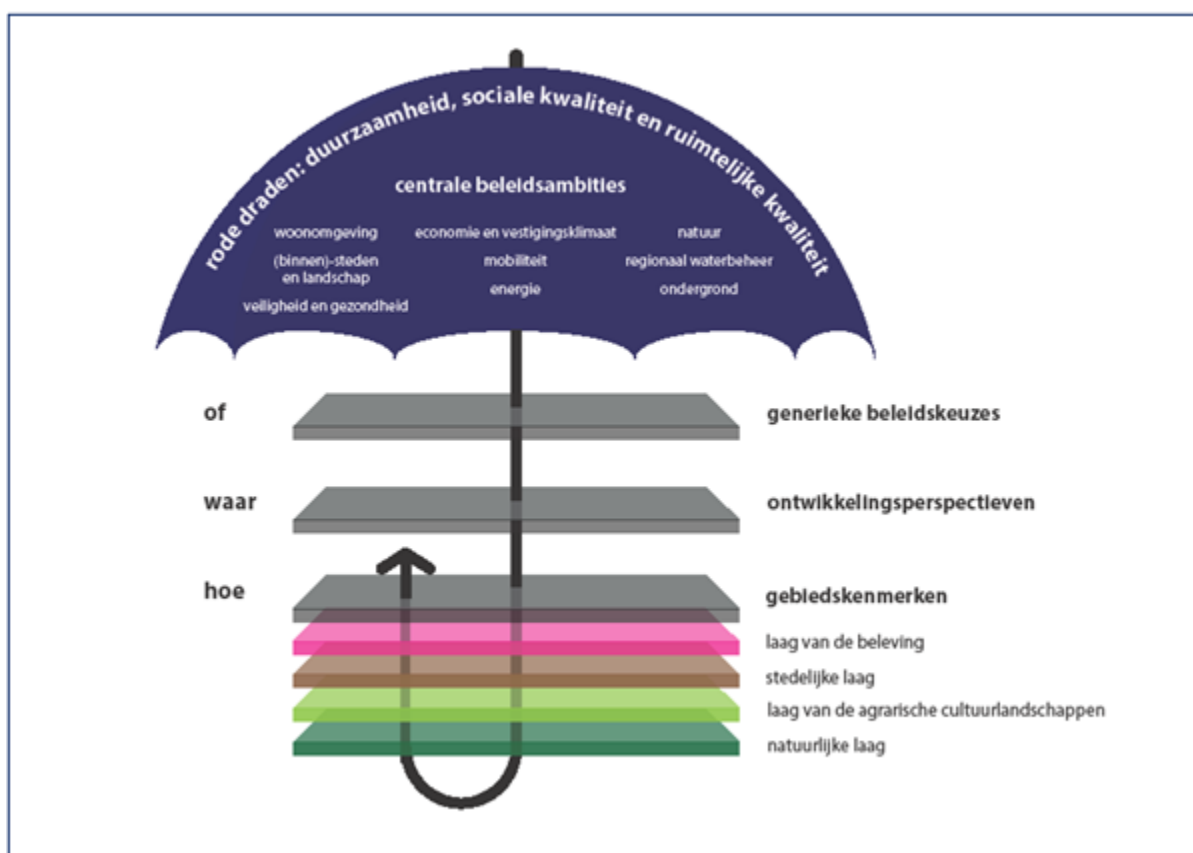
Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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.



Figuur 2.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel).

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes.

artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Doorwerking voorliggend plan:

Middels voorliggend plan wordt de realisatie van twee nieuwe woonkavels op het erf aan de Ganzebosweg 250 in Enschede mogelijk gemaakt. Hiervoor wordt een oppervlakte van circa 1.746 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt. Er is sprake van een herontwikkeling van een bestaand erf, waarbij geen ruimtebeslag op de groene omgeving plaatsvindt. Derhalve is voorliggend plan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Voor het landschappelijk goed inpassen van de erven is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is opgesteld conform de geldende gebiedskenmerken, die later in deze paragraaf worden besproken. Door de landschappelijke inpassing zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse worden vergroot. Hiermee voldoet het voorliggend plan aan artikel 2.1.5 uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3, artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Doorwerking voor voorliggend plan:

De gemeente Enschede heeft het vaststellen van de gids Buitenkans in mei 2022 een vertaalslag gemaakt van het provinciaal beleid met betrekking tot de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving naar gemeentelijk niveau. De uitgangspunten van deze gids worden in paragraaf 2.3.5 behandeld. Onderhavig bestemmingsplan maakt de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de realisatie van twee woningbouwkavels op een bestaand erf mogelijk. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit vindt plaats door het uitvoeren van verschillende landschapsmaatregelen die passen bij de landschapsstructuur ter plaatse. Het plan is in overeenstemming met artikel 2.1.6 uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

artikel 2.2.2 lid 1 e.v. Realisatie nieuwe woningen

lid 1

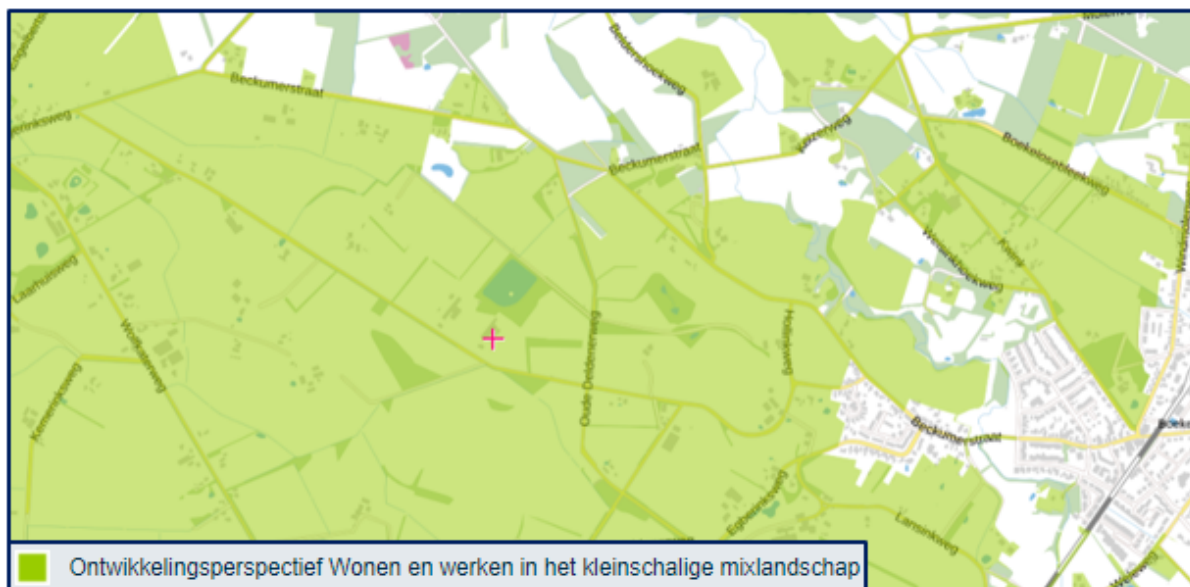
Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Doorwerking voor voorliggend plan:

In paragraaf 2.3.4 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Woonvisie c.q. woningbouwprogramma van gemeente Enschede. Daarbij wordt tevens ingegaan op de behoefte aan nieuwe woningen binnen de gemeente. Hieruit blijkt dat de bouw van de woningen binnen de woningbehoefte past. Hiermee voldoet het voorliggend plan aan artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderhavig geval is uitsluitend het ontwikkelingsperspectief voor de Groene Omgeving van belang, aangezien de planlocatie in het buitengebied is gelegen. In figuur 2.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 2.2: Ontwikkelingsperspectievenkaart 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (bron: provincie Overijssel).

Volgens de ontwikkelingsperspectievenkaart geldt voor het plangebied het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' staat ook de ambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Daarnaast gelden bij alle ontwikkelingsperspectieven de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Doorwerking voorliggend plan:

Het voorliggende plan past binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. De mogelijkheid voor uitoefening van een agrarisch bedrijf/intensieve veehouderij verdwijnt, landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komen twee extra woonkavels. Deze functie past binnen het ontwikkelingsperspectief.

Daarnaast vindt ook middels een goede landschappelijke inpassing een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het plangebied en de directe omgeving plaats. Tevens levert het plan geen extra belemmeringen voor de functies in de nabije omgeving van het plangebied. Dit wordt in Hoofdstuk 5 van het voorliggende bestemmingsplan nader behandeld.

Het plan past binnen de uitgangspunten van het ontwikkelingsperspectief voor de groene omgeving.

Gebiedskenmerken

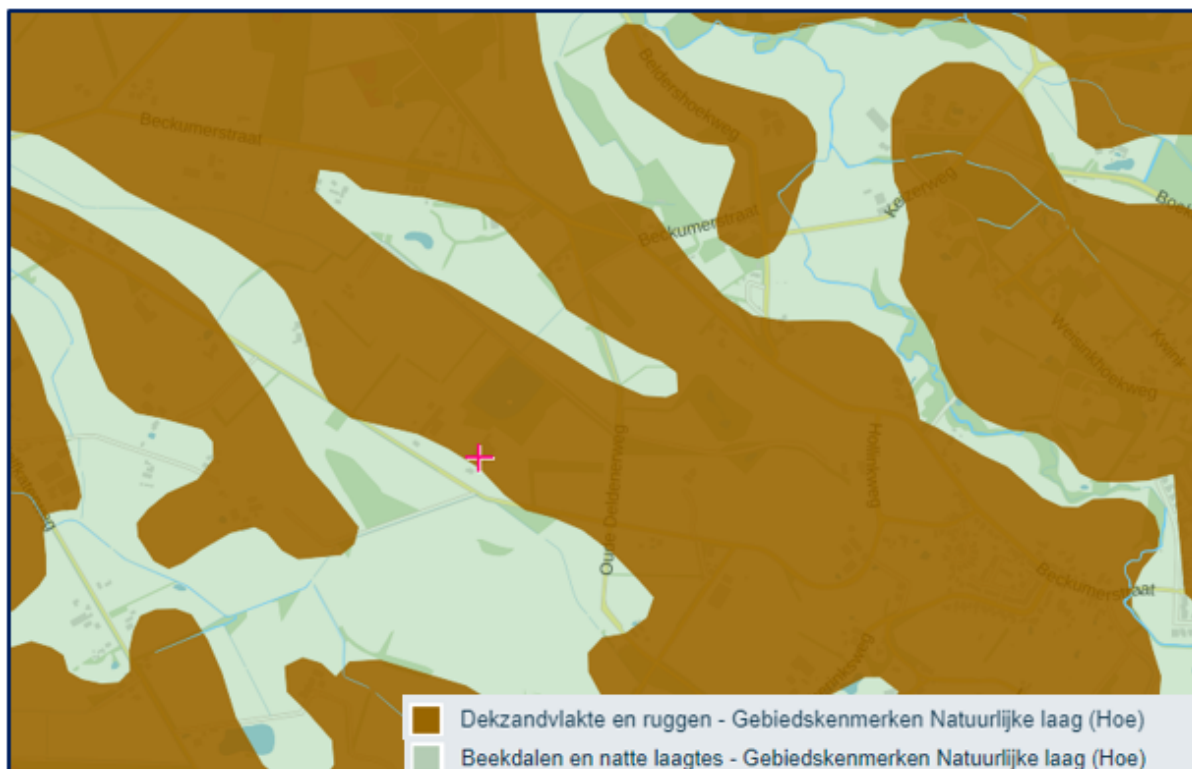
Voor het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

- natuurlijke laag: 'Beekdalen en natte laagtes';
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Jong heide- en broekontginningslandschap'

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Enschede. De stedelijke laag is niet zichtbaar, ondanks deze laag op de omgevingsvisiekaart van de provincie Overijssel wel wordt benoemd. De laag van de beleving is eveneens niet zichtbaar. Om die reden worden enkel de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap getoetst.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag kent het kenmerk 'Beekdalen en natte laagtes' en 'dekzandvlakte en ruggen' toe aan het plangebied. In figuur 2.3 is de betreffende kaart weergegeven. Het plangebied is globaal aangegeven middels de rode markering.



Figuur 2.3: Natuurlijke laag 'Beekdalen en natte laagtes' (bron: provincie Overijssel).

Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Beekdalen en natte laagtes

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Beeld van de beken:

- zomers kleine stroom met droge geulen,
- 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen.

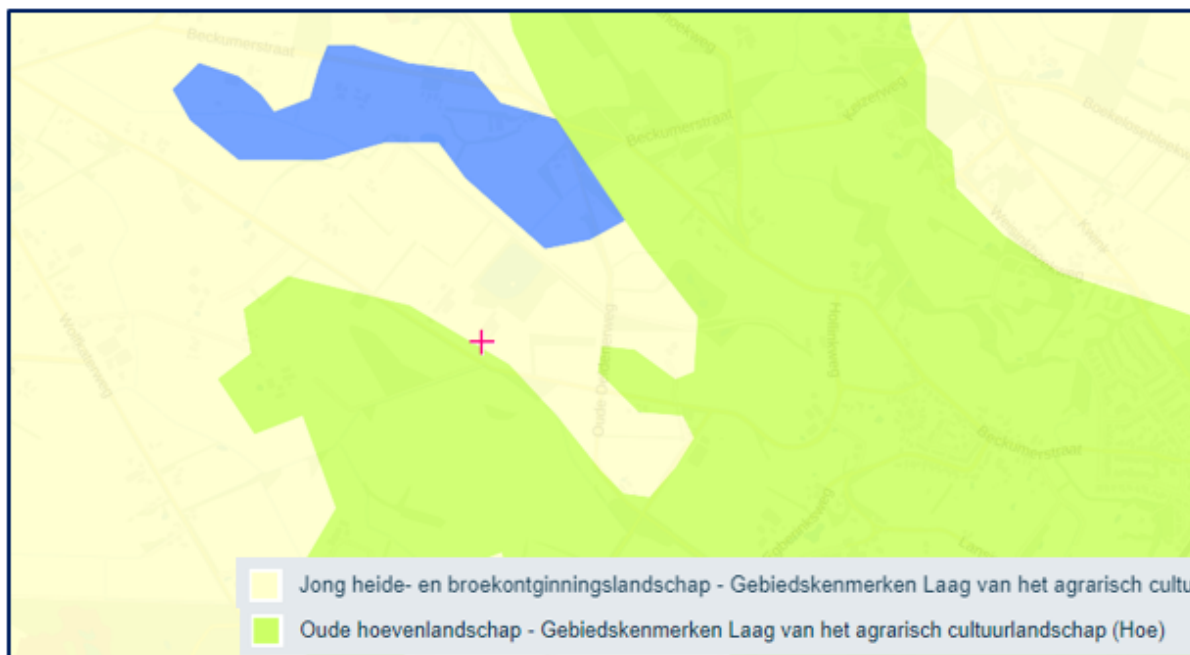
De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Voorliggend plan doet geen afbreuk aan het eigen karakter van de natuurlijke laag. Dit omdat voorliggend plan landschappelijk goed wordt ingepast en voor een vermindering van verharding en bebouwing zorgt, waardoor meer ruimte is voor het vasthouden van water. Daarnaast zorgt het plan voor een betere beleving van het water van de vijver die achter de woonkavels gelegen is door een bredere overgang tussen water en land te maken. In combinatie met meer licht door de boomlaag uit te dunnen, biedt dit kansen voor een rijke en gevarieerde vegetatie.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'Jong heide- en broekontginningslandschap' toe aan de planlocatie. In figuur 2.4 is de betreffende kaart weergegeven. Het plangebied is globaal aangegeven middels de rode markerings.



Figuur 2.4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap 'Jong heide- en broekontginningslandschap' (bron: provincie Overijssel).

Kenmerkend voor het jong heide- en broekontginningslandschap zijn de grote oppervlakte aan - voormalige - natte en droge heidegronden die oorspronkelijk functioneel verbonden was met het essen- en oude hoevenlandschap.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Middels voorliggend plan worden de bestaande structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen behouden en versterkt doordat het plangebied voorzien wordt van enkele kleine bospercelen en omdat de houtwal die aan de westzijde van het plangebied aangevuld wordt tot een stevige groenstructuur.

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

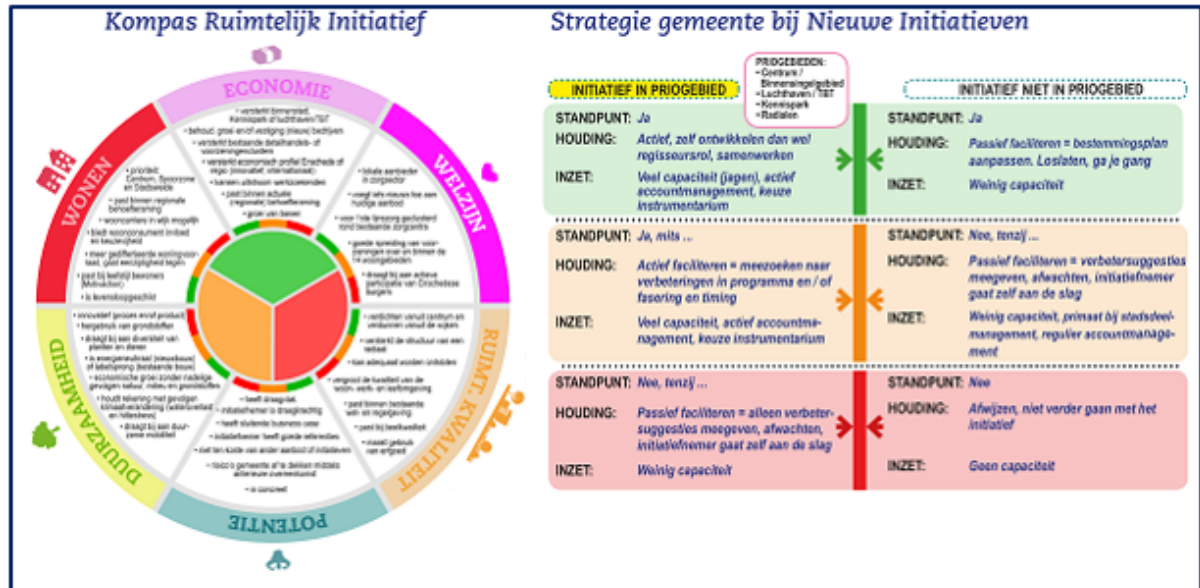
2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

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 (Binnenstadvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, binnenstadvisie inclusief mobiliteitsvisie ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

2.3.2 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'.



Figuur 2.5: het 'RAR kompas' (bron: gemeente Enschede).

2.3.3 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 hoofdzaken 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 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 en de actualisatie van de Gids Buitenkans in 2022 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.

Woonvisie

In 2019 is de Woonvisie vastgesteld (en in 2021 geactualiseerd). Deze Woonvisie is opgesteld om duidelijkheid te geven over Enschedese woonopgave. De Enschedese woonopgave is volop in ontwikkeling. De stad gonst van de bouwactiviteiten, kavels raken uitverkocht, huizenprijzen stijgen fors en grote projecten staan op stapel. Het zijn ontwikkelingen die passen bij de ambities van Enschede: een stad die door blijft groeien naar 170.000 inwoners. Op de achtergrond van deze ontwikkeling ligt een veelheid van uitdagingen.

Het aantrekken en vasthouden van talent is de belangrijkste opgave die genoemd is in de Woonvisie. Het aanbieden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is daarbij van belang. Voor wonen in het buitengebied is in de visie concreet opgenomen dat er geen woningen mogen worden toegevoegd, tenzij sprake is van een bijdrage aan de hoofdpogaven van de stad. Dit betreft vooral situaties waarin woningbouw ruimschoots wordt gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

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.

Water en Klimaatadaptatieplan 2022-2026

Het Water en Klimaatadaptatieplan beschrijft hoe de gemeente Enschede omgaat met water en riolering en wat er wordt gedaan om Enschede voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Het plan heeft de volgende doelen:

- Goede riolering is noodzakelijk voor de gezondheid van mens, dier en plant. Zij moeten zo weinig mogelijk in contact komen met afvalwater. Dit doet de gemeente door gebouwen aan te sluiten op de riolering en zoveel mogelijk te voorkomen dat water op straat komt te staan door overstrooming van het rioolstelsel bij zware regen.
- De gemeente streeft naar een grondwaterstand die in balans is. Hij moet laag genoeg zijn om overlast bij gebouwen of gezondheidsklachten te beperken. En hoog genoeg zijn om verdroging van de grond tegen te gaan. De kwaliteit van het grondwater moet goed genoeg zijn om het zonder risico te gebruiken. Wat 'goed genoeg' is hangt, af van de plek en het gebruik van het grondwater.
- De gemeente maakt ruimte voor groen en water en zorgen goed voor onze beken, sloten en vijvers. Dit wordt gedaan op een natuurvriendelijk manier zodat er steeds meer verschillende soorten planten en dieren in de gemeente komen. Ook de gemeente water zo veel mogelijk zien en maken het water en zijn omgeving

aantrekkelijk met groen. Dit vergroot de kwaliteit van de omgeving en dat nodigt mensen uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen.

- Om de gevolgen van extremer weer op te vangen pakt de gemeente gebieden aan die een groot risico op wateroverlast lopen. Nieuwbouw richten we direct klimaatbestendig in. Als er iets in de openbare ruimte wordt, dan moet ook meteen de klimaatbestendigheid van dat gebied veranderen en verbeteren. Ook moedigt de gemeente, door middel van voorlichting en subsidies, inwoners, ondernemers en organisaties in die wijken aan om hun gebouwen en terreinen aan te passen aan het weer van de toekomst.

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.

2.3.4 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 "Ganzebosweg 250" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd. Ten aanzien van het beleid uit de Woonvisie geldt dat met voorliggend plan de sloop van landschapsontsierende bebouwing en verwijdering van de agrarische bestemming mogelijk wordt gemaakt. In ruil daarvoor mag de initiatiefnemer twee extra woningen realiseren en worden landschapsmaatregelen genomen die de ruimtelijke kwaliteit vergroten. Middels de landschapsmaatregelen worden de aanwezige kwaliteiten van het landschap ter plaatse behouden en versterkt. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Woonvisie.

2.3.5 Gids Buitenkans 2022

De Gids Buitenkans 2022 is het beleidskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde "weegschaal". Dit is gebaseerd op het gedachtengoed van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De volgende twee principes van de KGO vormen de basis van de gids:

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die een initiatiefnemer krijgt moet in evenwicht zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Deze twee principes zijn tevens het uitgangspunt voor de Rood voor Rood-regeling die onderdeel uitmaakt van de Gids Buitenkans. De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van één of meerdere bouw kavels en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de investering in het landschap.

Hierna wordt verder ingegaan op de Rood voor Rood-regeling.

Rood voor Rood-regeling

De uitgangssituatie voor Rood voor Rood is een locatie met gebouwen (schuren) in het landelijk gebied die niet meer in gebruik zijn voor de landbouw of een andere bedrijfstak. De bedoelde locatie en de gebouwen hebben geen bijzondere landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde. De Rood voor Rood-regeling houdt in dat minimaal 850 m² van de niet waardevolle vrijkomende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt in ruil voor een bouw kavel op een ontwikkellocatie. Voor de sloop geldt de Sloop-regeling, waarin onder meer staat dat de slooplocatie geheel moet worden gesaneerd en heringericht. Ook bouwwerken die geen gebouw zijn en niet meetellen voor het sloopoppervlak, zoals sleufsilo's, mestkelders, kuilvoerplaten en erfverhardingen, moeten gesloopt worden.

Voor de sloop van minimaal 850 m² van de niet waardevolle vrijkomende bedrijfsbebouwing wordt één bouw kavel op een ontwikkellocatie verkregen. Voor twee bouw kavels geldt een sloopnorm van 1.700 m². Een bouw kavel heeft een standaard oppervlakte van 1.000 m² en geeft recht op een woning met een inhoud van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van 100 m². De nieuwbouw vindt in principe op/aansluitend op de slooplocatie plaats.

Bij Rood voor Rood gaat het om de sloop van niet waardevolle voormalige bedrijfsgebouwen in ruil voor een bouw kavel voor één of meer (compensatie)woningen. Hoofdzakelijk hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer

(waarde bouwkaavel) en het maatschappelijk belang (betere ruimtelijke kwaliteit) in evenwicht zijn met elkaar. Behalve de sloop van het minimale aantal m² aan niet waardevolle voormalige bedrijfsgebouwen gelden kwalitatieve eisen en voorwaarden. De geboden ontwikkelruimte moet in balans zijn en blijven met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van de locatie en de directe omgeving.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Op het erf aan de Ganzebosweg 250 worden bestaande schuren gesloopt en worden twee extra woningen met bijbehorende erven gerealiseerd.

Op het erf is circa 1.750 m² aan voormalige agrarische bebouwing aanwezig (zie stippellijn in figuur 2.6). Een klein deel van een voormalige agrarische schuur is in het verleden gerenoveerd, inclusief asbestsanering, en verbouwd tot mantelzorgwoning bij de bedrijfswoning. Dit deel is 100 m² en is in figuur 2.6 gemarkeerd met een gele stippellijn. Door de renovatie is dit deel van de schuur niet meer landschapsontsierend en zal deze behouden blijven als mantelzorgwoning/bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning.

De totale oppervlakte aan te slopen landschapsontsierende, en voor een groot deel asbesthoudende, bebouwing bedraagt 1.650 m². In principe wordt daarmee 50 m² te weinig gesloopt om te voldoen aan de vereiste slooppoppervlakte voor twee extra woningen.

Echter, zou het gerenoveerde bijgebouw ook gesloopt (moeten) worden (om aan de 1.750 m² sloop te komen), dan bestaat de mogelijkheid om vervolgens alsnog een nieuw bijgebouw van 100 m² bij de bestaande woning te realiseren. In de eindsituatie zou er dan na sloop-nieuwbouw alsnog eenzelfde oppervlakte aan gebouwen ontstaan als bij behoud van het huidige bijgebouw. Omdat het bestaande bijgebouw niet landschapsontsierende is en in gebruik is als mantelzorgwoning is dit niet logisch en tevens niet duurzaam.



Figuur 2.6: Luchtfoto van het voormalig agrarisch erf aan de Ganzebosweg 250



Figuur 2.7: Zijaanzicht van de te slopen landschapsontsierende bebouwing (bron: Google Maps, streetview).

De toekomstige woningen/erven worden landschappelijk goed en zorgvuldig ingepast. De bestaande houtsingels en bosperceel worden versterkt en vergroot. Daarnaast worden de oevers van de achterliggende vijver natuurvriendelijk ingericht. Dit wordt gedaan door een bredere overgang te maken tussen water en land, in combinatie met meer licht door de boomlaag uit te dunnen, wat kansen kan bieden voor een rijke en gevarieerde vegetatie. In figuur 2.8 is de huidige en toekomstige situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.8: Huidige situatie en toekomstige situatie Ganzebosweg 250 te Enschede (bron: Landschapsplan Ganzebosweg 250).

Het plan aan de Ganzebosweg 250 past binnen de Rood voor Rood-regeling uit de 'Gids Buitenkans 2022' van de gemeente Enschede.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de bovengenoemde gemeentelijke beleidsstukken verwoorde gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

Het perceel 'Ganzebosweg 250' ligt in het buitengebied van de gemeente Enschede. De locatie ligt op circa 1,6 km ten westen van de kern Boekelo. Zoals reeds beschreven in paragraaf 2.2.3 ligt de locatie binnen het jong heide- en broekontginningslandschap. De locatie grenst aan het oude hoevenlandschap. Kenmerkend voor het jong heide- en broekontginningslandschap zijn de grote oppervlakte aan - voormalige - natte en droge heidegronden die oorspronkelijk functioneel verbonden was met het essen- en oude hoevenlandschap.

Behalve op de essen, is er sprake van een kleinschalige grillige verkaveling, deels omzoomd door houtwallen. Essen zijn opvallende grote ruimten in het landschap. Wegen veelal krom, kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over een erf.

Op het perceel 'Ganzebosweg 250' is een voormalige intensieve veehouderij aanwezig met een groot oppervlak aan schuren en verharding. De voormalige agrarische bebouwing heeft een oppervlakte van circa 1.750 m². Een klein deel van een voormalige agrarische schuur is in het verleden gerenoveerd, inclusief asbestsanering, en verbouwd tot mantelzorgwoning bij de bedrijfswoning. Dit deel is 100 m² en is in figuur 2.6 gemarkeerd met een gele stippellijn. Door de renovatie is dit deel van de schuur niet meer landschapsontsierend. De totale oppervlakte aan te slopen landschapsontsierende, en voor een groot deel asbesthoudende, bebouwing bedraagt daarmee 1.650 m².

De locatie wordt aan alle zijden omringd door bomen, struiken, beplanting en andere groenvoorzieningen en ten noorden van het plangebied ligt een vijver. Verder ligt ten westen van Ganzebosweg 250 een intensieve veehouderij en ten oosten enkele woonfuncties.

De ontsluiting van het perceel 'Ganzebosweg 250' vindt plaats via de Ganzebosweg. Dit betreft een weg, waarbij een maximumsnelheidsregime van 60 km/u geldt. De weg is voornamelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer. Voor het bereiken van de bestaande woning op het erf aan de Ganzebosweg 250 is een inrit gerealiseerd met aan weerszijden beplanting en solitaire bomen.

Zie ook onderstaande luchtfoto voor de huidige situatie van het perceel aan de Ganzebosweg 250 te Enschede.



Figuur 3.1: Luchtfoto Ganzebosweg 250 te Enschede (bron: Google Maps).

3.2 Functionele structuur

Het perceel aan de Ganzebosweg 250 is een vrijgekomen agrarische locatie. Het perceel heeft een agrarisch bouwvlak en ligt in een agrarische omgeving onderbroken door groenstructuren. Het achterliggende perceel waar de vijver staat heeft de bestemming 'Water' met daaromheen de bestemming 'Bos'. Op het perceel aan de Ganzebosweg 250 is een bedrijfswoning aanwezig en een groot oppervlak aan agrarische schuren. In de onderstaande figuren 3.2 t/m 3.4 zijn aanzichten opgenomen van het betreffende perceel.



Figuur 3.2: Vooraanzicht van het perceel Ganzebosweg 250 (bron: Google Maps).



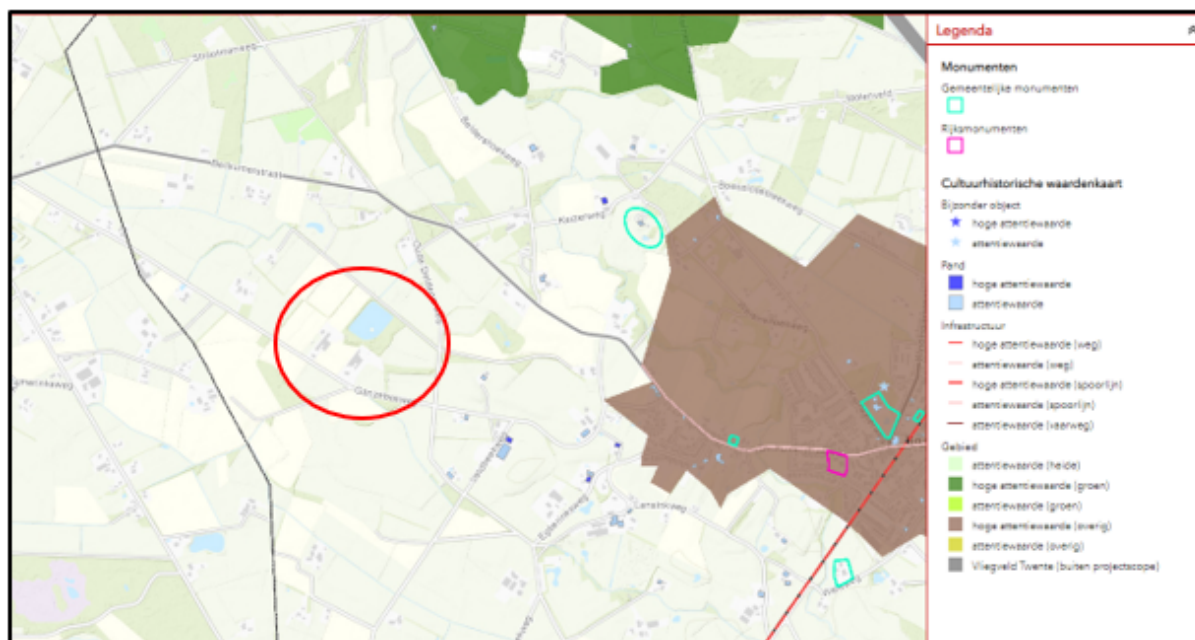
Figuur 3.3: Zijaanzicht van het perceel Ganzebosweg 250, vanuit het oosten (bron: Google Maps).



Figuur 3.4: Zijaanzicht van het perceel Ganzebosweg 250, vanuit het westen (bron: Google Maps).

3.3 Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of monumenten binnen het plangebied of in de directe omgeving aanwezig. In onderstaand fragment is de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Enschede weergegeven. Het plangebied bevindt zich ter plaatse van de rode cirkel.

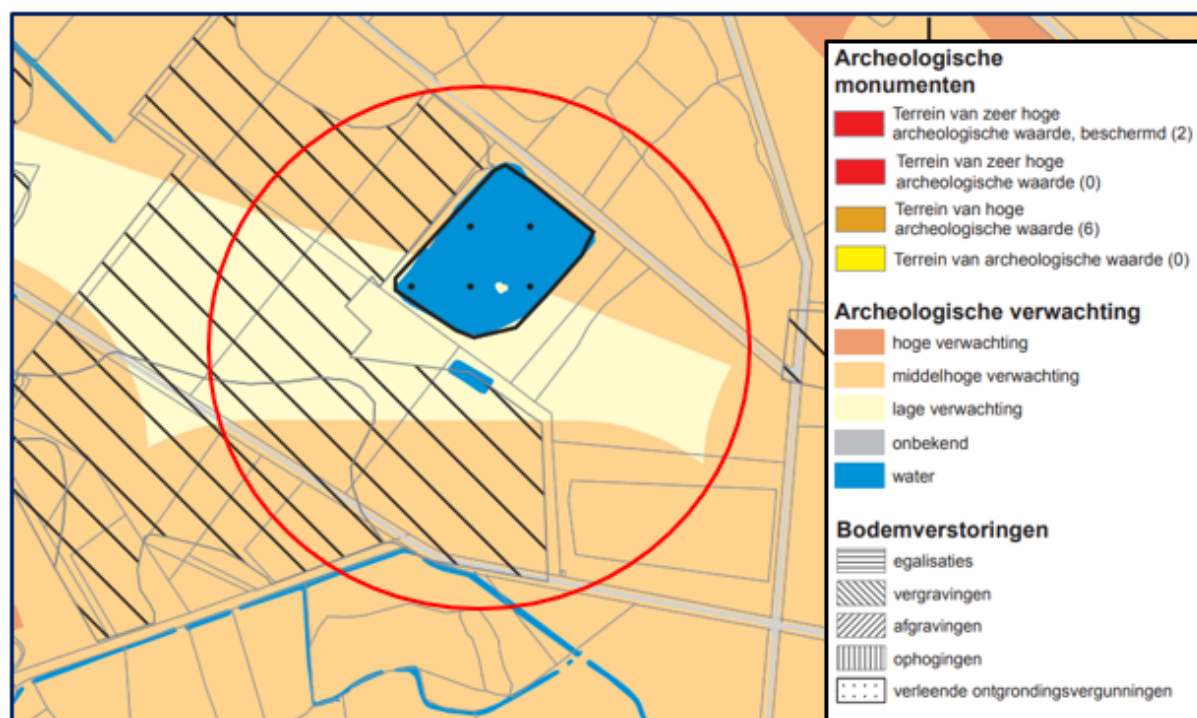


Figuur 3.5: Fragment cultuurhistorische waardenkaart gemeente Enschede (bron: gemeente Enschede).

Archeologisch erfgoed in het plangebied

Voor de gronden binnen het plangebied geldt volgens de archeologische verwachtingskaart (zie figuur 3.6) van de gemeente Enschede een middelhoge en lage archeologische verwachting waarbij de gronden verstoord zijn. Voor wat betreft de achterliggende vijver zijn ontgrondingsvergunning verleend. Een ontgroning is een verlaging van het maaiveld of de onderwaterbodem. Door een ontgroning treden mogelijk ongewenste effecten en hinder op voor de omgeving. Om dit te voorkomen zijn er voorwaarden verbonden voor de aanpak van een ontgroning. Wanneer

voldaan wordt aan de voorwaarden, dan wordt door de provincie een ontgrondingsvergunning verleend.



Figuur 3.6: Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Enschede (bron: gemeente Enschede, bewerking Ad Fontem).

Voor elke verstoringslocatie met een verstoring groter dan 1 ha en dieper dan 50 cm is een archeologisch onderzoek vereist. Het plangebied is kleiner dan 1 ha waardoor archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Bovendien zijn de gronden reeds verstoord waardoor de aanwezigheid van archeologische waarden klein wordt geacht.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

In het plangebied van het bestemmingsplan "Ganzebosweg 250" zijn geen beschermwaardige bomen aanwezig. Voor gronden buiten de bebouwde kom geldt bescherming van bomen op basis van de Wet natuurbescherming. Daarnaast is voor het vellen van bomen de Verordening kwaliteit leefomgeving van de gemeente Enschede van toepassing. Als gevolg van het plan zullen geen bomen worden gekapt of geveld, waardoor toetsing aan de Wet natuurbescherming of Verordening kwaliteit leefomgeving achterwege kan blijven.



Figuur 3.7: Fragment van de kaart voor beschermwaardige bomen (bron: gemeente Enschede).

Hoofdstuk 4 Plan Ganzebosweg 250

4.1 Uitgangspunten nieuwe ontwikkeling en beschrijving plan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Ganzebosweg 250 en het realiseren van twee rood voor rood woningen in Enschede. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een reguliere woonbestemming. Bij de woningen worden bijgebouwen gerealiseerd met een toegestane oppervlakte van maximaal 100 m². Er worden verschillende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit verricht. In figuur 4.1 en 4.2 zijn de te slopen schuren weergegeven (oranje kleur) en in figuur 4.3 zijn impressies opgenomen van de toekomstige woningen.



Figuur 4.1: De te slopen schuren (bron: atlasvanoverijssel).



Figuur 4.2: De te slopen schuren, vanuit Streetview (bron: Google Maps).



Figuur 4.3: Impressies van de beoogde woningen (bron: Ellen Klein Gunnewiek ruimtelijk advies & omgevingsmanagement).

In het kader van de landschappelijke inpassing heeft de initiatiefnemer een landschapsplan laten opstellen. Dit plan is als Bijlage 3 opgenomen bij de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan is de uitvoering van de landschapsmaatregelen gewaarborgd.

Landschappelijke inpassing

Het landschapsplan bestaat uit het realiseren van een bosrijk raamwerk. Dit raamwerk is een voortzetting van het karakter van het lokale landschap, bestaande uit houtwallen, kleine bospercelen met een gevarieerd spel van doorzichten en besloten ruimtes.

Van de twee extra woningen met bijbehorende tuinen/erven wordt er één woning aan de noordzijde bij de vijver en één woning in de knik van de Ganzebosweg gerealiseerd. De drie erven (bestaand + 2 nieuwe) krijgen elk een vergelijkbare opzet. De erven vormen samen een 'knooperf'. Een knooperf is geïnspireerd op een erfruimte met daaromheen meerdere gebouwen. Oorspronkelijk waren dit dan voornamelijk schuren, die in dit nieuwe archetype een woonfunctie krijgen. Een ander kenmerk van de knooperf is de onderlinge verwevenheid met elkaar, doordat diverse erven in elkaars nabijheid een netwerk van informele paden vormen. In de huidige tijd is dit een goed principe om enerzijds de (nieuwe) bebouwing te clusteren en daarmee tegelijk het landschap op een informele manier toegankelijk te maken.

De ruimtes tussen de erven en de bospercelen blijven open, nu benoemd als 'weides'. Deze krijgen een agrarische functie.

Centraal op het perceel aan de Ganzebosweg worden enkele kleine bospercelen aangelegd. Deze zijn ecologisch gezien ook interessant als steppingstone tussen de twee wat grotere natuurgebieden Asbroek (zuidelijk) en het Strootman (noordelijk). Aan de westzijde van het perceel wordt de houtwal aangevuld tot een stevige groenstructuur.

De (natuurlijke) potentie van de vijver wordt gebruikt door de oevers natuurvriendelijk in te richten. Door een bredere overgang tussen water en land te maken, in combinatie met meer licht door de boomlaag uit te dunnen, biedt dit kansen voor een rijke en gevarieerde vegetatie.

In figuur 4.4 is een uitsnede opgenomen van het landschapsplan opgenomen.



Figuur 4.4: Uitsnede landschapsplan (bron: Ellen Klein Gunnewiek ruimtelijk advies & omgevingsmanagement).

Landschappelijke verbeteringen

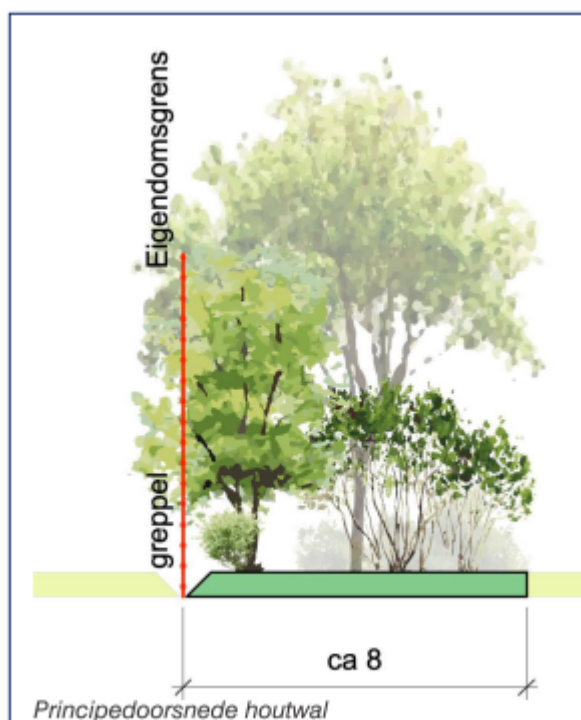
Het landschapsplan is zo opgezet dat de kenmerkende landschappelijke structuren versterkt en/of hersteld worden. Deze ingrepen zijn samengevat in 3 onderdelen:

1. Houtwal
2. Bosperceel
3. Oever van de vijver

Houtwal

Aan de oostzijde van het perceel staan fragmenten van een houtwal. Door de huidige schuren zijn deze echter grotendeels verdwenen. Met de sloop van de schuren ontstaat hier de mogelijkheid om een brede doorlopende structuur van circa 8 meter breed te maken.

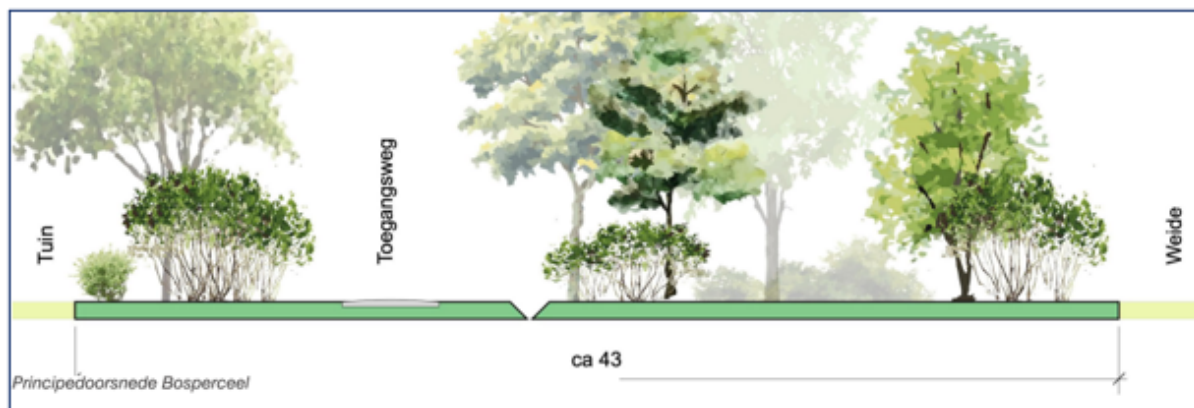
De houtsingels zijn gebaseerd op de aanwezige houtwallen in het gebied. Deze zijn oorspronkelijk gemaakt als veekering. Er werd een greppel of sloot gegraven, de vrijgekomen grond werd daarnaast opgebracht en ingeplant met hakhout. Door het veranderende gebruik in de loop der eeuwen zijn veel houtwallen of verdwenen, of niet langer onderhouden als hakhout. De nu nog aanwezige houtwallen zijn meestal uitgegroeid tot rijen met volwassen bomen. In het landschap zijn dit nu typerende elementen, lijnvormige structuren met onregelmatige rijen van zware eiken. Dit is ook het eindbeeld van deze houtwal. In totaal wordt er aan circa $125 \times 8 =$ circa 1.000 m^2 aan houtwal gerealiseerd. De hoofdhoutsoort van de houtwal betreft eiken en als nevenhoutsoort berken en elsen. Als vulhout wordt gebruik gemaakt van meidoorn, hazelaar, hultst, veldesdoorn, vuilboom, sleedoorn, geoorde wilg, kardinaalsmuts, krentenboompje en gelderse roos. Daarnaast wordt als zoomvegetatie gebruikt gemaakt van varens, braam, egelantier, klimop, hop en als bosrank. In figuur 4.5 is een principeddoorsnede opgenomen van de houtwal.



Figuur 4.5: Principeddoorsnede houtwal (bron: Ellen Klein Gunnewiek ruimtelijk advies & omgevingsmanagement).

Bosperceel

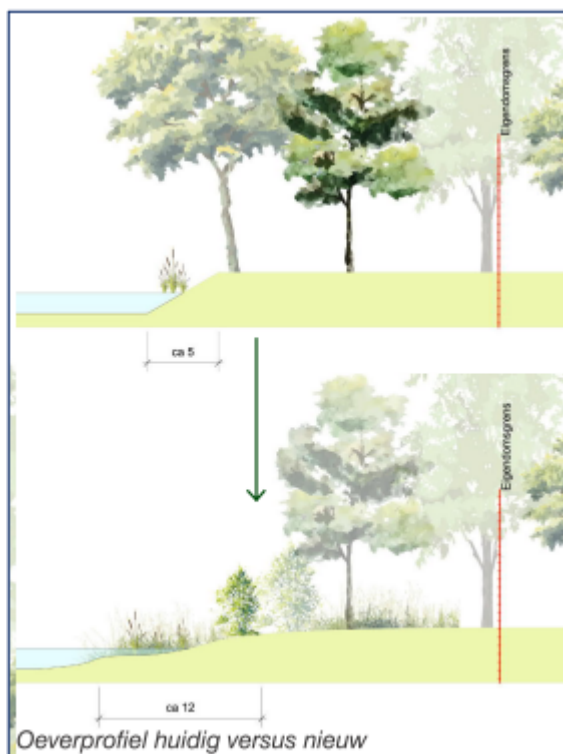
In de knik van de Ganzebosweg staat een groepje bomen (eiken, berken). Dit groepje wordt uitgebreid tot een groter bosperceel, waar de toegangsweg tot de kavels doorheen slingert. Links van de inrit staan nu enkele grote coniferen. Deze coniferen passen niet in het landschappelijke beeld en wordt omgevormd tot onderdeel van dit bosperceel. Aan de oostgrens staat nu ook een langgerekt bosperceel. Deze wordt ook verbreed tot circa 15 m aan de binnenkant van de erfgrans. Hierdoor hebben de bosvakken meer de ruimte om een opbouw met een echte zoomvegetatie te maken. De bosvakken worden aanvankelijk vrij dicht aangeplant met bosplantsoen, maar ontwikkelen zich door het beheer (dunnen) uiteindelijk tot een bosje. In totaal wordt er circa 2.350 m^2 aan bosperceel gerealiseerd. De hoofdhoutsoort van het bosperceel betreft eiken, beuken en tamme kastanje bomen en als nevenhoutsoort berken, essen en elsen. Als vulhout wordt gebruik gemaakt van meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, vuilboom, sleedoorn, geoorde wilg, kardinaalsmuts, krentenboompje en gelderse roos. Daarnaast wordt als zoomvegetatie gebruik gemaakt van varens, braam, egelantier, klimop, hop en als bosrank. Het eindbeeld van het bosperceel is een gemengd bos met onderbegroeiing en een duidelijke zoomopbouw. In figuur 4.6 is een principeddoorsnede van het bosperceel opgenomen.



Figuur 4.6: Principedoorsnede bosperceel (bron: Ellen Klein Gunnewiek ruimtelijk advies & omgevingsmanagement).

Oever van de vijver

De vijver wordt gevoed door een natuurlijke bron, waardoor de waterkwaliteit erg goed is. Dit biedt veel ecologische potentie. Echter is er lange tijd weinig onderhoud aan het omringende bos gepleegd, waardoor vrijwel alle oevers nu erg donker en beschaduwd zijn. De oevers zijn ook relatief steil. Door de boomlaag uit te dunnen en de oevers te herprofilen, geeft dit een sterke verbetering voor de biotoop van (zang) vogels, amfibieën, libellen, insecten en een gevarieerde oevervegetatie. Voor ijsvogels (beschermde inheemse soort) kan er een deel van de oever ingericht worden met een ijsvogelwand, zodat die geschikt is voor nestgelegenheid. In totaal wordt de lengte van de oever circa 420 meter. In figuur 4.7 is een oeverprofiel opgenomen.



Figuur 4.7: Oeverprofiel huidig versus nieuw (bron: Ellen Klein Gunnewiek ruimtelijk advies & omgevingsmanagement).

4.2 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 ECLI:NL:RVS:2017:1724, 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 "Ganzebosweg 250"

In het voorliggende bestemmingsplan "Ganzebosweg 250" wordt de sloop van landschapsontsierende agrarische bebouwing mogelijk gemaakt. In ruil daarvoor krijgt de initiatiefnemer twee bouwkvelds waar twee nieuwe woningen met bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro, omdat woningbouwontwikkelingen pas bij de realisatie van 12 woningen of meer aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2015:953). Daarnaast wordt er geen extra ruimtebeslag gelegd op de groene omgeving. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

4.3 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. Voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan geldt de welstandsidentiteit 'boerenerven-heideerven' (ter plaatse van het bestaande erf) en 'vrije landelijke bebouwing-nieuw landschap'. Voor boerenerven-heideerven gelden de volgende uitgangspunten.

Algemeen

- gebouwen moeten in samenhang met de erfbeplanting een passend silhouet in het landelijk gebied vormen
- nieuwe toevoegingen en aanpassingen aan gebouwen en erf mogen eigentijds en functioneel zijn, maar moeten de aanwezige (historische) waarden behouden

Bouwvolume

- het boerenerv moet uit een ensemble van losse bouwvolumes bestaan

Erf

- gebouwen moeten parallel aan, of haaks op de kavelrichting in een losse schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen
- alleen het woonhuis mag direct op de weg georiënteerd zijn
- gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal- en kleurgebruik
- afscheidingen moeten van esthetische kwaliteit zijn en een eenvoudige landelijke vorm hebben die bijdraagt aan het landschapsbeeld

Gebouw

- gebouwen moeten van een landelijk type zijn, rechthoekige hoofd vorm met grote zadelkap, horizontaal liggend bouwvolume, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan kleuren moeten een rustig, natuurlijk palet vormen en passen in het landschapsbeeld

De volgende punten van aanbeveling kunnen een bouwplan op een (nog) hoger niveau tillen:

- de erfinrichting is cruciaal voor de kwaliteit van de erven en verdient net zoveel zorg als de bebouwing een boerenerv moet altijd een aantal grote bomen hebben, bij nieuwbouw is het van belang ook nieuwe bomen te planten
- bebouwing mag niet ten koste gaan van grote bomen en moet anders worden gecompenseerd met nieuwe aanplant in de structuur van het erf verharding, beplanting en eventueel hekken, poorten en versieringen stralen een landelijke sfeer uit en zijn altijd eenvoudig
- erfbeplanting bestaat uit soorten die in de omgeving van het erf groeien: eiken, soms beuken, kastanjes of lindes en op de heideerven ook berken
- een erf heeft vaak een interne ordening van meer versierd voorerf en functioneler landelijk achtererf; de (her)inrichting moet daarop voortbouwen
- de grenzen tussen de openbare weg en het private erf moeten niet hard en scherp afgebakend zijn; dit versterkt de informele landelijke kwaliteit

De welstandstoets vindt plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

4.4 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.

4.4.1 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.

4.4.2 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. Het bestemmingsplan 'Buitengebied - zonnepanelen', vastgesteld op 2 juli 2018 door de gemeenteraad van de gemeente Enschede, maakt de realisatie van zonnepanelen bij en nabij erven in het buitengebied wel mogelijk. Deze regels worden bij de voorliggende bestemmingsplanherziening meegenomen.

In onderhavig bestemmingsplan is er sprake van nieuwbouw. De woningen zullen aan de energieprestatienormen van het Bouwbesluit voldoen.

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.

De woonkavels zullen - naast de woning en het bijgebouw - met name bestaan uit onverharde gronden zoals tuin en landschapselementen. Door de aanwezigheid van meer onverharde gronden zal er sprake zijn van minder hitte en kan er beter water worden vastgehouden en geïnfiltreerd op de erven. Achter de woonkavels ligt een vijver waarvan de oevers opnieuw geprofileerd zullen worden. Daarmee zal de vijver een bredere oever krijgen, waardoor water beter geborgen kan worden.

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.

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.

Bos en water wordt in dit bestemmingsplan als zodanig bestemd en voorzien van een passende beschermende gebruiks- en bouwregeling. Achter de woonerven is een bestaande vijver gelegen die gehandhaafd blijft. De oevers van deze vijver zullen herprofileerd worden in die zin dat de bodemlaag wordt uitgedund en dat de oevers verbreed worden. Dit geeft een sterke verbetering voor de biotoop van (zang) vogels, amfibieën, ijsvogelwand, libellen, insecten en een gevarieerde oevervegetatie.

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.

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 "Ganzebosweg 250" 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

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit m.e.r. zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

In de huidige situatie is er op het perceel sprake van een erf in het buitengebied, waarvoor een agrarische bestemming geldt, met mogelijkheid voor intensieve veehouderij. Er is een grote oppervlakte agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig, die zal worden gesloopt. De agrarische bestemming met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden verdwijnt. In ruil daarvoor mogen twee extra woonkavels op hetzelfde erf worden gerealiseerd. De locatie wordt aan alle zijden omringd door bomen, beplanting en andere landschapselementen en ten noorden van het erf ligt een vijver.

Als een project voorziet in een (gedeeltelijke) functiewijziging, maar de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, lijkt gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geen sprake te zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Op basis van deze uitspraak lijken de volgende aspecten voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject relevant: (een uitbreiding) van de bebouwde oppervlakte, de opzet en de vormgeving van de ontwikkeling. Ten aanzien van de relevante aspecten kan tevens een verwijzing worden gemaakt naar de uitspraak van de Raad van State van 29 juli 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1832).

Gelet op de toename van de bebouwde oppervlakte kan aansluiting worden gezocht bij de uitspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879). In deze uitspraak heeft de Raad van State geoordeeld dat de realisatie van twee woningen op voorheen (hobbymatige) agrarische gronden niet wordt aangemerkt als een

stedelijk ontwikkelingsproject. Hoewel het plan betrekking heeft op de toevoeging van twee woningen op een bestaand erf aan de Ganzebosweg 250, kan gelet op de uitspraak van 12 juni 2019 worden geconcludeerd dat het plan niet voorziet in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de nieuwe bebouwing (twee woningen met bijgebouwen) beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met sloop van circa 1650 m² bebouwing.

Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Een verdere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven. Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op het milieu en dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van het voorgaande kan voor alle relevante milieu- en omgevingsaspecten worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten en dat het niet noodzakelijk is om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren of een milieueffectrapportage op te stellen.

5.1.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 5.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 5.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (bron: Infomil).

Toets en conclusie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Dit omgevingstype kan in het kader van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' gezien worden als een rustige woonwijk. Om deze reden worden de richtafstanden uit de VNG uitgave voor de omgevingstype 'rustige woonwijk' gehanteerd.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient er gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Daarbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied (Ganzebosweg 258) bevindt zich een agrarisch bedrijf, met mogelijkheid voor een intensieve veehouderij. Voor een intensieve veehouderij geldt op basis van de VNG uitgave, afhankelijk van welke dieren gehouden worden (rundvee, overige graasdieren, varkens, paarden etc.), maximaal de volgende richtafstanden:

- geur 100-200 meter;
- stof 30 meter,
- geluid 30-50 meter,
- gevaar 30-50 meter.

Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden voor de intensieve veehouderij, behalve dat aan de richtafstand voor het aspect geur niet wordt voldaan. Voor agrarische bedrijven geldt echter specifieke wetgeving vanuit de Wet geurhinder en veehouderij. De toetsing aan de wettelijke geurafstanden vanuit de Wet geurhinder en veehouderij wordt gedaan in paragraaf 5.1.3. Met uitzondering van de richtafstand voor het aspect geur wordt er voldaan aan de overige richtafstanden (stof, geluid, gevaar). Voor wat betreft interne werking is er bij het plangebied dan ook geen sprake van een belemmering voor uitvoering van het plan. Er zal in het plangebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast liggen op grotere afstand, op ruim 450 meter van de nieuwe woningen nog enkele bedrijfsfuncties waar op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest' bedrijven zijn toegelaten. De genoemde bedrijven betreffen maximaal dus een categorie 2 bedrijf waarvoor, afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten, een grootste richtafstand van 30 meter geldt voor de aspecten geur, stof, geluid of gevaar. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake. Omgekeerd leveren de woningen geen belemmering op voor omliggende bedrijven, aangezien in de omgeving geen bedrijven zijn gelegen waarvan de ontwikkelingsmogelijkheden in gevaar komen indien in het plangebied twee extra woningen worden gerealiseerd (en de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning). Zie ook de toetsing aan de richtafstanden zoals hierboven beschreven en het bepaalde in paragraaf 5.1.3.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.1.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Toets en conclusie

Naast het plangebied, aan de Ganzebosweg 258 in Enschede, ligt een rosékalverhouderij. Voor deze vorm is een geuremissie vastgesteld. In dit geval is echter sprake van de volgende situatie:

Op grond van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bedraagt de minimale afstand tussen een

veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd -in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij/sloop bedrijfsgebouwen- tenminste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. Dit geldt ook voor een geurgevoelig object dat op de kavel aanwezig was op dat tijdstip. In dit geval worden twee woningen gerealiseerd en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woonbestemming.

De onderlinge afstand tussen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan en de intensieve veehouderij (kalverhouderij Ganzebosweg 258) bedraagt circa 60 meter. De onderlinge afstand is gemeten tussen de grens van het agrarisch bouwblok van de intensieve veehouderij en de situering van de dichtstbijzijnde woning die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Aan de minimale afstand van 50 meter wordt voldaan.

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij is dan ook geen sprake van een belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

5.1.4 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het bodembeleid in Nederland heeft een hervormingsfase ondergaan. Er is sprake van een overgang van het saneren van vervuilde bodems naar het duurzaam beheren en bewust gebruiken van de bodem en de ondergrond. 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. 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.

Toets en conclusie

In onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van twee extra woonerven met bijbehorende tuinen en bebouwing mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de beoogde woningen is er in de huidige situatie sprake van agrarische gronden met agrarische gebouwen. Omdat niet bekend is of de gronden bij een bestemmingswijziging geschikt zijn voor het beoogde gebruik (wonen) en niet bekend is of de gronden door het huidige gebruik (agrarische activiteiten) mogelijk verontreinigd zijn, is er een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse te onderzoeken. Deze is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. De resultaten zijn -samengevat- als volgt:

De onderzoekslocatie bestaat uit het gehele erf en een gedeelte landbouwgrond (zie bijlage III van het rapport).

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

- In de bovengrondmengmonsters BM2 en BM4 zijn geen verhogingen aangetroffen.
- In het bovengrondmengmonster BM1 zijn lichte verhogingen PCB's en PAK 10 VROM aangetroffen.
- In het bovengrondmengmonster BM3 zijn lichte verhogingen PCB's, koper en cadmium aangetroffen.
- In het monster 26-2 is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen.
- In de ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn geen verhogingen aangetroffen.
- In het grondwatermonster PB4wm1 is een lichte verhoging nikkel en barium aangetroffen.
- In het grondwatermonster PB5wm1 is een lichte verhoging barium aangetroffen.

Voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster BM5 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen (resultaten bodemonderzoek)

Verkennend bodemonderzoek NEN 5707 "asbest in bodem" & NEN 5897 "asbest in puin"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

Ter plaatse van de puinverharding zijn asbestverdachte materialen aangetroffen en zijn er concentraties boven de

interventiewaarde aangetoond (100 mg/kg ds). De aangetroffen verhoging geeft formeel aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

De inspectiegaten met lichte hoeveelheden asbestverdacht materiaal komen boven de interventiewaarde, terwijl het mengmonster MM2 ruim onder de interventiewaarde blijft. Indien er sprake is van een significant verschil, dan is bij de beoordeling van het resultaat het hoogste gehalte binnen de deellocatie bepalend.

Als een laag meer dan 50% bodemvreemd materiaal bevat, is de Wbb niet van toepassing. Dit betekent dat voor het ontgraven van een dergelijke puinlaag geen saneringsplan hoeft worden opgesteld. Een asbestweg moet worden gemeld bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Onder bijlage III is op de tekening een vermoedelijke contour van de puinlaag weergegeven.

De omvang van de verontreiniging wordt geschat op een oppervlakte van 1500 m² x 0,5 meter = 750 m³. De verontreiniging mag voor sanering niet worden geroerd als gevolg van sloop- en grondwerkzaamheden.

Het mengmonster MM3 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Uit de analyse van MM3 blijkt ook dat van de zeeffractie <0,5mm asbestverdachte vezels bevat. Hierop is besloten om het monster middels SEM te analyseren. Uit de SEM-analyse blijkt dat er geen asbestvezels gemeten zijn. De totale concentratie asbest komt uit op 2,4 mg/kg ds. Hiermee blijft het gehalte onder de norm van 50 mg/kg ds. Er is geen sprake van 'onaanvaardbare risico's buiten'. In het mengmonster MM4 is analytisch geen asbest aangetoond.

Druppelzones

Ter plaatse van de druppelzones zijn twee inspectiesleuven gegraven en is er een mengmonster samengesteld. In het mengmonster van DZ1 is analytisch geen asbest aangetoond. Het mengmonster van DZ2 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Algemeen

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt, na sanering van de puinlaag, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zondermeer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het "Besluit bodemkwaliteit" van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'.

Naast het "Besluit bodemkwaliteit" dient opgemerkt te worden dat in het kader van de "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie" ook onderzoek naar PFAS noodzakelijk is.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit, met inachtneming van de uit te voeren sanering, geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.5 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. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het ook noodzakelijk zijn dat akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd in situaties dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Eenzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets en conclusie

Wegverkeerslawaa

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

- a. in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

- c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Het plangebied ligt aan de Ganzebosweg. Dit betreft een weg in buitenstedelijk gebied. De maximumsnelheidsregime voor deze weg bedraagt 60 km/u. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs deze weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van 250 meter. Aangezien het plangebied binnen deze geluidszone valt, is formeel gezien een akoestisch onderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat de geluidbelasting als gevolg van deze weg op de gevels van de toekomstige woningen niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. De Ganzebosweg ter plaatse van het plangebied heeft echter een geringe verkeersintensiteit, waardoor geluidhinder als gevolg van het wegverkeer niet te verwachten is en voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit Wet geluidhinder. Vanuit wegverkeerslawaa zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Railverkeerslawaa

Er zijn geen spoorwegen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied.

Industrielawaa

Er zijn geen gezoneerde industrieterreinen in de directe omgeving van het plangebied.

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

5.1.6 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 betekende 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 "Ganzebosweg 250"

Voor de in dit plan voorkomende ontwikkellocatie is beoordeeld of deze niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en of er sprake is van de beoogde realisatie van gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen binnen onderzoekszones langs rijkswegen of provinciale wegen.

Het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Het voorliggende plan maakt slechts twee extra woningen mogelijk ten opzichte van de huidige situatie, waarbij een agrarische bestemming (met mogelijkheid tot intensieve veehouderij) verwijderd wordt. Zoals hierboven aangegeven worden projecten/plannen bij een enkele ontsluitingsweg tot 1.500 woningen als 'niet in betekenende mate' aangemerkt. De realisatie van twee extra woningen blijft ruimschoots onder deze maximale waarde, waardoor geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Ook bevindt de planlocatie zich niet in de nabijheid van een provinciale weg of een rijksweg. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

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

5.1.7 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 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 / aandachtsgebied) 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) is het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Ganzebosweg 250" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi 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 "Ganzebosweg 250" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

Ten zuidwesten van het plangebied is het zoekgebied uit de Structuurvisie Buisleidingen gelegen, het definitieve tracé is nog niet vastgesteld en vormt geen belemmering voor dit plan.

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 zijn de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de Circulaire Vervoer Gevaarlijke Stoffen het wettelijk kader. Momenteel is nieuwe wet- en regelgeving in voorbereiding voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van die nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Basisnet Weg

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid van het bestemmingsplan "Ganzebosweg 250" is geen weg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Ganzebosweg 250" of in de directe nabijheid daarvan 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 "Ganzebosweg 250" 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 en het gegeven dat het plan geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen risicocontouren kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheid geen belemmering vormt 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 buien.

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2021 het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 vastgesteld. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste, klimaatbestendige en biodiverse gemeente in 2050. Enschede wordt nog 'groener' en 'blauwer' om goed voorbereid te zijn op een nattere, hetere en drogere toekomst. Wat de ruimte geven en stenen vervangen door planten en bomen gaan wateroverlast, hittestresse en verdroging tegen. Zo werkt Enschede verder aan een aantrekkelijke 'duurzame en groene stad' waar mensen graag wonen, leven en werken! Nu en in de toekomst. In het plan zijn nieuwe waterbergingsnormen opgenomen.

Bij nieuwbouwplannen worden eisen gesteld aan de hoeveelheid regenwater die op eigen terrein moet worden geborgen. Die eisen zijn vanaf 1 januari 2022 strenger geworden en zijn nu voor alle situaties 55 mm per m2 verhard oppervlak.

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 – onderkant vloer/maaiveld/as van de weg)
Primaire wegen	0,7 m onder de as van de weg
Secundaire wegen en erfonthoudingswegen	0,5 m onder de as van de weg
Bouwwerken met kruipruimten	0,7 m onder de onderkant van de vloer
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5 m onder de onderkant van de vloer

Groen	0,5 m onder het maaiveld
-------	--------------------------

De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende en doelmatige maatregelen volgens de systematiek van risicogestuurd beheer. Dat betekent dat beslissingen over waar en hoe maatregelen worden getroffen genomen gaan worden op basis van mogelijke risico's.

Afwatering

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

- Het vloerpeil minimaal 0,30 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.

Toetsing

Het bestemmingsplan "**Ganzebosweg 250**" beoogt het planologisch mogelijk te maken dat de landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van circa 1.650 m² ter plaatse wordt gesloopt en in plaats daarvan twee extra woningen te realiseren. De bestaande woning blijft daarbij behouden.

Toename verhard oppervlak

In de huidige situatie is sprake van een verharding met een oppervlak van circa 2.000 m². Als gevolg van de ontwikkeling wordt landschapsontsierende agrarische bebouwing met een oppervlakte van circa 1.650 m² gesloopt. De bestaande woning blijft gehandhaafd. In ruil voor de landschapsontsierende bebouwing krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid om twee nieuwe woningen met bijbehorende bijgebouwen te realiseren.

Uitgaande van woningen met elk een oppervlakte van 150 m², met elk bijgebouwen van maximaal 100 m², is er sprake van een bebouwde oppervlakte van 500 m² die wordt toegevoegd in het kader van de twee woonkavels. Daarnaast wordt een bijgebouw van maximaal 100 m² bij de bestaande woning gerealiseerd. De nieuwe bebouwing heeft gezamenlijk een oppervlakte van circa 600 m². Tezamen met de aan te brengen oppervlakteverharding, zal in de toekomstige situatie een oppervlakte verharding van circa 700 m² aanwezig zijn. Gelet op de vorenstaande neemt de verharde oppervlakte in de toekomstige situatie af met circa 1.200 m².

Hemelwaterafvoer

Conform het gemeentelijk rioleringsplan van de gemeente Enschede dient hemelwater op eigen erf geïnfiltreerd te worden. Gelet op dat de kavels voor een groot deel niet verhard zijn, is infiltratie goed mogelijk.

Afvalwaterafvoer

Conform het gemeentelijke beleid zal het afvalwater of aangesloten worden op het persriool van de gemeente waarbij met de gemeente afstemming zal worden gezocht over de invulling hiervan of er zal een eigen zuiveringsbehandeling middels een IBA en of helofytenfilter worden gerealiseerd die voldoet aan de eisen van het waterschap Vechtstromen.

Oppervlaktewater

Ten noorden van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een vijver. De situatie van dit vijver - behoudens de wijzigingen met betrekking tot de oevers zoals beschreven in paragraaf 4.1 van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan - verandert niet ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de waterhuishouding geen belemmering vormt 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 “Ganzebosweg 250”

Natura 2000

Het plangebied van het bestemmingsplan “Ganzebosweg 250” is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. Het plangebied ligt op circa 4,6 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Dit is het Natura 2000-gebied Buurserzand & Haaksbergerveen.

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Negatieve effecten op Natura 2000-gebied voor deze aspecten kunnen uitgesloten worden.

Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling 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 op voorhand met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met een 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.

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 “Ganzebosweg 250”

Het plan is om twee extra woningen en drie bijgebouwen in het plangebied te realiseren. Om deze nieuwbouw te realiseren dienen de kapschuur, varkenstallen en loods gesloopt te worden. Het plangebied wordt nadien landschappelijk ingepast door middel van de aanplant van erfbeplanting. De volgende activiteiten worden getoetst op relevantie ten aanzien van de Wet natuurbescherming:

- Verwijderen laurierstruik;
- Slopen bebouwing;
- Bouwrijp maken bouwplaats;
- Bouwen extra woningen en bijgebouwen;
- Aanleggen erfverharding
- Aanleggen erfbeplanting

Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling(en) mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten heeft Natuurbank Overijssel een quick scan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Natuurbank Overijssel, quickscan natuurwaardenonderzoek Ganzebosweg 250 Enschede, project 4316 d.d. 11 juli 2022). Deze is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

De resultaten van het onderzoek zijn samengevat als volgt:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde

plantensoorten, maar wel tot matig geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels. Beschermde amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oudenest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de laurierstruik verwijderd, de nestkast verwijderd en de bebouwing gesloopt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

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

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

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 plangebied ligt op minimaal 370 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland.

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 Juridische planopzet

6.1 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:

- een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstallen en de bebouwingmogelijkheden 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;
- 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;
- Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
- 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: beheeren of ontwikkelen. Daarnaast speelt een rol of er in een gebied sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan "Ganzebosweg 250" is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan. De verschillende bestemmingen en bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn daarbij specifiek vastgelegd, waarbij de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest zijn gevolgd ten aanzien van type bestemmingsregeling en uitgangspunten. De sloop van de bebouwing, uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen wordt daarbij gewaarborgd via de regels van het bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting).

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 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Ganzebosweg 250" is gekozen.

6.2 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:

- Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan "Ganzebosweg 250".

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);
- i. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden (Artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden' is toegekend aan de binnen het plangebied gelegen agrarische gronden. Deze gronden zijn bedoeld voor agrarische doeleinden. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' mogen geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Dit verbod geldt niet voor het bouwen van (openbare) nutsvoorzieningen.

Bos (artikel 4)

De bestemming 'Bos' is toegekend aan de binnen het plangebied gelegen bosgronden. De gronden zijn daarmee bedoeld voor bos. Op gronden met de bestemming 'Bos' mogen geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Dit verbod geldt niet voor het bouwen van (openbare) nutsvoorzieningen. Deze zijn wel toegestaan.

Water (artikel 5)

De bestemming 'Water' is toegekend aan de binnen het plangebied gelegen oppervlaktewateren. Op de voor 'Water' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 5.1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 meter bedragen en de lengte van de aanlegsteigers vanaf de wal in het water 5 meter.

Wonen (artikel 7)

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. Mantelzorg en bed en breakfast zijn eveneens mogelijk onder de bestemming 'Wonen'.

Bij een beroep of bedrijf aan huis gaat het om een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

Bijbehorende bouwwerken dienen in principe achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Voor de meest noordelijke kavel is het bijgebouw voor de voorgevelrooilijn beoogd. Om dit mogelijk te maken is een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

6.3.2 Overige aanduidingen en figuren

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

Bouwwlak:

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.

Bijbehorende bouwwerken dienen in principe achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Voor de meest noordelijke kavel is het bijgebouw voor de voorgevelrooilijn beoogd. Om dit mogelijk te maken is een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Maatvoeringsaanduidingen:

Maatvoeringsaanduidingen zijn alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen (gothoogte, 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.

6.3.3 Algemene regels

anti-dubbelregel (artikel 7)

De anti-dubbelregel 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 8)

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 afwijkingsregels (artikel 9)

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 wijzigingsregels (artikel 10)

In de algemene wijzigingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in bepaalde concreet genoemde gevallen onderdelen van het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheden liggen in het verlengde van de afwijkingsbevoegdheden zoals genoemd in de algemene afwijkingsregels maar hebben doorgaans een grotere impact op de woon- en leefomgeving.

algemene procedureregels (artikel 11)

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.

6.3.4 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 12.1)

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 12.2)

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.

6.3.5 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 flexibilitetsbepalingen 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.

Wijzigingsbevoegdheden

De wijzigingsbevoegdheden maken het mogelijk dat Burgemeester en Wethouders het bestemmingsplan op door de gemeenteraad concreet benoemde onderdelen inhoudelijk kunnen wijzigen. Dat kan een wijziging van een bestemming of een aanduiding zijn, al dan niet in combinatie met een wijziging van de daarbij behorende bouw- en/of gebruiksregels maar ook alleen een wijziging van de planregels zonder dat daarvoor ook de verbeelding hoeft te worden gewijzigd. Bij een verzoek tot toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een wijzigingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waar aan moet worden voldaan. In tegenstelling tot bij een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid het bestemmingsplan wel inhoudelijk gewijzigd. Een wijzigingsplan doorloopt een afzonderlijke planologische procedure die nagenoeg gelijk is aan die van een bestemmingsplan.

Afwegingskader

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid 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 hoogte-differentiatie;
- 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.

Aanvullend afwegingskader voor het stellen van eisen ter bescherming van bomen

In de regels van het bestemmingsplan is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen tot het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning ter bescherming van bomen. Hiermee kunnen in concrete gevallen beschermende maatregelen worden voorgeschreven om te voorkomen dat in de nabijheid van op grond van de APV beschermde bomen bouwwerken worden gerealiseerd die mogelijk schade kunnen veroorzaken aan deze beschermde bomen. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid betrekken burgemeester en wethouders de bij de APV gestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

6.3.6 De Lijst van bedrijfstypen

Als bijlage bij de planregels behoort een Lijst van bedrijfstypen, gebaseerd op de gehanteerde indeling uit de herziene publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De Lijst van bedrijfstypen vormt het middel voor het uitvoeren van een eerste toets of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de planregels toelaatbaar is. De concrete bedrijfsvoering in een bedrijf en/of milieuvergunning(en) bieden nader inzicht in hoeverre een bedrijf tot een bepaalde milieucategorie gerekend moet worden en daarom al dan niet toelaatbaar is. Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De handreiking is in de praktijk een belangrijk hulpmiddel bij het toepassen van milieuzonering, dat wil zeggen het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies in de ruimtelijke planvorming ter bescherming van het woon- en leefklimaat. Gebruikelijk is om bij milieuzonering uit te gaan van alle belastende milieuaspecten, waarbij het milieuaspect met het grootste effect of de grootste afstand uiteindelijk maatgevend is. Gemotiveerd toepassen – in plaats van gemotiveerd afwijken – is het uitgangspunt. De richtafstanden zijn geactualiseerd, de toelichting is aangepast aan nieuw beleid en bevat stappenplannen voor veel voorkomende praktijksituaties. In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zijn ook richtafstanden ten opzichte van 'gemengd' gebied en een categorie-indeling voor gebieden met functiemenging opgenomen.

De Lijst van bedrijfstypen vermeldt de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, kantoren, winkels) voor. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden in de Lijst van bedrijfstypen. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met een matige tot sterke functiemenging, kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verminderd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De Lijst van bedrijfstypen

In de VNG-publicatie zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met de indicatief aan te houden afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming vanwege de mogelijke hinder van de

milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. In de lijst worden zes verschillende hoofdcategorieën onderscheiden. In de Lijst van bedrijfstypen zijn veel activiteiten gedifferentieerd naar bedrijfsgrootte, waardoor kleinschalige activiteiten in een lagere milieucategorie vallen en daardoor beter inpasbaar zijn. Vooral bij productiebedrijven zijn richtafstanden toegevoegd voor kleinschalige activiteiten. Daartoe zijn in de VNG-brochure een aantal hoofdcategorieën onderverdeeld in subcategorieën. Milieucategorie 3 is onderverdeeld in subcategorieën 3.1 en 3.2, milieucategorie 4 in subcategorieën 4.1 en 4.2 en milieucategorie 5 in de subcategorieën 5.1, 5.2. en 5.3. De milieucategorieën 1 en 2 zijn niet onderverdeeld in subcategorieën. Elke milieucategorie of subcategorie heeft een eigen bijbehorende richtafstand die dient te worden aangehouden ten opzichte van milieugevoelige functies en bestemmingen.

milieucategorie richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Tabel: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

Om de bruikbaarheid van de Lijst van bedrijfstypen te vergroten, zijn de in de VNG-uitgave genoemde bedrijfstypen van bedrijven en voorzieningen in de lijst gegroepeerd per hoofdgroep, terwijl binnen elke afzonderlijke hoofdgroep tevens een onderverdeling is gemaakt in subgroepen, waarbinnen bedrijfstypen zijn geclusterd. De hoofdgroepen binnen de lijst zijn: agrarische bedrijven, bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijk, recreatie, sport en verkeer.

Bij de beoordeling van de milieubelasting van een bedrijf of een voorziening (feitelijke milieuhinder) dient te worden gelet op de volgende aspecten:

- potentiële geur-, stof-, geluid- of trillingshinder;
- lucht-, water- of bodemverontreiniging;
- visuele hinder;
- verkeersaantrekkende werking;
- het al dan niet continue karakter van de activiteit;
- externe veiligheid (gevaar).

Specifieke opslagen en installaties

Bij bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven en voorzieningen kunnen specifieke opslagen en installaties voorkomen. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) is een afzonderlijke Lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst bevat milieuaspecten en richtafstanden voor de daarin genoemde opslagen en installaties. Deze lijst is niet bedoeld voor de vertaling naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten of Lijst van bedrijfstypen in een bestemmingsplanregeling. De lijst opslagen en installaties kan als hulpmiddel worden gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van concrete milieubelastende activiteiten of de inpassing van nieuwe woningen nabij bestaande bedrijvigheid.

6.4 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 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt, waarvoor in ruil twee nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden (rood voor rood) en daarbij tevens investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden gedaan door verschillende landschapsmaatregelen te treffen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning.

De gronden in het plangebied zijn eigendom van particulieren.

Exploitatieovereenkomst

De gebieden in het plangebied die geen gemeentelijk eigendom zijn worden in samenwerking met de gemeente Enschede door particulieren ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten zal verhalen middels het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende particuliere ontwikkelaars. 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 "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

© April 2023, gemeente Enschede