Gemeente Enschede

Motivering Wijzigingsbeslu

Bestemmingsplan

TAM-Omgevingsplan H22B Heutinkstraat 600

Status: Vastgesteld

enschede.nl

TAM-omgevingsplan H22B Heutinkstraat 600

Inhoudsopgave

Motivering wijzigingsbesluit **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 4
1.4 Participatie, vooroverleg en procedure 6

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Het plan 10
2.3 Juridische planopzet 13

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets **15**
3.1 Toetsing aan relevant beleid en regelgeving 15
3.2 Toetsing aan de relevante milieuaspecten 24
3.3 Toetsing aan de relevante overige omgevingsaspecten 29
3.4 Kostenverhaal 37

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In voorliggende wijziging omgevingsplan wordt de ontwikkeling van 11 woningen op het bestaande erf op perceel Heutinkstraat 600 te Enschede mogelijk gemaakt. In de bestaande situatie is al 1 woning aanwezig. De locatie is bekend als Erve 't Kromhof en is een historisch boerenerf. De huidige bebouwing dateert uit de 19e en 20e eeuw en wordt cultuurhistorisch gewaardeerd.

De cultuurhistorische waarde is door achterstallig onderhoud en meerdere branden aangetast. Het initiatief herstelt de waardevolle bebouwing op het erf. De woningen worden gerealiseerd in 5 gebouwen op het erf, deels in bestaande (monumentale) panden en gedeeltelijk in vervangende nieuwbouw.

De huidige planologische regeling voor beide percelen laat een dergelijke ontwikkeling niet toe. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken dient hiervoor een wijziging op het omgevingsplan te worden opgesteld. Het voorliggende plan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het wijzigingsplan “TAM-omgevingsplan H22B Heutinkstraat 600” betrekking heeft wordt globaal begrensd door een bosrijk gebied met de Heutinkstraat aan de noordzijde, ten zuiden van het kruispunt waar de Heutinkstraat en de Schukkinkweg samen komen. Ten zuiden van het plangebied liggen weilanden met agrarische erven en op ruimere afstand ligt de provinciale weg N35. Het plan ligt in het buitengebied. Het stadcentrum van Enschede ligt ten noordwesten van het plangebied.

In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in haar omgeving (links) en (indicatief) de begrenzing van het plangebied op een recente luchtfoto (rechts) aangegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

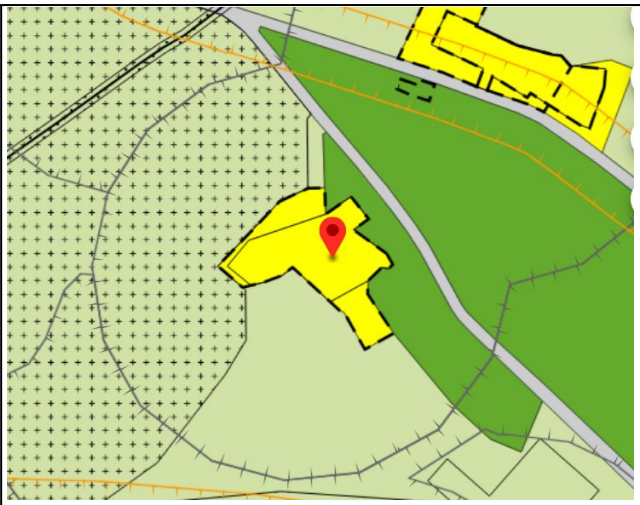
Het plan heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend als gemeente Lonneker, sectie AA, nummers 3601 en 3759.

1.3 Geldende juridische regelingen

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is een omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat). In het navolgende worden de verschillende bestemmingsplannen die ter plaatse van het plangebied onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan gemeente Enschede.

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zitten onder andere de volgende ruimtelijke plannen:

Naam bestemmingsplan	**Beschrijving**	**Datum vaststelling**

Bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost	 Het plangebied gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen: **Bestemming Wonen (geel)** Met aanduidingen: Specifieke vorm van wonen - agrarische woning Ter plaatse van deze aanduiding (gehele woonbestemming) zijn de gronden tevens bestemd voor het instand houden van bedrijfsgebouwen, die bij de tervisielegging van het ontwerp van het plan in gebruik waren voor agrarische doeleinden Bouwvlak Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak **Bestemming Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarde (licht groen)** **Bestemming Bos (donker groen)** **Gebiedsaanduiding** Stadsrandzone Deze gronden zijn mede bestemd voor: - het versterken van de belevingswaarde, - het versterken van de landschappelijke waarde, - het beter inrichten van de stadsrand voor recreatief gebruik, natuur en water, - een goed beheer van de stadsrand, - het ontwikkelen, bevorderen en toelaten van passende functies, zoals natuureducatie, kunst, cultuur, landart, lichte vormen van horeca en plattelandswinkel. Archeologisch onderzoeksgebied A Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.	2013-05-27

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)	Dit plan sluit vestiging van risicovolle inrichtingen en opslag van vuurwerk uit. **Gebiedsaanduiding** overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten overige zone - vuurwerk uitgesloten Het uitsluiten van risicovolle inrichtingen en vuurwerk zijn in de regels van voorliggend bestemmingsplan overgenomen.	2014-11-18
Cultuurhistorie	Het paraplubestemmingsplan "Cultuurhistorie" beoogt een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. **Gebiedsaanduiding** overige zone - cultuurhistorie Deze aanduiding regelt dat een omgevingsvergunning getoetst dient te worden aan de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" dan wel een vervangende beleidsregel.	2017-02-06
Buitengebied - zonnepanelen	Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat zonnepanelen op maaiveld kunnen worden gerealiseerd. **Gebiedsaanduiding** overige zone - Zonnepanelen Ter plaatse van de gebiedsaanduiding geldt een maximum omvang van de zonnepanelen van 150 m2 en bij woningen een maximum omvang van 100 m2.	2018-07-02
Parkeren Enschede	Dit paraplubestemmingsplan zorgt ervoor dat de beleidsregel "Parkeernormennota Enschede 2017" van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied. **Gebiedsaanduiding** overige zone - parkeren Enschede	2019-03-11

De relevante regels zijn door vertaald in voorliggend plan.

1.4 Participatie, vooroverleg en procedure

Participatie

Op grond van artikel 10.2, lid 2 van Omgevingsbesluit geldt een participatieverplichting bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan. In het vaststellingsbesluit moet staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat met de resultaten gedaan is gedaan. Gemeente Enschede heeft de 'Participatieverordening gemeente Enschede 2022' en de op basis daarvan opgestelde "handreiking participatie voor initiatieven Omgevingswet". De principes uit deze handreiking zijn gevolgd bij deze wijziging van het omgevingsplan.

Concreet houdt dat in dit geval in dat we de wijkorganen dan wel dorpsraden, in voorliggend geval "Buurtkring Esmarke", betrekken bij de planontwikkeling en dat initiatiefnemer de directe buren van het plan informeert.

Omwonenden

Initiatiefnemer heeft meerdere bewoners in de omgeving van het plan individueel benaderd. Het betreffen de bewoners van Heutinkstraat 610 en omwonenden op Schukkinkweg 15 en 15A, maar ook de eigenaar van de omliggende landbouwgronden op Horstveldweg 200 die in dit plan deels worden meegenomen. Die gronden

krijgen namelijk een beperking ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden voor het toepassen van bestrijdingsmiddelen. Zie hiervoor paragraaf 3.3.6. De reacties waren overwegend positief en richten zich met name op de vervallen situatie van het erf. Dat de ontwikkeling al lang loopt en ze graag zien dat het erf weer opgeknapt is.

Buurtkring Esmarke

Het bouwvoornemen is als adviesvraag toegestuurd aan de Buurtkring waarbij de mogelijkheid wordt geboden om vragen te stellen en/of het geven van een toelichting in een gesprek. De ontwikkeling behoefte geen nadere toelichting. De reactie vanuit de Buurtring is dat in de basis de ontwikkeling als positief wordt beschouwd. De locatie is namelijk op dit moment een bouwval. De ontwikkeling roept bij de Buurtkring ook vraagtekens op, namelijk of de landschappelijke inpassing in verhouding staat tot het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt. Kunnen er bijvoorbeeld niet meer bomen worden geplant.

De ontwikkeling betreft een maatwerkinitiatief waarbij er geen extra bebouwing wordt toegestaan anders dan al bij recht aanwezig is, dan wel is toegestaan (denk hierbij aan de bebouwing die - deels - is afgebrand). Met extra bebouwing wordt verstaan geen toename van verstening en geen toename in bouwvolume. Dit heeft niet alleen betrekking op de woningen, maar ook op de bijgebouwen. Met dit plan wordt een einde gemaakt aan een in verval geraakte voormalig boerenerf. Het gemeentelijk monument (B en E in figuur 2.5) wordt herstelt en behouden. De toevoeging van 10 woningen in specifieke segment sluit aan bij de behoefte in de Woonvisie. Tot slot worden meerdere landschappelijke elementen toegevoegd, waarmee de kwaliteit op het erf wordt verbeterd. Zo wordt een singel met bomen gerealiseerd, een solitaire boom, maar ter compensatie van de bestaande bosgebieden (B en E in figuur 2.5) ook ten noorden van het erf een bosgebied met een omvang van 500 m2, haagjes, kruidentuin, retentievijver, boomgaard. Bij elkaar achten we de ontwikkeling Erve 't Kromhof op de weegschaal van prive en maatschappelijk belang in balans.

Procedure

Wijzigen omgevingsplan

De gronden op het perceel Heutinkstraat 600 te Enschede hebben in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Enschede, onderdeel bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost" de bestemming "Wonen" met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden voor één woning. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om totaal 11 reguliere woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken dient het omgevingsplan gewijzigd te worden waarbij oa.de functie "wonen" met de daarbij behorende activiteiten voor het gewenste aantal woningen wordt vastgelegd.

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. Hieronder zijn de procedurestappen in verkorte vorm weergegeven.

Vooroverleg

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een ontwikkeling waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen of het Rijk niet in het geding zijn. Daarom is voor deze aanvraag afgezien van het plegen van vooroverleg met deze instanties.

Op 6 februari 2025 is plan voor Erve 't Kromhof besproken met de provincie tijdens periodiek overleg, waarbij bezwaren werden geuit tegen het plan.
Op 19 maart is er een vervolgoverleg geweest waarbij deze bezwaren nader zijn besproken en welke aanpassingen zij graag zouden zien in het plan. Dat betrof:

- Compenseren bosbestemming als gevolg van de woonbebouwing (B en E) door nieuwe aanplant en planologisch juridische boring in het omgevingsplan.
- Zichtlijn op gebouw A (hoofdboerderij) herstellen door gebouw C richtng het oosten te verplaatsen
- Vastleggen alle bestaande en nieuwe bijgebouwen/schuren met eigen bouwvlak

Deze punten zijn verwerkt in de planuitwerking en in voorliggende wijziging op het omgevingsplan.

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 (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een wijziging omgevingsplan genaamd: “TAM-omgevingsplan H22B Heutinkstraat 600” in voorbereiding te nemen op 11 oktober 2023 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede. Ook onder de Omgevingswet is een vooraankondiging voorgeschreven (artikel 16.29 Ow).

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Op grond van artikel 16.30 Omgevingswet staat dat op de procedure van een wijziging omgevingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerpbesluit gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs “elektronische weg”, dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbesluit “TAM-omgevingsplan H22B Heutinkstraat 600” en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen wordt gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in het Gemeenteblad.

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 de planwijziging en wordt toegezonden aan eventuele indieners van zienswijzen.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van de planwijziging door de gemeenteraad staat voor indieners van zienswijzen en belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het plan. In de publicatie van de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan staat hoe dat moet en wanneer dat kan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Erve 't Kromhof (Heutinkstraat 600) betreft een oud voormalig boerenerf (met woonbestemming) dat als gemeentelijk monument is aangemerkt. De bebouwing staat al jaren leeg en is ernstig in verval geraakt (zie figuur 2.1). In 2021 werd door een brand één van de panden van het monument zwaar beschadigd. Het andere pand is in juni 2023 grotendeels verloren gegaan. Ondanks de branden heeft de monumentencommissie vastgesteld dat er onder voorwaarden nog voldoende resteert om de monumentale status van het erf te behouden.



Figuur 2.1 Bestaande afgebrande woning

De omgeving van het plangebied laat zich kenmerken als landelijk buitengebied met weilanden ten behoeve van het agrarisch gebruik. Aan de noordzijde ligt richting het oosten een uitgestrekt bosgebied, waarbij tegen de bosrand meerdere woningen staan. Ten zuidoosten is op perceel Heutinkstraat 610 een agrarisch bedrijf gevestigd. Ten zuiden ligt een tracé van Tennet met bovengrondse hoogspanningslijnen. De hoogspanningslijnen lopen ter hoogte van het plangebied gelijk op aan de Rijksweg A35.



Figuur 2.2 Luchtfoto vogelvlucht perspectief vanuit het zuiden

2.2 Het plan

Woningbouw

Het plan bestaat uit 11 wooneenheden verdeeld over 5 panden op een gemeenschappelijk erf, gedeeltelijk in de bestaande (monumentale) panden en gedeeltelijk in vervangende nieuwbouw. Het plan bedient het duurdere koop- of huursegment. In figuur 2.3 is afgebeeld waar de 11 woningen komen. Zichtbaar is dat 3 woningen in 3 vrijstaande gebouwen, geclusterd op het erf worden gerealiseerd. In de overige 2 grotere gebouwen worden elk 4 woningen in gerealiseerd.



Figuur 2.3 Ontwikkelplan Erve 't Kromhof



Figuur 2.4 Sfeerimpressies ontwikkelplan

Landschappelijke inpassing

In het kader van de landschappelijke inpassing heeft de initiatiefnemer een landschapsplan laten opstellen. Dit plan is als bijlage 2 (Voorlopig ontwerp Herinrichting Erve 't Kromhof) opgenomen bij de toelichting van het voorliggende plan. In de regels van dit plan is de uitvoering van de landschapsmaatregelen geborgd. De uitgangspunten van de landschappelijke inpassing zijn het open zicht (zichtlijn) vanaf de Heutinkstraat (ten noorden van het erf) op de oostelijk gelegen (grote) monumentale woonboerderij. Aan de noordwestzijde zal het erf ten opzichte van het overige landschap afgeschermd worden door een nieuw aan te leggen housingels. In het noorden zal ter compensatie van de woonfunctie van de vrijstaande woningen ter plaatse van E en B de functie bos worden toegevoegd, zodat de functie Bos niet afneemt door de ontwikkeling van dit

plan. Ook komt er in het noorden, ter aanvulling op de bestaande vijver in het zuiden, een retentievijver. Ten slotte zal aan de zuidzijde een fruitboomgaard worden aangelegd.



Figuur 2.5 Landschappelijke inpassing

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 gebied van deze wijziging van het omgevingsplan geldt de welstandsidentiteit 'Boerenerven, oude es-erven'. Een bouwplan moet zich voegen naar de in deze brochure genoemde kenmerken van identiteit en een bijdrage leveren aan het geformuleerde doel van welstandszorg. Met de nieuwe ontwikkeling sluit het beeldkwaliteit waar naar gestreefd wordt niet geheel aan bij deze welstandscategorie. Als gevolg wordt met dit plan een nieuw kader voor beeldkwaliteit vastgelegd. In bijlage 2 is het gestreefde beeldkwaliteit vastgelegd.

Ontsluiting perceel en parkeren

Het perceel is op twee locaties ontsloten op de Heutinkstraat. De ontsluitingsroutes worden op de bijbehorende verbeelding opgenomen. De ontsluiting wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie. Ook in de huidige situatie is de ontsluiting op twee locaties op de Heutinkstraat aangesloten. Zie figuur 2.5 voor de locatie van de aansluiting op de Heutinkstraat. De aansluiting aan de noordzijde wordt de bestaande verharding herbestraat met de al aanwezige gebakken klinkers. De aansluiting aan de zuidzijde wordt uitgevoerd als halfverharding. Op deze wijze is de toegangsweg waterdoorlatend en natuurvriendelijk voor de omliggende bomen. Het erf is daarmee goed bereikbaar.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte berekend op basis van Nota parkeernormen Enschede 2025. In de Nota parkeernormen zijn kaders opgenomen om te bepalen bij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen wat de parkeerbehoefte is. Om de parkeerbalans voor een gebied in kaart te brengen wordt

gebruik gemaakt van de parkeernormen behorende bij het type gebruik waar de ontwikkeling op ziet, daarnaast wordt o.a. rekening gehouden met de bestaande parkeersituatie als ook eventueel dubbelgebruik op basis van aanwezigheid. De parkeernorm bedraagt op grond van de nota dat er tenminste 2,3 parkeerplaatsen (incl. bezoekers) dienen te worden gerealiseerd indien er een vrijstaande koopwoning komt en een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen (inclusief bezoekers) indien er er sprake is van een appartement. Bij een maximale invulling dienen er 23 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, waar op basis van het erfinrichtingsplan aan wordt voldaan.



Figuur 2.6 Voorgenomen parkeersituatie (oranje = op het erf, blauw = inpandig)

Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. Het parkeren zal deels ondergronds en inpandig (zie blauwe parkeerplaatsen in figuur 2.6) worden opgelost om zo min mogelijk auto's op het erf/in het zicht te hebben.

2.3 Juridische planopzet

2.3.1 Type plan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is een planologische situatie ontstaan dat in juridische zin iedere gemeente één omgevingsplan heeft voor het gehele ambtsgebied. Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving.

In technische zin geldt dat dit ene omgevingsplan in de eerste periode na invoering van de wet nog bestaat uit afzonderlijke delen die in technische zin 'los' staan. Dit zijn aanvankelijk de regels op rijksniveau (bruidsschat) die door worden geschoven naar het niveau van de gemeente, de eventuele gemeentelijke verordeningen op gebied van erfgoed, geur en afvoer van regen- en grondwater en de bestaande ruimtelijke

plannen (o.a. bestemmingsplannen en uitgebreide omgevingsvergunningen). Op termijn zal aan de delen van het omgevingsplan regels worden vervangen of nieuwe regels aan toegevoegd worden. Deze regels dienen in het omgevingsplan samen te leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, Omgevingswet).

Indien wijziging van het omgevingsplan nodig is, dan zal dit besluit opgesteld moeten worden volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende toepassingsprofielen (TPOD). De TPOD-standaarden zorgen dat juridische regels aan werkingsgebieden en geometrie zijn gekoppeld. Zo kan op een kaart gezien worden waar welke regels gelden.

Bij de invoering van de Omgevingswet is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) geboden op basis van de oude standaarden (IMRO) om een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan mogelijk te maken. Ieder TAM-IMRO plan is een wijziging van dat ene omgevingsplan voor een specifiek gebied.

Het voorliggende plan voor de Heutinkstraat 600 betreft een TAM-IMRO-omgevingsplan. Het plan betreft een gedetailleerd plan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstallen en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden gedetailleerd vast. De methodiek wordt wel ingezet om bestaande situaties te conserveren, maar wordt ook gebruikt om beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen.

2.3.2 Handhaving

Het omgevingsplan 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 het omgevingsplan afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die hierin niet passen.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan relevant beleid en regelgeving

3.1.1 Rijksbeleid

3.1.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Het voorliggend plan betreft een lokaal plan. Er zijn op rijksniveau geen belangen benoemd die rechtstreekse doorwerking hebben in het plangebied.

3.1.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's). In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

- het Omgevingsbesluit (Ob); In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl); In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal); In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving.
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk. En over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Het Rijk geeft in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Bovenlokale belangen - bijvoorbeeld als beschreven in de Novi of in de provinciale Omgevingsvisie - werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan.

Ten aanzien van de instructieregels wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten instructieregels: 'betrekken bij', 'rekening houden met' en 'in acht nemen'. De eerste twee geven gemeenten ruimte voor eigen overwegingen. De laatste - 'in acht nemen' - is dwingend. Voor de volgende onderwerpen gelden rijksinstructieregels:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4 Bkl);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de

ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5 Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen (paragraaf 5.1.6 Bkl);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7 Bkl);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Doorwerking plan

Het voorliggende omgevingsplan houdt rekening met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. In deze motivering wordt onder andere ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ten aanzien van (externe) veiligheid, waterbelangen en de bescherming van gezondheid en het milieu. De volgende instructieregels zijn voor onderhavig plan van toepassing:

- Paragraaf 5.1.2 Bkl Waarborgen van veiligheid (zie paragraaf 3.2.5)
- Paragraaf 5.1.3 Bkl Beschermen waterbelangen (zie paragraaf 3.3.1)
- Paragraaf 5.1.4 Bkl Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (zie paragraaf 3.2)
- Paragraaf 5.1.5 Bkl Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragrafen3.3.4, 3.3.5 en 3.1.1.3).

3.1.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

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.

De behoeftebepaling is vergelijkbaar zoals die vòòr de Omgevingswet gold en beschreven was in Besluit ruimtelijke ordening, waarmee ondanks artikel 5.129g Bkl geen grens vastlegt over wat 'voldoende substantieel' is, aan de hand van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een lijn is uitgezet wat hieronder verstaan kan worden. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook 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 waaraan moet worden getoetst om te bepalen of er 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.

Wanneer de 'stedelijke ontwikkeling' die een plan 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 evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ladder van duurzame verstedelijking en de wijziging van het omgevingsplan

In het voorliggende plan wordt de herbouw van een bestaand erf voor de vestiging van 11 woningen op Heutinkstraat 600 op een locatie waar al één woning aanwezig is, met aanleg van landschappelijke inrichting en versterking en behoud van de cultuurhistorische waarden. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, 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.

Woonvisie

Woonvisie Enschede is in 2019 vastgesteld en sindsdien jaarlijks geactualiseerd. Deze woonvisie is opgesteld om duidelijkheid te geven over de Enschedese woonopgave. De woonvisie is op 3 april 2023 geactualiseerd. De woonvisie maakt onderdeel uit van de regionale Woondeal Twente. Voor Enschede geldt een ambitie tot realisatie van 9.300 woningen, waarvan volgens de voortgangsrapportage 7.758 woningen bestaan uit zachte en harde plancapaciteit. De 10 woningen maken onderdeel uit van de zachte plancapaciteit, waar dus rekening mee gehouden is. De woningen binnen dit project passen dan ook binnen de regionale woningbouwbehoefte.

Conclusie

Deze wijziging van het omgevingsplan voldoet aan de instructieregels van het Rijk.

3.1.2 Provinciale regels

3.1.2.1 Omgevingsvisie

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. 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. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid zijn daarbij de leidende principes of 'rode draden'. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

3.1.2.2 Omgevingsverordening

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 hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening zijn instructieregels gesteld waar het voorliggende plan rekening mee dient te houden.

In het navolgende wordt invulling gegeven op welke wijze het voorliggende plan aansluit bij de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen op de Ladder voor duurzame verstedelijking en is gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid.

Afdeling 4.3 Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingsperspectief

In het kader van de toelichting wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. De locatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in een kleinschalig mixenlandschap.

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.

Het voorliggende plan past binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. De afgebrande landschapontsierende bebouwing verdwijnt en de cultuurhistorische waarde wordt hersteld. 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. Het plan past binnen de uitgangspunten van het ontwikkelingsperspectief voor de groene omgeving.

Gebiedskenmerken

In de toelichting op het plan wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In navolgende motivering is beschreven dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de provinciale gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken zijn beschreven in meerdere lagen. Voor het plangebied zijn de volgende lagen van belang:

a. Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in de Natuurlijke laag van de gebiedskenmerken "Stuwwallen". Het landschap met stuwwallen aan de oostzijde van Enschede is van oudsher gevormd door landijs tijdens de ijstijden. Het wordt gekenmerkt door reliëf en een kleinschalig landschappelijke structuur met bossen op zowel hogere als lagere delen in het landschap.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet daarbij is het reliëf ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én ervan af te versterken.

Het bestaande reliëf zal met dit planvoornemen niet gewijzigd worden. Wel zal in overeenstemming met dit gebiedskenmerk aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing door zichtlijnen vanaf het erf te creëren.

b. Stedelijke laag

De stedelijke laag heeft de gebiedsaanwijzing "verspreide bebouwing". Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd. Met de erfinrichting die in dit plan wordt voorgeschreven wordt hieraan bijgedragen.

c. Agrarische laag

Het plangebied ligt in een essenlandschap. Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Met het voorliggende plan wordt het landschappelijk raamwerk versterkt door aanleg van houtwallen, tevens de bebouwing (herbouwing) op bestaand erf plaatsvinden. Een erf wat daadwerkelijk is gesitueerd op de flanken van de es.

d. Laag van beleving

Het plan ligt binnen de stads- en dorpsrandgebieden. Binnen de stads- en dorpsrandgebieden ligt verrommeling op de loer. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die de verbinding tussen woon-, werk- en recreatiemilieus en het landschap leggen en verrommeling tegengaan. De provincie stuurt op behoud, herstel en aanleg van landschappelijke recreatieve routes tussen stad/dorp en land. Met voorliggend plan vindt een versterking plaats van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Tevens heeft de locatie de gebiedsaanwijzing "Bakens in de tijd". De ambitie bij deze gebiedsaanwijzing is het behoud van monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar. Met meerdere zichtlijnen wordt het erf zichtbaar gemaakt. Met de nieuwe invulling kan ingezet worden op een duurzame instandhouding van het erf met behoud van de cultuurhistorische waarden. Het voorliggende initiatief is in overeenstemming met dit gebiedskenmerk.

Sociale kwaliteit en duurzaamheid

Sociale kwaliteit wordt in de omgevingsverordening toegelicht als welzijn van de mens voor zover die betrekking heeft op de fysieke leefomgeving. In deze motivering is onderbouwd dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat in de procedure de communicatie wordt aangegaan met de betrokkenen.

Duurzaamheid is duurzame ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Onder toekomstbestendigheid (artikel 4.6) is gemotiveerd dat de ontwikkeling hiermee niet strijdig is.

Artikel 4.4: Principe van concentratie

Plannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. De voorliggende ontwikkeling komt voort uit een lokale concrete behoefte naar woonruimte. De ontwikkeling is gesitueerd op een bestaand erf, waarbij de bestaande gebouwen een nieuwe invulling krijgen. Het voornemen is dan ook in overeenstemming dit artikel.

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Plannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden 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.

De woningbouwlocatie is gelegen op een voormalig erf en wordt gesitueerd in de bestaande, al dan niet in het verleden afgebrande en te herbouwen bebouwing. Er is dus geen sprake van extra ruimtebeslag buiten een bestaand erf. Het voldoet daarmee aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

In aanvulling op het voorgaande wordt op het bestaande erf een gebied gereserveerd van minder dan 500 m2 voor een zonneveld. Op grond van het voorbereidingsbesluit Zonneparken 2024 (in werking vanaf 3 januari 2024 - provincie Overijssel), gelden voorbeschermingsregels. De regels schrijven voor dat het verboden is om op gronden buiten het bestaand bebouwd gebied een grondgebonden installatie voor het opwekken van zonne-energie op te richten of uit te breiden. Uitzondering op het verbod is dat het gaat om een klein, goed ingepaste zonneveld op agrarische erven (tot ca. 2 ha). Het gereserveerde terrein wordt op grond van de erfinrichtingstekening goed ingepast met een haag en voldoet ruim aan de maximale oppervlakte eis.

Artikel 4.6: Toekomstbestendigheid

In de toelichting op de omgevingsplanwijziging waarin provinciale belangen in geding zijn wordt aannemelijk

gemaakt dat de nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt en die niet bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik, toekomstbestendig zijn en dus:

- de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden;
- ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

De locatie is in verval geraakt, een nieuwe invulling draagt bij aan de toekomstbestendigheid. De ontwikkeling vervult de behoefte naar uitbreiding van de woningvoorraad van de gemeente Enschede.

Conclusie

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

3.1.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst aan gemeentelijk beleid dat relevant is voor deze wijziging. In paragraaf 3.2 en 3.3 (Toetsing aan relevante milieuaspecten en Toetsing aan de relevante omgevingsaspecten) komen, voor zover relevant voor deze wijziging, sectorale beleidsstukken aan bod, zoals het Water- en Klimaatadaptatieplan (WEK) en het archeologiebeleid.

Visie Landelijk Gebied

In zijn vergadering van 6 juli 2021 heeft de gemeenteraad -met toepassing van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening- de structuurvisie ‘Visie landelijk gebied Enschede’ (NL.IMRO.0153.SV00011-0003) vastgesteld. De gemeente wil met de Visie landelijk gebied richting geven aan de verandering, houvast bieden bij keuzen en actief bijdragen aan de toekomst van het landelijk gebied. De Visie gaat over het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in het landelijk gebied.

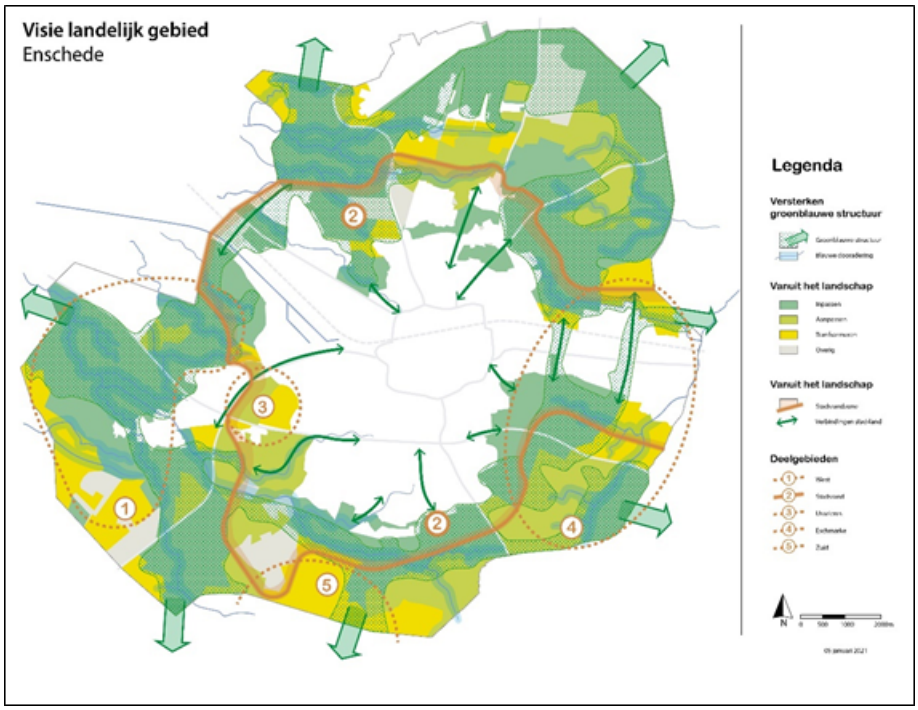
De gemeente wil met de Visie landelijk gebied richting geven aan de verandering, houvast bieden bij keuzen en actief bijdragen aan de toekomst van het landelijk gebied. De Visie gaat over het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in het landelijk gebied.

De Visie Landelijk gebied geeft eerst enkele algemene ambities. Deze vormen een opmaat naar meer concrete uitspraken in het vervolg van de visie. De algemene ambities zijn op dit abstractieniveau niet zodanig vastomlijnd uitgewerkt dat zij als basis dienen voor latere besluiten met mogelijke milieueffecten.

Vervolgens geeft de visie vier ontwikkelingsprincipes (de “vier V's”). Deze geven aan of ontwikkelingen bijdragen aan de ambitie van de gemeente voor het landelijk gebied:

- Versterken groenblauwe structuur: stevige ecologische netwerken en een duurzaam natuurlijk watersysteem t.b.v. behoud van biodiversiteit, natuur en landschap.
- Vanuit het landschap ontwikkelen: ontwikkelstrategie a.d.h.v. kwaliteit van landschap: inpassen, aanpassen of transformeren.
- Verbinden stad-land: versterken interactie tussen stad en buitengebied. Kan op veel manieren inhoud krijgen: fysieke projecten, economisch, met kennis, waardering en betrokkenheid. In stadsrand ontmoeting stad en land meest intensief met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en interactie.
- Vernieuwen: ruimtelijke, economisch, sociaal en bestuurlijk. Vernieuwing is nodig, met behoud van wat goed en waardevol is, aangepast aan de huidige tijd. Experimenten nodig om te zien hoe nieuwe oplossingen er uit zien. Gaat vooral om procesbeschrijving/ gebiedsgericht werken.

Onderstaande Visiekaart verbeeldt drie van deze vier ontwikkelingsprincipes. De ontwikkelprincipes geven enige richting aan hoe naar de wenselijkheid van ontwikkelingen wordt gekeken: om in het 'hier en nu' te kunnen beoordelen of een project, een maatregel of ander initiatief bijdraagt aan het vergezicht. In de visiekaart zijn geen concrete ontwikkelingen aangegeven. Het is een afwegingskader voor beoordeling van latere projecten.



Figuur 3.1 Visiekaart landelijk gebied

Het plangebied is op de kaart aangewezen om bij nieuwe initiatieven te ontwikkelen vanuit het principe van 'inpassen'. Gezien het planvoornemen de realisatie van 11 woningen plaatsvindt op een bestaand erf, ingevoegd binnen de bestaande bebouwing, dan wel vervangende nieuwbouw, wordt ruimschoots voldaan aan het principe van inpassen.

Het plangebied ligt op de visiekaart in de deelgebieden Eschmarke en Stadsrand.

- De Eschmarke ligt aan de oostzijde van de stad Enschede. In de landschapsstudie zijn delen van de Eschmarke aangemerkt als transformatiegebied. De Energievisie ziet daar mogelijkheden voor grootschalige opwek van elektriciteit met zonnevelden. Het planvoornemen weerhoudt niet de realisatie van een zonneveld. Er worden gen gemeentelijke grondposities voor de realisering van het voorliggende plan ingezet. In het zuiden van het plangebied is op grond van de erfinrichtingstekening gronden gereserveerd voor het opwekken van zonne-energie.
- De Stadsrandzone is de zone waar stad en land elkaar het meest intensief ontmoeten. Vooral daar is ruimte voor recreatieve ontwikkeling en interactie. Dit deelgebied heeft geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling, gezien het plan in de huidige situatie al een woonerf is, wat met dit plan niet zal wijzigen.

Gids Buitenkans 2022

Op 11 juli 2022 heeft de gemeenteraad besloten de nieuwe Gids Buitenkans vast te stellen. De herziene Gids Buitenkans (2022) maakt de ambities uit de Visie landelijk gebied concreet met regels voor plannen in het landelijk gebied. De herziene Gids Buitenkans helpt bij het maken van een goed plan voor bijvoorbeeld bouwen of wonen dat past in dat nieuwe beleid.

De Gids Buitenkans biedt een afwegingskader met vier grote regelingen over bouwen en slopen:

- Rood voor Rood (sloop geeft ruimte aan nieuwbouw)
- Sloopregeling (wanneer levert afbraak rechten op voor nieuwbouw)
- Vrijkomende Agrarische Bebouwing (hergebruik voor een andere functie)
- Rood voor Groen (stichten van een nieuw landgoed)

Indien op grond van deze regelingen geen medewerking geboden kan worden aan een initiatief dan is er in de Gids Buitenkans een hoofdstuk opgenomen genaamd Maatwerk. Als initiatieven niet (geheel) passen binnen de vier grote regelingen of de kaders en regels per functie is sprake van ‘maatwerk’ of bij heel grote ontwikkelingen van een integrale gebiedsaanpak. Het kan daarbij ook gaan om situaties waarin verschillende regelingen en regels van de grote 4 van toepassing zijn. De samenloop van de verschillende regels en

regelingen vragen dan om een afweging op maat. Bij maatwerk wordt de afweging direct gebaseerd op de beoogde balans tussen beschermen en benutten (Omgevingswet) en de ontwikkelingsprincipes, het themabeleid en de opgaven uit de Visie landelijk gebied.

Evenwichtige afweging

Bij het beoordelen van nieuw initiatieven dient vergelijkbaar aan de Gids Buitenkans tot een evenwichtige toetsing te komen, waarbij de inhoudelijke voor- en nadelen van het initiatief naast elkaar worden gezet. In algemene zin moeten het privébelang van de initiatiefnemer in evenwicht zijn met het algemeen belang van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Ontwikkelruimte (privé belang)	**Tegenprestatie (maatschappelijk belang)**
Bestaande bouwvolume op het erf volledig benutten voor wonen (5 panden met 11 wooneenheden, deels vervangende nieuwbouw)	Herstel en behoud gemeentelijk monument
	Verbetering landschappelijke kwaliteit/inpassing
	Toevoegen 10 woningen in bijzonder woonsegment (erfwonen)

Ontwikkelprincipes

In de Visie Landelijk gebied is het plangebied aangewezen om bij nieuwe initiatieven in te zetten op 'inpassen'. Het planvoornemen betreft het realiseren van woningen op een bestaande erf binnen bestaande gebouwen, dan wel vervangende nieuwbouw. Het plan voldoet hiermee aan het ontwikkelprincipe 'inpassen'.

Themabeleid

Binnen het thema Wonen wil de gemeente de groene kwaliteit behouden en versterken en om die reden de verstening van het landelijk gebied tegengaan. Dat is al jaren het beleid en die lijn zet deze Visie voort. Het landelijk gebied wordt echter niet op slot gezet. Hergebruik van landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is onder voorwaarden mogelijk. Belangrijke uitgangspunten zijn het behoud van cultuurhistorische waardevolle gebouwen en structuren (zoals erven) en de beperking van het gebouwde volume. Het voorliggende plan biedt niet meer volume dan in de bestaande situatie aanwezig is, dan wel dat deze met een bestaande vergunning hergebouwd mag worden. Het initiatief sluit dus aan bij de gemeentelijke ambitie voor wonen in het landelijk gebied.

Opgaven voor het landelijk gebied

De opgaven betreffen een gemeentelijke opgaven om concrete invulling te geven aan de beschreven ambities. Voorliggend plan betreft een particulier initiatief en staat buiten de opgaven die de gemeente voor zichzelf heeft gesteld. De gemeente kan echter de samenwerking opzoeken om de opgaven te verwezenlijken.

Het voorliggende plan sluit aan bij verschillende opgaven. Het gaat daarbij om het planten van 170.000 bomen, groen bij zonnevelden, beheer houtwallen en landschapselementen, Twentse erven en gemeentelijk monument.

Het voorliggend plan betreft een ontwikkeling op een bestaand monumentaal Twents erf, waarbij de woningen deels in monumentale panden zijn voorzien. Er wordt aan de noordzijde van het erf een nieuwe houtwal aangeplant met 11 streekeigen bomen. Het beheer van het erf en daarmee de houtwal zal uitgevoerd worden door initiatiefnemer. Ook zullen er nieuwe fruitbomen worden aangeplant. Ten zuiden van het erf is een ruimte gereserveerd voor een zonneveld. Dit zonneveld is in het groen ingepast. De groenstructuur van het zonneveld draagt blijvend bij aan landschap en biodiversiteit.

Woonvisie

De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. In de Woonvisie staan belangrijke thema's omschreven zoals het vasthouden van 'talent' en 'werken aan de inclusieve samenleving'. In paragraaf 3.1.1.3 is de woningbouwbehoefte ook toegelicht.

Omgevingsvisie

De gemeenteraad van Enschede heeft de Omgevingsvisie begin juli 2025 vastgesteld. De Omgevingswet (en daarmee de Omgevingsvisie) heeft als doel het bereiken van een balans. Een balans tussen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie is een lange termijnvisie die inzicht in en richting geeft aan de samenhang tussen alle aspecten die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving beïnvloeden. Het begrip fysieke leefomgeving omvat alle elementen die de kwaliteit van de ruimte bepalen voor mens, plant en dier. Denk aan bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Er is ook een sociale leefomgeving. Denk aan hoe we met elkaar omgaan, hoe we elkaar ontmoeten, de voorzieningen die er zijn in een buurt, de werkgelegenheid die er is, bereikbaarheid van voorzieningen en het veiligheidsgevoel van inwoners. En aan de organisaties die onze sociale leefomgeving ondersteunen. Bijvoorbeeld zorg- en welzijnsinstellingen, buurtcentra en andere voorzieningen die welzijn stimuleren en sociale contacten mogelijk maken.

Voor de ontwikkellocatie gelden de volgende leefmilieu's en ambities.

Oude hoevenlandschap zeer hoge waarde

De oude hoevelandschappen zijn de historische boerenerven en akkerbouwcomplexen uit de (late) middeleeuwen. Dit landschap bestaat uit kleinschalige grillige velden met houtwallen rondom open en bolle essen. Oude hoevenlandschap zeer hoge waarde betekent dat strategie inpassen van toepassing is. Dit gaat uitvan het behoud van het veelal gave landschap. Elk initiatief moet zorgvuldig worden ingepast in aansluiting op de gebiedskenmerken.

De woningbouwontwikkeling vindt plaats op een bestaand erf en komt tot stand waarbij met aandacht is omgegaan met de cultuurhistorische waarden. De bouwmogelijkheden zijn beperkt zodat het bouwvolume in de nieuwe situatie het bouwvolume van de bebouwing zoals dat aanwezig was op het oude erf niet overschrijdt. Op deze wijze komt de ontwikkeling met zorg voor het landschap tot stand. Bovendien worden de woningen met een voorgeschreven erfinriching nader ingepast.

Sponswerking

We kunnen water het beste bewaren en vasthouden op de plek waar het de grond raakt. Verspreid kan het water infiltreren in de bodem. De zandbodem is op veel plekken geschikt om water te verzamelen en vast te houden, mits het water de tijd krijgt om de bodem in te zakken. Sterke vertraging van de afvoer van water naar beken of riolen is dan nodig. In de stad betekent dit aandacht voor bestrating, bodembewerking en omgang met het reliëf. Het doel is om te sturen op sponswerking van de ondergrond. We sturen op basis van de geografische situatie van de ondergrond op de ruimte die nodig is om de sponstad verder te ontwikkelen.

De ontwikkeling die voorligt ligt in het landelijk gebied, buiten de stedelijke omgeving van de stad Enschede. De woning wordt gepotitioneerd op een bestaand erf, waarmee bouwregels de bouwmogelijkheden enkel ruimte bieden voor het voorgenomen plan. Bovendien zal er ten noorden van het erf een retentievijver worden toegevoegd.

Wiggen

Rondom de stad wisselen het boslandschap, oude hoevenlandschap en jonge ontginningen elkaar af. Het landschap dringt op meerdere plekken tot diep in het stedelijk weefsel door. Hierdoor heeft de stad een lange stadsrandzone: de grens tussen stedelijk gebied en buitengebied. We respecteren deze heldere grens tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied en versterken deze waar wenselijk.

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan bestaande landschappelijke kwaliteiten. Rondom de woningen bij E en B (zie tekening in paragraaf 2.2) worden enkele bomen verwijdert als ook dat de functie Bos afneemt. In oveleg met bevoegd gezag, de provincie Overijssel wordt deze functie gecompenseerd aan de noordzijde van het erf. Verder wordt de ontwikkeling landelijk ingepast conform het erfinrichtingsplan.

3.2 Toetsing aan de relevante milieuaspecten

Deze paragraaf gaat in op de milieuaspecten die mogelijk relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.1 Milieuzonering

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Om dit doel te bewerkstelligen is het ruimtelijk- en milieuspoor verder geïntegreerd. In de bijlage bij artikel 1.1. van de Ow wordt het begrip Milieubelastende activiteit (Mba) als volgt gedefinieerd: 'activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'.

Op basis van de VNG publicatie "Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022" die ook wijst naar een richtafstandenlijst op hun website, is van de aanwezige bedrijven en voorzieningen rondom het plangebied de milieucategorie bepaald op basis van een rustige woonwijk. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plangebied, gezien de verschillende functies in de directe omgeving van het plangebied, gelegen is in een rustige woonwijk.

Heutinkstraat 610

Op Heutinkstraat 610 is een rundveehouderij gevestigd. In de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter voor veehouderijen waar meer dan 50 dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. In het buitengebied geldt een vaste afstand van 50 meter. De afstand van het noordelijkste punt van het agrarisch bouwblok tot de woonbestemming bedraagt ruim 100 meter tot de woonbestemming. De afstand tot de geplande bebouwing zal eerder circa 150 meter bedragen. Beide afstanden voldoen ruim aan de voorgeschreven aan te houden afstand van 50 meter.

Kromhofsweg 16

Ter plaatse is een bouwbedrijf gevestigd. In de richtafstandenlijst is onderscheid gemaakt tussen bedrijven die kleiner zijn dan 2.000 m2 en groter. Het bouwbedrijf op Kromhofsweg 16 heeft een grotere omvang dan 2.000 m2 en valt daarmee onder milieucategorie 3.2 met bijbehorende richtafstand van 100 meter vanwege het hinderaspect geluid. De afstand bedraagt circa 280 meter en voldoet ruim aan de richtafstand.

Verder zijn er rondom het plangebied geen bedrijven aanwezig of planologisch mogelijk die van invloed zouden kunnen zijn op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Conclusie milieuzonering

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

3.2.2 Geluidhinder

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet). De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- houd rekening met geluid;
- voorziet in aanvaardbaar geluid.

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige

gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Wegverkeerslawaai

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. De instructieregels bevatten waarden en eisen voor het beoordelen van geluid. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl).

Het plan maakt op Erve Kromhof aan de Heutinkstraat 600 in Enschede de realisatie van nieuwe woningen mogelijk. Nabij de geplande woningen liggen de gemeentelijke wegen Heutinkstraat en de Schukkinkweg.

Door Munsterhuis Geluidsadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport “Plan Heutinkstraat 600, Enschede, Akoestisch onderzoek wegverkeer; projectnummer 23.168; kenmerk B02.23.168-RM; d.d. 19 juni 2023” (zie bijlage 3).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de woningen op minimaal 16 meter uit de wegas van de Heutinkstraat en op minimaal 104 meter uit de wegas van Schukkinkweg gerealiseerd worden. Indien de woningen op minimaal de genoemde afstanden van de Heutinkstraat en de Schukkinkweg gerealiseerd worden dan wordt vanwege het wegverkeer op beide wegen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) uit de Wgh voldaan.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd onder de Wet geluidshinder die per 1 januari 2024 vervallen is. De bepalingen ten aanzien van het aspect geluid zijn opgenomen in de Omgevingswet en bijbehorende Amvb's. Onder de Omgevingswet biedt de Omgevingsregeling technische en administratieve regels om hetgeen is opgenomen in de 4 Amvb's (Bkl, Bal, Bbl, Omgevingsbesluit) te bundelen en harmoniseren. In bijlage IVc. bij artikel 3.5 van deze Omgevingsregeling (rekenmethode geluidaandachtsgebied) is vermeldt dat een geluidsaandachtsgebied kan gelden indien de verkeersintensiteit op de nabij het plangebied gelegen weg hoger kan zijn dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor het aandachtgebied geldt bij een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur een afstand van 100 meter.

In het akoestisch onderzoek wordt qua verkeersintensiteiten op de Heutinkstraat (na splitsing richting zuiden) uitgegaan van circa 300 mvt per etmaal. Dit is ruim lager dan de gestelde ondergrens van 1.000 mvt per etmaal. Gezien de lage verkeersintensiteiten van de Heutinkstraat is deze weg niet relevant om te bepalen of aspect geluid van invloed is op geluidgevoelige functie.

De Heutinkstraat ten noorden, voor de aftakking naar de Schikkinkweg en de Schikkinkweg zelf liggen op ruimere afstand dan 100 meter. De woningen liggen niet in een geluidsaandachtgebied. Ook onder de Omgevingswet vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het plan Erve Kromhof aan de Heutinkstraat 600 in Enschede is niet gelegen aan of in de nabijheid van een spoorlijn.

Industrielawaai

Het plangebied van het plan Erve Kromhof aan de Heutinkstraat 600 in Enschede maakt geen onderdeel uit van een gezoneerd industrieterrein en is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het plan niet in de toevoeging van een geluidzoneringsplichtige werkingsgebied.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied van het plan Erve Kromhof aan de Heutinkstraat 600 in Enschede is niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld.

Overig geluid

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels waaraan de direct werkende regels in het omgevingsplan moeten voldoen. Deze regels zijn nodig voor het bereiken van de gewenste geluidkwaliteit. Vanuit een evenwichtig toedeling van functies aan locaties dienen ook overige mogelijke geluidshinder te worden beschouwd die niet als een instructieregels zijn opgenomen. Hierbij valt o.a. te denken aan stemgeluid. In voorliggende situatie zijn er geen geluidsbronnen aanwezig die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie geluid

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Algemeen

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. Bij de toetsing of een omgevingsplanwijziging 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.

Bodemkwaliteit en het plangebied

Algemeen

De nadruk op het bodembeleid in Nederland ligt op de mogelijkheden die de bodem en ondergrond biedt om een locatie te gebruiken. Daaronder vallen ook eventuele bodemverontreinigingen. Drie aspecten om te komen tot een veilig en gezond gebruik van de bodem en ondergrond staan daarbij centraal:

1. Het voorkomen van een nieuwe bodemverontreiniging of aantasting van de bodem en ondergrond.
2. Het beheren en/of functiegericht saneren van een bodemverontreiniging bij het wijzigen of toekennen van een functie.
3. Het beheren van overige bodemverontreinigingen. Dit geldt met name voor locaties waar de functie en/of bestemming niet wijzigt, maar waar door vroegere activiteiten een bodemverontreiniging is ontstaan.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem speelt een rol om vast te stellen of een omgevingsplanwijziging uitvoerbaar is. Dit is geregeld in de instructieregels van het Rijk in paragraaf 5.1.4.5.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Binnen het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd:

- Ortageo, 7 september 2023, verkennend en nader bodemonderzoek Heutinkstraat 600 Enschede, kenmerk 219637/R02 (zie bijlage 4).

In de bodem is verspreid over de locatie bodemvreemde bijmengingen aan puin en kolengruis aangetoond. De bovenste halve meter is overwegend licht verontreinigd met zware metalen en PAK. In de grond dieper dan een halve meter zijn, op een enkele uitzondering na, geen verontreinigingen aangetoond.

Ten zuiden van de schuur en ten noorden van de vijver is een sterke verontreiniging aangetoond met de metalen lood en zink. De omvang is geschat op 15-20 m³.

Conclusie

De sterke verontreiniging met lood en zink dient gesaneerd te worden om dit deel van de locatie geschikt te maken voor de functie wonen met tuin. Daarbij zal voor de parameter lood een terugsaneerwaarde van 90 mg/kg (gecorrigeerd naar droge stof) moeten gelden. Dit is overeenkomst het advies van de landelijke GGD-werkgroep (2 november 2020) om te komen tot een voldoende bodemkwaliteit voor de functie wonen met tuin met betrekking tot lood in bodem.

De omvang deze bodemverontreiniging en de daaraan gekoppelde bodemsanering zal geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan. Het thema 'bodem' vormt na uitvoering van de sanering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Bij de toetsing of een plan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of de realisatie van beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen is geregeld in artikel 5.54 Bkl. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit

als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen bij gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. De realisatie van 11 woningen is daarmee zondermeer een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit In de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool 2021 blijkt dat op het plangebied voor het zichtjaar 2030 aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie luchtkwaliteit

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor deze wijziging van het Omgevingsplan.

3.2.5 Externe veiligheid

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

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

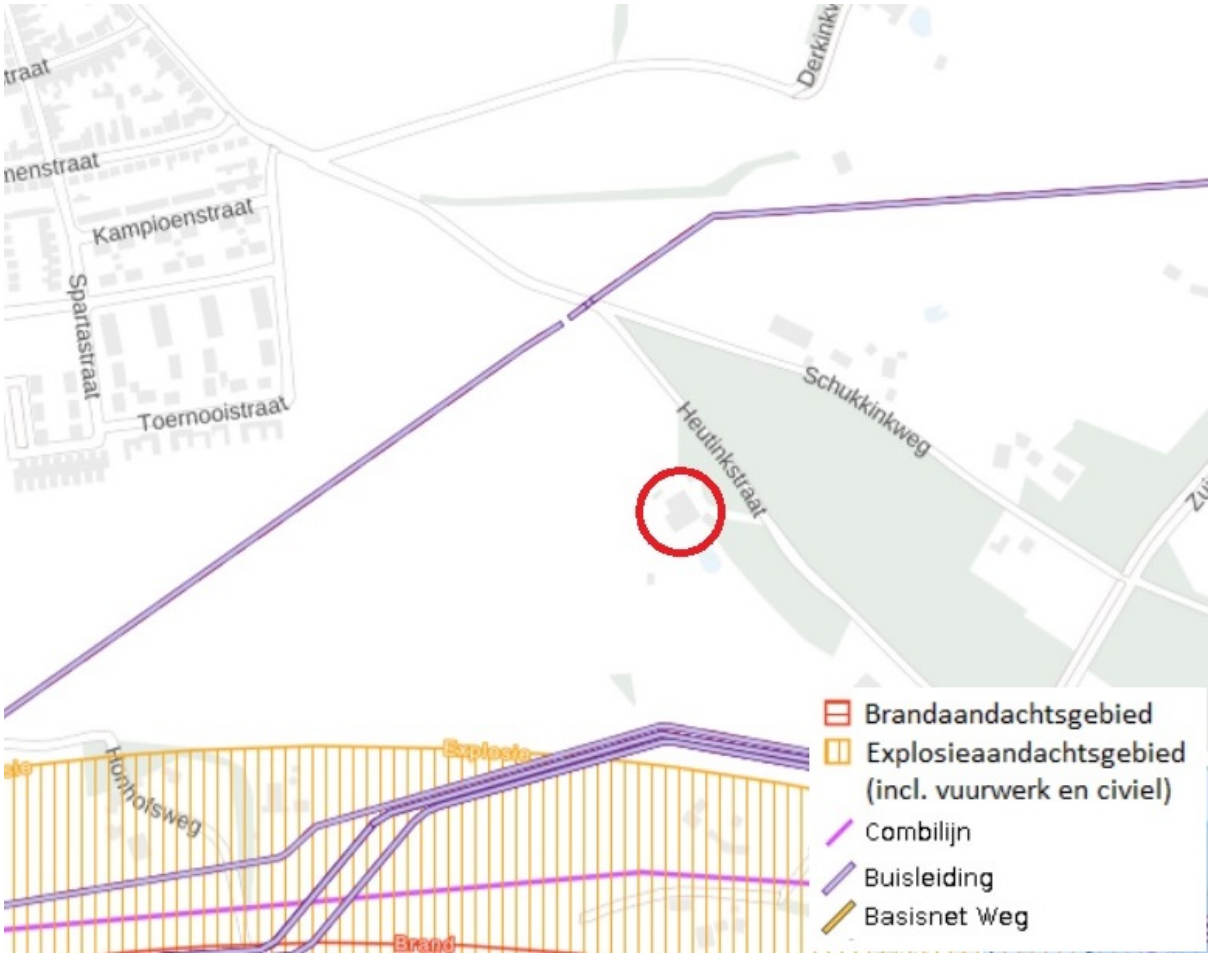
Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het

wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is. Bovendien is geen vestiging van risicovolle inrichtingen mogelijk in het plan. Een nadere toetsing aan het Bevi en/of het BRZO kan daarmee achterwege blijven.

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 zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 160 meter ligt buisleiding van de Gasunie. Ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 180 meter liggen 3 buisleidingen van de Gasunie, Nuon en Enexis. De buisleidingen liggen op ruime afstand en buiten de vaste te hanteren veiligheidsafstanden. Een nadere toetsing aan het Bevb kan daarmee achterwege blijven.



Figuur 3.2 Risicokaart (bron: Atlas Leefomgeving)

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

De basis van de regelgeving voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Binnen het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen of waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Ten zuiden van het plangebied ligt op een afstand van circa 410 meter de Rijksweg A35. Over deze weg kan transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hiervoor gelden veiligheidsafstanden vanuit brand en explosiegevaar. De zonering vanuit het aspect brand eindigt op ruim 375 meter en de veiligheidszonering vanuit het aspect explosiegevaar eindigt op circa 210 meter vanaf het plangebied. Gezien deze ruime afstanden kan een nadere toetsing aan het Basisnet Weg, het Basisnet Water en het Basisnet Spoor daarmee achterwege blijven.

Gebruik van luchthavens

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt hemelsbreed op circa 7,5 kilometer van het vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

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

3.3 Toetsing aan de relevante overige omgevingsaspecten

3.3.1 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

Nederland is een waterrijk land. Bouwen in die gebieden kan niet zomaar. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

In de Watervisie 2050 heeft het waterschap de opgaven beschreven. Daarin wordt geschetst hoe het watersysteem er in 2050 moet uitzien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem. Hieronder wordt de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven.

Watervisie 2050

Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staat de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners.

De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat:
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

De Watervisie is doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2027 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zijn het beleid en de maatregelen opgenomen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met

uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027) en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

Water- en klimaatadaptatieplan gemeente Enschede 2022-2026

De gemeenteraad heeft 25 oktober 2021 unaniem het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 aangenomen. 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. Water de ruimte geven en stenen vervangen door planten en bomen gaan wateroverlast, hittestress 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. De nieuwe norm is van toepassing op het plangebied en is als planregel opgenomen.

Gemeentelijk Water- en rioleringsplan 2024-2028

Het rapport Gemeentelijk Water- en rioleringsplan 2024-2028 landt als instrument van de Omgevingswet nadat deze in werking is getreden. Het plan geeft inzicht in de omvang, het functioneren en de kwaliteitstoestand van de voorzieningen waarmee de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor de inzameling, transport en verwerking van afvalwater, hemelwater en grondwater. In het plan wordt ook rekening gehouden met de effecten van klimaatverandering en de bestrijding van wateroverlast en droogte. Door de klimaatadaptatie mee te nemen bij de invulling van de watertaken blijft de leefomgeving ook in de toekomst op niveau.

Weging van het waterbelang in voorliggend plan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de watertoets vervangen door de term 'weging van het waterbelang'. Het begrip houdt in dat de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De gemeente is verplicht om de waterbelangen mee te nemen in het omgevingsplan. Dit is een instructieregel van het Rijk die volgt uit artikel 5.37 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Hemelwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt

afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet derhalve op eigen terrein worden verwerkt. De bergingsopgave bedraagt 55 millimeter, gerekend over het verharde oppervlak (daken en bestrating).

Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken. Verder zijn de artikelen 22.142 tot en met 22.144 uit de Bruidsschat Omgevingswet van toepassing op het lozen van afvloeiend hemelwater dat niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening.

In het plangebied is ruim voldoende bergings- en infiltratiecapaciteit aanwezig om te voldoen aan de bergingsopgave van 55 millimeter over het verharde oppervlak. Het hemelwater stroomt via oppervlakkige afvoer naar een stelsel van greppels en een retentievijver. In het hemelwaterstelsel worden enkele wijzigingen doorgevoerd om de afwatering en ontwatering van het geheel te verbeteren. Aandachtspunt bij een nadere uitwerking is hoe het hemelwater in de retentievijver terechtkomt.

Afvalwater

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. Bij lozing op oppervlaktewater is het waterschap Vechtstromen bevoegd gezag. Bij infiltratie in de ondegrond is de gemeente Enschede bevoegd gezag.

Oppervlaktewater

Er is oppervlaktewater op het perceel aanwezig. Om de werking van het oppervlaktewaterstelsel te verbeteren worden er enkele nieuwe greppels, duikers en een nieuwe retentievijver aangelegd. Met de aanleg van de duikers en de nieuwe greppels wordt het de instandhouding van het oppervlaktewater gewaarborgd. Daarnaast zijn er geen negatieve invloeden op omliggende oppervlaktwateren.

Voor deze omgevingsplanwijziging geldt dat de vijvers (zie de erfinrichtingstekening 2) ten noordwesten en ten zuiden van het erf een waterbergingsfunctie hebben.

Grondwater, ontwatering en ontwatering

Het maaiveld stroomt vanuit oostelijke richting af naar het westen en kent een hoogteverloop van 54.50+ naar 53.30. De afwatering geschiedt oppervlakkig naar de aanwezige greppels. Voor de bebouwing geldt dat de begane grondvloerpeilen dienen te worden afgestemd op het omliggende maaiveld. Dit dient bij een andere uitwerking nog te gebeuren. Hiermee samen hangt tevens de ontwatering van de nieuwe gebouwen, hierin wordt als eis gesteld dat deze een ontwateringsdiepte van 70 cm ten opzichte van de bovenzijde van het begane grondvloerpeil indien er een kruipruimte aanwezig is. Zonder kruipruimte geldt een eis van 50 cm. Deze uitgangspunten vormen in dit stadium geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

Conclusie

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

Ten aanzien van klimaatadaptatie kan aangegeven worden dat er geen extra verharding wordt toegestaan in het plangebied. Er voldoende ruimte voor waterretentie wordt geboden door de aanleg en instandhouding van 2 vijvers.

Daarmee vormt de waterhuishouding geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan en zijn er voldoende voorzieningen voor klimaatadaptatie getroffen.

3.3.2 Beschermde planten- en diersoorten

In de Omgevingswet (Bal; Besluit activiteit leefomgeving) is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Omgevingswet worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

- Soorten Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m artikel 11.40 Bal);
- Soorten Habitatrichtlijn (artikel 11.46 t/m artikel 11.48 Bal);
- Andere soorten (artikel 11.54 Bal).

Tevens geldt een specifieke zorgplicht op grond van de Omgevingswet. 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.

Met een quickscan (zie bijlage 8) heeft een toetsing plaats gevonden van de geplande ontwikkeling op de Wet natuurbescherming. Alleen soorten die in het onderzoeksgebied vastgesteld zijn, zeer waarschijnlijk in het onderzoeksgebied voorkomen of soorten waarvan het onderzoeksgebied een (essentieel) onderdeel van het functionele leefgebied vormt, worden in deze paragraaf besproken.

Vogels

Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk nestelen er jaarlijks vogels in het plangebied. Vogels kunnen
een nestlocatie bezetten in de beplanting, bebouwing en in de nestkast. De bebouwing is voor vogels toegankelijk en geschikt om een nestplaats in te bezetten.

Als gevolg van het slopen van bebouwing, het verbouwen van de twee schuren en het verwijderen van beplanting en de nestkast tijdens de voortplantingsperiode wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd en vernield. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Vleermuizen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een rust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield. Door het verwijderen van beplanting neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Er wordt echter geen essentieel foerageergebied van vleermuizen aangetast.

Grondgebonden zoogdieren

Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Amfibieën

Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Overige soorten

Het plangebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

3.3.3 Beschermde natuurgebieden

Natura 2000

Onder de Omgevingswet vinden er voor activiteiten die met de natuur te maken hebben (gebiedsbescherming en soortenbescherming) weinig inhoudelijke wijzigingen plaats ten opzichte van het oude recht. Op grond van artikel 5.1, lid 1, onder e, Ow is een omgevingsvergunning nodig voor een activiteit die in het kort significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval. Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt in hoofdstuk 11 nadere bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.
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.
Het plangebied ligt in het oosten van de gemeente Enschede. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Aamsveen op ca. 2,3 km ten zuidoosten van het plangebied. De voor dit gebied aangewezen habitattypen en habitats van soorten zijn allen gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring en vermesting als gevolg van stikstofdepositie. Andere Natura 2000 gebieden in de omgeving zijn gelegen op meer dan 4 kilometer afstand van het plangebied.

Andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie

Eventuele negatieve effecten op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden als gevolg van andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie kunnen op voorhand worden uitgesloten. Verstoringsfactoren als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten kunnen alleen aan de orde zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Voor andere verstoringsfactoren dan stikstofdepositie kan een nadere toetsing achterwege blijven.

Stikstofdepositie

In het kader van voorliggende planwijziging is door BJZ.nu een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase bepaald. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport “AERIUS-berekening Heutinkstraat 600; november 2025”. Het rapport is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Conclusie

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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. In afdeling 7.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels die de provincie verplichten tot het stellen van regels in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden (artikel 7.8 Bkl, eerste lid). Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN liggen op meer dan 370 meter ten oosten van het plangebied. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven. Het NNN vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3.4 Archeologische waarden

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Op grond van de archeologische beleidskaart valt de locatie Heutinkstraat 600 binnen 'onderzoeksgebied A'. Archeologisch onderzoek in deze gebieden is noodzakelijk wanneer de verstoorde oppervlakte groter is dan 250 m2 en dieper dan 50 cm. Het voorliggende plan zal gerealiseerd worden ter plaatse van bestaande bebouwing met uitzondering van een enkele woning die hergesitueerd wordt om een zo een logische inrichting van het erf te realiseren. Hiermee zal de verstoorde oppervlakte niet ruimer worden dan 250 m2 en nader archeologisch onderzoek niet noodzaakelijk wordt geacht.

Toevalsvondsten moeten op grond van de Monumentenwet worden gemeld bij de gemeente Enschede.

3.3.5 Cultuurhistorische waarden

Erve 't Kromhof is gebouwd in het begin van de 19e eeuw. Erve 't Kromhof wordt reeds genoemd in het jaar 1280 in de toenmalige belastinglijsten. Tot voor kort bestond het complex uit een kleine boerderij, tegenwoordig in gebruik als een schuur en een tweekaps boerderij met voorhuis uit 1950.

Op het erf zijn twee branden geweest. Bij de eerste is de kleine boerderij gedeeltelijk afgebrand. Bij de tweede brand in juni 2022 is de tweekaps boerderij nagenoeg geheel verloren gegaan. Na de tweede brand is op locatie een uitgebreide inspectie van de staat van de gebouwen uitgevoerd door de monumentenorganisatie ‘Het Oversticht’ (zie bijlage 6). Tijdens deze inspectie werden naast de al beschermde kleine boerderij, een oude schuur en delen van de oorspronkelijke erfaanleg ontdekt.

Door nieuwe bouwplannen en de twee branden op het erf werd het noodzakelijk om de bescherming te herzien en een aangepaste redengevende omschrijving op te stellen. In deze nieuwe omschrijving worden de kleine boerderij, de oude schuur en de oorspronkelijke erfaanleg aangegeven als objecten met hoge monumentwaarden. Deze redengevende omschrijving (zie bijlage 7) vervangt daarmee de redengevende omschrijving die nu aan de monumentale status van de kleine boerderij is gekoppeld. De monumentwaarden van de tweekapsschuur (afgebrand) als gebouw komt te vervallen, maar de “footprint” als plek voor nieuwbouw blijft wel beschermd. Bij nieuwe ontwikkelingen moet de historie de leidraad vormen.

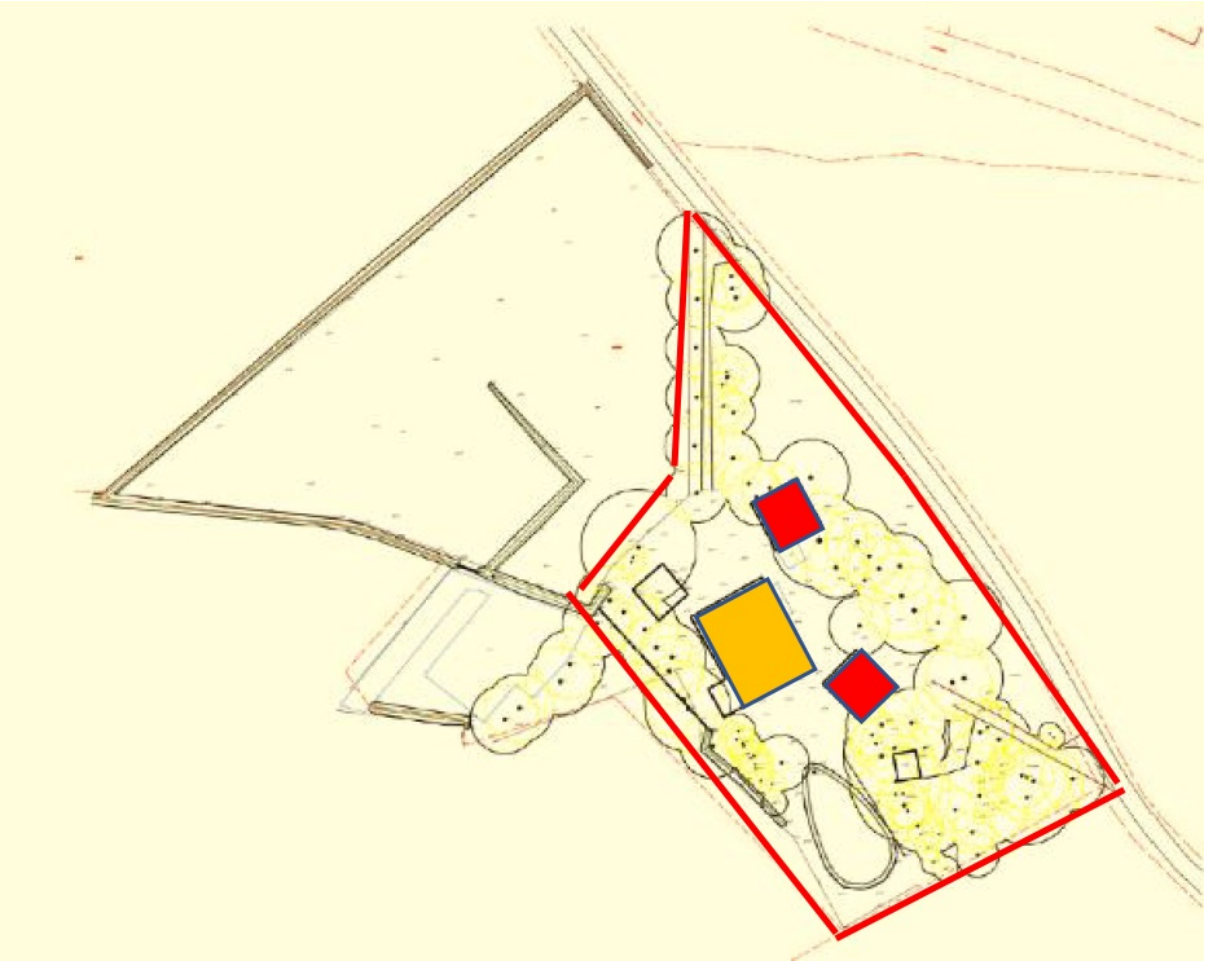
Het college heeft besloten naar advies van de monumentencommissie de bescherming van het monument aan te passen en uit te breiden op grond van de redengevende omschrijving.



Figuur 3.3 Erfkaart

Erfkaart erve Kromhof met gebouwen (situatie mei 2023):

1. Grote tweekapboerderij (afgebrand)
2. Schuur van 1913 (afgebrand)
3. Oude schuur (deels ingestort)
4. Kleine boerderij, (deels afgebrand)
5. Klein veldschuurtje
6. Jonge schuur (afgebrand en gesloopt)



Figuur 3.4 Gewijzigde monumentale status erf Heutinkstraat 600

In figuur 3.4 is met een rood vlak de te beschermen/behouden gebouwen en in oranje de beschermde footprint van de oude boerderij afgebeeld. Het rode kader geeft de grens aan van het deel van het erf dat met de herziening van de monumentale waarde beschermd wordt.

Het voorliggende plan geeft invulling aan de beschermwaardige bebouwing door deze toekomstbestendig te maken met een nieuwe invulling. De eis tot behoud van de footprint zal in de verbeelding gekoppeld worden aan een strikte omlijning van het bouwvlak.

3.3.6 Gezondheid

Algemeen

Het omgevingsplan moet een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevatten. De gemeente moet daarbij de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarborgen. Dat belang krijgt een bredere invulling dan het belang van een goede ruimtelijke ordening (in de situatie vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet). In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bereiken van een gezonde fysieke leefomgeving is één van de doelstellingen van de wet (artikel 1.3, onder a, van de Omgevingswet). Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen.

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt. Als gevolg kan het verschillende onderwerpen raken. Naast milieunormen om de volksgezondheid te beschermen, kunnen overheden ook eigen gezondheidsambities uitwerken en vastleggen. Gemeente Enschede heeft echter nog geen uitgewerkt gemeentelijk kader voor het thema gezondheid.

In algemene zin wordt vereist dat bij de een evenwichtige toedeling van functies rekening gehouden dient te worden met het beschermen van de gezondheid (art. 2.1 lid 4 Omgevingswet)

Spuitzone

Binnen het plangebied liggen gronden met een agrarische functie en ook grenst het plangebied aan agrarische percelen. Op deze agrarische percelen is het planologisch toegestaan dat er gewassen kunnen worden geteelt. Bij agrarisch grondgebruik is de kans groot dat gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Deze middelen beschermen de planten tegen ongedierte, maar de verspreiding ervan kan ook gezondheidsproblemen veroorzaken. Om deze reden geldt vanuit vaste rechtspraak de regel dat er een afstand moet zijn tussen agrarisch grondgebruik en gevoelige functies (zoals woningbouw), de zogenaamde spuitzone.

Er is geen wettelijke bepaling over de minimale afstand die hierbij gehanteerd dient te worden. De Raad van State heeft hierover diverse uitspraken (o.a. uitspraak op 6 november 2024 ECLI:NL:RVS:2024:4506) gedaan. Op basis van deze jurisprudentie geldt dat een zone van minimaal 50 meter wordt aangehouden tussen bebouwing (woningen én verblijfsplaatsen) en agrarische grond waar met gewasbeschermingsmiddelen wordt gewerkt.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de ‘uitwaartse benadering’. Hier ligt de nadruk op het creëren van een bufferzone rondom de gevoelige functie (beoogde woningbouw). Binnen deze zone is het niet toegestaan om op het agrarische perceel gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken, waar voorheen planologisch gezien het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wél was toegestaan.

De percelen waarop agrarische functies zijn toegestaan blijven geschikt en beschikbaar voor agrarische functies, echter geldt er een beperking voor een specifieke activiteiten (gebruik chemische gewasbescherming) binnen de opgenomen zone, die slechts een beperkt deel van de betreffende percelen beslaat. Dit zal geen afbreuk doen aan het huidige feitelijke gebruik van de percelen als grasland en dus geen onevenredige gebruiksbeperking op de percelen leggen. Het gebruik van biologische gewasbeschermingsmiddelen blijft wél mogelijk.

Met de opgenomen regeling wordt het woon- en leefklimaat en de gezondheidssituatie voor de toekomstige bewoners beschermd.

De belangen van de betrokken eigenaren en die van de (toekomstige) bewoners zijn evenwichtig afgewogen, waarbij de eigenaren van de agrarische percelen vanuit participatie vooraf geïnformeerd zijn.

Geitenhouderijen

Recente onderzoeken naar de gevolgen van veehouderijen op de gezondheid geven aan dat er in de gebieden met geitenhouderijen op een afstand tot 2 kilometer meer longontstekingen voorkomen. Wat deze verhoogde kans op longontsteking veroorzaakt is echter niet duidelijk en wordt de komende jaren nader onderzocht. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en er een integrale aanpak voor veehouderijen voorhanden is, is het advies van de GGD aan de gemeente om het voorzorgprincipe toe te passen en terughoudend te zijn in het plaatsen van gevoelige bestemmingen binnen 250 meter van een geitenhouderij. Kwetsbare groepen zoals kinderopvang en scholen dienen op een zo groot mogelijke afstand van een geitenhouderij gerealiseerd te worden.

Bij het realiseren van dit planvoornemen wordt er rekening gehouden met de voorzorgsafstand van 250 meter ten opzichte van een geitenhouderij. Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd binnen deze afstand.

3.4 Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden moet de gemeente kosten maken. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeente is verplicht om in bepaalde gevallen deze kosten te verhalen. Het sluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur.

De beoogde ontwikkeling betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

Gelet op het bovenstaande 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

© December 2025, gemeente Enschede

enschede.nl