

Ruimtelijke Onderbouwing

Omgevingsvergunning
Beuvinkweg 40

Status: Concept

Beuvinkweg 40

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding tot maken van de ruimtelijke onderbouwing	3
1.2 Ligging en locatie van het project	3
1.3 Wettelijk kader	5
1.4 Procedure	5
1.5 Huidige juridische situatie	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project	8
2.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundige beschrijving	8
Hoofdstuk 3 Toetsing aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie en gemeente	12
3.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	12
3.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	13
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	24
Hoofdstuk 4 Toetsing aan de relevante omgevingsaspecten	27
4.1 Welstand en Beeldkwaliteit	27
4.2 Cultuurhistorie	27
4.3 Verkeer en parkeren	28
4.4 Besluit milieueffectrapportage	29
4.5 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen	29
4.6 Bodemkwaliteit	30
4.7 Wet geluidhinder	31
4.8 Luchtkwaliteit	31
4.9 Externe veiligheid	31
4.10 Natuur	33
4.11 Waterhuishouding	34
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.1 Vooroverleg	37
6.2 Participatie	37
6.3 Tervisielegging	38
Hoofdstuk 7 Conclusies	39

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot maken van de ruimtelijke onderbouwing

Op het perceel Beuvinkweg 40 in Enschede is landschaps- en zorgboerderij De Rökker gevestigd. Dit is een biologisch, agrarisch melkveebedrijf en tevens dagopvang voor mensen met een beperking. De initiatiefnemers zijn al geruime tijd bezig om het agrarisch bedrijf in fases over te schakelen naar een circulair (biologisch) melkveebedrijf. Daarbij zijn het afgelopen jaar al een groot aantal aanpassingen doorgevoerd in het landschap, zoals de aanleg van voedselsingels (bomenrijen met 45 Walnoten en 20 Tamme kastanjes), de aanleg akkerranden, verhoging van de grondwaterstand, inzaaien van kruidenrijk grasland.

Door de extensivering van het bedrijf (minder melkkoeien betekent minder inkomsten) en voor het landschappelijk beheren van de gronden wordt gekeken naar nieuwe vormen van inkomsten. Daarom is het plan opgevat om 4 gebouwen in het landschap te realiseren, waarin 5 lodges worden gerealiseerd. Het gaat om drie losse en één geschakelde. De natuurlodges worden enerzijds vanuit financieel oogpunt gerealiseerd maar anderzijds ook vanuit recreatief en educatief oogpunt om bezoekers/recreanten kennis laten maken met landschap en kringlooplandbouw.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest". Medewerking kan worden verleend door middel van een omgevingsvergunning met projectafwijakingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, 1^e lid onder a 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Aanvrager heeft er voor gekozen een aanvraag omgevingsvergunning met projectafwijakingsbesluit (Ook wel afgekort als PAB ProjectAfwijkingsBesluit) in te dienen. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin. Voor meer informatie is het plan van de landschaps - en zorgboerderij opgenomen bij de toelichting als bijlage 1

1.2 Ligging en locatie van het project

Zorgboerderij De Rökker is gelegen aan de Beuvinkweg 40. De locatie ligt ten noordoosten van Lonneker en ten zuiden van vliegbasis Twente.

De Beuvinkweg is een aftakking van de doorgaande Oude Deventerweg. De Beuvinkweg is voor autoverkeer doodlopend en eindigt op het erf van zorgboerderij De Rökker. Fietzers en wandelaars kunnen via het erf door naar het Wiefkerpad. De zorgboerderij ligt aan de noordrand van een es en is omgeven door agrarische percelen met groenstructuren.



Ligging plangebied aan de Beuvinkweg 40



In geel de beoogde locaties van de 4 gebouwen, waarin 5 natuurlodges rondom het erf aan de Beuvinkweg 40 worden gerealiseerd. De middelste gele locatie is de geschakelde.

1.3 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit is artikel 2.12, 1^e lid onder a 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met de artikelen 5.20 en 6.14 van het Besluit omgevingsrecht (afgekort Bor). Op grond van artikel 2.12, 1^e lid onder a 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo) kunnen burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, mits die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op grond van artikel 5.20 van het Bor zijn op een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit tevens enkele artikelen uit het Bor van toepassing. Het gaat daarbij om artikelen die betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting. De inhoud van deze artikelen geldt daarmee ook voor een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit. Op grond van artikel 6.14 van het Bor moet een verleende omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit overeenkomstig de Ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.4 Procedure

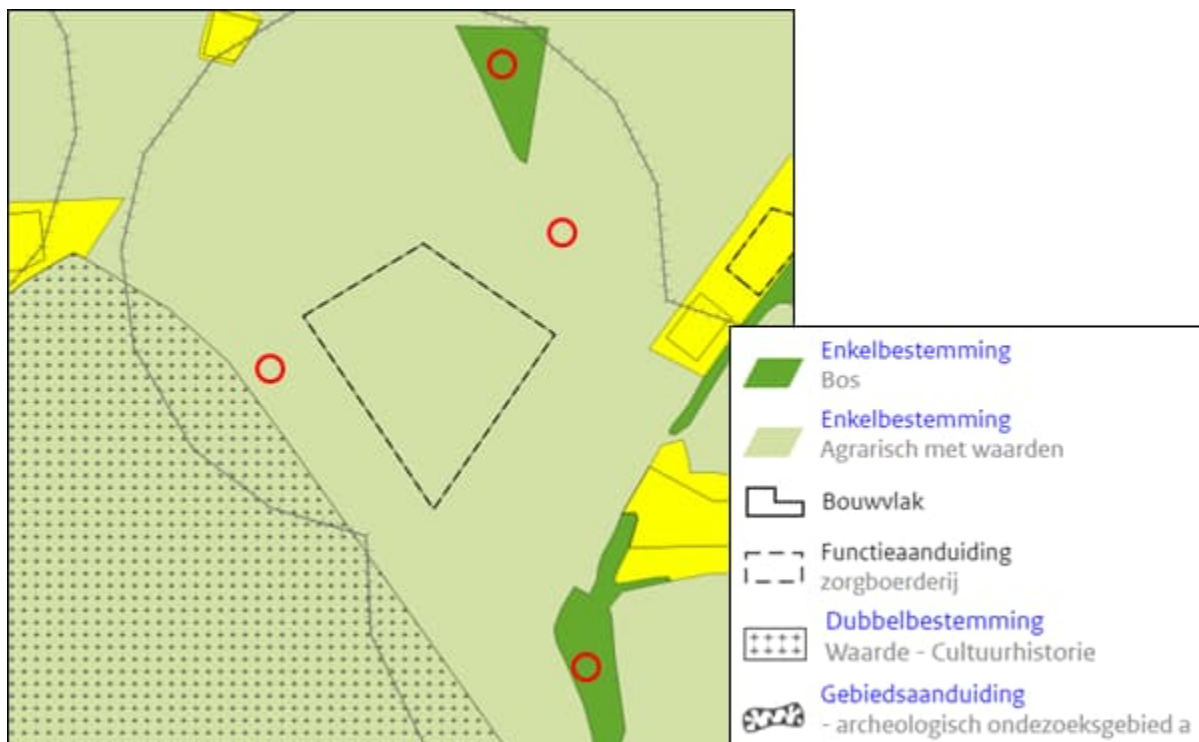
Op de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing. Voor vooroverleg, participatie en tervisielegging zie hoofdstuk 6.

1.5 Huidige juridische situatie

1. Bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest"

Het projectgebied aan de Beuvinkweg 40 valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest". Dit bestemmingsplan is op 9 november 2015 door de gemeenteraad van Enschede vastgesteld. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven. De vier locaties van de natuurlodges zijn rood omcirkeld.





Fragment verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest"

Twee van de projectlocaties voor de natuurlodges zijn gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden-agrarische functie met landschapswaarden'. De natuurlodges passen niet bij de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden'. Gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn onder andere bestemd voor agrarische doeleinden en agrarisch natuurbeheer. Bebouwing is alleen toegestaan binnen een bouwvlak. De projectlocaties zijn niet gelegen binnen een bouwvlak. Daarnaast is alleen kleinschalige dagrecreatie toegestaan, zonder overnachten. Aangezien de lodges het mogelijk maken om te overnachten is het niet passend binnen de huidige bestemming.

De twee andere projectlocaties voor de natuurlodges zijn gelegen binnen de bestemming "Bos". Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de houtproductie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden. Het bouwen van gebouwen is hier niet toegestaan.

Het plan voor het realiseren 4 gebouwen is niet toegestaan op basis van de gebruiks- en bouw mogelijkheden die gelden voor de genoemde bestemmingen. Een afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken.

Alle projectlocaties liggen binnen de gebiedsaanduiding "archeologisch onderzoeksgebied a". Gronden met deze gebiedsaanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden in de bodem. Voor bodemingrepen van een bepaalde omvang en diepte geldt een archeologisch onderzoeksplicht. Hier wordt in paragraaf 4.2 verder op ingegaan.

Ten zuiden van het perceel aan de Beuvinkweg ligt een es bestaande uit een verhoging in het landschap. Deze es heeft in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het behoud van het reliëf van essen. De projectlocaties liggen net buiten deze dubbelbestemming.

1. Overige bestemmingsplan

Naast het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" gelden er voor dit gebied een aantal zgn. 'paraplu-bestemmingsplannen'. Dit is een bestemmingsplan met een specifieke thema die als een 'paraplu' over andere, reeds bestaande bestemmingsplannen heen hangt.

Op het plangebied zijn, naast het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest', de volgende 'paraplu-bestemmingsplannen' van kracht:

- het bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)"

Dit bestemmingsplan, door de Raad vastgesteld op 18 november 2014, geldt voor het gehele grondgebied van de

gemeente Enschede en stelt regels ten aanzien van detailhandel en groothandel in consumentenvuurwerk, alsmede regels ten aanzien van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Dit bestemmingsplan is in voorliggend geval **niet van toepassing**.

- *het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie'*

Dit plan is vastgesteld op 6 februari 2017. Het plan geldt als een aanvulling op alle geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie". Ten aanzien van het plangebied zijn er geen relevante onderdelen uit het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" waarmee rekening dient te worden gehouden c.q. die moeten worden vertaald in dit projectafwijkingbesluit. Dit bestemmingsplan is in voorliggend geval niet van toepassing. Er wordt niet gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'karakterisiek', zodat het bepaalde in artikel 51 van dit paraplubestemmingsplan **niet van toepassing** is, zie verder ook par. 2.3.

- *het bestemmingsplan 'Buitengebied - zonnepanelen'*

Dit plan is vastgesteld op 2 juli 2018. Dit plan bevat een regeling die het onder voorwaarden mogelijk maakt om zonnepanelen op maaiveld te realiseren. Dit bestemmingsplan is in voorliggend geval **niet van toepassing**.

- *het bestemmingsplan 'Parkeren Enschede'*

Dit bestemmingsplan is op 11 maart 2019 door de Raad vastgesteld. Dit plan voorziet in het stellen van normen voor het parkeren of stallen van auto's en fietsen, het laden of lossen van goederen en het realiseren van parkeervoorzieningen voor invaliden. Dit bestemmingsplan is in voorliggend geval **wel** van toepassing. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. Zie adviezen Verkeer hierover en par. 2.1 en 2.4.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project

2.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundige beschrijving

Bestaande situatie projectlocatie

De Beuvinkweg is een rustige doodlopende weg die eindigt bij het erf Beuvinkweg 40. Op het perceel worden melkkoeien en jonkvee gehouden. Daarnaast is het een dagbestedingslocatie voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het is een compact erf met een bedrijfswoning, agrarische bedrijfsgebouwen en kuilvoerplaten, een zorggebouw en een creatief atelier ten behoeve van de dagbesteding. Het erf ligt direct ten noorden van een wandelroute en fietsroute die onderdeel uitmaakt van het netwerk van fietsknooppunten (het Wiefkerpad).

Rondom het erf zijn robuuste groenstructuren aanwezig. Dit bestaat uit houtsingels en erfbosjes. Het agrarisch erf ligt aan de rand van een es die zich richting het zuiden uitstrekt. Het bedrijf investeert in verbetering van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het erf en de directe omgeving. Dit doet zij onder andere door de aanplant van groenstructuren, inzaaien kruidenrijk grasland en maatregelen tegen de droogte.



Huidige situatie aan van zorgboerderij De Rökker aan de Beuvinkweg 40

Beoogde situatie projectlocatie

Zorgboerderij De Rökker is voornemens om 5 natuurlodges (recreatiewoningen) in de directe omgeving van het agrarisch erf te realiseren. Het betreft 4 gebouwen waarin 5 lodges worden gerealiseerd, namelijk 3 separate en 1 geschakelde. De lodges liggen verscholen in het landschap en zijn daarmee niet of nauwelijks zichtbaar voor passanten. Ze worden geïntegreerd in het landschap direct rondom het erf van De Rökker. De lodges krijgen nadrukkelijk geen oprit en geen parkeerplaats bij de lodge. Dit vindt plaats op het erf van De Rökker. Vanaf daar

kunnen bezoekers lopend de vier locaties bereiken. De lodges zijn individuele verblijven en hebben onderling nauwelijks een ruimtelijke relatie, behalve dat ze voor de enkele voorzieningen gebruik maken van het erf van De Rökker (zoals parkeren). Daarmee wordt voorkomen dat de lodges als groepsaccommodatie gebruikt kunnen worden. De keuze voor een verspreide ligging, en daarbij plekken die niet opvallen vanuit de openbare weg of vanuit het erf, draagt hieraan bij.

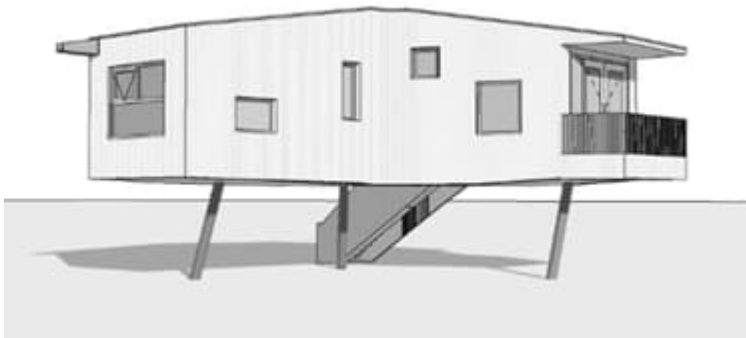
De lodges worden gekenmerkt door praktische constructies (van hout). De vormgeving en positie verwijst naar dieren die in deze regio voorkomen.



Locaties van de 4 gebouwen, waarin 5 lodges worden gerealiseerd (3 losse en 1 geschakelde)

1. Logie de Buizerd

Een eerste plek is gevonden in een driehoekig bosje. Dit is een perceel dat zich bevindt naast de toegangsweg richting het erf. Deze lodge verschuilt zich letterlijk tussen de bomen en kan een groot gezin huisvesten en ligt als een ooievaarsnest op een plateau boven het maaiveld, verscholen tussen het hout. De oppervlakte van de Buizerd is 54,17 m².



2. Logie Het Wildzwijn

Op de tweede plek is er een lodge geplaatst op een plek naast een houtsingel vlakbij het erf. Het staat als een stier eenzaam aan de rand van het weiland. Deze lodge is eveneens geschikt voor een groter gezin. De oppervlakte van het Wildzwijn is 67,05 m².



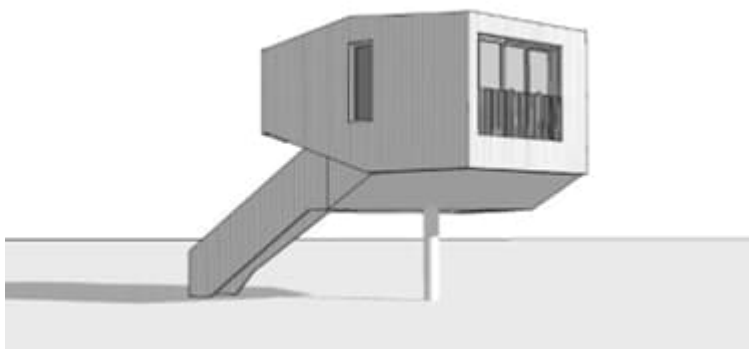
3. Logie Het Vossenhol

De derde plek biedt plek aan een dubbele lodge en zal op een plek liggen die ingegraven wordt op een hoogtelijn in het kruidenweiland. Dit verblijf is geschikt voor mensen met rolstoelen en is gelijkvloers toegankelijk. Het ligt als een moderne molshoop ingegraven in een hoogteverschil in het terrein. De oppervlakte van het Vossenhol is 186,33 m².



4. Logie De Aalscholver

De Aalscholver is een kleine 2 of 3 persoons lodge die als een vogelnest geplaatst is in een bomensingel. De oppervlakte van de Aalscholver is 35,55 m².



Er kunnen in de 4 gebouwen maximaal 20 personen overnachten (dit is gebaseerd op het aantal bedden en slaapbanken).

De 4 gebouwen worden dusdanig ingepast dat de bouwwerken opgaan in het bestaande landschap en niet hoeven te worden ingepast met nieuw opgaand groen. Wel wordt rondom het erf geïnvesteerd in de groene ruimte. Er is een landschapsplan gemaakt waarin nieuwe singels worden aangeplant en bestaande singels worden versterkt. Deze landschapselementen passen bij de landschapsstructuur ter plaatse. Daarnaast investeert de initiatiefnemer op de gronden samen met het waterschap in het verbeteren van het watersysteem op de gronden behorend bij de zorgboerderij. Uitgangspunt is om het natuurlijk watersysteem te herstellen met zo min mogelijk sloten (en bestaande sloten te verondiepen) om water vast te kunnen houden en te bergen.



Landschapsplan van zorgboerderij De Rökke

Hoofdstuk 3 Toetsing aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie en gemeente

3.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

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

Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen met projectafwijklingsbesluiten

moeten voldoen. Binnen drie jaar moet het onderwerp zijn opgenomen in een bestemmingsplan.

3.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan het NOVI en het Barro

De realisatie van 5 natuurlodges aan de Beuvinkweg 40 is niet in strijd met het Rijksbeleid uit het NOVI en het Barro.

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

Artikel 3.1.6, 2e tot en met 4e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt in de toelichting moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet in de toelichting tevens worden gemotiveerd waarom in die behoefte niet kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied.

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

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

'Stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Recreatiewoningen vallen onder 'andere stedelijke voorzieningen'. Er wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd op agrarische gronden en in bos, waar geen bebouwingsmogelijkheden waren.

In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie de overzichtsuitspraak van de Afdeling over de Ladder, ECLI:NL:RVS:2017:1724. Daarin wordt aangegeven wanneer wel of geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Als de nieuwe ontwikkeling, die vallen onder 'andere stedelijke voorzieningen' kleiner is dan 500 m², dan is het niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

De 4 gebouwen hebben een oppervlakte van 343 m². Het ruimtebeslag is kleiner dan de in de jurisprudentie aangegeven grens van 500 m², zodat dit ruimtebeslag niet is aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'.

Toetsing 'Stedelijke ontwikkeling' en het project Beuvinkweg 40

In lijn met de jurisprudentie kan gesteld worden dat voorliggend plan niet wordt gezien als een nieuw stedelijke ontwikkelingsproject en dat de behoefte van voorliggend plan niet hoeft te worden gemotiveerd.

3.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

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

In de verordening van de provincie zijn regels opgenomen voor nieuwe recreatiewoningen en voor bouwen in het bos.

3.2.3 Regels voor nieuwe recreatiewoningen

In de verordening van de provincie zijn regels opgenomen voor nieuwe recreatiewoningen.

Artikel 2.12.2 Nieuwe recreatiewoningen

Lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen als:

- **er sprake is van een innovatief concept;**
- **verzekerd is dat recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden en**
- **de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.**

Lid 2

In afwijking van het eerste lid geldt de eis van complexgewijs realiseren van recreatiewoningen niet als:

- **de recreatiewoningen worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, en**
- **de nieuwe recreatiewoningen voldoen aan de eisen van bedrijfsmatige exploitatie en verhuur.**

Doorwerking voorliggend plan:

Het plan bestaat uit het realiseren van 5 natuurlodges bij zorgboerderij De Rökker. Het betreft geen standaard huisjes maar een vernieuwend, innovatief concept. Twee lodges worden bewust niet op of direct grenzend aan het agrarisch erf gerealiseerd maar zijn zorgvuldig ingepast in het omliggende landschap waarbij het agrarisch erf het hart vormt. In combinatie met de vormgeving van de lodges voegen deze zich als het ware naar de contouren van het landschap ter plaatse en gaan er daardoor in op. Om het landschap niet te verstoren en de landschapsbeleving te vergroten zijn de gronden rondom de lodges autovrij. Bezoekers parkeren op het agrarisch erf en wandelen door het landschap naar de lodges. Gasten kunnen worden betrokken bij activiteiten die plaatsvinden op de zorgboerderij. Het boerenbedrijf wordt letterlijk opengesteld voor een publiek die in hun dagelijks leven niet vaak met boerenbedrijven of agrarische productiebedrijven te maken hebben. Het draagt daarmee bij aan kennis en beleving van de boerderij in zijn algemeenheid en natuur- en mens- inclusieve landbouw in het bijzonder.

De initiatiefnemers richten zich op de volgende doelgroep:

- **Rustzoekers:** Rustzoekers houden recreatie graag letterlijk en figuurlijk dicht bij huis. Ze zijn het liefst in de eigen, vertrouwde omgeving.
- **Inzichtzoekers:** Inzichtzoekers willen dingen leren en ervaren, in de natuur en met culturele activiteiten.

De natuurlodges worden bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd. Zoals in de inleiding aangegeven zoekt het bedrijf naar verbreding van inkomsten door extensivering van het agrarische bedrijf (vermindering melkkoeien) en het landschappelijk/natuurlijk beheren van de gronden.

artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

Voor het landschappelijk goed inpassen van de natuurlodges is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is opgesteld conform de geldende gebiedskenmerken, die later in deze paragraaf worden besproken. Door de

landschappelijke inpassing zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse worden vergroot. Hiermee voldoet het voorliggend plan aan artikel 2.1.5 uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

De gemeente Enschede heeft met het vaststellen van de Gids Buitenkans op 11 juli 2022 een vertaalslag gemaakt van het provinciaal beleid met betrekking tot de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving naar gemeentelijk niveau. Onderhavig project bestaat uit het realiseren van 5 natuurlodges. Deze zijn zorgvuldig ingepast in het landschap zodat deze nauwelijks waar te nemen zijn. De natuurlodges zorgen daarmee niet tot aantasting van het landschap.

De vijf natuurlodges worden dusdanig ingepast dat de bouwwerken opgaan in het bestaande landschap en niet hoeven te worden ingepast met nieuw opgaand groen. Wel wordt rondom het erf geïnvesteerd in de groene ruimte. Er is een landschapsplan gemaakt waarin nieuwe singels worden aangeplant en bestaande singels worden versterkt. Deze landschapselementen passen bij de landschapsstructuur ter plaatse. Daarnaast investeert de initiatiefnemer op de gronden samen met het waterschap in het verbeteren van het watersysteem op de gronden behorend bij de zorgboerderij. Uitgangspunt is om het natuurlijk watersysteem te herstellen met zo min mogelijk sloten (en bestaande sloten te verondiepen) om water vast te kunnen houden en te bergen.

Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit vindt plaats door het uitvoeren van verschillende landschapsmaatregelen die passen bij de landschapsstructuur ter plaatse. Het plan is in overeenstemming met artikel 2.1.6 uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

3.2.4 Regels voor bouwen in de bestemming bos

In de verordening van de provincie zijn regels opgenomen voor bouwen in het bos.

Omgevingsverordening artikel 2.8.1 Ontwikkelingen in de bestemming Bos

In de Omgevingsverordening van de Provincie staat in artikel 2.8.1 dat nieuwe ontwikkelingen in Bos en natuurgebieden buiten het NNN (voorheen EHS) niet zondermeer toegestaan zijn, want deze bestemmingen zijn gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

De uitzonderingen zijn mogelijk via de Er zijn echter wel uitzondering mogelijk via de leden 3 en 4 van artikel 2.8.1. Er moet dan wel extra aangetoond worden dat de aanwezige waarden niet aangetast worden en er zullen ook wel extra maatregelen getroffen moeten worden om de waarden te compenseren.

Artikel 2.8.1 Begripsbepalingen.

In deze titel wordt verstaan onder:

a. bestaande natuur: bestaande bos- en natuurgebieden buiten de NNN (voorheen EHS) die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening in geldende bestemmingsplannen als zodanig zijn bestemd,

b. zwaarwegende maatschappelijke belangen: algemene belangen die behartigd worden door de overheid en/of maatschappelijke organisaties, niet zijnde het belang van een particulier of het belang van enkelingen.

Artikel 2.8.2

Lid 1 Bestemmingsplannen die betrekking hebben op bestaande natuur voorzien in een specifieke, daarop toegesneden bestemming die gericht is op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Lid 2 Bestemmingsplannen als bedoeld in lid 1 voorzien niet in ontwikkelingen waardoor de aanwezige en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden worden aangetast.

Lid 3 In afwijking van het gestelde onder 2 kunnen ontwikkelingen die uit een oogpunt van zwaarwegende maatschappelijke belangen noodzakelijk zijn worden toegestaan als:

a. er geen reële alternatieven zijn,

b. de negatieve effecten van de ontwikkeling zo beperkt mogelijk worden gehouden,

- c. de overblijvende negatieve effecten in voldoende mate worden gecompenseerd,*
- d.een heldere onderbouwing wordt aangeleverd van het bepaalde in lid a, b en c.*

Lid 4 *In afwijking van het gestelde onder 2 kunnen kleinschalige ontwikkelingen worden toegestaan als:*

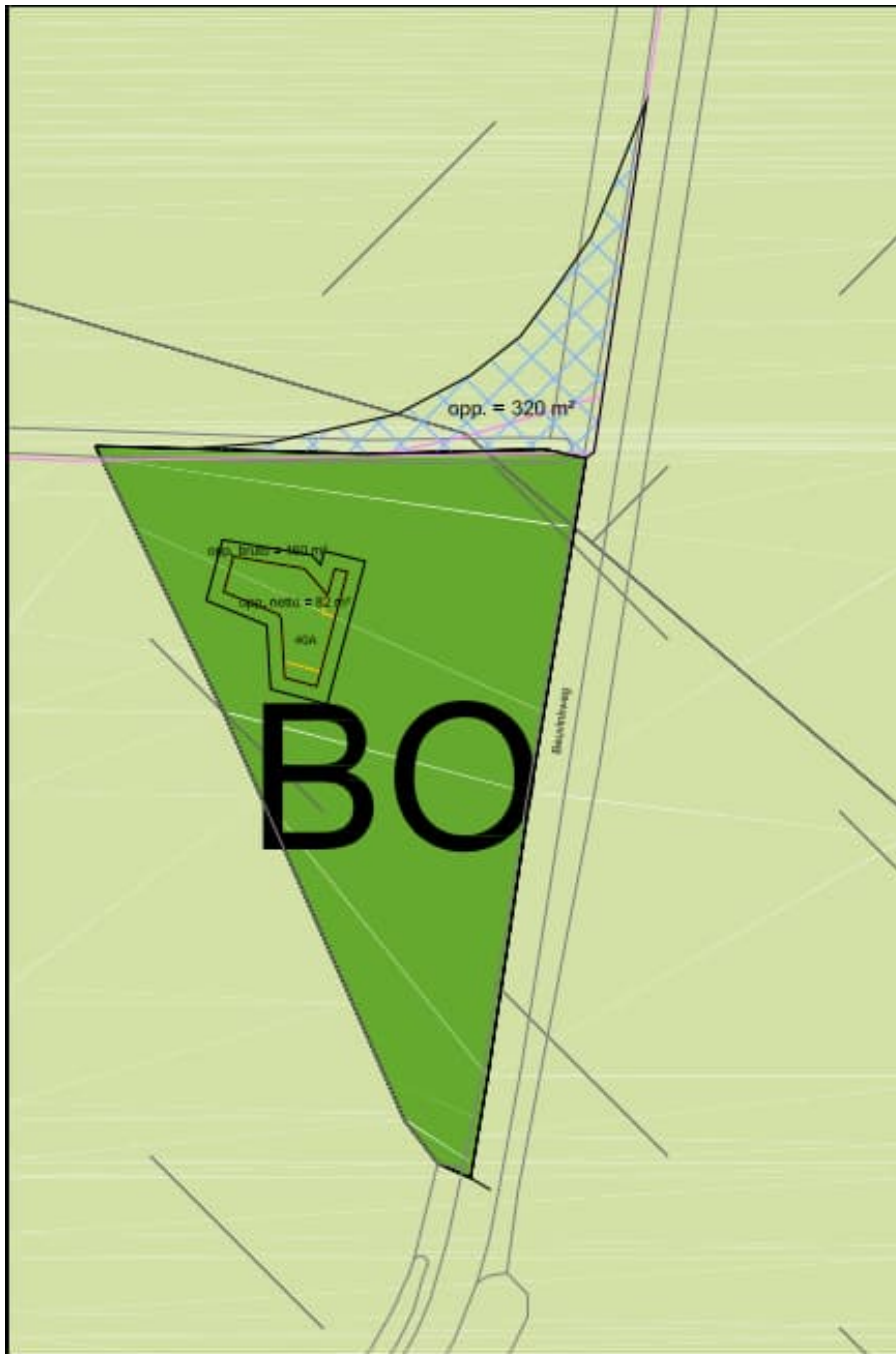
- a. daardoor de waarde van een bos- of natuurgebied slechts in beperkte mate wordt aangetast en*
- b. er per saldo sprake is van een versterking van de waarden van het gebied en/of vergroting van het oppervlakte daarvan en*
- c. is aangetoond dat er in redelijkheid geen alternatieven voor de ingreep mogelijk zijn.*

De twee lodges die geprojecteerd worden in het bos vallen onder 2.8.2 lid 4. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Kleinschalige ontwikkelingen worden toegestaan als voldaan wordt aan drie voorwaarden.

De eerste voorwaarde is dat de waarde van een bos slecht in beperkte mate wordt aangetast. De aanvrager heeft in voldoende mate onderbouwd dat het bos slechts in beperkte mate wordt aangetast. De bomen blijven behouden en het ecologische onderzoek van Natuurbank Overijssel geeft aan dat er geen beschermde waarden in het bos aanwezig zijn/ worden aangetast.

De tweede voorwaarde is dat er per saldo sprake is van een versterking van de waarden van het gebied en/of vergroting van het oppervlakte. De aanvrager heeft aangegeven het bos te compenseren met een factor 2. De compensatielocaties en oppervlakte zijn door beoordeeld en akkoord bevonden. Er is een beplantingsplan ingediend. Gekozen is voor o.a. eiken en andere inheemse bomen en struiken. Door te kiezen voor een combinatie van andere inheemse bomen en struiken wordt de biodiversiteit verhoogd. Door het gebruik van struiken ontstaat sneller een dicht struweel. De schuil- en rustfunctie die de huidige bosjes hebben wordt hierdoor sneller gecompenseerd. De compensatie van de twee lodges in het bos voldoet aan de tweede voorwaarde van de provincie Overijssel.

Compensatieplan "de Buizerd"



Compensatie 40 A in blauw geruit aangegeven.

Oppervlakte compensatie bos gezamenlijk: 320 m².

Uitgangspunt voor inrichting:

Doelsoorten Meidoorn Sleedoorn Lijsterbes Inlandse vogelkers Hazelaar Eik wilde appel wilde peer. Plangebied bestaand uit 320 m². Deze wordt aangesloten op de bestaande bosrand. Die bestaat uit (boomvormende) struiken overgaand in een ruigte die aansluit op het bestaande weiland.

Inrichting passend bij bovenstaande doelsoorten.

Opbouw in 2 delen:

- Rand met bomen langs bos en compensatierand
- Overgangsrand met (boomvormende) struiken

Toelichting op inrichting per deel:

Rand langs bos ter compensatie

Op deze plek worden eiken geplant.

Overgangsrand met (boomvormende) struiken:

7 hoofdsoorten:

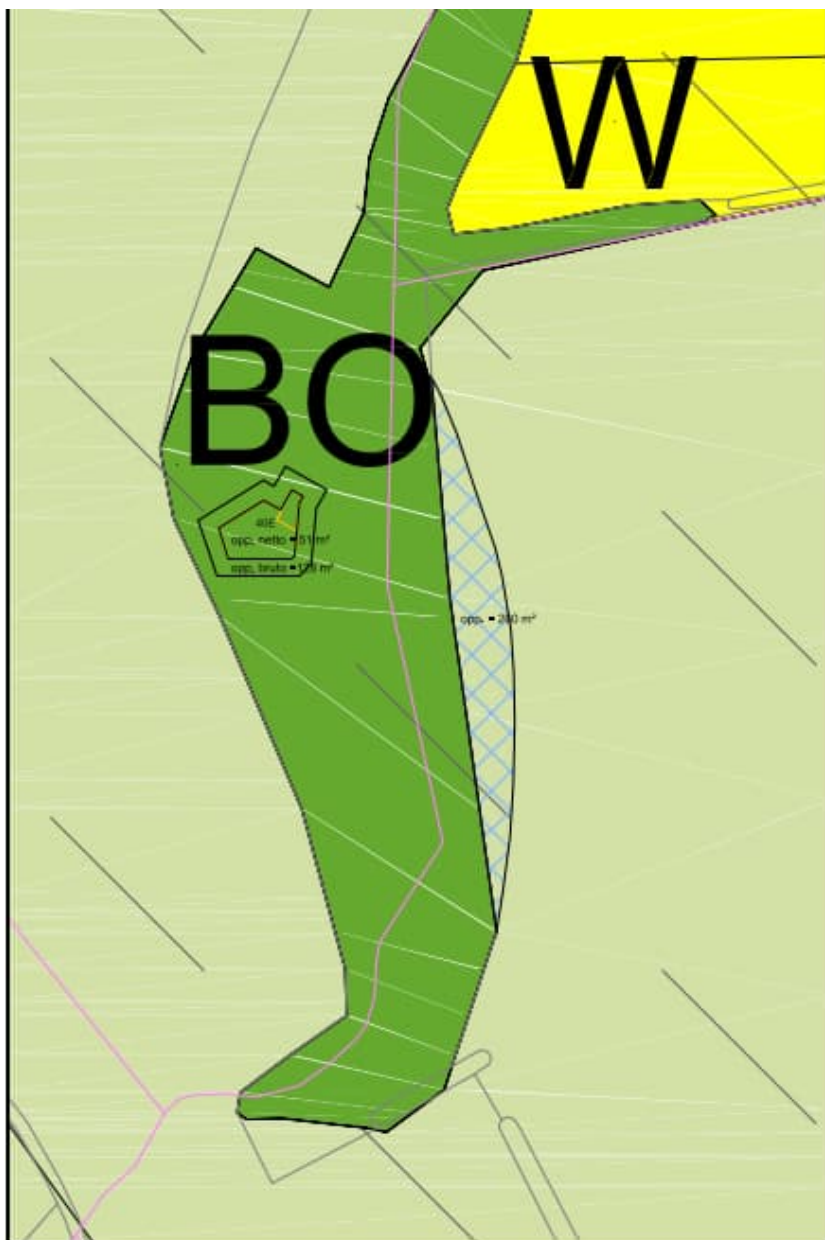
Meidoorn (20%) Sleedoorn (15%) Lijsterbes (15%) Inlandse vogelkers (15%) Hazelaar (15%) wilde appel (5%) wilde peer (5%) zoete kers (10 %)

Via natuurlijke verjonging is de verwachting dat onder andere gewone vlier en braam in de loop der tijd in het stuk opkomen.

Beheer

Op de bomenrand en overgangsrand met struiken wordt hakhoutbeheer toegepast. Hiervoor wordt na vijf jaar elke twee jaar een kwart van de strook teruggezet. Dit verjongt hierdoor de opstand.

Compensatieplan "de Aalscholver"



Oppervlakte compensatie bos gezamenlijk: 260 m².

Uitgangspunt voor inrichting:

Doelsoorten Meidoorn Sleedoorn Lijsterbes Inlandse vogelkers Hazelaar Eik wilde appel wilde peer

Plangebied bestaand uit 260 m².

Deze wordt aangesloten op de bestaande bosrand.

Die bestaat uit (boomvormende) struiken overgaand in een ruigte die aansluit op het bestaande weiland.

Inrichting passend bij bovenstaande doelsoorten.

Opbouw in 2 delen:

- Rand met bomen langs bos en compensatierand
- Overgangsrand met (boomvormende) struiken

Toelichting op inrichting per deel:

Rand langs bos ter compensatie

Op deze plek worden eiken geplant.

Overgangsrand met (boomvormende) struiken:

7 hoofdsoorten:

Meidoorn (20%) Sleedoorn (15%) Lijsterbes (15%) Inlandse vogelkers (15%) Hazelaar (15%) wilde appel (5%) wilde peer (5%) zoete kers (10 %)

Via natuurlijke verjonging is de verwachting dat onder andere gewone vlier en braam in de loop der tijd in het stuk opkomen.

Beheer

Op de bomenrand en overgangsrand met struiken wordt hakhoutbeheer toegepast. Hiervoor wordt na vijf jaar elke twee jaar een kwart van de strook teruggezet. Dit verjongt hierdoor de opstand.

De derde voorwaarde is dat er in redelijkheid geen alternatieven voor de ingreep mogelijk zijn.

De 2 lodges gelegen in de bestemming bos worden dusdanig ingepast dat de bouwwerken opgaan in het bestaande landschap en niet hoeven te worden ingepast met nieuw opgaand groen. Deze bebouwing buiten de bosbestemming situeren zou aantasting van het kleinschalig landschap betekenen. Het landschap willen wij zo open mogelijk houden. Dit is ook de reden dat de lodge "het Vossenhol" verzonken wordt in het landschap.

Deze es-erven zijn waardevol voor de karakter en de aantrekkelijkheid van het Twentse platteland. De streekeigen stijkenmerken van de gebouwen en de ruimtelijke samenhang tussen de ensembles en het landschap maken de es-erven tot waardevol erfgoed van het agrarisch gebied. De lodges net buiten de bosgebieden te situeren zou betekenen dat de ruimtelijke samenhang tussen de ensemble en het landschap worden aangetast. De beschermde "es" moet zoveel mogelijk open blijven en willen wij vrijhouden van bebouwing. De lodges zouden teveel aandacht in het open veld vragen, vandaar dat ze "verstop" dienen te worden aan de rand van het bos.

Een ander argument is dat de bebouwing van deze twee lodges ontworpen zijn voor in het bos en dat de plek bijdraagt tot het innovatief concept. Het is onredelijk om deze twee lodges in het open veld te plaatsen. De conclusie is dat er geen alternatief plek mogelijk is.

Conclusie:

Het plan voldoet aan de omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

3.2.5 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

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

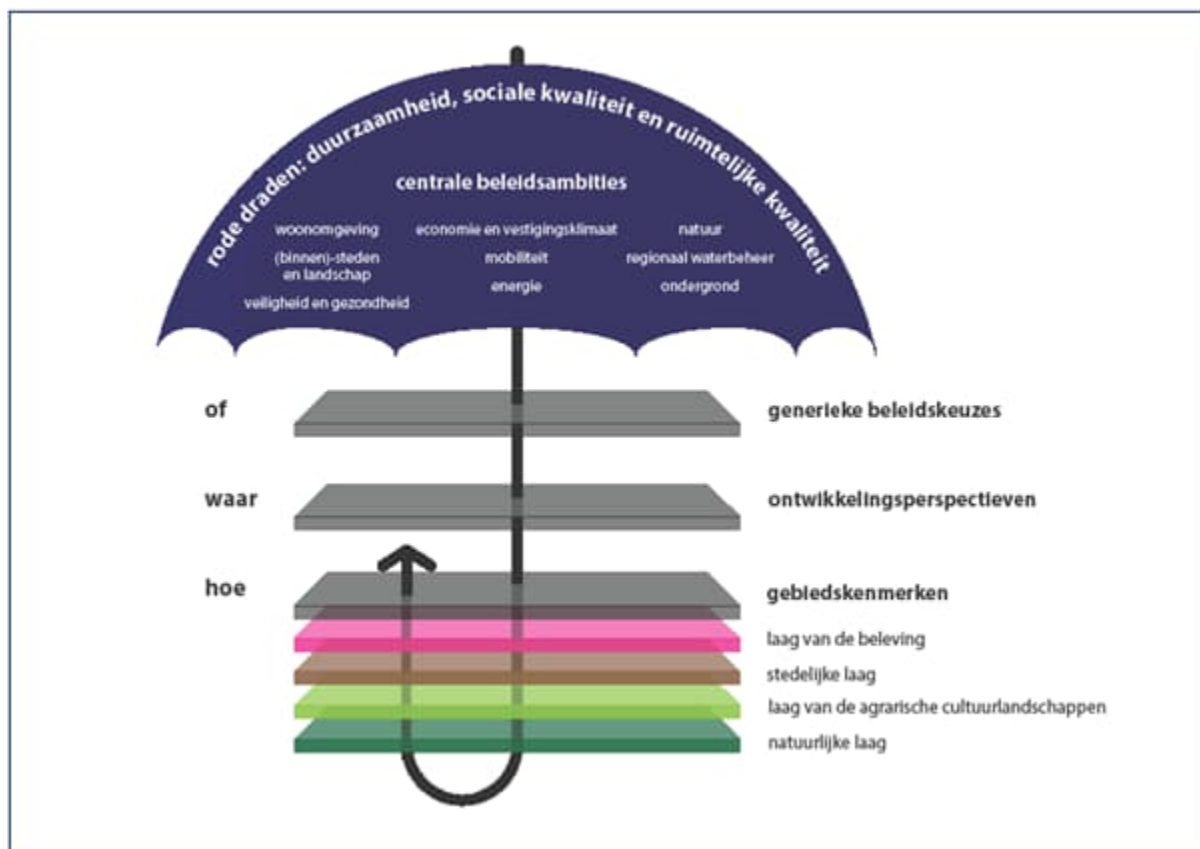
Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Gebiedskenmerken (hoe)

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

In het resterende deel van deze paragraaf wordt nader ingegaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.



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

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

Ontwikkelingsperspectieven

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

de Omgevingsvisie weergegeven.



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

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

Daarnaast gelden bij alle ontwikkelingsperspectieven de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

Doorwerking voorliggend plan:

Het voorliggende plan past binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het plan is een verbreding van een agrarische zorgboerderij met een kleinschalige recreatieve functie. Dit past binnen het ontwikkelingsperspectief dat zich richt op een mix van diverse functies in het buitengebied.

Gebiedskenmerken

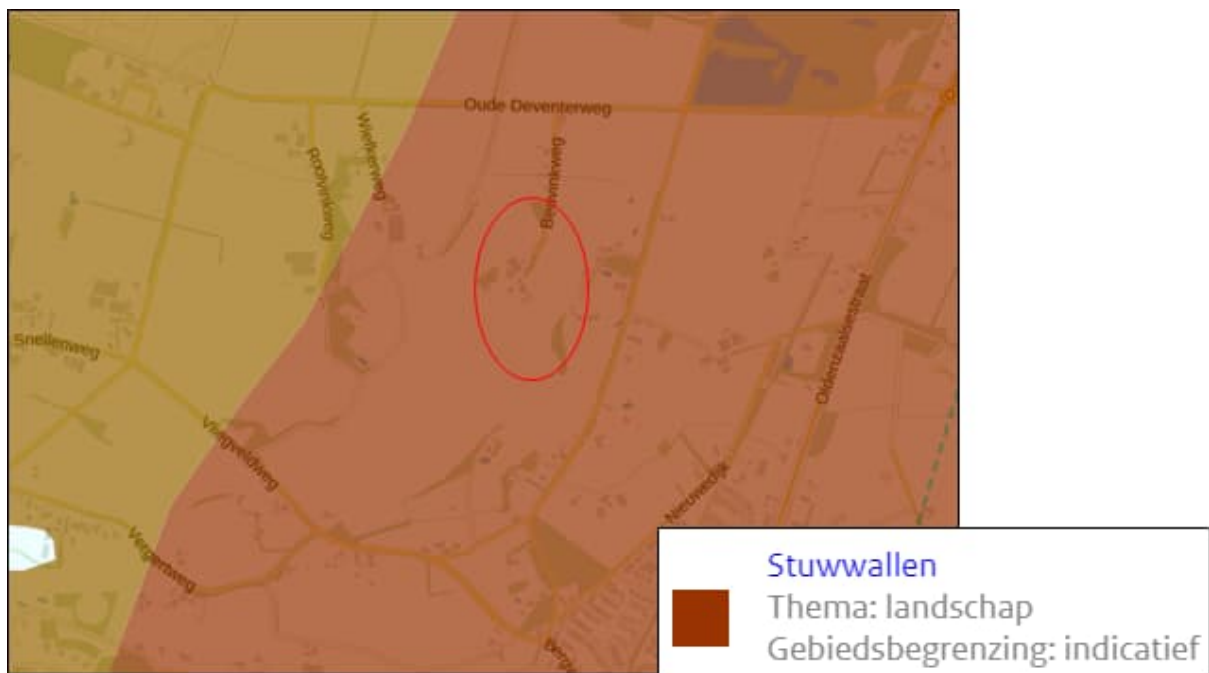
Voor het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

- natuurlijke laag: 'Stuwwallen';
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Jong heide- en broekontginningslandschap' en 'Essenlandschap'.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Enschede. Binnen de stedelijke laag zijn voor het plangebied geen kenmerken vastgelegd. In de laag van de beleving is alleen het Wiefkepad weergegeven als wandelroute. Deze wandelroute gaat over de gronden van De Rökker en blijft behouden. Bezoekers van de natuurlodges zullen gebruik maken van dit wandelpad. De 5 natuurlodges zetten in op landschapsbeleving en dragen bij aan het recreatieve aanbod.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag kent het kenmerk 'Stuwwallen' toe aan het plangebied. In de navolgende afbeelding is de betreffende kaart weergegeven. Het plangebied is globaal aangegeven middels de rode markering.



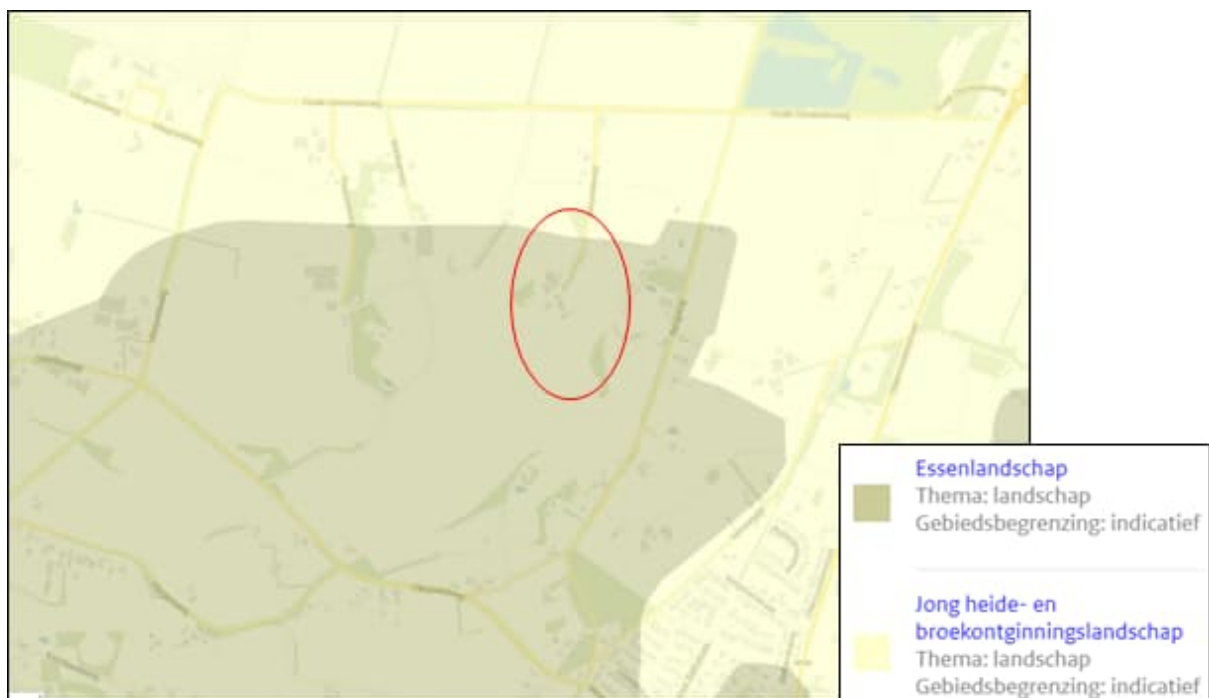
Natuurlijke laag 'Stuwwallen' (bron: provincie Overijssel).

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop en er vanaf te versterken.

Voorliggend plan maakt vijf natuurlodges mogelijk. Drie van de vijf lodges worden gerealiseerd in een erfboesjes. Hoogteverschillen zijn hier nauwelijks zichtbaar en het plan doet hier geen afbreuk aan. Met de dubbele natuurlodge (het vossenhol) wordt juist gebruik gemaakt van het aanwezige hoogteverschil. De lodge wordt tegen het natuurlijke verval geplaatst (ingegraven) waardoor deze alleen vanaf de westzijde open is. Dit accentueert juist het reliëf en maakt het landschap daardoor juist meer zichtbaar. Het plan doet geen afbreuk aan het karakter van de natuurlijke laag.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Essen'

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'Essen' toe aan de planlocatie. In de navolgende afbeelding is de betreffende kaart weergegeven. Het plangebied is globaal aangegeven middels de rode markering.



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

De herkenbaarheid van de essen, flanken, maten en flieren en heidegebieden is sterk afgenomen. De samenhang essenlandschap – bijvoorbeeld de relatie bebouwing / erf / omliggend land – verdwijnt. Het open karakter van de essen wordt bedreigd door toename van bebouwing, en door de wijze van grondgebruik, bijvoorbeeld boomteelt. Schaalvergroting, mechanisatie en kunstmest in de landbouw hebben geleid tot het in onbruik raken van de kenmerkende mineralenstromen in dit landbouwsysteem, vermindering van de contrasten en verlies aan oorspronkelijke functionaliteiten. Burgererven hebben het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontnemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt. Het provinciaal beleid stuurt hierop aan met als norm dat de essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Met het voorliggend plan wordt rekening gehouden met de kenmerken van het essenlandschap. Het plangebied ligt in de flank van de es, daar waar ontwikkelingen mogelijk zijn. Drie van de vijf lodges worden gerealiseerd in erfbosjes. Met de dubbele natuurlodge (het vossenhol) wordt juist gebruik gemaakt van het aanwezige hoogteverschil. De lodge wordt tegen het natuurlijke verval geplaatst (ingegraven) waardoor deze alleen vanaf de westzijde open is. Dit accentueert juist het reliëf en maakt het landschap daardoor juist meer zichtbaar. De openheid van de es wordt hierbij niet aangetast. Onderdeel van het plan is de aanplant van houtwallen in de flank van de es. Dit versterkt de kleinschaligheid en beeldbepalende open ruimtes tussen de houtwallen.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Jong heide- en broekontginningslandschap'

Een klein deel van het plangebied ligt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap binnen het kenmerk 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. Zie voorgaande afbeelding. Kenmerkend voor het jong heide- en broekontginningslandschap zijn de grote oppervlakte aan - voormalige - natte en droge heidegronden die oorspronkelijk functioneel verbonden was met het essen- en oude hoevenlandschap.

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

Met het plan worden vier gebouwen opgenomen in het landschap. De bouwwerken zijn voor een passant nauwelijks zichtbaar en doen geen afbreuk aan de kenmerken uit dit type landschap. Daarnaast worden er nieuwe groenstructuren op de agrarisch gronden van De Rökker gerealiseerd. Ook wordt maatregelen genomen die bijdragen in het verlagen van het grondwaterpeil. Dit draagt bij aan de kenmerken van het jong heide- en broekontginningslandschap.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

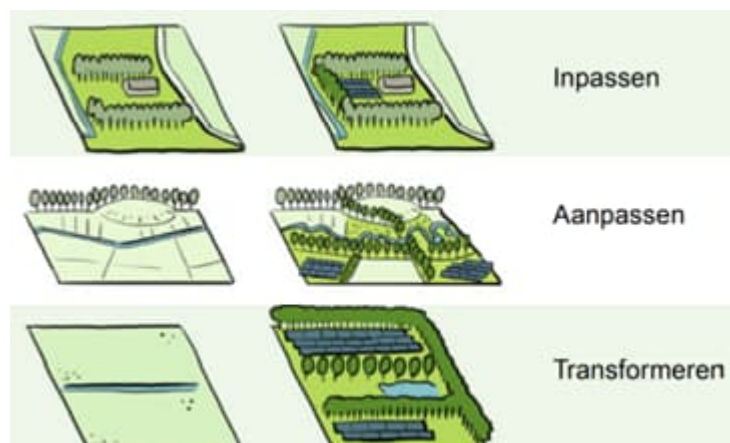
3.3.1 Visie landelijk gebied Enschede en Gids Buitenkans

Visie Landelijk gebied Enschede

De gemeente wil met de Visie landelijk gebied (vaststelling juli 2021) 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.

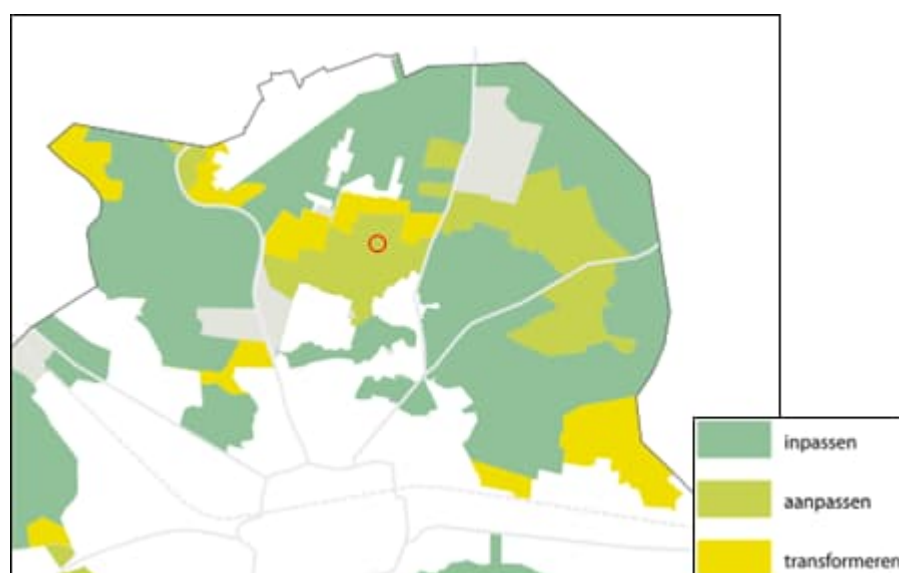
De Visie Landelijk gebied geeft eerst enkele algemene ambities. Deze vormen een opmaat naar meer concrete uitspraken in het vervolg van de visie. De algemene ambities zijn op dit abstractieniveau niet zodanig vastomlijnd uitgewerkt dat zij als basis dienen voor latere besluiten met mogelijke milieueffecten.

Bij het inrichten en beheren van het landelijk gebied is het landschap altijd een belangrijk vertrekpunt. De Visie onderscheidt -in vervolg op de landschapswaardering- drie strategieën vanuit het landschap:



Doorwerking voorliggend plan

Zoals op de navolgende afbeelding is weergegeven ligt het plangebied binnen de ontwikkelingsstrategie 'Aanpassen'. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen kunnen worden opgenomen in het landschap waarbij het landschap vraagt om herstel en het weer herkenbaar maken van structuren en lijnen die het landschapstype versterken.



Strategieën voor nieuwe ontwikkelingen (Visie Landelijk gebied Enschede)

In paragraaf 3.2.5 zijn de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag (stuwwallen) en het agrarisch cultuurlandschap (essen jong heide- en broekontginningslandschap) beschreven. Door middel van de positionering en de vormgeving van de vijf natuurlodges voegen deze zich naar het landschap. Daarnaast wordt er rondom het perceel bestaande structuren/houtwallen versterkt of aangeplant. De draagt bij aan het herstel en de herkenbaarheid van het landschap.

3.3.2 Gids Buitenkans 2022

De Gids Buitenkans is in juli 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Visie landelijk gebied zet de gemeente -binnen randvoorwaarden- in op vernieuwing en ontwikkeling van het landelijk gebied. De Gids Buitenkans is een verdere uitwerking van de Visie. De Gids geeft vernieuwing aan het beleid en biedt afwegingsruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Verblijfsrecreatie

Voor initiatieven die bijdragen aan recreatie en toerisme geldt een kwalitatief toetsingskader. Het gaat om twee hoofdvragen:

1. draagt het initiatief bij aan de kwaliteit en het aanbod voor recreatie en toerisme in Enschede (toets op het toeristisch-recreatief product)? Er is sprake van een kwalitatieve toevoegingen in de volgende gevallen.

- a. Nieuwe initiatieven dragen bij voorkeur bij aan diversificatie van het aanbod en/of hebben een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product.
 - b. Nieuwe initiatieven springen in op de wensen van bestaande en toekomstige gasten.
 - c. Er is marktruimte voor het voorgestelde type accommodatie.
2. Is het plan inpasbaar op de locatie (toets op ruimte, landschap, milieu, verkeer etc.)? Hier is sprake van in de volgende situaties:
- a. De impact op de omgeving beperkt is. Dat wil zeggen geen onevenredige overlast geeft op mens (bijvoorbeeld parkeren, vervoersbewegingen, geluid), natuur (geen aantasting van waardevolle groenstructuren, landschap, cultuurhistorie of flora en fauna) en bedrijf (geen beperkingen voor aangrenzende bedrijven).
 - b. De schaalgrootte moet passen bij de omgeving en het initiatief moet aansluiten bij het karakter van het gebied. Het juiste plan op de juiste plaats.
 - c. Benut unieke kwaliteiten van een gebouw en omgeving.
 - d. Bijdraagt aan onze duurzaamheidsopgaven.

Doorwerking voorliggend plan

Het plan bestaat uit het realiseren van 5 natuurlodges bij zorgboerderij De Rökke. Het betreft geen standaard huisjes maar een vernieuwend, innovatief concept. De lodges worden bewust niet op of direct grenzend aan het agrarisch erf gerealiseerd maar zijn zorgvuldig ingepast in het omliggende landschap waarbij het agrarisch erf het hart vormt. Door de positionering in combinatie met de vormgeving van de lodges voegen deze zich als het ware naar de contouren van het landschap ter plaatse en gaan er daardoor in op. Om het landschap niet te verstoren en de landschapbeleving te vergroten zijn de gronden rondom de lodges autovrij. Bezoekers parkeren op het agrarisch erf en wandelen door het landschap naar de lodges. Gasten kunnen worden betrokken bij activiteiten die plaatsvinden op de zorgboerderij. Het boerenbedrijf wordt letterlijk opengesteld voor een publiek die in hun dagelijks leven niet vaak met boerenbedrijven of agrarische productiebedrijven te maken hebben. Het draagt daarmee bij aan kennis en beleving van de boerderij in zijn algemeenheid en natuur- en mens- inclusieve landbouw in het bijzonder. Daarnaast ligt het erf direct aan een wandel- en fietspad die over terrein van De Rökke gaat. Dit pad maakt onderdeel uit van het netwerk voor fietsknooppunten.

De initiatiefnemers richten zich op de volgende doelgroepen:

- Rustzoekers: Rustzoekers houden recreatie graag letterlijk en figuurlijk dicht bij huis. Ze zijn het liefst in de eigen, vertrouwde omgeving.
- Inzichtzoekers: Inzichtzoekers willen dingen leren en ervaren, in de natuur en met culturele activiteiten.

In opdracht van acht provincies heeft SAMR Marktvinders onderzoek gedaan naar de verschillende doelgroepen van vakantie en vrije tijd. Dit onderzoek is bijgevoegd bij de 'Agenda vrijetijdseconomie Enschede 2022-2030' die door de gemeenteraad is vastgesteld. Hieruit blijkt dat het grootste deel van de recreërende Nederlanders vallen onder de Rustzoekers (18,8% van de Nederlanders). Steeds meer bezoekers hebben geen behoefte aan verblijfsrecreatie op een park maar op een unieke recreatiewoning in de natuur. Naast de rustzoekers hebben ook de inzichtzoekers (12,1%) en de verbindingzoekers (12,3%) behoefte aan recreëren in de natuur, het liefst wandelend of fietsend.

Zoals in de planbeschrijving in 2.1 is beschreven betreft het een kleinschalig plan dat qua schaalgrootte past bij het gebied. Uit deze ruimtelijke onderbouwing wordt de impact van het plan op de omgeving getoetst. Het betreft een kleinschalig project met weinig uitstraling op de omgeving. Dit wordt versterkt door de spreiding van de natuurlodges (de meest noordelijke en meest zuidelijke lodge liggen ruim 310 meter uit elkaar).

In paragraaf 3.2.5 zijn de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag (stuwwallen) en het agrarisch cultuurlandschap (essen jong heide- en broekontginningslandschap) beschreven. Door middel van de positionering en de vormgeving van de vijf gebouwen voegen deze zich naar het landschap. Daarnaast wordt er rondom het perceel bestaande structuren/houtwallen versterkt of aangeplant. De draagt bij aan het herstel en de herkenbaarheid van het landschap.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan de relevante omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt kort en bondig ingegaan op de diverse omgevingsaspecten waarmee voor wat betreft de uitvoerbaarheid van het project rekening dient te worden gehouden.

4.1 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. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de welstandsidentiteit 'Vrije landelijke bebouwing'. Voor gebouwen in gebieden met de identiteit 'Vrije landelijke bebouwing' geldt in zijn algemeenheid dat gebouwen van een landelijk type zijn. Generieke nieuwbouwwijktypen, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan. Gebouwen moeten harmoniëren met de omgeving.

Het op de projectlocatie beoogde bouwplan voor aan de Beuvinkweg 40 voldoet aan de randvoorwaarden die gelden voor de welstandsidentiteit 'Vrije landelijke bebouwing'. Het plan is bovendien akkoord bevonden door de Stadsbouwmeester op 8 juli 2022.

4.2 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

In de Middeleeuwen lag Enschede in een kleinschalig landschap met essen (bolle akkers), houtwallen, geriefbosjes en beekdalen, afgewisseld met open heidevelden. De boerenerven waren gekoppeld aan kleine essen en lagen verspreid in het Hoevenzwermlandschap. Rond grotere essen, zoals de karakteristieke es van Usselo, groepeerden zij zich tot meer compacte es-dorpen.

Vanaf het einde van de 19e eeuw werden de heidevelden planmatig ontgonnen. Er werden rechte wegen getrokken waaraan nieuwe boerderijen werden gebouwd met rechthoekige erven en daaromheen houtsingels. De es-erven vormen sterke, ruimtelijke ensembles van boerderij, bijgebouwen en erfbeplanting. De bebouwing staat vrij nonchalant bij elkaar, onder grote eiken, tegen houtwallen of bosjes. Het erf loopt meestal door tot aan de weg.

De es-erven bepalen in belangrijke mate het karakter en de aantrekkelijkheid van het Twentse platteland. Een groot deel van deze erven heeft weinig veranderingen ondergaan en is in goede staat. De streekeigen stijlkenmerken van de gebouwen en de ruimtelijke samenhang tussen de ensembles en het landschap maken de es-erven tot waardevol erfgoed van het agrarische gebied.



Het erf van De Rökke in 1900 en 1950

Het boerenerv bevindt zich ten noordwesten van het dorp Lonneker, in een kleinschalig kampen- en hoevenlandschap. Aan de zuidkant van het erf ligt de open Roolvinkes. Ten noorden van de Oude Deventerweg ligt het bos van de Lonnekerberg, die tot ongeveer honderd jaar geleden uit heide bestond.

Monumenten in het plangebied

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig.

Bijzondere bomen en overige cultuurhistorisch waardevolle elementen

In en om de Beuvinkweg 40 zijn diverse beschermwaardige bomen aanwezig. Drie van de vier locaties voor de natuurlodges liggen in een erfbosjes. De posities en vormgeving van deze lodges is dusdanig bepaald dat er geen beschermwaardige bomen gekapt hoeven te worden.

De bouwlocatie is gelegen ten noorden van Lonneker in het buitengebied. Dit gebied is al vroeg ontgonnen en behoort daarom tot het oude hoeven landschap met essen. Dit type landschap kenmerkt zich door kleinschalige grillig verkavelde velden met houtwallen rondom en open bolle essen. Rondom het perceel aan de Beuvinkweg zijn deze kenmerken deel nog goed zichtbaar. Het agrarisch perceel ligt aan de rand van des die zich richting het zuiden uitstrekt.

De 4 gebouwen worden geschikt in het landschap. Drie natuurlodges worden ingepast in een erfbos direct om het perceel. Er worden geen waardevolle elementen gekapt waarbij er geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit en herkenbaarheid van het landschap. Door de aanplant van nieuwe singels rondom het erf wordt deze juist verbeterd. Eén lodge wordt gerealiseerd tegen een uitloper van de es ten noordoosten van het perceel (zie paragraaf 2.1). Het gebouw is daarmee vanaf de es niet zichtbaar en doet geen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit van de es.

Archeologie

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest' aangeduid als 'archeologisch onderzoeksgebied b'. Op grond van lid 1 van dit artikel mogen geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsopevlakte van meer dan 250 m². Dit betekent dat bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van 250 m² en meer en een diepte dieper dan 50 centimeter archeologisch onderzoek nodig is. De oppervlakte van de verstoring dieper dan 50 centimeter blijft onder de grens van 250 m². Een archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

4.3 Verkeer en parkeren

De natuurlodges worden gerealiseerd rondom het erf aan de Beuvinkweg 40. Het perceel is bereikbaar via de Beuvinkweg die aansluit op de Oude Deventerweg. De lodges zijn niet met de auto bereikbaar. Bezoekers kunnen parkeren op het erf van De Rökke. Vervolgens kunnen bezoekers lopend de 4 locaties van de natuurlodges bereiken. De wandelpaden om bij de lodges te komen zijn hieronder met een groene lijn weergegeven.



Wandelpaden vanaf het erf naar de natuurlodges

Verkeer

Het totaal bestaat het plan uit 5 natuurlodges (3 vrijstaande en 2 geschakelde) die plaats biedt aan maximaal 20 personen. In de publicatie 318 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW zijn kengetallen opgenomen voor de verkeersgeneratie van diverse functies. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie kan worden uitgegaan dat het plangebied valt onder 'buitengebied' in een 'sterk stedelijke' omgeving. Op basis van de CROW publicatie geldt voor een bungalowpark een verkeersgeneratie van 2,1 verkeersbewegingen per bungalow per dag. Voor de 5 lodges betekent dit een verkeersgeneratie van 10,5 verkeersbewegingen per dag. De bestaande infrastructuur (Beuvinkweg en Oude Deventerweg) kan een dergelijke beperkte toename eenvoudig afhandelen.

Parkeren

Parkeren voor de natuurlodges moet op eigen terrein worden opgelost. Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein hanteert de gemeente de parkeernormen conform de Parkeernormennota. In deze nota is voor een bungalowpark een parkeernorm opgenomen van 2,1 parkeerplaatsen per recreatiebungalow. Voor de 5 natuurlodges betekent dat er op eigen terrein ruimte moet zijn voor minimaal 10,5 parkeerplaatsen. Aan de noordzijde van het erf Beuvinkweg 40 wordt binnen het bestaande bouwvlak 9 parkeerplaatsen gerealiseerd. Indien er in een worstcase scenario op hetzelfde moment meer parkeerplaatsen nodig zijn, dan is er op het erf voldoende ruimte om in extra parkeerbehoefte te voorzien.

4.4 Besluit milieueffectrapportage

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

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

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

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

Toetsing

Een verdere toetsing aan het besluit m.e.r. kan achterwege blijven.

4.5 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen

4.5.1 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies zoals wonen anderzijds.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

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

Met het plan worden bedrijfsmatig natuurlodges gerealiseerd. Beoordeeld moet worden of er milieuhinder van de recreatiewoningen op gevoelige objecten in de omgeving te verwachten valt. Een dergelijke kleinschalige verblijfsrecreatieve functie komt niet voor in de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'. In de VNG-bochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor kampeerterreinen en recreatieparken (inclusief keuken) een richtafstand van 50 meter. Een recreatiepark kenmerkt zich door de aanwezigheid van tientallen recreatiewoningen en centrale voorzieningen zoals een (indoor) speeltuinen, horeca en/of een zwembad met de bijbehorende verkeersbewegingen. Aan de Beuvinkweg 40 is hier echter geen sprake. Het betreffen enkele losse recreatiewoningen die qua hinder/uitraling op de omgeving eerder vergelijkbaar zijn met de functie wonen.

De kortste afstand van een natuurlodge tot een woning van derden is de meeste zuidelijke lodge (Aalscholver) tot woning aan de Bergweg 213. De afstand bedraagt circa 37 meter tot de rand van het woonperceel (grens bestemmingsvlak) en 74 meter tot de gevel van de woning. Gezien de afstand tot woningen van derden, de kleinschaligheid van de nieuwe functie en de beperkte milieuhinder die dat met zich mee brengt kan worden geconcludeerd dat de natuurlodges geen negatieve invloed hebben op een goed woon- en leefklimaat voor woningen in de omgeving.

Milieuhinder van bestaande bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied voor de nog te bouwen lodges/recreatiewoningen in het plangebied

Met het plan worden natuurlodges op/nabij de zorgboerderij De Rökker gerealiseerd. Een natuurlodge/recreatiewoning is geen milieugevoelig object die wordt beschermd tegen milieuhinder van bedrijven of voorzieningen uit de omgeving.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van milieuhinder van bedrijven en voorzieningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Bodemkwaliteit

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.

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.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Het plan bestaat uit het realiseren van natuurlodges. Ten behoeve van het mogelijk maken van een is onderzoek uitgevoerd waarin is bekeken of de bodemkwaliteit past bij het beoogde gebruik. Het volgende bodemonderzoek is uitgevoerd:

- Kruse, 4 oktober 2022, verkennend (asbest)bodem conform NEN 5740 en NEN570 kenmerk 22053010.

Uit het onderzoek blijkt dat in het grondwater (PB 1) en in de bovengrond (BG II) enkele licht verhoogde gehalten aangetoond. In de boven- en ondergrond (BG I en OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Eén boring bevat asbest (gas 5) maar het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen het plan, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Conclusie

De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik en vormt dus geen belemmering voor het project.

4.7 Wet geluidhinder

Op grond van het bepaalde in artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in combinatie met het bepaalde in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht moet bij een project worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder verplicht burgemeester en wethouders om bij de voorbereiding van de verlening van een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit voor de realisatie van geluidgevoelige gebouwen of terreinen binnen de onderzoekszones van (spoor-)wegen en/of industrieterreinen een onderzoek uit te voeren naar de gevelbelasting ten gevolge van het verkeer op die (spoor-)wegen dan wel de bedrijfsactiviteiten op dat industrieterreinen.

Een natuurlodge / recreatiewoning is geen geluidsgevoelig object. Nadere toetsing aan wetgeving met betrekking tot geluid is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.8 Luchtkwaliteit

Het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen is geregeld in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- a. er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- b. een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Luchtkwaliteit en het projectgebied "Beuvinkweg 40"

Met het projectafwijkingsbesluit Beuvinkweg 40 worden 5 natuurlodges gerealiseerd. Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat voor woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. Voor wat betreft de uitstoot die invloed heeft op de luchtkwaliteit is een recreatiewoning vergelijkbaar met een reguliere woning. De realisatie van 5 recreatiewoningen 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 in alle zichtjaren (2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit (art 5.16 Wm, lid 1, onder b) ligt er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Externe veiligheid

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

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

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

het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen verantwoord moeten worden.

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Beuvinkweg 40" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van de omgevingsvergunning van de PAB "Beuvinkweg 40" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

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

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

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van de omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit (PAB) "Beuvinkweg 40" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van de omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit (PAB) "Beuvinkweg 40" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van de omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit (PAB) "Beuvinkweg 40" of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

Gebruik van luchthavens

De aanwezigheid van vliegvelden en grote luchthavens in de omgeving is van belang in het kader van de externe veiligheid omdat de kans op het neerstorten van vliegtuigen in de buurt van een vliegveld of luchthaven groter is dan elders. Een luchtvaartongeval is daar dus te voorzien en het is denkbaar dat daarbij (woon)bebouwing wordt getroffen. Een vliegtuig of helikopter kan overal neerstorten, de gevolgen kunnen dus in beginsel op elke plek optreden. Het risico is echter het grootst nabij een vliegveld of luchthaven, met name bij het opstijgen en landen.

Het plangebied van de omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit (PAB) "Beuvinkweg 40" is hemelsbreed op circa 2 kilometer van 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 en het gegeven dat het plan geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen risicocontouren kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit (PAB) "Beuvinkweg 40".

4.10 Natuur

4.10.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

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

4.10.2 Stikstof

Uit de overgelegde documenten blijkt dat de initiatiefnemer op 23 februari 2023 een aparte aanvraag om een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming (Wnb) bij de Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel heeft ingediend.

Dat betekent dat de aanvraag voor de Wnb-vergunning niet langer via de zogenaamde omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) voor 'natuuractiviteit', zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht (Bor) loopt. Er is dan ook geen sprake van 'aanhaken'. Wij verwijzen in dit kader ook naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:803).

Wel merken wij hierbij uitdrukkelijk op dat de initiatiefnemer geen gebruik kan maken van de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en "handelen in strijd met bestemmingsplan/planologisch strijdig gebruik" zolang hij/zij niet in het bezit is van een geldende Wnb-vergunning.

4.10.3 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

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

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

Beschermde soorten en het projectgebied Beuvinkweg 40

Het plan bestaat uit het realiseren van vijf natuurlodges (drie vrijstaande en 2 geschakelde). Daarnaast wordt de parkeerplaats met vijf plekken uitgebreid. . Voor het realiseren van de meest noordelijk-, zuidelijk en westelijk gelegen lodge dient er lage beplanting verwijderd te worden. De geschakelde lodge met twee wooneenheden wordt gerealiseerd op agrarisch cultuurland (tijdens het veldbezoek in gebruik als grasland). Voor het aanleggen van de extra parkeerplaatsen hoeft er geen beplanting verwijderd te worden. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast

middels aanplant van inheemse beplanting.

Uit de Quicksan blijkt dat er geen nader onderzoek nodig is. Het rapport is als bijlage 3 opgenomen.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

De Wet natuurbescherming vormt voor wat betreft de bescherming van planten- en diersoorten op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning met projectafwijakingsbesluit (PAB).

4.10.4 Natuurnetwerk Nederland

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

De vier locaties van de vijf natuurlodges aan de Beuvinkweg zijn niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN bevinden zich aan de noordzijde van de Oude Deventerweg op circa 430 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 de omgevingsvergunning met projectafwijakingsbesluit (PAB).

Conclusie Natuurnetwerk Nederland

De Natuurnetwerk Nederland (NNN) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning met projectafwijakingsbesluit (PAB).

4.11 Waterhuishouding

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Bro moet bij een project worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buien.

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2021 het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 vastgesteld. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste, klimaatbestendige en biodiverse gemeente in 2050. Enschede wordt nog 'groener' en 'blauwer' om goed voorbereid te zijn op een nattere, heterere 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. In het plan zijn nieuwe waterbergingsnormen opgenomen. Bij bouwplannen worden eisen gesteld aan de hoeveelheid regenwater die op eigen terrein moet worden geborgen.

Afvalwater

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

Oppervlaktewater

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

aanleghoogte advies.

Grondwater en ontwatering

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

Grondgebruik	Ontwatering (m – onderkant vloer/maaiveld/as van de weg)
Primaire wegen	0,7 m onder de as van de weg
Secundaire wegen en erfonthutingswegen	0,5 onder de as van de weg
Bouwwerken met kruipruimten	0,7 onder de onderkant van de vloer
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5 onder de onderkant van de vloer
Groen	0,5 onder het maaiveld

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

Afwatering

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

- Het vloerpeil minimaal 0,30 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Waterhuishouding bij het project Beuvinkweg 40

Het plan beoogt het realiseren van vier gebouwen voor vijf natuurlodges. Op het eigen terrein moet worden voorzien in voldoende berging voor hemelwater. De natuurlodges worden gerealiseerd in een onverharde omgeving. Rondom de lodges is meer dan voldoende ruimte voor de berging van hemelwater. Bij drie van de vier lodges wordt dit (deels) gedaan door grindkoffers. Bij het vossenhol wordt het hemelwater afgevoerd naar een lager gedeelte op het agrarisch erf.

De afvoer van het afvalwater van alle lodges zal plaatsvinden richting één verzamelpunt IBA op het erf van de boerderij. Vervolgens zal er een nazuivering plaatsvinden in een nog aan te leggen hydrofytenfilter. Dit filter - ook wel moerasfilter genoemd - zal met behulp van helofyten het water zuiveren tot een kwaliteit die onschadelijk is voor het milieu.

Het plan voldoet aan het Water- en Klimaatadaptatieplan. Het advies van het Waterschap Vechtstromen is opgenomen als bijlage.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het realiseren van de natuurlodges op de projectlocatie Beuvinkweg 40 is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. Het betreft hier een particulier initiatief, waarvan de uitvoering niet afhankelijk is van financiële bijdragen van de gemeente Enschede. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd is, namelijk door het sluiten van een exploitatieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Gelet op het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van de te verlenen omgevingsvergunning met projectafwijakingsbesluit voor het realiseren van de natuurlodges op de projectlocatie Beuvinkweg 40 voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. Het Rijk heeft beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een plan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien daarmee ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen het Rijk. In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat artikel 3.1.1 Bro ook van toepassing is op te verlenen omgevingsvergunningen met projectafwijkingbesluit.

De initiatiefnemer heeft het plan afgestemd met het waterschap Vechtstromen. Het waterschap heeft een positief advies afgegeven over de plannen.

Het plan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd naar de provincie Overijssel.

De provincie Overijssel staat positief tegenover de koppeling van innovatieve recreatieobjecten met de extensivering van het agrarische bedrijf. Zij hebben enkele opmerkingen:

- a. Het concept kan sterker gemaakt worden, door de recreatieve verhuur te koppelen aan het aanbieden van lokaal geproduceerd voedsel, bv. door ook een maaltijd-tas of kant-en-klare maaltijd met eigen/lokale producten aan te bieden.
- b. Sommige objecten lijken behoorlijk groot te worden. De geringe impact (verscholen tussen de bomen) lijkt dan moeilijk haalbaar.
- c. Voor de onderbouwing van de KGO-balans adviseren wij om concrete landschapsinvesteringen (vanuit hun totaal-plan) te koppelen aan het toestaan van de recreatie-objecten.
- d. Ook staan enkele objecten in (de rand van) bestaande bosjes (met bosbestemming). In principe moeten de objecten op agrarische gronden geplaatst worden. Zie verder Omgevingsverordening artikel 2.8 Bos en natuur buiten NNN.

De bedrijfsmatige exploitatie moet gegarandeerd worden. Met betrekking tot de exploitatie kunnen wij benadrukken dat dit geregeld is, omdat deze voorwaarde opgenomen is bij de vergunning.

De aanbevelingen met betrekking tot het versterken van het concept hebben wij doorgegeven aan de aanvrager. De 4 gebouwen waarin 5 lodges worden gerealiseerd hebben een innovatief concept en daar hoort deze omvang bij. Zowel in de gids Buitenkans als in de verordening van de provincie zijn geen criteria opgenomen over de maximale inhoud van een recreatiewoning. De aanvrager heeft veel plannen om het landschap te verbeteren. In de PAB wordt de voorwaarde opgenomen dat het inrichtingsplan moet worden uitgevoerd. In de provinciale verordening staat dat in principe geen objecten geplaatst mogen worden in de bestemming "Bos". Wij zijn van mening dat het innovatieve karakter minder wordt als deze twee recreatiewoningen op agrarische gronden wordt geprojecteerd, dus vinden wij plaatsing in de rand van de bestemming "Bos" acceptabel. Uiteraard vinden wij ook dat de kwaliteit van het bos gewaarborgd moet blijven. De inrichtingsplan is hierop aangepast. De compensatie van het areaal bos is 200 procent. De inrichtingstekeningen van de compensatie is opgenomen in hoofdstuk 3.2.4.

6.2 Participatie

6.2.1 Proces participatie omwonenden

De initiatiefnemer heeft de omwonenden van de projectlocatie vanaf het beginstadium (2020) over het initiatief meerdere keren geïnformeerd (zie ook pagina 21 van bijlage 1). Ook is in november 2021 op verzoek van omwonenden door de gemeente uitleg gegeven over de beoordeling van het initiatief, de toetsing aan de hiervoor geldende beleidskaders, het voornemen van de gemeente om hieraan medewerking te verlenen en de te volgen planologische procedure.

De gesprekken met de omwonenden zijn voor de initiatiefnemer aanleiding geweest om een aantal aanpassingen door te voeren om aan bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. Deze bezwaren hebben met name betrekking tot de locatie en inpassing in het landschap van de natuurlodge "Het Vossenhol" (locatie 3). Op juni 2021 heeft de initiatiefnemer de plannen formeel ingediend bij de gemeente. Op dat moment is de aanvraag omgevingsvergunning om de planologische procedure- met projectafwijkingbesluit (PAB) te starten ingediend ten

einde af te wijken van het bestemmingsplan.

Een aantal omwonenden heeft op 27 januari 2023 een brief aan de stadsdeelcommissie Noord gestuurd waarin zij laten weten bezwaren te hebben tegen het initiatief.

6.2.2 Advies Dorpsraad Lonneker

De projectlocatie "Beuvinkweg 40" is gelegen binnen het werkgebied van de Dorpsraad Lonneker. Het plan is in december 2022 door de initiatiefnemer aan de dorpsraad gepresenteerd. De Dorpsraad Lonneker heeft op 27 februari 2023 een brief geschreven. Deze brief is als bijlage 4 opgenomen. De dorpsraad Lonneker schrijft ondermeer:

Hoewel in deze casus ook veel onenigheid is ontstaan over het proces zelf, is het de Dorpsraad volkomen duidelijk dat niet het proces, maar de uitkomst daarvan het probleem is. Want een aantal noabers is het niet eens met de gekozen locaties en door het ontbreken van enkele harde criteria is een welles/nietes situatie ontstaan. Mede omdat er vooraf weinig is gecommuniceerd over de nieuwe mogelijkheden die de Gids biedt, is deze situatie ontstaan. Met klem adviseert de Dorpsraad Lonneker de gemeente Enschede veel meer aandacht te schenken aan de nieuwe situaties die in het buitengebied gaan ontstaan. Bewoners van het buitengebied moeten beter worden geïnformeerd over de toekomstige veranderingen die het nieuwe beleid met zich mee brengt. De stad rukt op in het buitengebied.

Het advies van de dorpsraad is om een aantal duidelijke criteria op te nemen in het huidige beleid "Gids Buitenkans 2022". Bijvoorbeeld over de minimum afstand van een nieuwe verblijfslocatie tot bewoning van derden. Het is een bewuste keuze om geen harde criteria op te nemen in de "Gids Buitenkans 2022".

Gezien de reactie van de dorpsraad Lonneker hebben wij ten aanzien van voorliggend project wel is nogmaals naar de afstand van de dichtstbijzijnde recreatiewoning tot de woning van derden bekeken. De conclusie is dat de afstand acceptabel is. Wij verwijzen in dit kader naar paragraaf Zie ook 4.5.1. van deze ruimtelijke onderbouwing.

De kortste afstand van een natuurlodge tot een woning van derden is de meeste zuidelijke lodge (Aalscholver) tot woning aan de Bergweg 213. De afstand bedraagt circa 37 meter tot de rand van het woonperceel en 74 meter tot de gevel van de woning. Gezien de afstand tot woningen van derden, de kleinschaligheid van de nieuwe functie en de beperkte milieuhinder die dat met zich mee brengt kan worden geconcludeerd dat de natuurlodges geen negatieve invloed hebben op een goed woon- en leefklimaat voor woningen in de omgeving

6.3 Tervisielegging

Terinzagelegging ontwerpbeschikking

De ontwerpbeschikking met de daarbij behorende stukken ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders. De terinzagelegging en de mogelijkheid om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen dient te worden aangekondigd in de Huis aan Huis, de Staatscourant en via internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit "Beuvinkweg 40" is op <datum> gepubliceerd in "Huis aan Huis", in de Staatscourant, op de website van de gemeente Enschede en op de website www.officielebekendmakingen.nl.

Verklaring van geen bedenkingen

Voordat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit kunnen verlenen kan het wettelijk verplicht zijn dat een ander bevoegd gezag (gemeenteraad, provincie of Rijk) eerst een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven voor een of meer onderdelen van de te verlenen omgevingsvergunning.

Voor het project "Beuvinkweg 40" is voor het afwijken van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad noodzakelijk. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor bestemmingsplannen.

De gemeenteraad van Enschede heeft op <datum> verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" voor het realiseren van 5 natuurlodges aan de Beuvinkweg 40.

Rechtsbescherming

Na verlening van de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om bij de Rechtbank Overijssel beroep in te stellen tegen de verleende omgevingsvergunning. Aansluitend kunnen belanghebbenden nog hoger beroep instellen tegen de uitspraak van de rechtbank bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 7 Conclusies

Op basis van het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing kan: nadat de gemeenteraad van Enschede heeft verklaard geen bedenkingen te hebben - voor het realiseren van 4 gebouwen in het landschap te realiseren, waarin 5 lodges worden gerealiseerd. Het gaat om drie losse en één geschakelde. 

..... een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, 1^e lid onder a 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verleend. Het project is getoetst aan vigerende wet- en regelgeving, ruimtelijk relevante en stedenbouwkundige beleidskaders en diverse relevante omgevingsaspecten. Uit deze toetsing is gebleken dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van dit project. -

Om de landschappelijke inpassing te waarborgen worden de volgende maatwerkvoorschriften opgenomen bij de te verlenen omgevingsvergunning.


.....

Bijlagen



 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2023, gemeente Enschede