Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Lonneker Molenweg 82

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Lonneker Molenweg 82

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 4
1.4 Wettelijk kader 5
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 6

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **8**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 8
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 9
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 12

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **17**

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **18**
4.1 Cultuurhistorie 22
4.2 Welstand en beeldkwaliteit 23

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **25**
5.1 Milieu 25
5.2 Water 29
5.3 Natuur 31

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **34**
6.1 Algemeen 34
6.2 Indeling planregels 34
6.3 Beschrijving van het plan 35
6.4 Handhaving 36

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **37**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Op 10 maart 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 1 augustus 2014 in werking getreden. Tijdens de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest heeft het bestuur van de Lonnekermolen laten weten dat ze plannen hebben voor sociaal maatschappelijke ontwikkelingen rondom de molen die bijdragen aan de instandhouding van de molen (Rijksmonument). De plannen waren op dat moment nog niet voldoende concreet om vast te leggen in het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest.

Het molenbestuur heeft de ambitie om de molenlocatie verder te ontwikkelen. Hiervoor is een visie (ontwikkelplan) opgesteld in samenwerking met Het Oversticht, de Dorpsraad Lonneker en de gemeente Enschede. Deze visie is als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Het molenbestuur wil een molenerf creëren met diverse Twentse bijgebouwen. Hiermee willen ze het verhaal 'van akker tot bakker' laten zien aan de bezoekers van de molen. Deze visie heeft, na enkele aanpassingen, geleidt tot het onderhavige bestemmingsplan. Het gaat om de realisatie van een ontmoetingsruimte, 2 gebouwen voor het bakken van brood (bakspieker) en de opslag van graan (graanspieker) met extra bergruimte t.b.v. de molenactiviteiten en een wagenloods. De wagenloods is inmiddels gerealiseerd. De ontmoetingsruimte en de overige 2 gebouwen worden met voorliggend plan mogelijk gemaakt. Het onderhavige bestemmingsplan heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan **“Lonneker Molenweg 82**” betrekking heeft ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Lonneker en ten noorden van de kern Enschede. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Lonneker Molenweg in het noorden, de Elzenkampweg in het oosten en de IJzerhaarweg in het zuiden. Afbeelding 1.1 geeft de globale situering van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

1.3.1 Buitengebied Noordwest

Het gebied valt onder het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest”, dat op 10 maart 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 1 augustus 2014 in werking getreden. Op 24 februari 2016 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Afbeelding 1.2 geeft een uitsnede weer van het molenterrein in het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest".



Afbeelding 1.2: Uitsnede vigerende plan, roze is plangebied

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Molen' en de aanduidingen 'evenemententerrein', 'maximum bebouwingspercentage terrein: 15%', 'archeologisch

onderzoeksgebied b" en 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

1.3.2 Paraplubestemmingsplannen

Cultuurhistorie

Dit "paraplu"bestemmingsplan is vastgesteld op 6 februari 2017. Het plan geldt als een aanvulling op alle geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied van bestemmingsplan "Cultuurhistorie". Het plangebied van voorliggend plan valt daar binnen. Het plangebied valt geheel binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - cultuurhistorie'. Er zijn echter geen gebouwen aangeduid als 'karakteristiek'. Er zijn daarom geen regels doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan. De werking van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" vervalt met de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

Buitengebied zonnepanelen

Dit 'paraplu'bestemmingsplan is vastgesteld op 2 juli 2018 en maakt het mogelijk om in het plangebied zonnepanelen op het maaiveld te plaatsen. Het is niet wenselijk om in het plangebied van voorliggend plan zomaar zonnepanelen toe te staan, vanwege de cultuurhistorische waarde van de molen en het perceel. De regels voor zonnepanelen zijn daarom niet opgenomen in voorliggend plan. De werking van het bestemmingsplan "Buitengebied zonnepanelen" vervalt met de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risico, geluid)

Dit "paraplu'bestemmingsplan is vastgesteld op 18 november 2014 en bevat regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk, risicovolle inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Onderhavige gronden hebben de aanduiding 'vuurwerk uitgesloten' en 'risicovolle inrichtingen uitgesloten'. Dit is doorvertaald in de regels van het onderhavige bestemmingsplan. De werking van het bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risico, geluid)" vervalt met de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

Parkeren Enschede

Dit "paraplu" bestemmingsplan dat is vastgesteld op 11 maart 2019, zorgt ervoor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied. De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. De werking van het bestemmingsplan "Parkeren Enschede" vervalt met de in werkingtreding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

1.4 Wettelijk kader

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

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de

gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

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

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro). In hoofdstuk 7 is aangegeven op welke wijze de kosten voor dit plan zijn verhaald.

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

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

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Lonneker Molenweg 82**" is het erkende wijkorgaan Dorpsraad Lonneker actief. De Dorpsraad Lonneker wordt om advies gevraagd omtrent dit plan. De Dorpsraad Lonneker was ook al betrokken bij de totstandkoming van de visie voor het molenterrein, net als Het Oversticht.

Participatie

Op 24 juni 2021 heeft er een informatieavond plaatsgevonden met de omwonenden van de Lonneker molen waarbij ook de dorpsraad was uitgenodigd. Tijdens deze avond is nader uitleg gegeven omtrent een eerste versie van het nieuwe bestemmingsplan. Op 15 september 2021 heeft nadere afstemming plaatsgevonden met de molenstichting en direct omwonenden. Het plan is naar aanleiding van de informatieavond op een paar punten aangepast. Vervolgens is het concept toegestuurd naar alle aanwezigen van de informatieavond.

De omwonenden hebben laten weten dat zij zich zorgen maken over het behoud van een goed woon- en leefklimaat. Er dient een plan te komen waarbij zowel de wensen van het molenbestuur voor de ontwikkeling van het molenterrein als het behoud van een goed woon- en leefklimaat van de omwonenden aan de orde is. Om tot een door beide partijen gedragen plan te komen is er een mediatietraject gestart. Dit heeft geleid tot een raamwerk dat de basis was voor het voorliggende bestemmingsplan. Het mediatietraject is inmiddels beëindigd en heeft, naast het onderhavige bestemmingsplan, geleid tot een convenant waarin afspraken en gedragsregels zijn vastgelegd tussen het bestuur van de Molen en omwonenden. Hierin zijn o.a. afspraken gemaakt over het tijdig informeren van omwonenden over evenementen die gaan plaatsvinden.

Vooroverleg

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

Het bestemmingsplan **"Lonneker Molenweg 82**" maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke

belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg.

Procedure

Vooraankondiging

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

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: **“Lonneker Molenweg 82**” in voorbereiding te nemen op 30 juni 2021 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Gemeente Blad, het "Huis aan Huis" en op de gemeentelijke website.

Zienswijzen

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

Rechtsbescherming

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

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

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

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

2.1.3 Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is er één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. In de Erfgoedwet staat alle wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland.

Het Rijk beschermt rijksmonumenten met algemene regels die het beschadigen, vernielen en verwaarlozen van rijksmonumenten verbieden. Verder zijn activiteiten met betrekking tot een rijksmonument alleen mogelijk met een omgevingsvergunning. Het verbod op het beschadigen of vernielen van rijksmonumenten bouwt voort op het verbod in de Monumentenwet 1988. Het verbod om noodzakelijk onderhoud achterwege te laten is ook bekend als de instandhoudingsplicht. Hiermee kan de overheid al vroeg optreden tegen verwaarlozing van een rijksmonument, ook wanneer dat niet opzettelijk is.

2.1.4 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Voorliggend plan raakt geen nationale belangen. Het plan past binnen het beleid van de Rijksoverheid. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de instanthouding van een Rijksmonument (de molen).

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

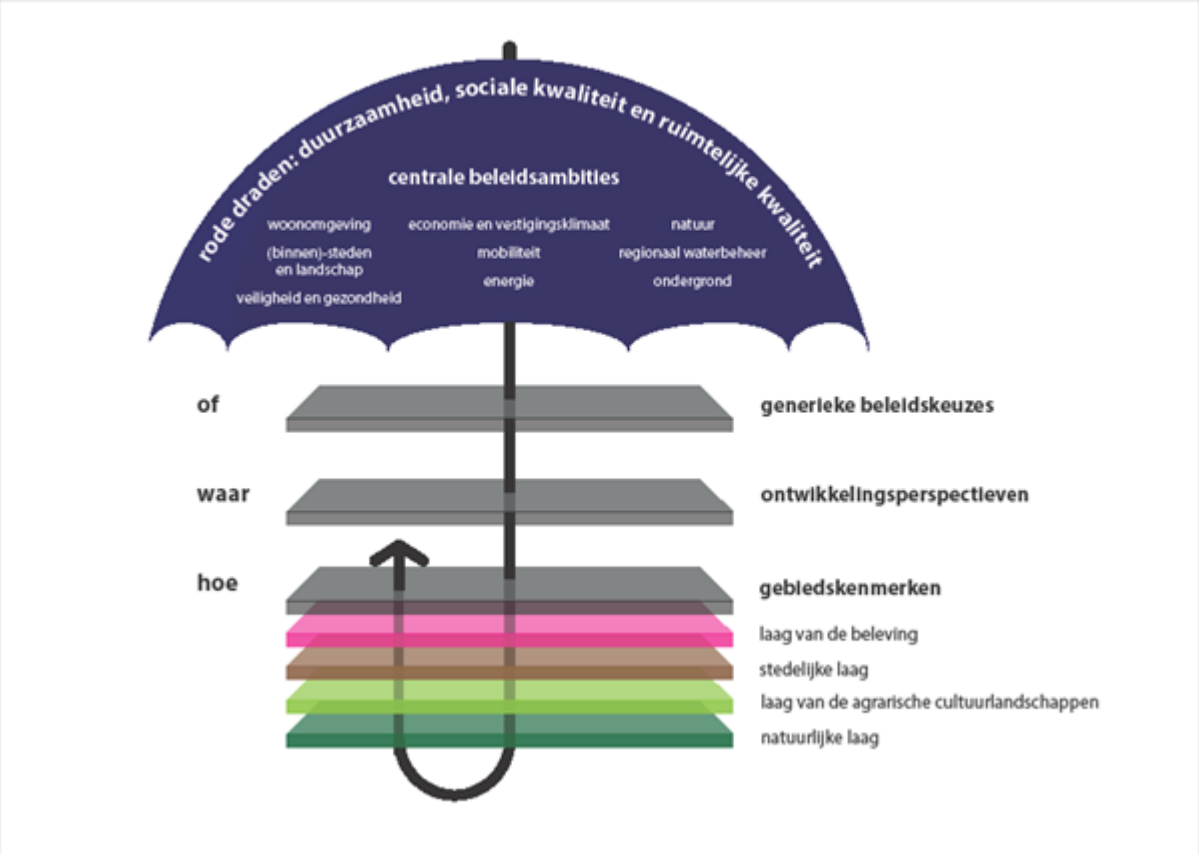
De hoofdambitie van de visie is, net als in de oorspronkelijke omgevingsvisie van 2009, een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat heeft men vertaald in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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

In onderstaande afbeelding is het uitvoeringsmodel weergegeven. Vervolgens zijn de niveaus toegelicht. De

"“vishaak” met de drie niveaus uit de Omgevingsvisie van 2009 is daarbij behouden gebleven. Boven het uitvoeringsmodel (in de paraplu) staan de rode draden en centrale beleidsambities weergegeven.



Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

- Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel. Dit heeft zij gevat onder de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een nadere invulling van de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking, 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.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Op voorliggend plan zijn de volgende artikelen van toepassing:

2.1.4 Toekomstbestendigheid

In de toelichting op bestemmingsplannen waarin provinciale belangen in geding zijn wordt aannemelijk gemaakt dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt en die niet bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik, toekomstbestendig zijn.

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.

2.11 Cultureel erfgoed

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Bij voorliggend plan worden bouwmogelijkheden geboden die zorgen voor toekomstbestendigheid van de molen. De bouwmogelijkheden zijn in overleg met het Oversticht beoordeeld op de cultuurhistorische waarden van het perceel. De bouwmogelijkheden zorgen niet voor aantasting van de cultuurhistorische waarden.

2.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt in de ontwikkelingsperspectieven 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap' en in 'Stads- en dorpsrandgebieden'.

Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap

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.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Stads- en dorpsrandgebieden

De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De provincie wil de ontwikkeling van woon-, werk- en recreatiemilieus in de stadsen dorpsranden verbinden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes.

Toetsing

Voorliggend plan zorgt voor toekomstbestendigheid van de Lonneker molen. Het ontvangstgebouw zorgt ervoor dat bezoek beter kan worden ontvangen en zorgt daarmee voor de verbinding.

2.2.3.3 Gebiedskenmerken

Binnen de gebiedskenmerken, is het plangebied aangegeven als:

Stuwwallen: De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar.

Jong heide- en broekontginningslandschap: relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld.

Stads- en dorpsrand: Overgangsgebied

Toetsing

De gebiedskenmerken zijn kenmerken die in een groter gebied terug te vinden zijn. Elementen die het landschap kenmerken. Voorliggend plan zorgt niet voor een aantasting van het landschap.

Conclusie:

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

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

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

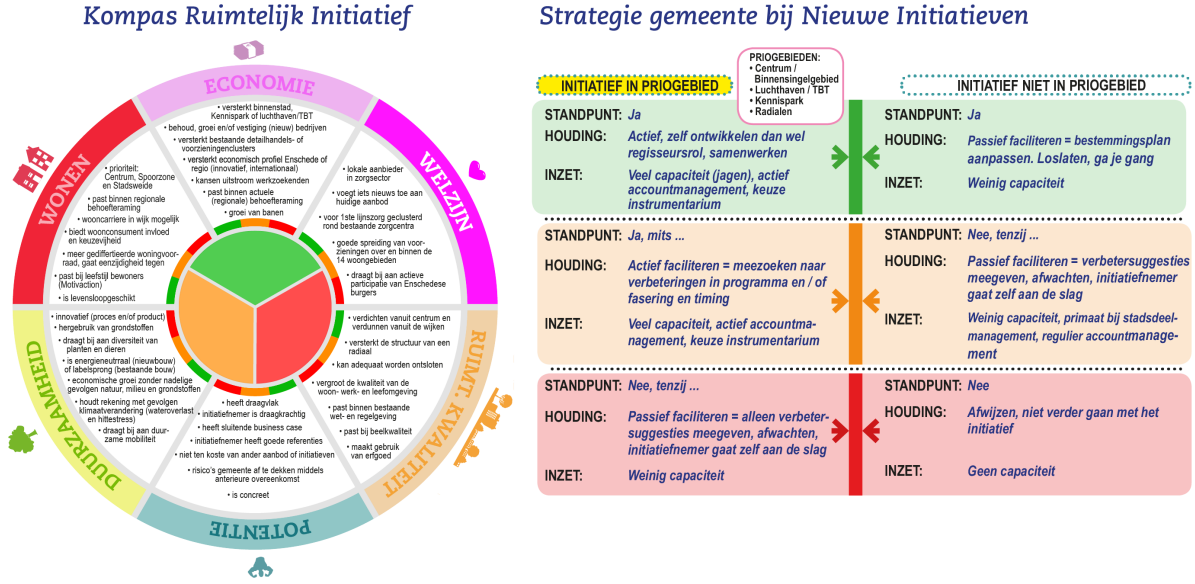
2.3.1 Stedelijke Koers

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

In Enschede zullen niet alleen minder woningen worden gebouwd, maar ook andere soorten: minder appartementen en meer woningen met een tuin. De prognose voor de verkoop van grond voor bedrijventerreinen wordt naar beneden bijgesteld. Voor de kantorensector wordt naast verlagen van het aantal te bouwen kantoren ook gekeken naar hergebruik van bestaande kantoren, omdat er sprake is van leegstand.

2.3.2 Richting aan Ruimte

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



afbeelding: het 'RAR kompas'

2.3.3 Structuurvisies

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

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

Structuurvisie Enschede

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

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

Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO_2 centraal.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

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

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

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

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

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

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

Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 19 juni 2019, met herzieningen op 15 december 2020 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Met dit plan wordt ingezet op de doelen vanuit de Woonvisie: een goed aanbod van woningen en wooncarrière realiseren voor starters en net afgestudeerden, gezinnen met lage en midden inkomens en inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag: de doelgroep 30-54 jarigen en/of gezinnen. Dit ook met de ambitie om door te groeien naar 170.000 inwoners. Ook wordt met de toevoeging van deze woningen bijgedragen aan twee van de vijf strategische opgaven van de stad: het vasthouden van talent en een inclusieve samenleving.

Beleidskader retail in Enschede

In het beleidskader retail in Enschede (welk in november 2020 in werking is getreden) wordt beschreven waar winkels en restaurants mogen komen. In dit beleidskader zijn de volgende ambities uitgesproken:

1. winkelcentra in de wijk die je met de fiets of lopend kunt bezoeken. Waar verschillende winkels zijn en die er mooi uitzien.
2. Een binnenstad die gezellig is. Waar veel te doen is en waar weinig winkels leeg staan.
3. Nieuwe bijzondere plekken in de stad. Plekken waar mensen wonen en werken en elkaar kunnen ontmoeten. Deze plekken zijn anders dan de binnenstad.
4. Een goed woonplein.

In de beleidsnotitie staan drie uitgangspunten centraal, Kwaliteit, Consistentie en Flexibiliteit.

Kwaliteit: Om te kunnen voldoen aan de opgave om talent aan te trekken, is een kwalitatief goed aanbod aan voorzieningen nodig. Dit houdt in dat er een divers en onderscheiden aanbod moet zijn, zodat verschillende doelgroepen zich bediend voelen.

Consistentie: De markt is gebaat bij een consistent beleid. Dit biedt zekerheid voor het doen van investeringen. Een helder, uitvoerbaar en handhaafbaar beleid draagt daaraan bij.

Flexibiliteit: De gemeente wil kunnen inspelen op gewenste en ongewenste ontwikkelingen in de stad die

nog niet zijn voorzien. Het gaat dan bijvoorbeeld om nieuwe 'hotspots', gebieden waar een bepaalde dynamiek ontstaat door het samenkomen van verschillende functies. Of om nieuwe concepten die voortkomen uit trents en ontwikkelingen.

Om deze opgave te kunnen realiseren zijn er vier hoofdlijnen:

1. Behoud en versterken van de hoofdstructuur
2. Ruimte geven aan kwalitatieve concepten
3. Retail als drager van gewenste stedelijke ontwikkelingen
4. Toestaan van ondergeschikte en kleinschalige retail

Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026

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

Structuurvisie Cultuurhistorie

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

Structuurvisie Externe Veiligheid

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

2.3.4 Evenementenbeleid

Evenementen zijn belangrijk voor de stad. Ze trekken toeristen en bezoekers aan, versterken het imago van de stad, geven impulsen aan de economie en versterken de saamhorigheid in buurten en wijken. Bovendien geven zij een positieve uitstraling en aantrekkingskracht aan een stad. Enschede hecht daar veel waarde aan. Tevens kunnen evenementen een brug slaan tussen diverse culturen. Juist de combinatie van verschillende evenementen, naar soort en schaalgrootte, zorgt voor een grote aantrekkingskracht. Er is bij gemeenten dan ook vaak een groot draagvlak om evenementen mogelijk te maken.

Afhankelijk van de plaatselijke situatie en de aard van evenementen, kan echter ook een situatie van overlast ontstaan. Enerzijds is het vooral bij grote evenementen onontkoombaar dat inwoners een zekere mate van hinder ondervinden en dienen te accepteren. Dit is immers inherent aan het wonen in een stad als Enschede. Anderzijds mogen inwoners verwachten dat de gemeente duidelijke grenzen stelt en eventuele overlast als gevolg van evenementen zoveel mogelijk beperkt. Vooral overlast op het vlak van geluid, bereikbaarheid van de eigen woning of het eigen bedrijf, parkeren en vervuiling van de openbare ruimte is voor burgers direct merkbaar. Om dit te beperken, worden aan organisatoren voorwaarden opgelegd waaronder zij evenementen mogen organiseren.

Daarnaast dient iedere organisator van een evenement een melding in te dienen of een vergunning aan te

vragen. Deze worden getoetst aan het geldende evenementenbeleid en aan de 'Verordening kwaliteit leefomgeving' van de gemeente Enschede. In het evenementenbeleid zijn de randvoorwaarden opgenomen die gelden voor evenementen. Denk hierbij aan de locaties waar evenementen plaats mogen vinden, welke tijden er gehanteerd moeten worden en welke geluidsniveaus er gelden. Ook wordt er in het evenementenbeleid een link gelegd met andere wettelijke kaders zoals de Algemene wet bestuursrecht (Awb), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet natuurbescherming.

Evenementen worden in het huidige evenementenbeleid onderverdeeld in meldingsplichtige evenementen (niet belastende evenemenenten) en vergunningplichtige evenementen.

Het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest laat in de bestemming Cultuur en Ontspanning - Molen ongelimiteerd evenementen toe in de lichtste categorie.

Het voorliggende bestemmingsplan "Lonneker Molenweg 82" staat beperkt niet belastende evenementen toe. Naar het huidige beleid zijn dat de meldingsplichtige evenementen.

2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Lonneker Molenweg 82" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd. Voorliggend plan staat de beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen niet in de weg.

In voorliggend bestemmingsplan wordt beperkt niet belastende evenementen toegestaan. Evenementen dienen te voldoen aan de regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast dient ook voldaan de te worden aan de regels uit de APV m.b.t. evenementen en het toetsingskader voor evenementenvergunningen.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt ten oosten van de kern van Lonneker, in het buitengebied, aan de rand van het dorp Lonneker. Het gebied wordt omringd door gronden met de bestemming "Agrarisch met (landschaps)waarden", gronden met de bestemming "Bos" en enkele gronden met de bestemming "Wonen".

Het plangebied ligt tussen drie wegen in, de Lonneker Molenweg, de Elzenkampweg en de IJzerhaarweg. De molen met de molenbelt ligt op de hoek van de Lonneker Molenweg met de Elzenkampweg. Aan de Elzenkampweg staat naast de molen een ontmoetingsgebouw en verder naar het zuiden is redelijk recent een wagenloods gebouwd. Deze wagenloods staat ook aan de Elzenkampweg.

De overige gronden zijn ingericht als grasland of akkerland. Langs de randen van het perceel staan diverse bomen met aan de overzijde van de Elzenkampweg een bosgebied.

De molen is een aantal dagen in de week opengesteld voor publiek en een aantal keer per jaar worden evenementen georganiseerd bij de molen. Deze evenementen passen bij de molen of horen bij Lonneker. Het parkeren van auto's van bezoekers van de molen gebeurt langs de Lonnekermolenweg en/of de Elzenkampweg. Fietsen kunnen op het terrein van de molen gestald worden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Het molenbestuur heeft de ambitie om de molenlocatie verder te ontwikkelen ten behoeve van de instandhouding van de molen. Hiervoor is een visie opgesteld in samenwerking met Het Oversticht, de Dorpsraad Lonneker en de gemeente Enschede. Deze visie is als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Het molenbestuur wil een molenerf creëren met diverse Twentse bijgebouwen. Hiermee willen ze het verhaal 'van akker tot bakker' laten zien aan de bezoekers van de molen. Deze visie heeft, na enkele aanpassingen, geleidt tot het onderhavige bestemmingsplan. Het gaat om de realisatie van een ontmoetingsruimte, een bakspieker, een graanspieker en een wagenloods. De wagenloods is inmiddels gerealiseerd. De ontmoetingsruimte, de bakspieker en de graanspieker worden met voorliggend plan mogelijk gemaakt. De (zorg)boerderij, die onderdeel uitmaakt van de visie van het molenbestuur, is geen onderdeel van het onderhavige bestemmingsplan.

Het beheer, de exploitatie en de instandhouding van de molen (Rijksmonument) wordt gezien als hoofdfunctie binnen het plangebied. Naast de hoofdfunctie worden ook de volgende gerelateerde en ondergeschikte functies toegestaan onder bepaalde voorwaarden:

- dagrecreatie;

- educatieve en cultuurhistorische activiteiten;

- ondersteunende detailhandel;

- ondersteunende horeca;

- niet belastende evenementen

Deze gerelateerde en ondergeschikte functies vinden al jaren plaats binnen het plangebied en zijn, met uitzondering van de ondersteunende horeca, al volgens de geldende bestemmingsplanregels toegestaan.

In overleg met de omwonenden is extra aandacht besteed aan de situering van de gebouwen, waarbij de zichtlijnen over het terrein behouden blijven. Om de zichtlijnen te kunnen garanderen is, in overleg met omwonenden het bouwvlak aangepast. Daarnaast zal de eik nabij de ingang behouden blijven.

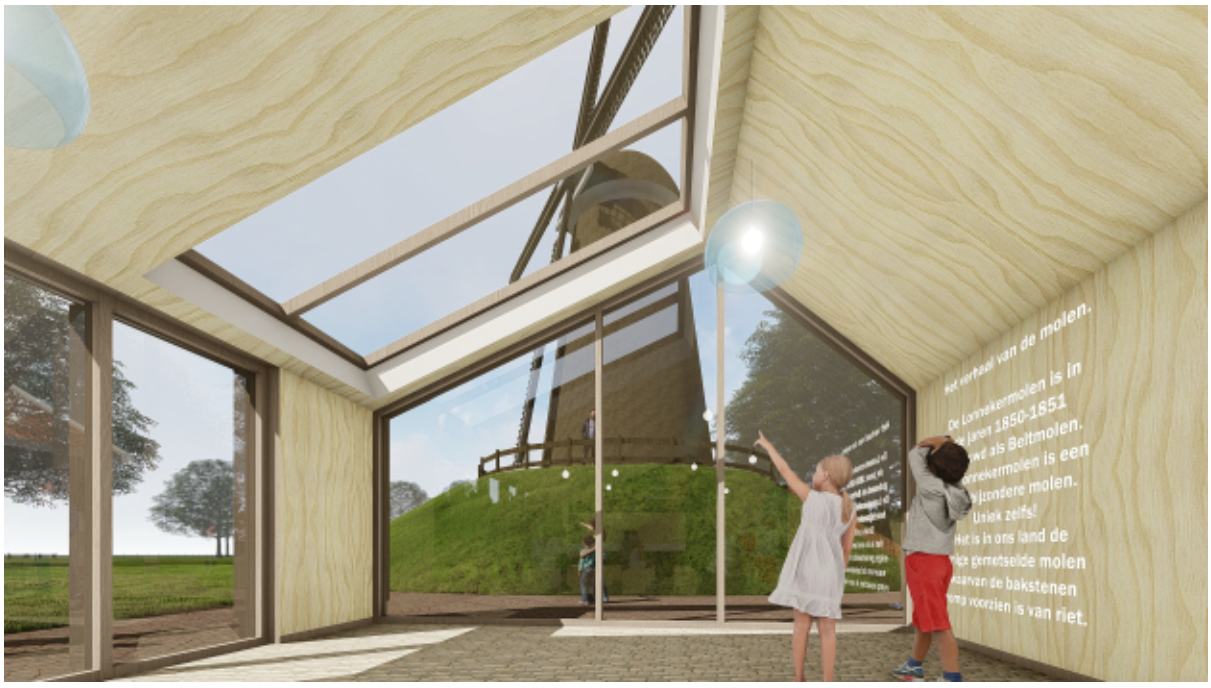
Het nieuwe ontvangstgebouw zal niet alleen ruimte bieden voor de ontvangst van bezoekers, maar ook voor de ondergeschikte horeca (keuken), opslag/berging, toiletvoorzieningen, nutsvoorziening en een personeelsruimte/vergaderlocatie Molenbestuur en vrijwilligers. Het nieuwe ontvangstgebouw zal bestaan uit het reeds aanwezige gebouw dat zal worden verbonden met een nieuwe aanbouw. Bij de bebouwingsmogelijkheden is rekening gehouden met de aanwezige boom naast het bestaande gebouw.

Hieronder enkele impressies van het nieuwe ontvangstgebouw.


Ontvangstgebouw Lonnekermolen
november 2022



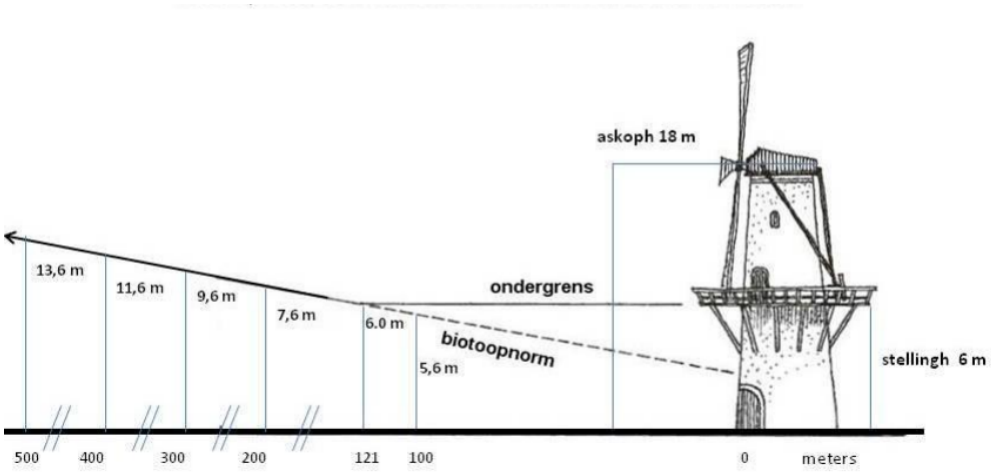




Molenbiotoop en de bouwhoogte van het molenterrein

In dit bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - molenbiotoop" opgenomen. Een molenbiotoop is het gebied rond een historische windmolen. De regels bij deze gebiedsaanduiding zijn bedoeld om te voorkomen dat het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element en de cultuurhistorische waarde in onevenredige mate in gevaar worden of kunnen worden gebracht. Met deze regels gaat de ontwikkeling niet op slot, wel zijn eventuele bebouwing of andere ontwikkelingen aan regels gebonden.

Een windmolen kan niet functioneren zonder een vrije windtoevoer. Het is daarom van belang dat binnen een zekere afstand van de molen geen bouwsels of begroeiing de wind belemmeren. De wind moet vrij naar de molen kunnen waaien en achter de molen ook weer weg kunnen. Een vrije windvang en –lossing zijn dus nodig.



Voorbeeld van een molenbiotoop voor een verhoogte molen.

Om de windvang van de molen niet te beïnvloeden is het van belang dat er in de eerste 100 meter rondom de molen geen gebouwen opgericht mogen worden die hoger zijn dan de onderste punt van de verticale wiek.

In het geval van de Lonneker Molen kan aangegeven worden dat de molen op een belt staat en daarmee een verhoogde molen is. De belt heeft een hoogte van circa 3 meter. Dit is de stellinghoogte. De onderste punt van de verticale wiek ligt 70 centimeter boven de belt. De ondergrens van de molen is daarmee 3, 70 meter. Binnen een straal van 100 meter rond de molen is de toegestane bouwhoogte 3,70 meter. Zowel in de bouwregels van de bestemming "Cultuur en ontspanning-molen" als in de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - molenbiotoop" is deze bouwhoogte vastgelegd. In beide regelingen is daarnaast opgenomen dat een hogere bouwhoogte toegestaan kan worden (afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 6 meter) onder voorwaarde dat bij het besluit omtrent afwijking de waarde van de molen als landschapsbepalend rijksmonumentaal element en het functioneren van de molen als werktuig wordt afgewogen en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de molendeskundige van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Gemeentelijke monumentencommissie en de molendeskundige bij de Provincie Overijssel.

Parkeren

Het perceel beschikt over een winkel en een ruimte voor educatie/cultuurhistorische activiteiten in het ontvangstgebouw. Aan de hand van deze gegevens kan een parkeerbehoefte worden gemaakt middels de parkeernormen uit de parkeernormennota Enschede 2017. Deze komt uit op een behoefte van 8 parkeerplaatsen. Aan de Lonneker Molenweg en de Elzenkampweg is ruimte voor 15 voertuigen.



Er kan geconcludeerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor het dagelijks gebruik van het molenterrein. Zie voor de verkeerskundige onderbouwing bijlage 7 van deze toelichting.

Voor het dagelijks gebruik van de Lonneker Molen is er voldoende parkeergelegenheid rond het perceel, en kan het verkeer ontsloten worden op de omliggende wegen. Er kan geconcludeerd worden dat, naast de reguliere parkeergelegenheid rond het molenterrein, een extra parkeerterrein beschikbaar moet zijn tijdens evenementen gezien het aantal te verwachten bezoekers. Daarbij kan gesteld worden dat veel bezoekers lopend of met de fiets komen en verspreid over de dag aanwezig zullen zijn. In voorgaande jaren is er bij evenementen gebruik gemaakt van een nabijgelegen grasland als extra parkeervoorziening. Per evenement dient voor voldoende parkeergelegenheid gezorgd te worden om te kunnen voldoen aan de regels voor niet

belastende evenementen in het bestemmingsplan. Belangrijk is dat tijdens de evenementen de omliggende wegen toegankelijk blijven voor overig verkeer en hulpdiensten.

Beschermwaardige boom

Bij de ingang van het molenterrein, naast de bestaande schuur staat een oude eik. In de huidige situatie ligt er al een rijbaan van asfalt, een klinker verharding en een oprit van semiverharding. Verdere beperking van de groeiplaats is ongewenst. Daarom is het nu zaak om de conditie en levensverwachting van de boom niet verder te beperken door nieuwe bebouwing en verharding binnen de kroonprojectie toe te laten. Om oude boom gezond te houden moet je de groeiplaats, het gebied waarin de boom zijn wortels heeft beschermen. De zone rondom de eik heeft in dit bestemmingsplan de aanduiding "overige zone-waardevolle boom" gekregen.



In het gebied met de gebiedsaanduiding "overige zone-waardevolle boom" zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming en het beheer van bomen. Op deze gronden mag, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, niet worden gebouwd, met uitzondering van het veranderen van bestaande bouwwerken, mits er geen sprake is van een vergroting, en de realisering van hekwerken met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

4.1 Cultuurhistorie

Rijksmonument

De Lonneker Molen is een Rijksmonument.

De Lonneker Molen is een beltmolen, ook wel bergmolen genoemd. Om precies te zijn is het een 'ronde stenen bovenkruier met belt'. De belt is opgeworpen rond een extra verdieping van de molen, die voor een flinke verhoging zorgt waarop de eigenlijke molen een plek heeft gekregen. De Lonneker Molen wordt ook wel de Demmersmolen genoemd. De molen is gebouwd in ongeveer het jaar 1800 op de Elsenkamp tussen de IJzerhaar en de Ruiterkamp. De molen is in 1847 door brand verwoest en is dichtbij herbouwd door Benjamin Willem Blijdenstein, textielondernemer in Enschede, in 1850 op ongeveer 50 meter van de oude Demmers Molen. Hij liet een ronde bovenkruier bouwen. In de windwijzer bovenop de molen is het bewijs hiervan nog zichtbaar, de initialen BWB plus het jaartal 1851 zijn hierop aangebracht.

De Lonneker Molen is een heel bijzondere molen. Uniek zelfs. Want het is in ons land de enige gemetselde molen waarvan de bakstenen romp bedekt is met riet. Hij heeft dat jasje niet zijn hele bestaan gedragen. In 1865 dus 14 jaar na de bouw van de molen werd de bakstenen romp bedekt met een laag riet. De dikke, uit een zuiver natuurproduct vervaardigde vacht, heeft een duidelijk doel: het weren van vocht en voldoet hier uitstekend aan.



Archeologie

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied B" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m^2 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

4.2 Welstand en beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt globaal beschreven welke (de voornaamste) welstandsidentiteiten en eventuele beeldkwaliteitplannen in het plangebied van toepassing zijn met de daarbij behorende belangrijkste uitgangspunten en sturingselementen.

Het molenterrein valt onder de **Welstandsidentiteit 'Vrije landelijke bebouwing, nieuw landschap"**.

Profiel

In het gevarieerde landschap rond Enschede staan behalve boerderijen en landgoederen ook her en der vrije, landelijke woningen en gebouwen met een bijzondere functie. Ruimtelijk spelen ze een bescheiden rol: de gebouwen staan min of meer ‘toevallig’ verspreid in het landschap, in het bos, tussen de open weiden, aan een boerenerf, langs een weg of op een kruispunt, eenzaam en alleen of in een kleine buurtschap bij elkaar.

Doel van Welstandszorg

Elk (nieuw) gebouw moet een aanwinst zijn voor de ruimtelijke opbouw en de sfeer van het landschap.

Welstandstoets

Bij aanpassingen aan bestaande huizen en gebouwen toetst de stadsbouwmeester of deze bijdragen aan de

(landelijke) architectuur van het huis/gebouw en de relatie met het landschap, en of de materialen en kleuren harmoniëren met de omgeving. Het totaal van huis/gebouw en tuin moet landelijk blijven. Bij nieuwbouw toetst de stadsbouwmeester de landschappelijke bijdrage van huis/gebouw en tuin als geheel en kijkt daarbij naar de locatie, de positie en oriëntatie van gebouw en tuin. De stadsbouwmeester toetst of de architectuur inspeelt op de landschappelijke situatie en of materiaalgebruik en kleuren harmoniëren met de omgeving.

Nieuwe ontwikkelingen mogen niet tot verstedelijking leiden. Bij bijzondere gebouwen wordt getoetst of de ingreep aan zoveel mogelijk criteria voldoet en daar alleen van afwijkt op basis van hun bijzondere (landelijke) functie of kwaliteit. Ook wordt de status van Rijksmonument van de molen betrokken bij de toetsing van nieuwe gebouwen op het terrein.

Op de beoogde ontwikkeling van het molenterrein blijft deze welstandsidentiteit van toepassing. Een wijziging van de Welstandsnota is daarom niet nodig.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan **"Lonneker Molenweg 82"** getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

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

5.1.1 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen

Bedrijven- en milieuinventarisatie en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande en toekomstige bedrijvigheid in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan "**Lonneker Molenweg 82**" aanwezig is, die van invloed kan zijn op het plangebied.

Conclusie milieuhinder bedrijven en inrichtingen

Er is geen bestaande en toekomstige bedrijvigheid in en rondom het plangebied die van invloed kan zijn op het plangebied. In het plangebied wordt niet gewoond. Uit oogpunt van milieuhinder van bedrijven en voorzieningen is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.2 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Het bestemmingsplan **“Lonneker Molenweg 82**” is een herziening waarbij de bestaande bestemming gehandhaafd wordt. De regels met betrekking tot de bouw- en gebruikmogelijkheden zullen aangepast worden op basis van de visie voor het molenterrein. Dit plan beoogt, naast het instandhouden van de molen, het planologisch mogelijk maken van enkele gebouwen. Het gaat hierbij om gebouwen die de cultuurhistorie doen herleven, zoals een graanspieker, een bakspieker, opslagruimte en een ontmoetingsruimte. Geen van deze gebouwen heeeft een woonfunctie of een andere kwetsbare functie. Een bodemonderzoek is niet nodig voor voor het vastleggen van de beoogde ontwikkeling in het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie bodemkwaliteit

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

Het kan zijn dat er bij de vergunningverlening van een omgevingsvergunning 'bouwen' een bodemonderzoek noodzakelijk is.

5.1.3 Wet geluidhinder

Het molenbestuur van de Lonneker Molen heeft de ambitie om de molenlocatie verder te ontwikkelen ten behoeve van de instandhouding van de molen. Hiervoor is een visie opgesteld in samenwerking met Het Oversticht, de Dorpsraad Lonneker en de gemeente Enschede. Het molenbestuur wil een molenerf creëren met diverse Twentse bijgebouwen. Hiermee willen ze het verhaal 'van akker tot bakker' laten zien aan de bezoekers van de molen.

Inleiding

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

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen en geen nieuwe wegen of spoorwegen mogelijk gemaakt. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden. Daarmee is de Wet geluidhinder op het plan niet van toepassing. Ook is luchtvaart voor het plan niet relevant.

De in de omgeving gelegen woningen liggen binnen de invloedssfeer van het geluid van de Lonneker Molen. Ondanks dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening hier aandacht aan te worden besteed.

Toetsingskader

Op de Lonneker Molen is het Activiteitenbesluit van toepassing. In artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit zijn geluidsnormen opgenomen. Op grond van het Activiteitenbesluit blijven bij de beoordeling van het geluid van de Lonneker Molen het stemgeluid van bezoekers in de open lucht en de maximale geluidsniveaus vanwege laden en lossen tussen 07.00 tot 19.00 uur buiten beschouwing. Bij een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten deze echter wel worden meegenomen.

In aanvulling hierop is van belang dat de gemeente Enschede gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om geluidbeleid vast te stellen. Dit beleid is opgenomen in de Geluidnota Enschede. Bij besluit van 3 april 2018 is door Burgemeester en Wethouders een (gedeeltelijke) herziening van de Geluidnota vastgesteld.

In de Geluidnota zijn voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau per gebiedstype de toegestane geluidsniveaus (richt- en grenswaarden) vastgesteld. Volgens de bij de Geluidnota behorende gebiedstypenkaart is voor de woningen in de omgeving van de Lonneker Molen het gebiedstype “Buitengebied” bepalend voor de richt- en grenswaarden. In de onderstaande tabel zijn de geldende richt- en grenswaarden opgenomen.

	Dagperiode (06.00 – 19.00 uur)	Avondperiode (19.00 - 22.00 uur)	Nachtperiode (22.00 – 06.00 uur)
Richtwaarde	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Grenswaarde	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Van de richtwaarde kan volgens de Geluidnota gemotiveerd worden afgeweken tot de grenswaarde. De richt- en grenswaarden uit de Geluidnota vormen het beoordelingskader bij beoordeling van geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In de Geluidnota zijn geen normen voor het maximale geluidsniveau opgenomen. Voor de beoordeling van het maximale geluidsniveau wordt aangesloten bij de in het Activiteitenbesluit opgenomen grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode.

De Geluidnota bevat ook regels ten aanzien van festiviteiten / evenementen binnen inrichtingen. De standaard is dat binnen een inrichting maximaal 2 evenementen per jaar mogen plaatsvinden. Het Activiteitenbesluit kent een maximum van 12 evenementen per jaar.

Tijdens evenementen geldt dat het equivalente geluidniveau LAeq veroorzaakt door de inrichting, bedraagt niet meer dan 70 dB(A), gemeten op de gevel van gevoelige gebouwen op een hoogte van 1,5 meter. Onder het equivalente geluidniveau wordt verstaan, het in de meterstand LAeq ("Fast") gemeten niveau gedurende minimaal één minuut.

Voor de beoordeling van het geluid van verkeer van en naar de inrichting wordt aangesloten bij de circulaire "Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer (29 februari 1996)".

Akoestisch onderzoek

Om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting die woningen in de omgeving van de Lonneker Molen zullen ondervinden is door Van der Boom een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek Lonneker Molenweg 82 te Enschede'; rapportnummer 23.012; d.d. 20 april 2023". Het rapport is als bijlage8 bij deze toelichting gevoegd.

In het rapport zijn drie soorten dagen beschouwd die het meeste geluid genereren.

Dag 1 is een maatgevende mix van de activiteiten: winkel, schoolbezoek en bedrijfsbezoek.

Winkel: In de huidige situatie mag de winkel van de molen al elke dag open zijn van 09.00-18.00 voor het verkopen van eigen producten en het verstrekken van koffie en (pannen) koek. Op een dergelijke dag komen er een tiental bezoekers met auto en met de fiets. De impact van deze dagen is niet expliciet in beeld gebracht maar uit het onderzoek is op te maken dat dit ruimschoots aan de richtwaarden voldoet.

Schoolbezoek: Per jaar zijn er ca. 25 dagen dat klassen schoolkinderen een rondleiding krijgen. Die rondleidingen vinden plaats tussen 09.00 en 14.30. Op ca. 5 van die 25 dagen kan het voorkomen dat er dit 2 klassen zijn. De klassen komen overwegend per fiets of lopend en een enkele keer per auto. Omdat dit akoestisch maatgevend is wordt die situatie in het onderzoek weergegeven. Bij een bezoek enkel met fiets/lopend is het geluidbelasting in de omgeving uiteraard lager. Tijdens een bezoek wordt inpandig een toelichting gegeven en wordt de molen maximaal 1,5 uur per dag "aangezet" vervolgens zullen de kinderen ca. 1 uur buiten spelen.

Bedrijfsbezoek: Daarnaast is het mogelijk dat maximaal 20 dagen per jaar in de avond (tussen 18.00 en 20.00) een rondleiding wordt gegeven. Hiertoe komen 2 minibusjes met maximaal 20 gasten voor een bezichtiging en is er de mogelijkheid tot verkopen van eigen producten en het verstrekken van koffie en (pannen)koek.

De dag 2 en 3 zijn de 10 evenementdagen.

Waarvan "Dag 2" de 9 dagen per jaar zijn dat niet-belastende evenementen worden gehouden met max 500 bezoekers (hoofdzakelijk met fiets/lopend)

En "Dag 3" is het 1 keer per jaar te houden Oogstfeest. Dit is een wat meer belastend evenement zoals afgelopen jaren met max. 1.500 bezoekers (hoofdzakelijk met fiets/lopend).

Uit het rapport kan worden opgemaakt dat, gemiddeld over het jaar de impact van het huidige gebruik, niet zal verschillen met het nu te bestemmen gebruik. 25 dagen met school kinderen, waarop 1 dag maximaal 2 groepen 1 uur buiten spelen. Maximaal 20 avonden met bedrijfsbezoek. En de 10 evenementdagen. Ervaring leert dat door overlap ca. 45 dagen per jaar er meer activiteiten plaatsvinden dan enkel het gebruik van de winkel.

In het Activiteitenbesluit is bepaald dat het stemgeluid van de bezoekers aan de Lonneker Molen en de maximale geluidsniveaus vanwege laden en lossen tussen 07.00 tot 19.00 uur buiten beschouwing blijven. Echter bij de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen deze geluiden wel te worden meegenomen. Uit het onderzoek is zowel de situatie met als zonder stemgeluid en laden/lossen op te maken. In het kader van dit bestemmingsplan is uitsluitend de situatie met stemgeluid en laden/lossen relevant.

Onderzoeksresultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op ca. 320 dagen per jaar vanwege het terrein van de Lonneker molen geen relevante geluidniveaus optreden naar de omgeving. Op deze dagen komen bezoekers overwegend met de fiets naar de winkel waar het verkopen van eigen producten en het verstrekken van koffie en (pannen) koek, net zoals in de huidige situatie, is toegestaan.

De overige dagen zijn zoals hierboven is beschreven ingedeeld in 3 soorten dagen.

Op dag 1 met winkel, schoolbezoek en bedrijfsbezoek is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de maatgevende woningen aan de Lonneker Molenweg 81 en IJzerhaarweg 20 maximaal 44 dB(A) in de dagperiode en respectievelijk 22 en 23 dB(A) in de avondperiode. Daarmee wordt in de dag- en avondperiode voldaan aan de richtwaarde. Aan de rand van de tuinen van de Lonneker Molenweg 81 en de Ruiterkampweg 24 wordt de richtwaarde van 45 dB(A) in de dagperiode met respectievelijk 3 en 2 dB(A) overschreden. Wel wordt in de dagperiode voldaan aan de standaardnorm uit het Activiteitenbesluit en de grenswaarde van respectievelijk 50 en 55 dB(A).

De overschrijding van de richtwaarde wordt acceptabel geacht omdat dit uitsluitend optreedt overdag op dagen dat er 2 klassen een bezoek brengen aan de Lonneker Molen. Dat vindt op ca. 5 dagen per jaar plaats. Op dagen dat er 1 klas een bezoek brengt aan de molen is er geen sprake van een overschrijding.

In de avondperiode wordt ruimschoots voldaan aan de richtwaarde en in de nachtperiode vinden geen activiteiten plaats.

De maximaal 9 dagen per jaar, omschreven als Dag 2 in de rapportage, met niet-belastende evenementen zoals het Paasfeest is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de maatgevende woning aan de Lonneker Molenweg 81 maximaal 39 dB(A) in de dagperiode. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtwaarde. Aan de rand van de tuin van de Lonneker Molenweg 81 wordt de richtwaarde van 45 dB(A) in de dagperiode met 2 dB(A) overschreden. Wel wordt in de dagperiode voldaan aan de standaardnorm uit het Activiteitenbesluit en de grenswaarde van respectievelijk 50 en 55 dB(A).

De geringe overschrijding van de richtwaarde wordt acceptabel geacht omdat dit uitsluitend optreedt overdag op maximaal 9 dagen per jaar.

In de avondperiode wordt voldaan aan de richtwaarde omdat de activiteiten qua geluidemissie niet verschillen met de Dag 1-activiteiten in de avondperiode. In de nachtperiode vinden op deze 9 dagen geen activiteiten plaats.

Op maximaal 1 dag per jaar dat het Oogstfeest wordt georganiseerd, dag 3 uit de rapportage, treedt op de maatgevende woningen een geluidsniveau op van 58 dB(A) in de dagperiode en 57 dB(A) in de avondperiode. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de in de Geluidnota van de gemeente Enschede gehanteerde norm voor festiviteiten van 70 dB(A), gemeten over 1 minuut, op de gevel. Daarbij is bij de berekende waarden rekening gehouden met een strafcorrectie van 10 dB(A), het gemeten geluidniveau is derhalve 10 dB(A) lager. Op basis van de Geluidnota is het standaard mogelijk om 2 dagen per jaar een festiviteit te houden, maar in dit bestemmingsplan is dit gemaximaliseerd op 1 dag.

Op de dichtstbijzijnde woningen bedraagt het maximale geluidsniveau ten hoogste 65 dB(A) in de dagperiode en 60 dB(A) in de avondperiode. Daarmee wordt voldaan aan de waarde van 70 en 65 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. In de nachtperiode worden geen relevante maximale geluidsniveaus veroorzaakt.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het verkeer van en naar de inrichting de geluidsbelasting op alle beoordelingspunten lager is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Circulaire voor beoordeling van geluid vanwege verkeer van en naar de inrichting. Het verkeer van en naar de inrichting vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

Conclusie geluid

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanwege de Lonneker Molen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.4 Luchtkwaliteit

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

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

Luchtkwaliteit en het plangebied "Lonneker Molenweg 82"

Het bestemmingsplan **"Lonneker Molenweg 82"** is een herziening waarbij de bestaande bestemming gehandhaafd wordt. De regels met betrekking tot de bouw- en gebruikmogelijkheden zullen aangepast worden op basis van de visie voor het molenterrein. Dit plan beoogt, naast het instandhouden van de molen, het planologisch mogelijk maken van enkele gebouwen. Het gaat hierbij om gebouwen die de cultuurhistorie doen herleven, zoals een graanspieker, een bakspieker en ontmoetingsruimte. Deze kleinschalige ontwikkelingen dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.2 Water

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

Hemelwater

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

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2021 het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 vastgesteld. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste, klimaatbestendige en biodiverse gemeente in 2050. Enschede wordt nog 'groener' en 'blauwer' om goed voorbereid te zijn op een nattere, hetere en drogere toekomst. 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 nieuwbouwplannen worden eisen gesteld aan de hoeveelheid regenwater die op eigen terrein moet worden geborgen. Die eisen zijn vanaf 1 januari 2022 strenger geworden en zijn nu voor alle situaties 55 mm per m^2 verhard oppervlak.

Afvalwater

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

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden 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 erfontsluitingswegen	0,5 m onder de as van de weg
Bouwwerken met kruipruimten	0,7 m onder de onderkant van de vloer
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5 m onder de onderkant van de vloer
Groen	0,5 m onder het maaiveld

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

Afwatering

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

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

Waterhuishouding en het bestemmingsplan “Lonneker Molenweg 82”

Het bestemmingsplan **“Lonneker Molenweg 82”** beoogt, naast het instandhouden van de molen, het planologisch mogelijk maken van enkele gebouwen. Het gaat hierbij om gebouwen zoals een graanspieker, een bakspieker en ontmoetingsruimte. Afwatering en berging van regenwater op eigen terrein dient op adequate wijze plaats te vinden. Aangezien bebouwing slechts op een deel van het molenterrein toegestaan is, blijft een groot deel onbebouwd. In artikel 7.2 van de regels van dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater.

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

In hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming is 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 aan 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 aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten, kunnen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt indien er redelijkerwijs geen alternatieven aanwezig zijn, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de negatieve gevolgen in voldoende mate worden gecompenseerd.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied “Lonneker Molenweg 82”

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van Enschede, aan de oostzijde van het dorp Lonneker. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn Lonnekermeer op ca. 4,9 km ten noordwesten van het plangebied en Dinkelland op ca. 5,0 km ten oosten van het plangebied. De voor deze gebieden aangewezen habitattypen en habitats van soorten zijn allen gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring en vermesting als gevolg van stikstofdepositie. Andere Natura 2000 gebieden in de omgeving zijn gelegen op meer dan 5 kilometer afstand van het plangebied.

Andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie

Eventuele negatieve effecten op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden als gevolg van andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie kunnen op voorhand worden uitgesloten. Verstoringsfactoren als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten kunnen alleen aan de orde zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Voor andere verstoringsfactoren dan stikstofdepositie kan een nadere toetsing aan hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming achterwege blijven.

Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkelingen bestaan uit de realisatie van een ontmoetingsruimte, een bakspieker en een graanspieker.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door Tauw een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase bepaald. De resultaten va het onderzoek zijn opgenomen in het rapport “Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan Lonneker Molenweg 82; kenmerk R001-1284686JGH-V04-mmp-NK; d.d. 23 mei 2022”. Het rapport is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

In het onderzoek van 23 mei 2022 is gebruik gemaakt van Aerius 2021. Inmiddels is de nieuwe versie Aerius 2022 beschikbaar. Een besluit moet gebaseerd zijn op een berekening met de laatste versie van Aerius. De bij het onderzoek van 23 mei 2022 behorende Aerius-bestanden zijn geïmporteerd in Aerius 2022.

De gebruiksfase is opnieuw berekend met Aerius 2022 en geeft eenzelfde uitkomst als met Aerius 2021.

In het onderzoek van 23 mei 2022 is voor de realisatiefase het kantelpunt bepaald tussen een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j en 0,01 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden. Met Aerius 2022 is dit kantelpunt opnieuw bepaald. Ten opzichte van de berekening met Aerius 2021, waarbij het kantelpunt bij

320 uur lag, ligt het kantelpunt met Aerius 2022 op 296 uur. Het maximale aantal uren waarbij mobiele werktuigen (STAGE-klasse IIIA) met een vermogen van 200 kW kunnen worden ingezet, waarbij geen effect optreedt op Natura 2000-gebieden, ligt met de berekening met Aerius 2022 iets lager dan in het rapport van 23 mei 2022 is berekend. Het aantal uren is echter nog steeds ruim toereikend om het plan te kunnen realiseren. De conclusies uit het onderzoek van 23 mei 2022 blijven, na het opnieuw berekenen van het kantelpunt met Aerius 2022, voor de gebruiksfase overeind.

De met Aerius 2022 uitgevoerde berekening voor de gebruiksfase en de berekeningen voor het opnieuw bepalen van het kantelpunt voor de realisatiefase zijn als bijlagen 3, 4 en 5 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek, en het opnieuw doorrekenen met Aerius 2022, blijkt dat zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Conclusie Wet natuurbesscherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het voorliggende plan geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zal hebben en daarmee in overeenstemming is met het bepaalde in de Wet natuurbescherming voor wat betreft het hoofdstuk Gebiedsbescherming.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

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

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

Beschermde soorten en het plangebied “Lonneker Molenweg 82”

Het bestemmingsplan “Lonneker Molenweg 82” maakt de realisatie van een nieuw ontvangstgebouw, een graanspieker en een bakspieker mogelijk aan de Lonneker Molenweg 82 te Enschede. Het plangebied zal worden gebruikt voor molenactiviteiten met daaraan gerelateerde en ondergeschikte dagrecreatie, educatieve en cultuurhistorische activiteiten, detailhandel, horeca en 10 dagen per jaar (lichte) evenementen. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats en de aanwezige beplanting blijft behouden. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden.

Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is door Natuurbank Overijssel een verkennend ecologisch onderzoek (quidkscan) uitgevoerd. Het plangebied is op 21 juni 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de onderzoeksrapportage (rapport nr. 4442 versie 1.0 , d.d. 17-01-2023) blijkt dat negatieve gevolgen op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

Op basis van de bevindingen en conclusies in de aangepaste versie van de onderzoeksrapportage kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling kan worden uitgevoerd zonder verbodsbepalingen uit hoofdstuk 3 (beschermde planten- en diersoorten) van de Wet natuurbescherming te overtreden. Het uitvoeren van nader soortgericht onderzoek of het aanvragen van een ontheffing bij het bevoegd gezag Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Hoofdstuk 3 Wet natuurbescherming vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

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

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

Het NNN en het plangebied "Lonneker Molenweg 82"

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Lonneker Molenweg 82**" is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN.

Conclusie NNN

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

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

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

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

In het bestemmingsplan "Lonneker Molenweg 82" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan.

6.2 Indeling planregels

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

De regels van dit bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan **"Lonneker Molenweg 82**". In Artikel 1 Begrippen zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd. Artikel 2 Wijze van meten geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);

- bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
- afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
- specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
- afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden er een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk noodzakelijk is);
- wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel en algemene aanduidingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Cultuur en ontspanning - Molen

Het hele plangebied heeft de bestemming "Cultuur en ontspanning - Molen". Binnen deze bestemming is de molen toegestaan met enkele bijgebouwen en bijbehorend gebruik. Daarnaast worden ook enkele gerelateerde en ondergeschikte nevenfuncties toegestaan ten dienste van de molen. De toegestane nevenfuncties hebben betrekking op kleinschalige horeca ten behoeve van de bezoekers van de molen, detailhandel (molenwinkel), educatieve en cultuurhistorische activiteiten (rondleidingen etc.) en dagrecreatie. De tijden van de horeca en detailhandel zijn gekoppeld aan de tijden van de molen.

Naast het gebruik ten behoeve van de molen en bijbehorende nevenactiviteiten, is het ook toegestaan om niet belastende evenementen te organiseren. Het aantal evenementen is beperkt tot 10 dagen per jaar. Deze evenementen vinden plaats tussen 09.00 uur en 20.00 uur, waarbij maximaal 4 dagen per jaar een evenement mag plaatsvinden tussen 9.00 uur en 22.00 uur.

Een deel van het plangebied heeft een bouwblok. Binnen dit bouwblok zijn de bouwwerken toegestaan. De totale oppervlakte van alle gebouwen mag niet meer bedragen dan 535 m^2. De specifieke bouwaanduiding-a geeft aan waar de molen staat met bijbehorende maatvoeringen. De specifieke bouwaanduiding-b geeft aan waar het bezoekerscentrum gerealiseerd mag worden met bijbehorende maatvoeringen. De specifieke bouwaanduiidng-c geeft aan waar de wagenloods is gerealiseerd met bijbehorende maatvoeringen. De overige bebouwing binnen het bouwvlak en buiten de specifieke bouwaanduidingen mag per gebouw niet groter zijn dan 35 m^2 en in totaal niet meer bedragen dan 70 m^2.

De gebouwen mogen 3,70 meter hoog worden gebouwd met een afwijking naar maximaal 4,5 of 6 meter hoog. Bij de bouwplannen dient altijd rekening te worden gehouden met de molenbiotoop. Vanuit de molenbiotoop is ook een bouwhoogte van 3.70 meter toegestaan waarbij een hogere bouwhoogte toegestaan kan worden indien het gewenste gebouw niet zorgt voor een aantasting van de molenbiotoop. Als de molenbiotoop in tact blijft, dan kan met een afwijking tot maximaal 6 meter hoog worden gebouwd. Voor gebouwen binnen het bouwvlak en buiten een specifieke bouwaanduiding kan maximaal tot een bouwhoogte

van 4,5 meter afgeweken worden.

6.3.2 Gebiedsaanduidingen

Vrijwaringszone - molenbiotoop (artikel 6, lid 1.1)

In dit bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - molenbiotoop opgenomen. De regels bij deze gebiedsaanduiding zijn bedoeld om te voorkomen dat het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element in onevenredige mate in gevaar worden of kunnen worden gebracht.

Archeologisch onderzoeksgebied B (artikel 6 , lid 2.1)

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "overige zone-archeologisch onderzoeksgebied B" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m^2 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

Waardevolle boom (artikel 6, lid 2.2)

In het gebied met de gebiedsaanduiding "overige zone-waardevolle boom" zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming en het beheer van bomen. Op deze gronden mag, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, niet worden gebouwd, met uitzondering van het veranderen van bestaande bouwwerken, mits er geen sprake is van een vergroting, en de realisering van hekwerken met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

6.4 Handhaving

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

De bouwmogelijkheden die voorliggend plan biedt, betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor een exploitatie overeenkomst moet worden afgesloten. Een exploitatieovereenkomst is voor voorliggend plan dan ook niet nodig. De kosten van de bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de gemeente aangezien het een herstelopgave betreft.

De Stichting Lonneker Molen is ermee bekend dat de benodigde planologische maatregel mogelijk zal leiden tot de toekenning van een tegemoetkoming van planschadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening is het wettelijk toegestaan dat een gemeente planschadevergoedingen, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, afwentelt op de private partij in wiens belang de planologische maatregel plaats vindt. Afgesproken is dat eventuele planschadevergoeding ten laste komt van de Stichting Lonneker Molen. De Stichting en de gemeente Enschede hebben daartoe een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Augustus 2023, gemeente Enschede