Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Hoge Boekelerweg 399

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Hoge Boekelerweg 399

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **8**
2.1 Het plan 8
2.2 Behoefte en beleid 11
2.3 Welstand en beeldkwaliteit 12

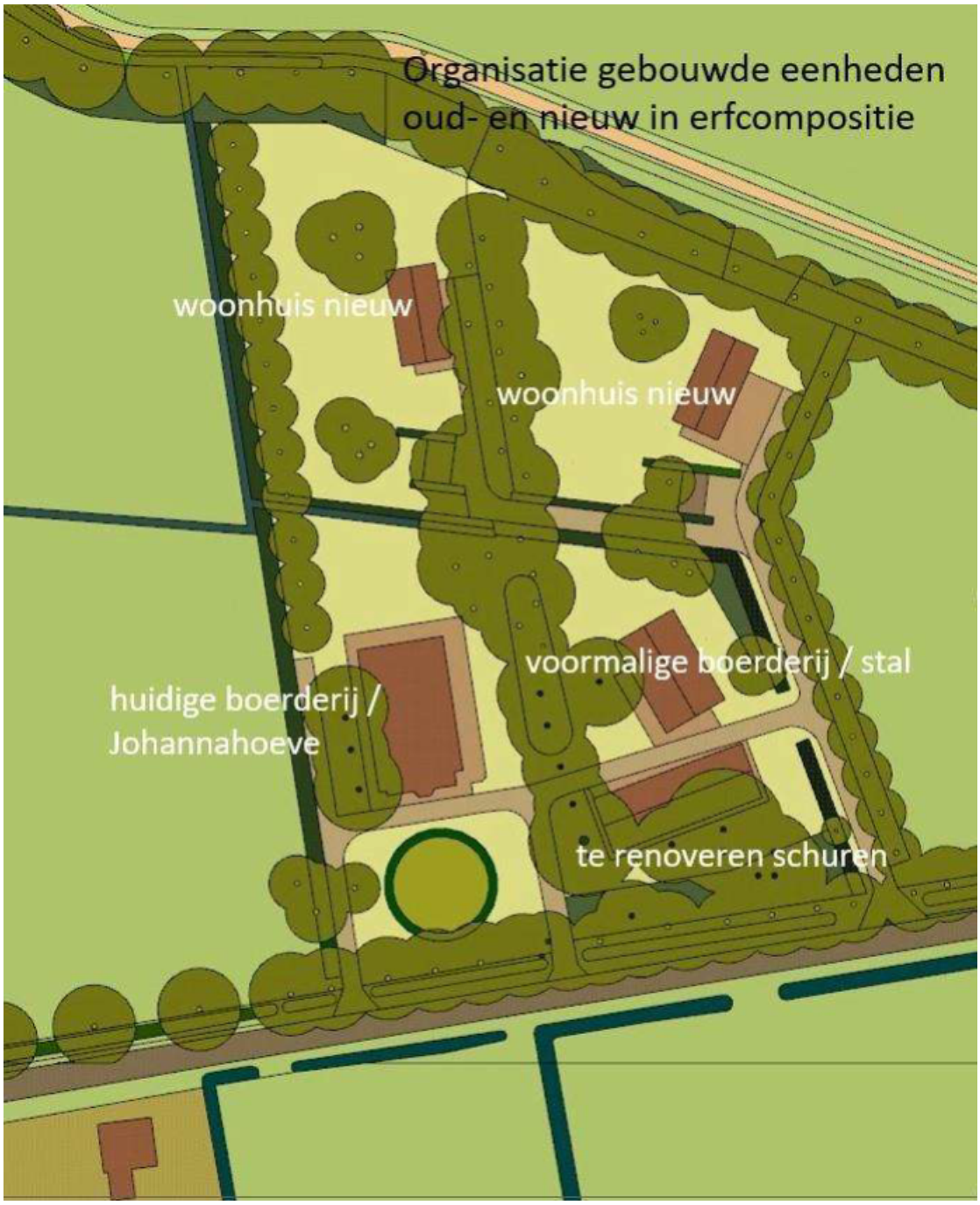
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets **15**
3.1 Toetsing aan de relevante milieuaspecten 15
3.2 Economische Uitvoerbaarheid 22

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Dit plan is opgesteld om de gewenste rood-voor-rood ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Behoud van de bedrijfswoning (Johannahoeve) door twee woningen toe te staan past ook in ons beleid. Dit geldt ook voor het ombouwen van een karakteristieke schuur tot woning. Deze toelichting geeft aan dat de gewenste ontwikkeling ruimtelijk verantwoord en uitvoerbaar is.



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan **"Hoge Boekelerweg 399**" betrekking heeft betreft het perceel Hoge Boekelerweg 399 dat is gelegen in het buitengebied van de gemeente Enschede. Het plangebied ligt ten oosten van de kern Enschede. Het plangebied ligt in Noord Esmarke, een veldontginningsgebied ten oosten van de bebouwing van Enschede met landgoederen, bos en agrarisch gebruik.

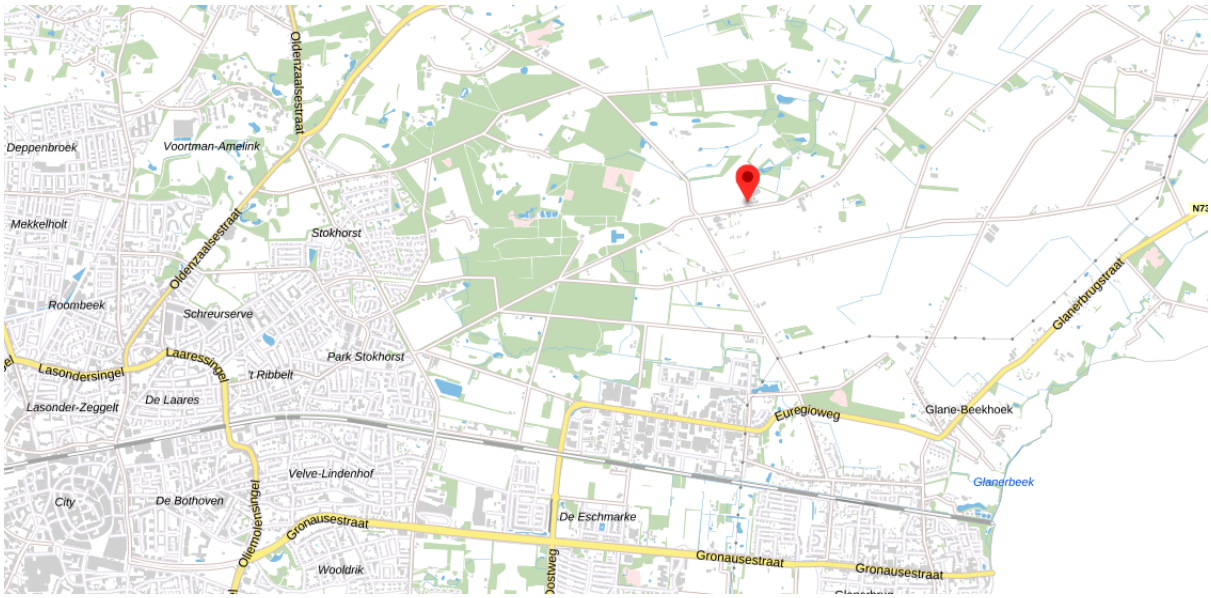
Het erf van de Johannahoeve wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door wegen en aan de oost- en westzijde door landbouwgebied. Het erf is voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de zuidelijke verharde Hoge Boekelerweg; de noordelijke weg betreft de onverharde Bonekampweg.

Langs deze wegen bevindt zich, als duidelijk teken van de landgoedhistorie, een zware boombeplanting. Aan de noordzijde van de Bonekampweg staat een houtwal, die ter hoogte van het erf is onderbroken. Het erf bezit nog de typische Twentse boombeplanting met zware eiken en zelfs drie lindes voor de gevel van de streekeigen boerderij.

Aan de zuidzijde van de Hoge Boekelerweg, tegenover het westelijk gelegen landbouwgebied, liggen 6 woningen en

een recreatie / horecabedrijf; tegenover het oostelijk landbouwgebied bevindt zich achter een bosje een agrarisch bedrijf met ook gronden ten zuiden van de Hoge Boekelerweg.

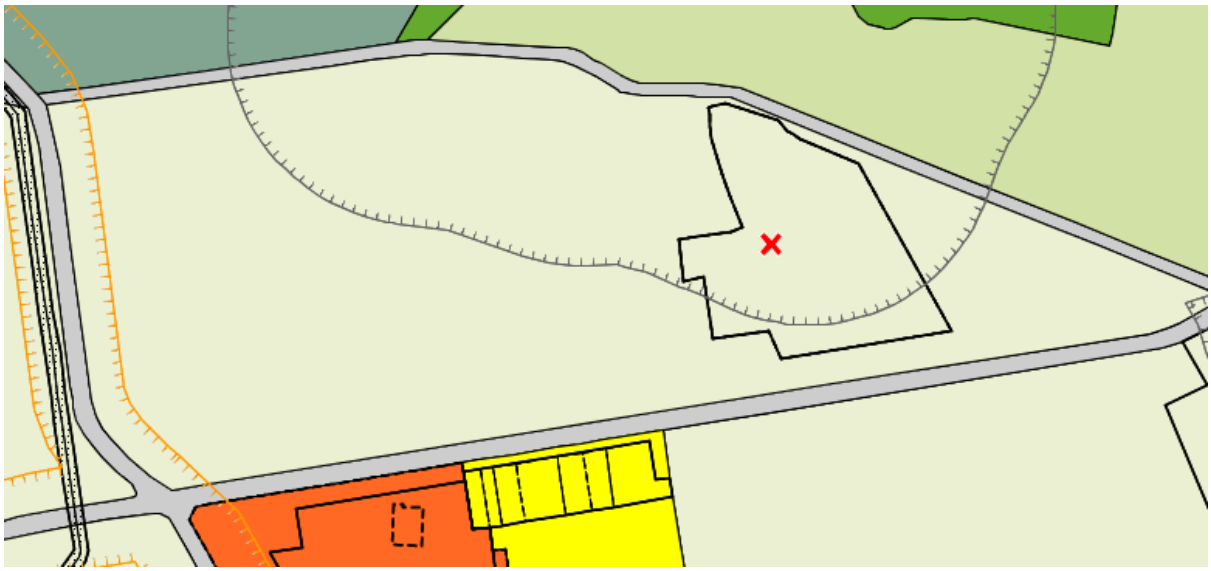
Aan de noordzijde van de Bonekampweg liggen boerderijen en woonbebouwing op circa 300 m afstand met veel tussenliggende randbeplanting en bosschages in een gebied dat in de Welstandskaart van de gemeente wordt getypeerd als Buitenplaatsen / Landgoederen.



1.3 Geldende juridische regelingen

1.3.1 Buitengebied Zuidoost 2013

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost" dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede op 27 mei 2013. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch" met de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'archeologische onderzoeksgebied'. Het plangebied heeft één bouwblok waardoor in het plangebied één bedrijfswoning is toegestaan. Dit betreft de bestaande woning.



1.3.2 Parapluplannen

Nadat het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost" is vastgesteld, zijn er nog een paar parapluplannen voor (onder andere) het plangebied vastgesteld. Dit zijn de volgende plannen:

Parkeren Enschede, vastgesteld 11 maart 2019

Het "paraplu" bestemmingsplan "Parkeren Enschede", 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 werking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

Buitengebied - zonnepanelen, vastgesteld 2 juli 2018

Het "paraplu" bestemmingsplan "Buitengebied - zonnepanelen", zorgt ervoor dat zonnepanelen op het maaiveld in het buitengebied mogelijk worden gemaakt. De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. De werking van het bestemmingsplan "Buitengebied - zonnepanelen" vervalt met de in werking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

Cultuurhistorie, vastgesteld 6 februari 2017

Het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" beoogt een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan geen specifieke aanduiding, waardoor bij voorliggend plan geen rekening hoeft te worden gehouden met dit bestemmingsplan.

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovolle bedrijven, geluid), vastgesteld 18 november 2014..

Het bestemmingsplan "bedrijven met milieuzones" zorgt ervoor dat bedrijven met vuurwerk, risicovolle bedrijven en bedrijven die teveel lawaai maken uitgesloten worden. De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan.

1.4 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 **"Hoge Boekelerweg 399**" is geen wijorgaan actief.

Vooroverleg

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

Het bestemmingsplan **"Hoge Boekelerweg 399**" 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 **"Hoge Boekelerweg 399**", in voorbereiding te nemen op 29 november 2023 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 is 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, "Huis aan Huis" en langs "elektronische weg", dus internet. Het bestemmingsplan is tevens toegezonden aan de Provincie.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat met dit plan geen belangen van de Provincie worden geschaad.

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 Planbeschrijving

2.1 Het plan

GEBIEDSBESCHRIJVING

Ontstaansgeschiedenis



Ook vóór 1850 zal er al een boerderij hebben gestaan op deze plek omdat het hier, te midden van de vochtige heidevelden op de stuwwal, mogelijk was kleine stukjes grond te ontginnen ten behoeve van een gemengd bedrijf met wat akkerbouw en veeteelt. De erven waren verbonden door zandpaden over de heide (woeste gronden). De akkers werden omzoomd door bomenrijen of houtwallen.

Rond 1900 is er meer ontginningsactiviteit in het gebied en ontstaan er meer erven. Een aantal zandpaden is rechtgetrokken. Achter de boerderij is een boomgaard te herkennen en links van de oprit liggen een paar kleine percelen. Tussen de boerderij en de weg ligt een bosje. De omzoming van akkers en weilanden met houtwallen is op deze kaart duidelijker te zien.

De volgende kaart is van rond 1935. Bijna alle heide is ontgonnen tot weiland. De oprit van het erf is hier in noordelijke richting doorgetrokken en ten westen van dit pad is een nieuwe boerderij gebouwd (die wordt hier de Vieker genoemd).

De kaart van 1980 toont een verder uitgebreid erf, dat vanaf nu als Johannahoeve wordt aangeduid. De bijgebouwen aan de noordkant zijn vergroot en ook aan de zuidkant, tussen de oude boerderij en de weg is de bebouwing toegenomen. Het pad over het erf wordt niet meer als doorlopend aangegeven; er is nog wel sprake van een noordelijke toegang tot het erf.

De laatste kaart van 2000 toont een verdere vergroting van het agrarisch bedrijf. De grote stallen aan de noordzijde domineren op het erf.

Huidige situatie

Het voormalige agrarische erf 'de Johannahoeve' bestaat uit een jonge ontginningenboerderij uit de jaren '30 en de oude, oorspronkelijke boerderij, die later in gebruik is genomen als paardenschuur. Tevens zijn er ook andere bijgebouwen zoals een kapschuur aanwezig. De gebouwen vormen samen een erfemsemble zoals dat veel in Twente aanwezig is en is daarmee karakteristiek. De aanwezige varkensschuren achterop het erf zijn landschapsontsierend. Het erf is op meerdere plekken toegankelijk vanaf de Hoge Boekelerweg en heeft ook een ingang vanaf de Bonekampweg (zandweg).

Het erf heeft nog een bosje met zware eiken en voor de hoeve staan drie grote bomen, twee lindes en een eik. Ook de eikenbeplanting langs de wegen aan noord- en zuidkant, is nog grotendeels aanwezig.



PLANBESCHRIJVING

Aspecten kwaliteitsverbetering

De Rood-voor-Rood regeling heeft tot doel om verstening tegen te gaan in het buitengebied en om te zorgen voor een totale kwaliteitsverbetering van het betreffende perceel en de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering op het erf van de Johannahoeve bestaat uit drie aspecten:

- Sloop landschapsontsierende bebouwing (2316m2)
- Behoud karakteristieke agrarische bebouwing
- Herstel oorspronkelijke opzet en inrichting van het erf

Sloop bebouwing

Er zijn in totaal 2316 m2 sloopmeters aanwezig. 1700 m2 daarvan wordt ingezet voor twee nieuwe woningen van maximaal 750 m3 en een bijgebouw van maximaal 100 m2. Deze worden op de locatie landschappelijk ingepast.

Behoud karakteristieke agrarische bebouwing

In het kader van de VAB vindt een herbestemming van het bestaande erf plaats. De grote boerderij wordt gesplitst en de waardevolle ontginningsboerderij, nu paardenstal, aan de Hoge Boekelerweg nummer 399 wordt herbestemd naar wonen. De bestaande kapschuur wordt gerenoveerd en met de resterende sloopmeters vergroot ten behoeve van een gezamenlijke garage en berging.



De Johannahoeve, noordzijde



De Johannahoeve, straatzijde



De oude boerderij, nu schuur



Oude boerderij, nu schuur

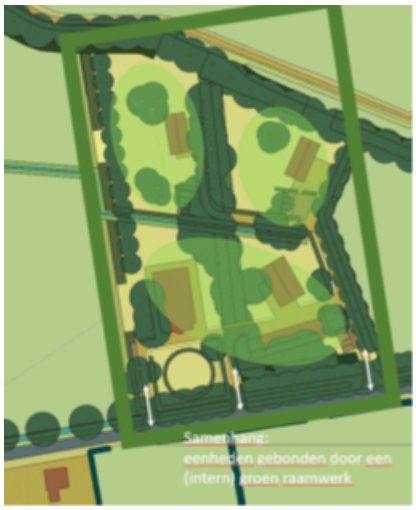
Herstel oorspronkelijke opzet en inrichting van het erf

Het belangrijkste uitgangspunt van het inrichtingsplan is om samenhang te creëren tussen de oorspronkelijke bebouwing en de nieuwe woningen. De eikengaard heeft een belangrijke en beeldbepalende rol op het erf en vormt de basis voor een groen raamwerk van lanen en erfbeplanting waarmee de samenhang op het totale erf wordt verkregen. Er ontstaan als het ware vier groene kamers die voor elke woning zorgen voor privacy. De erfbeplanting bestaat uit een combinatie van Rhododendrongroepen in het binnengebied, struweelhagen aan de randen en geschoren hagen nabij de woningen.

Ter hoogte van de woningen worden in de groene randen doorzichten gecreëerd naar het open weiland. Langs de westelijke rand van het erf wordt ruimte gereserveerd voor energieopwekking die laag bij de grond wordt gesitueerd en met een haag wordt ingekleed.

Door het verwijderen van de coniferen langs de weg, zowel de uitgegroeide grote exemplaren als de kleine boompjes aan de voorzijde van de boerderij, krijgt het erf weer een passend gezicht aan de voorzijde. Nieuwe beplanting aan de voorzijde wordt meer 'cultuurlijk', beplanting aan de achterzijde krijgt een meer natuurlijke uitstraling.

De ontsluiting van de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen ligt aan de Hoge Boekelerweg, de ontsluiting aan de Bonekampweg komt te vervallen. Er wordt terughoudend omgegaan met verhardingen en zoveel mogelijk halfverharding toegepast.



Nieuwe woningen

Om er voor te zorgen dat het gehele erf een samenhangend geheel wordt, zullen de nieuwe woningen in de vorm van schuren gebouwd worden. Het is de bedoeling dat alles in dit ene gebouw wordt gerealiseerd. Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan op het erf. De bijbehorende bouwwerken worden daarom mee ontworpen met de

schuurwoningen. Kenmerkend voor een schuurwoning is een overheersend dakvlak als verbindend element, met rode dakpannen, aansluitend op de bestaande gebouwen. Daarnaast bestaan de gevelvlakken hoofdzakelijk uit hout of een combinatie van hout en metselstenen.

2.2 Behoefte en beleid

De ruimtelijke ontwikkelingskoers 'Enschede groeit vanuit het hart'

De ruimtelijke ontwikkelingskoers 'Enschede groeit uit het hart' maakt de Visie landelijk gebied onderdeel van de gemeentebrede opgaven. De ruimtelijke ontwikkelingskoers kent vijf opgaven. Deze Visie wil met de kwaliteiten in het landelijk gebied 'talenten' een aantrekkelijke woon- en leefomgeving bieden. Door de verbinding stad-land zet de Visie in op de inclusieve stad met een versterkte band tussen het bestuur en het landelijk gebied. De Visie landelijk gebied gaat bij uitstek over de duurzame, groene stad.

Stedelijke opgaven uit de ruimtelijke ontwikkelingskoers 'Enschede groeit vanuit het hart':

1. Talent aantrekken en vasthouden
2. Bereikbaarheid van banen
3. De inclusieve stad
4. Een duurzame groene stad
5. Goed bestuur

Visie landelijk gebied Enschede

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

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

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

Versterken groenblauwe structuur: stevige ecologische netwerken en een duurzaam natuurlijk watersysteem t.b.v. behoud van biodiversiteit, natuur en landschap.

Vanuit het landschap ontwikkelen: ontwikkelstrategie a.d.h.v. kwaliteit van landschap: inpassen, aanpassen of transformeren.

Verbinden stad-land: versterken interactie tussen stad en buitengebied. Dat kan op veel manieren inhoud krijgen: fysieke projecten, economisch, met kennis, waardering en betrokkenheid. In de stadsrand is ontmoeting van stad en land het meest intensief met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en interactie.

Vernieuwen: ruimtelijke, economisch, sociaal en bestuurlijk. Vernieuwing is nodig, met behoud van wat goed en waardevol is, aangepast aan de huidige tijd. Experimenten zijn nodig om te zien hoe nieuwe oplossingen er uit zien. Het gaat vooral om procesbeschrijving / gebiedsgericht werken.

Wel zijn de ontwikkelprincipes in combinatie met de uitspraken in het vervolg van de visie relevant. Daarin worden per thema de ambities voor het buitengebied van Enschede beschreven en vervolgens een lijst met concrete opgaven/prestaties.

Wonen

Bij wonen en andere 'rode functies' wordt het huidig beleid voortgezet. Belangrijke uitgangspunten zijn behoud van cultuurhistorische waardevolle gebouwen en structuren en beperking van gebouwd volume (verstening tegengaan maar het landelijk gebied zit niet op slot:

Voormalige agrarische bebouwing:

1. als het gebouw zelf of het ensemble van een erf landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol is, dan is hergebruik voor wonen en soms ook voor werken toegestaan via de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

2. overige gebouwen kunnen via de Rood voor Rood-regeling worden gesloopt. Een beperkt deel van het

volume kan worden benut voor een nieuwe woning of uitbreiding van een bestaande woning. Daarmee is beperkt ruimte voor nieuwe woningen die bijdragen aan de kwaliteit van het landelijk gebied door bijdrage aan natuur en landschap en economische of maatschappelijke vitaliteit.

Gids Buitenkans 2022

De Gids Buitenkans 2014 (vastgesteld door de gemeenteraad op 11-11-2014) biedt een kader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. De Gids vormt een toetsingskader om de wenselijkheid van initiatieven in het buitengebied te beoordelen. Hierbij wordt maatwerk en een gebiedgerichte aanpak gehanteerd: is er sprake van een evenwicht tussen privébelang van individuele bewoners en gebruikers van het buitengebied en het publieke belang? Hierbij dient de ontwikkeling te leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage te leveren aan het publieke en maatschappelijke belang. Deze is gebaseerd op het gedachtegoed van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

De Rood-voor-Rood regeling is een concrete uitwerking van de weegschaal gedachte. Voorliggend plan is daarom ook aan deze regeling getoetst. Rood-voor-Rood is gebaseerd op het principe dat het afbreken van landschapsontsierende bebouwing het recht geeft op een bouwkavel. Hiervoor moet alle landschapsontsierende (voormalig agrarische) bebouwing worden gesloopt met een minimum van 850 m^2 en moet een investering in de landschappelijke kwaliteit worden gedaan.

De huidige Gids Buitenkans is met betrekking tot de omvorming van het voormalige agrarische erf met twee nieuwe woningen hier van toepassing. Ook het ombouwen van een karakteristieke schuur tot woning past in de Gids Buitenkans. Het initiatief voldoet aan de concrete regelingen die opgenomen zijn in de Gids Buitenkans 2022 voor Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

Overig beleid

Het aantal woningen neemt bij uitvoering van onderhavig bestemmingsplan met het geringe aantal van 4 toe. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan achterwege worden gelaten.

Het bestemmingsplan "Hoge Boekelerweg 399" maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn.

2.3 Welstand en beeldkwaliteit

Welstand, beeldkwaliteit

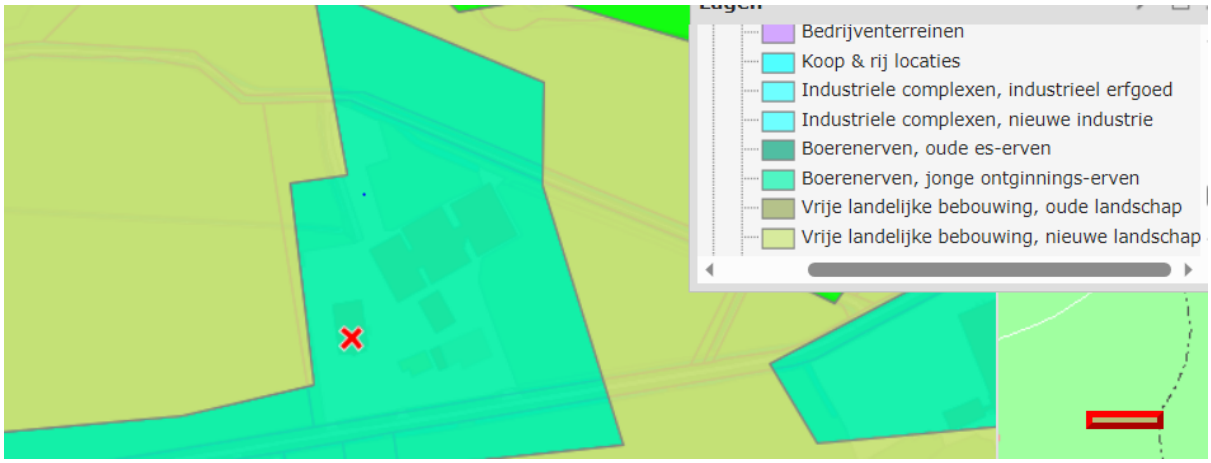
Op de locatie van het erf van de Johannahoeve bevond zich rond 1850 al een erf met wat landbouwgrond rondom, omgeven door uitgestrekte heide en bereikbaar via zandpaden. Vanaf het begin van de 20e eeuw werd steeds meer heide ontgonnen ten behoeve van de landbouw en het erf groeide. Eind jaren '30 werd naast de oude boerderij, aan de andere kant van het toegangspad, een moderne boerderij gebouwd (jonge ontginningsboerderij) en werd de oude boerderij in gebruik genomen als paardenschuur. Meer gebouwen volgden in de loop van de tijd. Op het huidige erf zijn de verschillende tijdslagen goed te zien.

De eikengaard tussen beide gebouwen is nog aanwezig en beeldbepalend. Op het achtererf zijn steeds meer en op den duur steeds grotere stallen bijgebouwd, de laatste decennia ten behoeve van varkens. Een achteruitgang achter deze stallen komt uit op een zandpad met fietspad. Aan de voorzijde, verscholen achter een uitgegroeide coniferenhaag, staan een kapschuur en een kleiner bijgebouw, beide in slechte staat. Het erf is al een aantal jaren niet meer in agrarisch gebruik.

Voor het erf is een rood-voor-roodplan opgesteld en goedgekeurd door het Loket Buitengebied. Als compensatie van de sloop van de voormalige varkensstallen worden twee nieuwe woningen gebouwd. De boerderij zelf wordt gesplitst. In het plan wordt uitgegaan van een erfindeling waarbij de compensatiewoningen ieder hun eigen erfruimte hebben en geen deel uitmaken van het bestaande erf. Zij krijgen hun eigen erftoegang aan de oostzijde van het erf. Deze entree was de toegang tot de stallen vanaf de Hoge Boekelerweg.

Welstand

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Hoge Boekelerweg 399" geldt de welstandsidentiteit ' Boerenerven, jonge ontginnings-erven'.



Om de kwaliteit te bewaken is een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Een deel van de eisen is vertaald in de verbeelding (plankaart) en de planregels. Daarnaast wordt het inrichtingsplan gekoppeld aan de regels van het onderhavige bestemmingsplan om tot het gewenste eindbeeld te komen.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de entiteit "Boerenerven, jonge ontginningserven" en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Beeldkwaliteit

De belangrijkste eisen zijn:

- Bouwvlak waarbinnen gebouwd moet worden is 12 x 24 m
- Heldere hoofdbouw massa (één volume), waarbij overheersend dak het verbindende element vormt, met in principe een goothoogte van 3 m
- Breedte gebouw tussen 9 en 12 m, lengte tussen 18 en 24m; dakhelling 45 graden;
- Berging is onderdeel van hoofdgebouw, maximaal 6 m van de lengte is berging;
- Breedtes mogen in de lengte wisselen, mits smalle deel in breedte en lengte ondergeschikt aan brede deel;
- Nieuwbouw verwant/familie van elkaar,

Materiaal en kleuren ziijn natuurlijk en rustig, zwarte gevels of daken alleen toepassen in combinatie met andere kleuren

- Zinvolle gootdoorbrekingen toegestaan
- Gesloten pannenvlak (rood of blauw)
- Geen dakkapellen maar dakvensters om dak niet te breken
- Topgevels in hout of doorgemetseld
- Puien donker hout, aluminium en glas
- Inpandig terras aanbevolen
- Natuurinclusief bouwen en renoveren; afstemmen op gierzwaluw, huismus en vleermuis.





Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan de relevante milieuaspecten

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

3.1.1 Milieueffectrapportage

Het bestemmingsplan 'Hoge Boekelerweg 399 heeft tot doel het ontwikkelen van een boerenerf met 5 woningen. Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven."

3.1.2 Geluidskwaliteit

5.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een (bestemmings)plan moet worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het (bestemmings)plan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidgevoelige 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 Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidgevoelige gebouwen en terreinen.

Toetsing bestemmingsplan aan Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaai

De locatie Hoge Boekelerweg 399 is niet gelegen binnen de onderzoekszone van op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen. Van een relevante geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Hoge Boekelerweg zal dan ook geen sprake zijn.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het plan Hoge Boekelerweg 399 s niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn.

Industrielawaai

Het plangebied van het plan HogeBoekelerweg 399 maakt geen onderdeel uit van een gezoneerd industrieterrein en is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het plan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

Luchtverkeerslawaai

Het plangebied van het plan Hoge Boekelerweg 399 is niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat luchtverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie Wet geluidhinder

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

3.1.3 Bodemkwaliteit

Algemeen

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

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

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem speelt een rol om vast te stellen of een bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is. Dit is geregeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De Wet bodembescherming kan hierop eveneens van toepassing zijn. Bijvoorbeeld bij de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Bij het bestemmingsplan is geconcludeerd dat er geen bodemonderzoek nodig is om de bestemming te wijzigen. Binnen het gebied is een drietal locaties aanwezig waar echter wel een bodemonderzoek nodig is. Het gaat daarbij om de twee nieuwe woningen en de karakteristieke schuur die wordt omgebouwd tot woning.

Conclusies

De twee nieuwe woningen zullen in het kader van de omgevingsvergunning (bouwen) onderzocht moeten worden. Dit onderzoek moet voldoen aan de NEN 5740.

3.1.4 Externe veiligheid

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

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

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

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

In de ongeving zijn er geen risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Ook zijn er geen gevaarlijke buisleiding en is er geen transportroute van gevaarlijke stoffen. Er is geen gevaarlijke transportroute over het water, spoor of weg.

Conclusie externe veiligheid

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

3.1.5 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande en toekomstige bedrijvigheid in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Hoge Boekelerweg 399" aanwezig is, die van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

De bedrijven en voorzieningen op het Euregioterrein liggen op ruime afstand van de woningen in het plangebied en hebben geen invloed op het woon- en leefklimaat.

3.1.6 Niet gesprongen explosieven

De locatie is Hoge Boekelerweg 399 is onverdacht met betrekking tot het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten. Onderzoek naar het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten is niet noodzakelijk. Werkzaamheden in de bodem kunnen regulier uitgevoerd worden. Mocht onverhoopt toch oorlogsresten aangetroffen worden, dan dient gehandeld te worden conform het protocol toevalsvondsten.

3.1.7 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

Hemelwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet derhalve op eigen terrein worden verwerkt. De bergingsopgave bedraagt 55 millimeter, gerekend over het verharde oppervlak (daken en bestrating). Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

Het plangebied van de Johannahoeve bedraagt 11.000 m^2. het huidig verhard oppervlak bestaat uit het dakoppervlak van de stallen, verharding van het erf, de ontsluiting en de verharding rond de bebouwing. De totale oppervlakte aan verhard oppervlak bedraagt nu circa: 7850 m^2.

De toekomstige oppervlakte aan verhard oppervlak zal bestaan uit het dakoppervlak van de twee Ruimte voor Ruimte woningen en de verharding direct rond de 5 woningen. De totale oppervlakte verharding bedraagt dan nog circa: 2.550 m^2. Daarnaast wordt nog circa 2.200 m^2 waterdoorlatende halfverharding.

Conclusie is dat daarmee de netto oppervlakte aan verharding met circa 5.300 m^2 afneemt.

Bergingsopgave

De bergingsopgave vervalt als gevolg van de afname van het netto oppervlak aan verharding.

Conclusie hemelwaterberging

In het plangebied is ruim voldoen bergings- en infiltratiecapaciteit aanwezig om te voldoen aan de bergingsopgave van 55 millimeter over het verharde oppervlak.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. Afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden aan de perceelsgrens en aangesloten op de drukriolering. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijven. In dit geval wordt deze gewijzigd maar behoud zijn drainerende werking. De huidige ligging van de sloot wordt in het plangebied aangepast. Daarmee blijft de oppervlakte gehandhaafd.

Grondwater en ontwatering

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen voor de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Ontwatering is het verschil tussen het peil van de weg of de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

Wegen: ontwateringsdiepte van 0,70 meter, waarbij een zandbed met minimale dikte van 0,50 m aanwezig moet zijn. Een te hoge grondwaterstand kan opvriezen en opdooi van de fundering van de weg veroorzaken. Bebouwing: de ontwateringsdiepte van bebouwing hangt af van het type gebouw. Voor woningen of gebouwen met een niet-waterdichte kruipruimte die goed toegankelijk moet zijn, dient de ontwatering zodanig te zijn dat zich geen grondwater in de kruipruimte bevindt. Als norm wordt vaak gehanteerd dat het grondwater tenminste 0,20 m beneden de vloer van de kruipruimte moet staan. Uitgaande van een 0,50 m hoge kruipruimte en een vloerdikte (woonvloer) van 0,20 m betekent dit een afstand van 0,90 m tussen de GHG en de bovenzijde van de vloer. Door kruipruimteloos te bouwen kan de ontwateringsnorm onder bepaalde voorwaarden met 0,30 m verminderd worden.

Groen / onbebouwd en onverhard terrein: voor deze bestemming wordt meestal een ontwateringdiepte van 0,50 m –mv geadviseerd. Langdurige te hoge grondwaterstanden beïnvloeden de beworteling nadelig.

Bovenstaande inrichtingseisen ten aanzien van wegen en groen hebben betrekking op de openbare ruimte en zijn niet van toepassing op particuliere gronden.

Conclusie

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

3.1.8 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 "Hoge Boekelerweg 399"

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een boerenerf met vijf woningen te realiseren. Voor deze ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd, met als conclusie dat nader onderzoek nog moet worden uitgevoerd.

De doelstelling van dit onderzoek is om duidelijkheid te verkrijgen over de vraag of door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden ten aanzien van beschermde soorten flora en fauna of Natura 2000-gebieden of uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland.

Indien op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dat verbodsbepalingen zullen worden overtreden kan een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van soorten achterwege blijven.

Uit de onderzoeksrapportage (rapport Quickscan Wet natuurbescherming Hoge Boekelerweg 399 Enschede uitgevoerd door : Econsultancy, versie 11 mei 2023 / D1) opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting) blijkt dat negatieve gevolgen op voorhand met aan onvoldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten.

In maart 2024 is de volgende aanvullende informatie aangeleverd:

Om de effecten van de voorgenomen herontwikkeling volledig te kunnen beoordelen vindt in 2024 aanvullend onderzoek plaats naar de betekenis van de bebouwing voor steenmarter, huismus, boerenzwaluw, torenvalk, kerkuil, steenuil en vleermuizen.

Anders dan onderzoekers eerder concludeerden, kan een negatief effect op soorten als wezel, hermelijn, egel en grote bosmuis op voorhand uitgesloten worden.

Doel van deze notitie

Doel van deze notitie is een doorkijk geven naar de mogelijke belemmeringen bij de realisatie van de voorgenomen herontwikkeling. Naast de mogelijke vervolgstappen, wordt tevens ingegaan op de mogelijkheden om de eventueel benodigde mitigerende en compenserende maatregelen te nemen.

Uitvoering

Iedere soort dient onderzocht te worden volgens het voor die soort geldende onderzoeksprotocol. Het volledige onderzoek start in februari 2024 (steenuil) en loopt door tot september (vleermuizen).

Scenario's

Er zijn twee scenario's mogelijk: de soorten waar onderzoek naar wordt gedaan wordt niet aangetroffen (1) of de soort wordt wèl aangetroffen (2). Hieronder gaan we kort in op de juridische consequenties en noodzakelijke vervolgstappen.

Ad 1.

Indien geen van de soorten, waar aanvullend onderzoek naar wordt gedaan, wordt vastgesteld, is geen sprake van juridische consequenties. Initiatiefnemer dient zich te houden aan de zorgplicht, maar er hoeft geen vergunning o.i.d. aangevraagd te worden. Ook hoeven geen maatregelen genomen te worden.

Ad 2.

Indien wel een soort wordt vastgesteld, heeft het slopen/herontwikkelen wèl juridische gevolgen. Er dient dan een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden (Ontheffing genoemd in Wet natuurbescherming). Dit korten we in deze notitie verder af met Omgevingsvergunning.

Eén van de drie aspecten, die door bevoegd gezag getoetst worden, is 'wettelijke belang'. Afhankelijk van de soort, zijn verschillende wettelijke belangen toepasbaar. Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen wettelijke belangen. Dit is afhankelijk van het wettelijk kader. We onderscheiden:

1. Wettelijke belangen in kader van Habitatrichtlijn. Dit geldt voor vleermuizen

2. Wettelijke belangen in het kader van de Vogelrichtlijn. Dit geldt voor vogels

3. Wettelijke belangen in het kader van Nationaal beschermde soorten. Dit geldt voor steenmarter.

Voor soorten beschermd onder de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern of het Verdrag van Bonn kan ontheffng of vrijstelling worden verleend op grond van de volgende belangen:

• in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;

Voor vogels beschermd onder de Vogelrichtlijn kan ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van de volgende belangen:

• in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;

Voor andere, 'nationaal' beschemde soorten kan ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van de volgende belangen:

• de belangen die gelden voor soorten van de Habitatricht lijn zoals hierboven genoemd;

• in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;

Toepasbaarheid wettelijke belangen

Wanneer we kijken naar de voorgenomen herontwikkeling, dan kan succesvol gebruik gemaakt worden van de 'wettelijke belangen'. Er kan voor Habitat- en vogelrichtlijn succesvol aanspraak gemaakt worden op het belang omdat leegstaande schuren met asbest, een milieurisico in zicht hebben vanwege brandgevaar en het gebruik van lege stallen voor bijvoorbeeld drugslabs. Het saneren van onbruikbare stallen met asbest is een positieve maatregelen in het kader van volksgezondheid en openbare veiligheid.

Voor de soorten die vermeld staan op de lijst van Nationaal beschermde soorten, is het wettelijk belang 'herontwikkeling' toepasbaar.

Overige voorwaarden

Er worden voorwaarden gesteld aan het verlenen van de Omgevingsvergunning, zoals afstemmen van werkzaamheden aan de ecologie van desbetreffende soorten en het tijdig aanbrengen van vervangende verblijfplaatsen. In de nieuwe situatie dienen duurzame vervangende verblijfplaatsen aangebrachte te worden. Gelet op de aard van de ontwikkeling, wordt geen enkel probleem voorzien in het aanbrengen van tijdelijk en duurzame vervangende maatregelen.

Uitvoerbaarheid mitigerende en compenserende maatregelen

Indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat beschermde vaste rust- en/of voortplantingsplaats worden vastgesteld (waarvoor een Omgevingsvergunning F&F-activiteit vereist is), worden mitigerende en compenserende maatregelen geëist door bevoegd gezag (provincie Overijssel). In deze alinea wordt ingegaan op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid voor het uitvoeren van de benodigde mitigerende en compenserende maatregelen. De haalbaarheid en uitvoerbaarheid, bepaalt in grote mate het risico, òf aanwezige beschermde dieren een belemmering vormen voor realisatie van de plannen. Per soort of soortgroep, wordt dit hieronder beoordeeld.

- Vleermuizen

Mogelijk bezetten vleermuizen een verblijfplaats in het plangebied en benutten ze het plangebied als foerageergebied. De functie 'foerageergebied' wordt niet aangetast of de aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties. Als gevolg van de sloop gaan mogelijk verblijfplaatsen van één of meerdere soorten verloren. Het betreft mogelijk zomer- en paarverblijfplaatsen. De gebouwen worden niet als geschikte kraamverblijfplaats beschouwd.

Mitigerende maatregelen

Indien een verblijfplaats van vleermuizen verloren gaat, dienen de vleermuizen tijdelijk een alternatieve verblijfplaats aangeboden te worden. Dit kan in de vorm van tijdelijke kasten. Er is voldoende ruimte om deze maatregelen in het plangebied uit te voeren.

Compenserende maatregelen

Indien een verblijfplaats van vleermuizen verloren gaat, dienen de vleermuizen vervangende verblijfplaatsen aangeboden te worden. Dit kan in de vorm van open stootvoegen in de buitengevel of inmetselkasten in de buitengevel. De nieuwe bebouwing is geschikt voor deze maatregelen.

- Steenuil

De steenuil nestelt mogelijk in het plangebied en ze benutten het erf mogelijk als foerageergebied. Als gevolg van het slopen van bebouwing wordt mogelijk de nestplaats vernield. De functie van het erf als foerageergebied wordt niet aangetast.

Mitigerende maatregelen

Geen.

Compenserende maatregelen

De steenuilen dienen twee alternatieve nestplaatsen te krijgen. Dat kan in de vorm van een steenuilenkast in/aan een gebouw, in een boom of als paalkast. Er is voldoende ruimte om deze maatregelen in het plangebied uit te voeren.

- Kerkuil

De kerkuil nestelt mogelijk in het plangebied en ze benutten het erf mogelijk als foerageergebied. Als gevolg van het slopen van bebouwing wordt mogelijk de nestplaats vernield. De functie van het erf als foerageergebied wordt niet aangetast.

Mitigerende maatregelen

Indien niet tijdig een duurzame alternatieve nestkast aangeboden kan worden in het plangebied, dienen twee alternatieve nestplaatsen aangeboden te worden in de directe omgeving. Er lijken voldoende geschikte erven met bijgebouwen aanwezig te zijn in de directe omgeving. Bewoners zijn doorgaans bereid medewerking te verlenen.

Compenserende maatregelen

De kerkuilen dienen twee alternatieve nestplaatsen te krijgen. Dat kan in de vorm van een nestkast in een (bij)gebouw, in een boom of als paalkast. Er is voldoende ruimte om deze maatregelen in het plangebied uit te voeren.

- Huismus

Mogelijk nestelen er huismussen in het plangebied en ze benutten het erf mogelijk als foerageergebied. Als gevolg van het slopen van bebouwing wordt mogelijk de nestplaats vernield. De functie van het erf als foerageergebied wordt niet aangetast.

Mitigerende maatregelen

Indien nestplaatsen verloren gaan, dienen voldoende alternatieve (tijdelijk) nestplaatsen aangeboden worden in de vorm van nestkasten. Er zijn in het plangebied voldoende plekken om kasten te plaatsen.

Compenserende maatregelen

De huismussen dienen alternatieve nestplaatsen te krijgen. Dat kan in de vorm van inmetselkast in de nieuwe bebouwing, of onder dakpannen. Er is voldoende ruimte om deze maatregelen in het plangebied uit te voeren.

- Egel

De egel bezet mogelijk een verblijfplaats in het plangebied en benut het erf mogelijk als foerageergebied. Als gevolg van de ontwikkeling wordt mogelijk de verblijfplaats vernield. De functie van het erf als foerageergebied wordt niet aangetast.

Mitigerende maatregelen

Geen

Compenserende maatregelen

De egel dient twee alternatieve verblijfplaatsen te krijgen. Dat kan in de vorm van een egelkast onder een takkenbos. Er is voldoende ruimte om deze maatregelen in het plangebied uit te voeren.

- Steenmarter

De steenmarter bezet mogelijk een verblijfplaats in het plangebied en benut het erf mogelijk als foerageergebied. Als gevolg van de ontwikkeling wordt mogelijk de verblijfplaats vernield. De functie van het erf als foerageergebied wordt niet aangetast.

Mitigerende maatregelen

Geen

Compenserende maatregelen

De steenmarter dient twee alternatieve verblijfplaatsen te krijgen. Dat kan in de vorm van een steenmarterkast onder een takkenbos. Er is voldoende ruimte om deze maatregelen in het plangebied uit te voeren.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

Gelet op de mogelijk aanwezige beschermde waarden in het plangebied en de aard van de voorgenomen ontwikkeling, kan een belemmering van de realisatie, als gevolg van de aanwezigheid van beschermde diersoorten, op voorhand uitgesloten worden.

Afhankelijk van soort en functie, moeten mogelijk mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Het plangebied en de omgeving is zeer geschikt om deze maatregelen uit te voeren. Het is niet aannemelijk dat de te nemen mitigerende en compenserende maatregelen niet uitgevoerd kunnen worden.

De Omgevingswet vormt geen belemmering voor uitvoering van de plannen. De initiatiefnemer is bereid om bovenstaande maatregelen te nemen indien blijkt dat dit eventueel nodig is.

3.1.9 Beschermde natuurgebieden

Natura 2000

Het plangebied van het bestemmingsplan "Hoge Boekelerweg 399" is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden " Aamsveen" is gelegen op ca. 3,47 kilometer van het plangebied.

Om te bepalen of deze ontwikkeling(en) mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben op de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten van de Natura 2000 gebieden "Lonnekermeer" en "Buurserzand & Haaksbergerveen" is door bureau Lycens een voortoets uitgevoerd.

Uit de onderzoeksrapportage (rapport Quickscan Wet natuurbescherming Hoge Boekelerweg 399 Enschede uitgevoerd door : Econsultancy, versie 11 mei 2023 / D1) en bijlage 2 Stikstof Aerius blijkt dat significant negatieve gevolgen op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden kan daarom achterwege blijven.

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.

NNN

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

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 "Hoge Boekelerweg 399"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Hoge Boekelerweg 399" is **niet** gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN.

3.1.10 Uitgangspunten nieuwe ontwikkelingen

Voorwaardelijke verplichting inrichting landgoed

De inrichting van Hoge Boekelerweg 399 zal met toepassing van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan worden vastgelegd. Er wordt een inrichtingstekening met toelichting gekoppeld aan een termijn van realisatie, zodat op voorhand duidelijk is hoe en uiterlijk wanneer het plangebied ingericht is. Enige flexibiliteit is hierbij aan de orde voor zover dit niet ten koste gaat van het beoogde eindbeeld van het plangebied.

3.2 Economische Uitvoerbaarheid

3.2 Economische Uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen.

De gronden in het plangebied zijn eigendom van de initiatiefnemer.

Exploitatieovereenkomst

De kosten van de gemeente worden verhaald middels het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende ontwikkelaar. Er is een overeenkomst gesloten. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro is hiervan in de "Huis aan Huis" mededeling gedaan.

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

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Maart 2024, gemeente Enschede

enschede.nl