Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Boerstege 10

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Boerstege 10

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 beleid 12

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **17**
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur 17
3.2 Cultuurhistorie 19

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **22**
4.1 Toekomstige situatie 22
4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking 23
4.3 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 23
4.4 Welstand en beeldkwaliteit 24
4.5 Duurzaamheid 24

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 40

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **41**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan **"Boerstege 10**" heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen.

Voor de planlocatie aan de Boerstege 10 in Enschede is de initiatiefnemer voornemens om een karakteristieke schuur om te bouwen en in gebruik te (laten) nemen als woning. De regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) uit de Gids Buitenkans van de gemeente Enschede biedt mogelijkheden voor het realiseren van een woning in een bestaande karakteristieke schuur, ook wel een VAB-woning genoemd. In dat kader heeft de initiatiefnemer een vooroverleg ingediend bij de gemeente (kenmerk V-2022-0626). Dit heeft uiteindelijk geleid tot een positieve reactie en vervolgens tot een aanvraag om een herziening van het bestemmingsplan.

De planlocatie ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest'. Het opwaarderen van de schuur tot een woning past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Voor het perceel geldt nu de bestemming "Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden". Het geldende bestemmingsplan kent geen bruikbare afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden waarmee de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden, waardoor een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig is. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

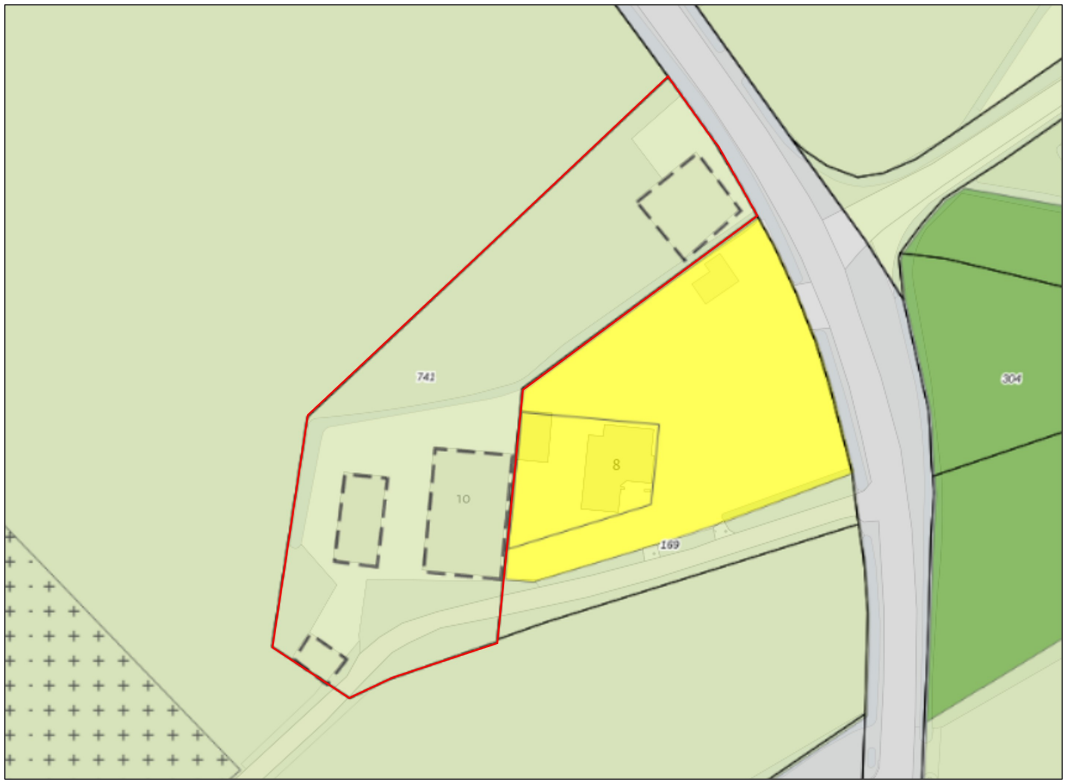
Het gebied waarop het bestemmingsplan Boerstege 10 betrekking heeft ligt in het buitengebied van Enschede, in het noordoosten van het buurtschap Twekkelo en ten westen van industrieterrein het Havengebied. De planlocatie wordt aan de zuidzijde globaal begrensd door de Boerstege en aan de noordoostzijde door de Burgermeester Stroinkstraat. De overige zijden van de planlocatie worden begrensd door agrarische gronden. Het plangebied betreft het kadastrale perceel bekend onder gemeente Lonneker, sectie AL, perceelnummer 741 en heeft een oppervlakte van 3.215 m². De globale ligging en begrenzing is weergegeven in afbeelding 1.1.

Afbeelding 1.1: Ligging in omgeving (rechts omcirkeld) en indicatieve begrenzing (links) plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

1.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest'

Het plangebied van bestemmingsplan Boerstege 10 valt onder het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest”, dat op 10 maart 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad en (na een aanpassing in het plan) onherroepelijk is geworden op 24 februari 2016. Afbeelding 1.2 geeft een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest' weer. Het plangebied is in het rood omkaderd.



Afbeelding 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest'; plangebied rood omkaderd

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden'. Deze gronden zijn bestemd voor het weiden van vee en de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor het behoud, herstel en verbetering van de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarde.

Er is geen bouwvlak aanwezig in het plangebied. Wel is er op vier plekken in het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' opgenomen: drie aanduidingen ter plaatse van panden op het erf Boerstege 10 (waaronder de karakteristieke schuur waar bewoning beoogd wordt) en één op een schuur nabij de Burgemeester Stroinkstraat, in het weiland dat aan het erf van Boerstege 10 en 8 grenst. Ter plaatse van deze aanduidingen zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van een schuur die mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Daarbij geldt onder andere dat de schuur binnen de functieaanduiding moet liggen en dat deze niet verplaatst mag worden. Sloop en nieuwbouw is wel mogelijk. Het bewonen van een schuur is niet toegestaan binnen de regels van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur'.

De gronden zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied a'. Deze aanduiding is opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Ter plaatse van deze

aanduiding moet bij werkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld over een bodemverstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'stadsrandzone' voor het plangebied. Deze gronden zijn mede bestemd voor het versterken van de belevingswaarde en de landschappelijke waarde. Ook is het beter inrichten van de stadsrand voor recreatief gebruik, natuur en water en een goed beheer van belang.

1.3.2 Paraplubestemmingsplannen

Naast het bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost, ligt het plangebied ook binnen een aantal paraplubestemmingsplannen. De regelingen van deze bestemmingsplannen worden (indien van toepassing op het plangebied) overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het plangebied ligt binnen de navolgende paraplubestemmingsplannen. De werking van deze bestemmingsplannen vervalt met de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan.

Parkeren Enschede

Het bestemmingsplan 'Parkeren Enschede' is op 11 maart 2019 vastgesteld. Dit bestemmingsplan geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede. Met dit parapluplan zijn de in de 'Nota Parkeernormen Enschede 2017' opgenomen voorwaarden met betrekking tot de parkeerbehoefte voor auto- en fietsparkeren opgenomen in diverse vigerende bestemmingsplannen.

Buitengebied - zonnepanelen

Dit bestemmingsplan, vastgesteld op 2 juli 2018, maakt het mogelijk om een beperkte oppervlakte aan zonnepanelen op het maaiveld te plaatsen. De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan.

Cultuurhistorie

Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie', vastgesteld op 6 februari 2017, beschermt bestaande waardevolle ruimtelijke bouwwerken en structuren. Het bestemmingsplan bevat geen relevante aanduidingen voor het plangebied. Met voorliggend plan wordt wel een nieuwe aanduiding 'karakteristiek' opgenomen ter plaatse van het karakteristieke pand Boerstege 10.

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)

Dit paraplubestemmingsplan, vastgesteld op 18 november 2014, sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn deze regels overgenomen voor zover relevant.

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).

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen en participatie

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan worden binnen het plangebied werkzame erkende wijkorganen betrokken. Dit is geen wettelijke procedurestap, maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Boerstege 10**" is de Vereniging Behoud Twekkelo (VBT) actief. Het plan is door de gemeente aan VBT voorgelegd door middel van een memo (23 januari 2023). Vervolgens heeft een gesprek plaatsgevonden tussen VBT en de gemeente (8 maart 2022). VBT heeft daarbij enkele kanttekeningen geplaatst bij het plan en bij de toepassing van het VAB-beleid in dit specifieke geval. Het ging met name over de karakteristieke waarde van het pand en een nadere duiding van de manier waarop het VAB-beleid wordt/kan worden toegepast om bewoning van een karakteristiek pand mogelijk te maken (in het geval het pand in het verleden al eens bewoond mocht worden). Naderhand heeft de gemeente op verzoek van VBT schriftelijk een aantal punten nader toegelicht.

De directe buren van Boerstege 10 (Boerstege 8) zijn geïnformeerd door de initiatiefnemer. Zij hebben richting de gemeente zorgen geuit over het plan. Zij hebben een gesprek met de gemeente aangevraagd voor verdere toelichting van het plan. Dit gesprek heeft op 20 maart 2023 plaatsgevonden en naderhand is schriftelijk extra informatie en toelichting gestuurd. Tot slot is er op 15 mei 2023 nog een gesprek op locatie geweest tussen de buren en de gemeente om hen voorafgaand aan de formele planprocedure nogmaals de gelegenheid te geven de situatie vanuit hun perspectief toe te lichten.

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 **"Boerstege 10**" 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: **“Boerstege 10**” in voorbereiding te nemen op 19 april 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 moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs “elektronische weg”, dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Boerstege 10**” en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 14 juni 2023 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in het Gemeenteblad.

Zienswijzen

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

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is op locatie een gesprek gevoerd met de indieners van de zienswijzen, in aanwezigheid van de initiatiefnemer. Van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan is een verslag gemaakt. Dit verslag (Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen) is bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad betrokken en is toegezonden aan de indieners van de zienswijzen.

De zienswijzen zijn aanleiding geweest tot een aanpassing in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Ook zijn enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen aangebracht. In bijlage 3 is een overzicht van de exacte wijzigingen opgenomen.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden en indieners van zienswijzen 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 kwaliteit van leven, 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 klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

2.1.2 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Het plan is niet in strijd met de doelen van het NOVI. De beoogde ontwikkeling voorziet in het omzetten van een bestaande karakteristieke schuur in een woning. Daarnaast wordt er een bijgebouw gebouwd ter vervanging van een bestaand bijgebouw en is er een landschappelijk inpassingsplan gemaakt om tot een goede inpassing te komen. Het plan draagt bij aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, hergebruik van bestaande (leegstaande) panden (duurzaam) en draagt bij aan een toekomstbestendig landelijk gebied.

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.

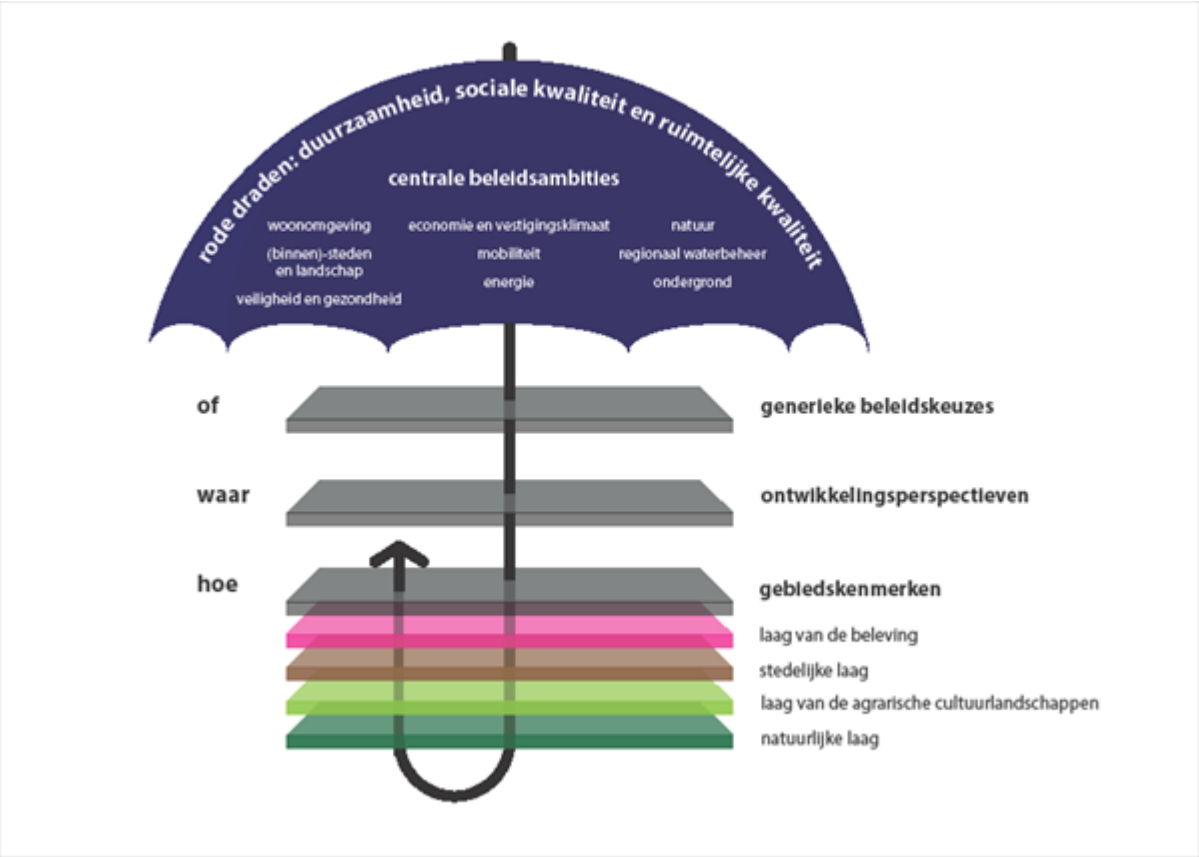
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor 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.



Afbeelding 2.1: Het uitvoeringsmodel van de omgevingsvisie

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 de provincie 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 paragraaf 2.2.3 wordt ingegaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken in relatie tot voorliggend plan.

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

Generieke beleidskeuzes

Het plan past binnen de generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel, zoals gevat onder de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. De beoogde ontwikkeling is toekomstbestendig (over 20-30 jaar heeft het project zeker nog haar toegevoegde waarde), de relevante belangen zijn afgewogen en het plan heeft per saldo geen nieuw ruimtebeslag tot gevolg (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik).
Voor het plangebied gelden geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes, zoals een aanwijzing als NNN.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit staat hier de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Het beleid richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Het plan is hiermee in lijn aangezien de karakterstieke schuur voor de langere termijn behouden kan blijven. Vervallen, landschapsontsierende bijgebouwen worden gesloopt of opgeknapt.

Daarnaast gelden bij alle ontwikkelingsperspectieven de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

Het voorliggende plan, waarbij een bestaande karakteristieke schuur op een erf wordt omgevormd naar een woning, doet geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied. Door middel van een goede landschappelijke inpassing vindt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het plangebied en de directe omgeving plaats. Tevens veroorzaakt het plan geen extra belemmeringen voor de functies in de nabije omgeving van de planlocatie

Tot slot geldt de bijzondere gebiedsconditie 'stads- en dorpsrandgebieden'. Deze vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Met de gebiedsaanduiding 'stadsrandzone' wordt in het bestemmingsplan aangesloten bij deze 'gebiedsconditie' uit de Omgevingsvisie. Karakteristieke panden zoals Boerstege 10 versterken de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het overgangsgebied.

Gebiedskenmerken

In het plangebied zijn de volgende gebiedskenmerken aangeduid binnen de diverse lagen:

- Natuurlijke laag: deels 'Beekdalen en natte laagtes' en deels 'Dekzandvlakte en ruggen'.
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Essenlandschap'.
- Stedelijke laag: niet van toepassing.

- Laag van de beleving: 'Stads en dorpsrandgebieden'.

De beoogde ontwikkeling behelst het wonen in een karakteristieke schuur, het bouwen van een nieuw bijgebouw (kapschuur) in plaats van twee vervallen schuren op het erf, renovatie van een veldschuur en landschappelijke inpassing van het geheel. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de hiervoor genoemde gebiedskenmerken. Wel is een kleine positieve invloed te verwachten:

- Ten aanzien van de natuurlijke laag kan gesteld worden dat de lokale natuurwaarden/biodiversiteit mogelijk wordt versterkt door aanplant van bomen en het inzaaien van het weilandje met een bloemrijk grasmengsel.
- Wat de laag van het agrarisch cultuurlandschap betreft: Erven binnen een essenlandschap zijn herkenbaar door een compacte en groene opzet, omsloten door griefbosjes, houtwallen en bomenrijen. Het voorliggende plan draagt bij aan het versterken van deze groenelementen.
- Ten aanzien van de laag van de beleving is relevant dat het plangebied het voormalige erve "Het Lansink" betreft. Dit erf wordt voor het eerst vermeld in 1457 in Marke Twekkeler es. Het voorliggende plan zorgt ervoor dat een cultuurhistorisch waardevol gebouw met meer zekerheid voor de langere termijn behouden blijft en dat het erf op deze historische plek herkenbaar blijft. Verder wordt de uitstraling van het erf en aangrenzend weiland met veldschuur verbeterd.

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 beleid

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van en toetsing aan het ruimtelijke beleid van de gemeente Enschede dat mogelijk relevant is voor voorliggend plan.

2.3.1 Structuurvisies

De Wro verplicht iedere gemeente om voor het hele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. 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 eerdergenoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook diverse sectorale en een gebiedsgerichte structuurvisies vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld. De mogelijk relevante visies worden hierna behandeld.

Visie landelijk gebied Enschede

De gemeente wil met de Visie landelijk gebied (april 2021) richting geven aan de verandering, houvast bieden bij keuzen en actief bijdragen aan de toekomst van het landelijk gebied. De Visie gaat over het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in het landelijk gebied.

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

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

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.

Watervisie

Op 27 mei 2013 is de Watervisie 2013-2025 vastgesteld. Deze sectorale structuurvisie richt zich op het samen met partners in de waterketen aanpakken van waterknelpunten in Enschede op het gebied van hemelwateroverlast, grondwateroverlast, grondwaterverontreiniging en waterkwaliteit. De Watervisie heeft twee sporen: het oplossen van knelpunten en het realiseren van een zestal waterambities.

De op te lossen knelpunten zijn:

- Overbelasting van het rioolstelsel.
- Grondwateroverlast.
- Problemen met waterkwaliteit.

De Enschedese waterambities zijn:

- Daar waar het kan, is het regenwater afgekoppeld van het gemengde riool.
- De beleving van de groene en blauwe kwaliteit van Enschede versterken door water zichtbaar te maken.

- Water in de buitenruimte wordt zoveel mogelijk benut voor het opvangen van extreme regenbuien en om bij warme perioden de stad te verkoelen.
- De watergerelateerde component van de (woon)lasten blijft beheersbaar.
- Enschedeërs gaan bewuster met water om en zijn meer betrokken bij de watervoorzieningen in de stad.
- De waterpartners zorgen samen voor een goede waterkwaliteit en –kwantiteit in Enschede.

Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijke structuurvisies

Het plan past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk strategisch beleid. In de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Boerstege 10" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

In de Visie Landelijk gebied is het landelijk gebied zoals hiervoor aangegeven wel opgedeeld in drie ontwikkelstrategieën vanuit het landschap: inpassen, aanpassen en transformeren. Zoals in de navolgende afbeelding is weergegeven ligt het plangebied binnen de ontwikkelingsstrategie 'inpassen'. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen kunnen worden opgenomen in het landschap mits ze zorgvuldig worden ingepast in aansluiting op de gebiedskenmerken. Met de ontwikkeling wordt een extra woning in een bestaande karakterstieke schuur gerealiseerd en wordt het erf en de veldschuur in het bijbehorende weiland gerevitaliseerd. Door een goede landschappelijke inpassing worden de kwaliteiten van de planlocatie en de directe omgeving versterkt. Het plan voldoet aan de ontwikkelstrategie 'inpassen'.

Afbeelding 2.2: Plangebied Boerstege 10 i.r.t. ontwikkelstrategieën Visie Landelijk gebied

2.3.2 Gids Buitenkans

In de Visie landelijk gebied zet de gemeente -binnen randvoorwaarden- in op vernieuwing en ontwikkeling van het landelijk gebied. De Gids Buitenkans is een verdere uitwerking van de Visie. De Gids geeft vernieuwing aan het beleid en biedt afwegingsruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De gids bevat uitgangspunten voor het beoordelen van nieuwe ontwikkelingen.

Het uitgangspunt bij het toetsen van initiatieven in het landelijk gebied van Enschede is het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In de Gids is een aantal regelingen concreet uitgewerkt. Eén daarvan is de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), waar voor voorliggend plan gebruik van wordt gemaakt. Daarnaast is op basis van de Gids altijd maatwerk mogelijk als de standaardregels van de Gids geen uitkomst bieden voor een wenselijk initiatief.

Toetsing bestemmingsplan aan de Gids Buitenkans

Op 11 juli 2022 heeft de gemeenteraad een geactualiseerde versie van de Gids Buitenkans vastgesteld. Het verzoek dat heeft geleid tot voorgaand bestemmingsplan is ingediend en beoordeeld op basis van de destijds geldende versie van de Gids Buitenkans (Gids Buitenkans 2014). Het plan voldoet aan de criteria voor het wonen in een cultuurhistorisch waardevolle schuur op basis van de VAB-regeling, zoals opgenomen in de Gids Buitenkans 2014.

Aangezien de geactualiseerde Gids Buitenkans (2022) geldt op het moment dat voorliggend

bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad, wordt het plan hieronder eveneens getoetst aan Gids Buitenkans 2022.

Hoofdlijn VAB-regeling en waardestelling

De VAB-regeling biedt mogelijkheden om vrijkomende agrarische gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten. Tegenover de toevoeging van een nieuwe functie in het landelijk gebied staat de tegenprestatie van het verbeteren van het erf. De mogelijkheden voor nieuwe functies verschillen voor waardevolle schuren en overige schuren:

- Waardevolle schuren: wonen, werken, recreatie & toerisme en zorg
- Overige schuren: werken, recreatie & toerisme en zorg (excl. overnachten).

Om wonen op basis van de VAB-regeling toe te kunnen staan in het pand Boerstege 10 moet het dus een waardevolle schuur betreffen. Het gebouw zelf of het ensemble van de locatie (het samenstel van gebouwen en de inrichting van het boerenerf) moet landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevol zijn. Het pand Boerstege 10 is door een cultuurhistorisch deskundige van de gemeente beoordeeld als waardevol (karakteristiek). In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op het karakteristieke pand.

Tegenprestatie: verbetering van de waarde van het erf

Als tegenprestatie voor het mogen toevoegen van een nieuwe functie wordt een (maatschappelijke) tegenprestatie verwacht. De landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde van de locatie (gebouwen en erf) kan verhoogd worden door verbetering van:

- De relatie van het erf met het landschap.
- De erfstructuur: de ligging van de hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf.
- De erfinrichting: de groene inrichting van het erf.
- De streekeigen verschijningsvorm: de typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend zijn voor hoofdzakelijk agrarische bebouwing.
- De herkenbaarheid van de hoofdvorm en van zijn (voormalige) agrarische functie.
- Het behoud en herstel van de gaafheid van de gebouwen en het erf.
- De harmonische toevoeging van eigentijdse elementen, waaronder duurzaamheidsmaatregelen en -voorzieningen.
- Het behoud van erfbeplanting en andere elementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het landschap

Met voorliggend plan wordt een tegenprestatie geleverd op meerdere van bovenstaande punten. De karakteristieke schuur wordt hersteld en bewoonbaar gemaakt. Renovatie en behoud van de karakteristieke elementen en een landschappelijke inpassing volgens een bijgevoegd erfinrichtingsplan zijn als voorwaarde opgenomen in de planregels om te mogen wonen in het pand Boerstege 10. Het oorspronkelijke boerenerf is door een splitsing van het erf in de vorige eeuw minder goed herkenbaar. Het voorliggende plan draagt bij aan de herkenbaarheid van het boerenerfprincipe. Onder andere door een fruitboomgaard in het weiland voor de woning en een beoogde meidoornhaag daar omheen. Verder worden er nieuwe bomen geplant, worden twee vervallen schuren gesloopt (in plaats daarvan komt een nieuw kapschuur) en wordt een verouderde veldschuur gerenoveerd.

VAB-wonen

Voor het toevoegen van een (extra) woonfunctie aan karakteristieke of monumentale panden gelden de volgende voorwaarden:

- Het karakteristieke uiterlijk en de monumentale waarden van de schuur blijven gehandhaafd. Voor rijks- en gemeentelijk monumenten gelden nadere voorwaarden.
- De bestaande afmetingen en inhoud worden gehandhaafd. Het gebouw kan niet vergunningvrij worden uitgebreid.
- Sloop van overige niet waardevolle vrijkomende (agrarische) bebouwing.
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- De ontwikkeling past binnen de milieuwetgeving, een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. In de praktijk houdt dit in dat een woonfunctie op of vlak bij een agrarisch bedrijf niet mogelijk is. Dat geldt ook voor locaties waar de bodem verontreinigd is, tenzij de bodem geschikt kan worden gemaakt door een bodemsanering.
- Er wordt geen nieuwe schuur toegevoegd. Een berging en andere eventueel benodigde gebouwde voorzieningen worden in beginsel binnen de vrijkomende bebouwing ingepast.

Zoals aangegeven wordt de karakteristieke schuur hersteld en in stand gehouden. Renovatie en behoud van de karakteristieke elementen is een voorwaarde om er te mogen wonen. De bestaande afmetingen en

inhoud blijven gehandhaafd. Op het erf staan twee vervallen (niet waardevolle) schuren. Deze worden beide gesloopt. Vervolgens is het erf door toevoeging van een nieuwe kapschuur qua bebouwing goed in evenwicht. In het aangrenzende weiland, dat ook onderdeel is van voorliggend plan, staat nabij de Burgemeester Stroinkstraat een verouderde veldschuur met deels origineel gebintwerk. Vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt is renovatie van deze schuur wenselijk. In de agrarische bestemming zijn bouwwerken t.b.v. buitenopslag (zoals voer- of mestsilo's) niet toegestaan. De ontwikkeling past binnen de milieuwetgeving.

Als overige voorwaarden gelden:

- De combinatie wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven is mogelijk op basis van de bestaande (bedrijfs-)woning. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs-)woning, ook niet als de bedrijfswoning is/ wordt vervreemd (verhuur of verkoop).
- Geen buitenopslag.
- Maatwerk voor het bepalen van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen, het doorlopen van een omgevingsplan procedure om voorwaarden vast te leggen.
- Een boerderijwinkel valt onder de mogelijkheden met een maximum oppervlak van 100 m².

In de planregels is vastgelegd welke mogelijkheden er zijn voor een beroep of bedrijf aan huis. Ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis is geen buitenopslag toegestaan. De woning krijgt een reguliere woonbestemming. Het wordt dus geen bedrijfswoning. Op basis van de planregels is maximaal één woning mogelijk. Op voorhand is geen detailhandel mogelijk op basis van voorliggend plan.

Conclusie

Voorliggend plan past in de Gids Buitenkans 2022. Het plan is in lijn met de VAB-regeling voor het toestaan van een woning in een karakteristiek pand. Op een enkel punt voorziet het plan in maatwerk, namelijk de mogelijkheid voor realisatie van een kapschuur op het erf na de sloop van twee vervallen schuren ter plaatse. De maximaal toegestane oppervlakte van de nieuwe schuur is fors kleiner dan de gezamenlijke oppervlakte van de twee te slopen schuren.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het buitengebied van de gemeente Enschede, ten westen van het industrieterrein het Havengebied en het Twentekanaal. De locatie ligt in het oude hoevenlandschap. De dragers van dit landschap zijn essen, kampen, oude erven en weidegronden langs beken. De erven in dit landschap zijn geclusterd en verbonden door groene elementen. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende woonerven en een enkel agrarisch bedrijf te vinden.

Direct ten oosten van het plangebied ligt de woning Boerstege 8, zoals ook te zien in onderstaande afbeelding. De afstand tussen het pand Boerstege 10 en de woning Boerstege 8 is circa 13 meter van muur tot muur. De erfgrens ligt op circa 1 meter van het pand Boerstege 10.

Tot 1970 had het pand Boerstege 10 naast een functie als stal ook een functie als boerderijwoning. In 1970 is Boerstege 8 is gebouwd als bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf Boerstege 10 (later vernieuwd/uitgebreid). Boerstege 10 werd tegelijkertijd met de bouw van Boerstege 8 omgebouwd naar enkel een stal en verloor de functie van bedrijfswoning.

Aan de overige zijden is het plangebied omgeven door agrarische gronden (weiland). Aan de noordzijde van het erf ligt een watergang, welke richting de Burgemeester Stroinkstraat loopt.

Het plangebied bestaat uit een erf (Boerstege 10) en een deel van een aangrenzend weiland. Op het erf staat één grote karakteristieke schuur (nummer 1 in onderstaande afbeelding) en twee kleinere schuren in verouderde/vervallen staat (nummers 2 en 3 in onderstaande afbeelding). In afbeelding 3.2 is de voorgevel van de karakteristieke schuur te zien.

Afbeelding 3.1: Boerstege 10 en bijbehorend weiland met veldschuur van bovenaf

Afbeelding 3.2: De voorkant van de karakteristieke schuur

De schuur aangeduid met nummer 2 was een varkensschuur. De schuur met nummer 3 is een (open) berging/stalling. Binnen het plangebied ligt ook een deel van een aangrenzend weiland. In dat aangrenzende weiland staat op enige afstand van het erf, nabij de Burgemeester Stroinkstraat, een verouderde veldschuur welke in gebruik was als paardenstalling (nummer 4 in afbeelding 3.1). In afbeelding 3.3 zijn foto's opgenomen van de huidige staat van de gebouwen met nummers 2, 3 en 4. In de huidige situatie is er geen noemenswaardig gebruik van de opstallen.

Afbeelding 3.3: Twee bijgebouwen op het erf (linksboven de varkensschuur en onder de wagenberging) en de veldschuur in het bijbehorende weiland (rechtsboven)

In de huidige situatie is het plangebied ontsloten op de Boerstege middels een onverharde weg/toerit. Deze onverharde weg loopt fysiek door over het perceel van Boerstege 10 richting de Burgemeester Stroinkstraat. Op het deel het toerit dat binnen perceel Boerstege 8 ligt rust echter geen recht van overpad voor de gebruikers/eigenaren van perceel Boerstege 10. Er rust alleen recht van overpad op het deel dat binnen perceel Boerstege 10 ligt.

Naast de rijen met bomen aan de zuidzijde (eikenlaan richting Burg Stroinkstraat ligt grotendeels op het perceel Boerstege 8), zijn er aan verschillende zijden van het erf en ook bij de veldschuur aan de Burgemeester Stroinkstraat bomen aanwezig, waardoor de planlocatie een groene uitstraling heeft.

3.2 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Algemeen
Het landschap toont haar geschiedenis. Het is het resultaat van de wisselwerking tussen natuurlijke gesteldheid en menselijk handelen. Als gevolg van de doorgaans lagere dynamiek in het buitengebied zijn daar doorgaans meer historische waarden behouden gebleven. Bepalend voor Enschede is de ligging op de stuwwal van Oldenzaal. Op de stuwwal ontspringen veel beken die in oostelijke richting naar de Dinkel en in westelijke richting naar de Regge stromen. Door de ligging op en tegen de stuwwal, zit er veel hoogteverschil in het landschap. Daarnaast komen er slecht doorlatende bodemlagen vlak onder de oppervlakte voor. Beide factoren dragen bij aan een diversiteit in milieuomstandigheden: hoog, laag, droog, nat. Deze omstandigheden bepaalden tot laat in de negentiende eeuw de ontginningsmogelijkheden en staan zo nog steeds aan de basis van het landschap zoals wij dat nu kennen.

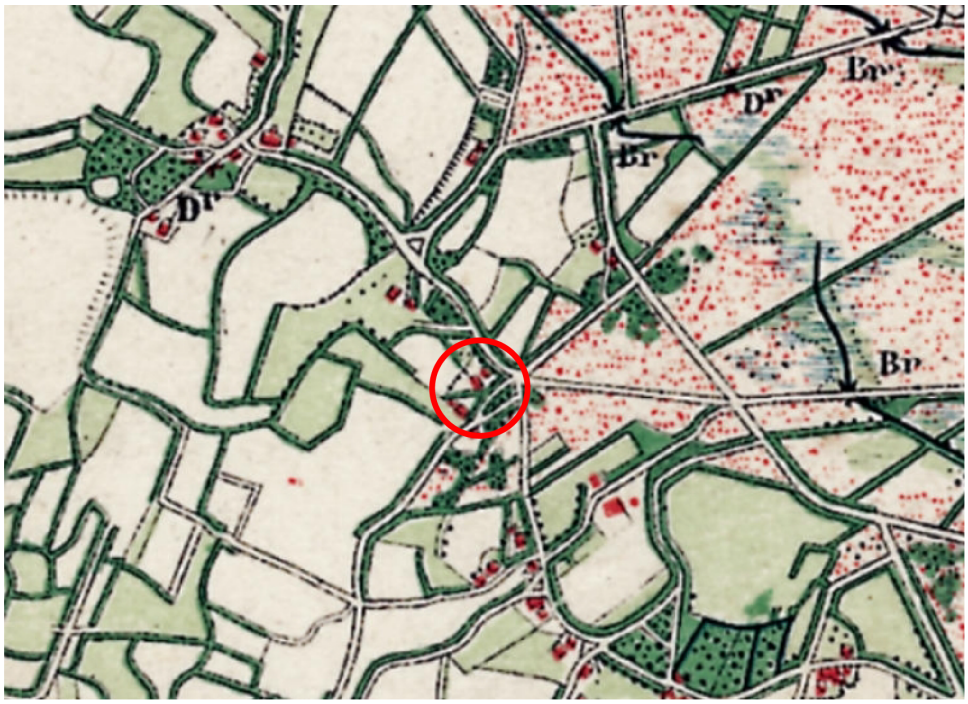
Hoewel het gebied rond Enschede al vanaf de prehistorie bewoond wordt, zijn pas vanaf de middeleeuwen permanente akkers op de hoger gelegen zandgronden in gebruik genomen. Deze dekzandruggen zijn van nature voedselarm en schraal. Om ze geschikt te maken voor de landbouw werd een systeem van plaggenbemesting toegepast (potstalsysteem).

Op de woeste gronden in de omgeving liet men schapen grazen en werd heide geplagd. Plaggen vermengd met mest uit de potstal werden op de landbouwgronden gebracht. Hierdoor ontstonden karakteristieke dikke esdekken op de akkers. Naast de grote dekzandruggen werden ook kleinere dekzandkoppen in cultuur gebracht, de zogenaamde kampen. Zowel op de grote essen (die gezamenlijk in gebruik waren) als op de éénmansessen zijn deze eslagen te vinden. Rondom essen en kampen werden veekeringen aangelegd in de vorm van houtwallen of houtsingels. Die beschermden de landbouwgewassen tegen vee en wind. Dit patroon is nog altijd zichtbaar. Om het gebruik van de woeste gronden te reguleren, verenigden de boeren zich in organisatie die afspraken maakten over beweiding en afplagging van de woeste gronden. Deze organisaties werden in Twente marken genoemd. Voorbeelden in Enschede zijn de Eschmarke en de Lonnekermarke.

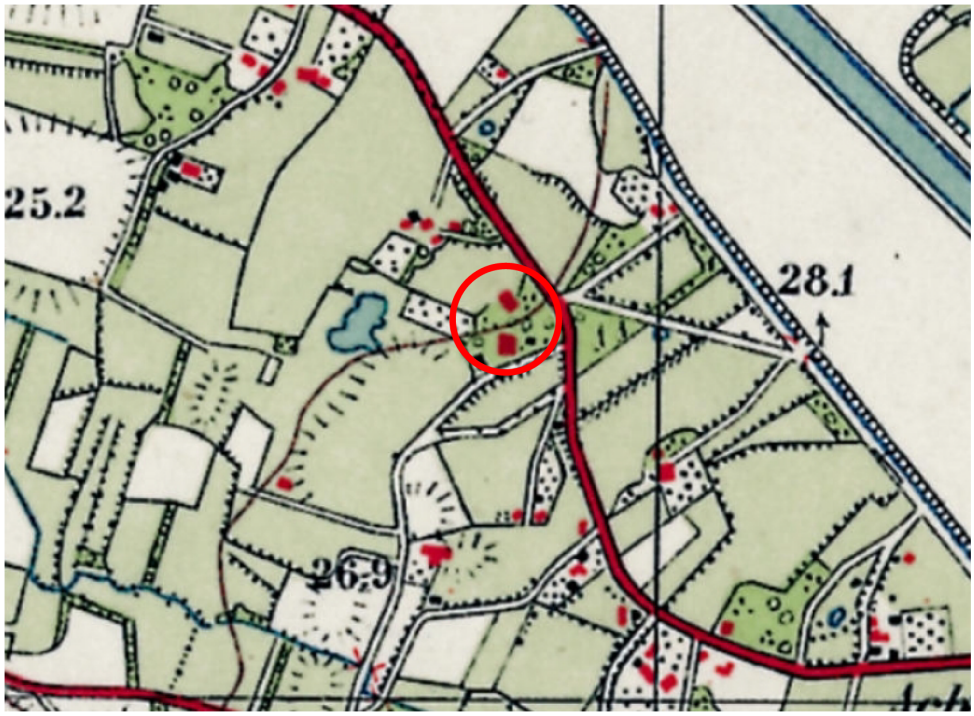
Boerstege 10 en omgeving

De boerderij Boerstege 10 staat de locatie van erve ‘Het Lansink’. Dit erf wordt voor het eerst vermeld in 1457 in Marke Twekkeler es. Later, in 1475, draagt het de naam 'Lansing' en in 1601 heet het 'Lansinck'. Op de kadastrale kaart van 1832 bevindt zich een bouwwerk op dezelfde plek als de huidige schuur Boerstege 10. Het gaat dan om een huis met agrarisch erf. In 1970 wordt de boerderij verbouwd. Hij verliest daarbij de nevenfuncte als dienstwoning en wordt alleen nog gebruikt voor veestalling.

In onderstaand afbeeldingen zijn topografische kaarten te zien van het plangebied (indicatie rood omcirkeld) op topografische kaarten van circa 1900 en 1950. Op deze kaarten is bebouwing ter plaatse van het erf te zien en eveneens in het aangrenzende weiland.



Afbeelding 3.4: topografische kaart omstreeks 1900



Afbeelding 3.5: topografische kaart omstreeks 1950

Monumenten en overige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke- en/of rijksmonumenten aanwezig.

Op basis van een locatiebezoek van een cultuurhistoriedeskundige van de gemeente is de schuur Boerstege 10 als karakteristiek/waardevol beoordeeld. Daarbij is zowel de buiten- als binnenkant van de schuur bekeken. Hierna de belangrijkste bevindingen:

De schuur is een voormalige boerderij op het oude erf het Lansink dat al genoemd wordt in 1457. De huidige

locatie van de boerderij is ook in 1832 bebouwd. De gemetselde buitenschil is uit het einde 19e, begin 20e eeuw waarvan met name de zuidgevel van belang is vanwege de Jugenstil-elementen. Deze zijn relatief zeldzaam binnen de gemeente Enschede. Uit de toognagelgaten in de muurplaten blijkt dat deze boerderij een vakwerk voorloper heeft gehad met een onderschoer. Waarschijnlijk was er oorspronkelijk sprake van wanden met vlechtwerk en leem. Het gebintwerk dateert vermoedelijk op zijn laatst uit het begin van de 18e eeuw en is aan de westkant nog compleet. Ook de daksporen komen mogelijk uit die periode. Aan de oostzijde zijn de stijlen van de gebinten aan de onderkant afgezaagd en vervangen door stalen kolommen. Het metselwerk in de west-, noord-, en oostgevel is (deels) sterk gewijzigd. Van de historische gevelindeling is daar niet veel meer over. In 1970 werd de boerderij verbouwd. Het gebouw verloor daarbij zijn woonfunctie en werd alleen nog gebruikt voor veestalling. De cultuurhistorische waarde van de boerderij zit hoofdzakelijk in het verhaal en de locatie van het oude erf, de Jugendstil zuidgevel, het deels complete gebintwerk en de eikenhouten daksporen.

De karakteristieke schuur heeft nog geen formele aanduiding 'karakteristiek' in een bestemmingsplan. Met voorliggend plan krijgt de schuur formeel deze aanduiding.

Archeologisch erfgoed in het plangebied

In het plangebied zijn geen archeologische monumenten of vindplaatsen aanwezig. Het plangebied ligt in een gebied waar bewoningsresten kunnen worden verwacht van de eerste erven van Enschede. Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid heeft het plangebied daarom de aanduiding 'onderzoeksgebied A'. Voor dit gebied geldt dat bij elke verstoring van meer dan 250 m² én dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van een woning in een bestaande karakterstieke schuur op het perceel aan de Boerstege 10 te Enschede mogelijk. Naast het omvormen van de schuur tot een woning worden twee vervallen schuren gesloopt en wordt in plaats daarvan een nieuwe kapschuur gebouwd. De kapschuur wordt gebouwd met een kleine verdraaiing en verplaatsing ten opzichte van de huidige vervallen varkensschuur. Ook wordt een verouderde veldschuur op het aansluitende weiland, nabij de Burgemeester Stroinkstraat, gerenoveerd voor het houden van hobbydieren.

Verder zullen de meeste bomen bewaard blijven en zal er nieuwe beplanting worden toegevoegd, zodat het geheel passend in de groene omgeving komt te liggen. Aan de noordzijde komt een nieuwe fruitboomgaard te liggen en daaromheen is een meidoornhaag beoogd. De bebouwing is in de nieuwe situatie goed in evenwicht met de groene inrichting van het erf en de omgeving. In onderstaande afbeelding is de erfinrichtingsschets te zien. Het voldoen aan het erfinrichtingsplan, inclusief beplantingsplan, is als voorwaarde opgenomen bij de planregels om te mogen wonen in het pand Boerstege 10. Het volledige erfinrichtingsplan is als bijlage 2 bij de planregels gevoegd.

Afbeelding 4.2: Landschappelijke inpassing/erfinrichting Boerstege 10

4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking

Artikel 3.1.6, 2e tot en met 4e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt in de toelichting moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet in de toelichting tevens worden gemotiveerd waarom in die behoefte niet kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij iedere 'stedelijke ontwikkeling' moet inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Dit wordt de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' genoemd.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Boerstege 10"

In het bestemmingsplan "Boerstege 10" wordt een woning mogelijk gemaakt in een bestaand gebouw en wordt een schuur gebouwd ter vervanging van twee verouderde schuren die gezamenlijk een groter oppervlak hebben dan de nieuwe schuur. Dit is in, lijn met jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State 201504671/1/R4; d.d. 6 april 2016), geen 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Een verdere toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan achterwege blijven.

4.3 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Archeologie

De ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, veroorzaakt geen verstoringen van de bodem die de genoemde normen zoals beschreven in paragraaf 3.2 overschrijden. Voor de planlocatie is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Dit betekent niet dat er geen archeologische waarden kunnen worden aangetroffen. Op grond van de Erfgoedwet geldt de meldplicht voor toevalsvondsten. Als tijdens het uitvoeren van graafwerkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan, geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag (gemeente Enschede in dit geval).

De huidige gebiedsaanduiding 'Archeologisch onderzoeksgebied A' blijft van toepassing en wordt weer opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

In paragraaf 3.2 is ingegaan op de waarde van de karakteristieke schuur Boerstege 10. Zoals aangegeven is de schuur als waardevol beoordeeld. De schuur heeft in voorliggend plan de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Op deze manier kan het gebouw niet zomaar gesloopt worden of fors aangepast worden op een manier waarbij de karakteristieke eigenschappen aangetast worden. De renovatie en het behoud van karakteristieke elementen is bovendien als voorwaarde in de planregels opgenomen om het pand te mogen gebruiken als woning. Met het aanbrengen van de aanduiding 'karakteristiek' in het bestemmingsplan is het behoud van het waardevolle gebouw beter geborgd dan in de huidige situatie. Het algehele plan voor het erf (renovatie, sloop/bouw en landschapsmaatregelen) zorgt voor een versterking van het Twentse erf. Onderstaand is een concept

Afbeelding 4.2: Gevels huidige situatie (boven) en voorlopig ontwerp nieuwe situatie (onder)

4.4 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen.

Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Boerstege 10" gelden twee welstandsidentiteiten. Voor het erf geldt de identiteit 'boerenerven-eserven' en voor het aansluitende weiland (met de veldschuur) geldt de identiteit 'vrije landelijke bebouwing, oude landschap'.

Met de transformatie van de schuur naar een woning en de realisatie van het bijgebouw (kapschuur) wordt aangesloten op en rekening gehouden met de criteria voor 'boerenerven-eserven' en voor de renovatie van de veldschuur met de criteria voor 'vrije landelijke bebouwing, oude landschap'.

4.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal thema in het gemeentelijk beleid van Enschede. Duurzaam handelen is daarbij meer dan het ontzien van natuur en milieu. In dat opzicht vraagt duurzaam handelen bijvoorbeeld ook om een solide financieel beleid. Voor 2015 werd onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid vooral gewerkt aan maatregelen die gericht zijn op het tegengaan van gevolgen voor de klimaatverandering. Daarmee is niet gezegd dat er voor thema's die op andere plaatsen wel onder het beleidsveld duurzaamheid worden geschaard, zoals afval, water en bodem, geen aandacht was maar van een breed en samenhangend duurzaamheidsbeleid was toen nog geen sprake. Om daar verandering in te brengen is het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

Toetsing plan

Met uitvoering van dit bestemmingsplan door een nieuwe functie te geven aan bestaande bebouwing (dus hergebruik) blijft karakteristieke bebouwing behouden en wordt in die zin bijgedragen aan duurzaamheid. Daarnaast draagt het plan mogelijk positief bij aan natuurwaarden/biodiverisiteit door nieuwe landschapselementen toe te voegen en het aangrenzende weiland in te zaaien met bloemrijk/kruidenrijk grasland.

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 bijvoorbeeld gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan **"Boerstege 10"** getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

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

5.1.1 Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

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

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

Toetsing bestemmingsplan "Boerstege 10" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan Boerstege 10 heeft tot doel de realisatie van een woning in de bestaande schuur op het perceel. Daarnaast worden twee schuren gesloopt, wordt één schuur met een kleinere oppervlakte teruggebouwd en wordt een veldschuur gerenoveerd. Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit als bedoeld 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.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen rondom het plangebied van het bestemmingsplan Boerstege 10 aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze bedrijfsactiviteiten en voorzieningen. De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Het plangebied ligt in het buitengebied. Daarmee kan de omgeving van de planlocatie gezien worden als 'rustige woonwijk/buitengebied'.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt onder andere een woning mogelijk in een bestaande schuur (VAB-woning). De gronden beschikken in de huidige situatie over de bestemming 'Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden'. Om te onderzoeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de VAB-woning wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden die vanuit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geadviseerd worden.

Op een afstand van circa 105 meter van de woning bevindt zich aan de Burgermeester Stroinkstraat 399 een grondgebonden agrarisch bedrijf (melk-rundvee). Voor een rundveehouderij geldt milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter. Deze 100 meter geldt voor het aspect geur. Aan deze afstand wordt voldaan. Bovendien geldt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij dat de aan te houden afstand wat betreft geur tussen een grondgebonden veehouderij en gevoelige objecten (zoals de te bewonen schuur) in het buitengebied slechts 50 meter is. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Voor de aspecten geluid, gevaar en stof geldt een richtafstand van respectievelijk 30 meter, 30 meter en 10 meter. Ook aan deze richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

Er liggen geen andere mogelijk relevante functies in de omgeving ten aanzien van mogelijke milieuhinder.

Conclusie

Ter plaatse van de VAB-woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Uit het oogpunt van milieuhinder van bedrijven en voorzieningen is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.3 Bodemkwaliteit

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.

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Boerstege 10"

Het bestemmingsplan **“Boerstege 10**” beoogt het planologisch mogelijk maken van de transformatie van een bestaande schuur op het perceel tot een woning. Daarnaast geeft dit bestemmingsplan de mogelijkheid voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk (schuur) ter vervanging van twee bestaande verouderde schuren.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de chemische kwaliteit (en eventuele asbesthoudendheid) van de bodem en het grondwater geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen en/of de transformatie van bestaande panden naar wonen of een andere geluidgevoelige functie mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidgevoelige gebouwen en terreinen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het ook noodzakelijk zijn dat akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd in situaties dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Boerstege 10 zijn geen op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen aanwezig. Het plangebied is wel gelegen binnen de onderzoekszone van de wegen Burgermeester Stroinkstraat en Boerstege.

Middels deze wegen zijn geen grote ontsluitingswegen te bereiken. Hierdoor geldt voor zowel de Boerstege als de Burgermeester Stroinkstraat dat het gaat om relatief rustige wegen met een lage verkeersintensiteit. De wegen worden voornamelijk gebruikt door bewoners en bezoekers in de omgeving. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. De woning zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan Boerstege 10 is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege railverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan Boerstege 10 is niet gelegen in de geluidzone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege industrielawaai kan daarom achterwege blijven.

Luchtverkeerslawaai

Het wettelijke kader met betrekking tot luchtverkeerslawaai is geregeld in de Wet luchtvaart en specifiek de Wijzigingswet Regelgeving burgerluchthavens en militaire luchthavens (RBML). De consequenties met betrekking tot het geluid als gevolg van vliegverkeer zijn vastgelegd in het Luchthavenbesluit, dat op 1 maart 2017 door gedeputeerde staten van Overijssel is vastgesteld en op 30 maart 2017 in werking is getreden.

Het plangebied van het bestemmingsplanBoerstege 10 is niet gelegen in de nabijheid van het vliegveld Twente en is ook niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld. Een nadere toetsing aan het Luchthavenbesluit vanwege luchtverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Wet geluidhinder

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

5.1.5 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 "Boerstege 10"

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

Enkele voorbeelden zijn:

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

Het voorliggende plan maakt slechts één extra woning en een kleinere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mogelijk ten opzichte van de huidige situatie. Zoals hierboven aangegeven worden projecten/plannen bij een enkele ontsluitingsweg tot 1.500 woningen als 'niet in betekenende mate' aangemerkt. De realisatie van één extra woning blijft ruimschoots onder deze maximale waarde, waardoor geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Ook bevindt de planlocatie zich niet in de nabijheid van een provinciale weg of een rijksweg. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.1.6 Externe veiligheid

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

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Boerstege 10 of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi van toepassing is.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Boerstege 10 of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

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

Binnen het plangebied in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen, spoorwegen of waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Een nadere toetsing aan het Basisnet Weg, het Basisnet Water en het Basisnet Spoor kan daarmee achterwege blijven.

Conclusie externe veiligheid
Op basis van het bovenstaande en het gegeven dat het plan geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen risicocontouren, kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Water

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

Hemelwater

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

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2021 het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 vastgesteld. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste, klimaatbestendige en biodiverse gemeente in 2050. Enschede wordt nog 'groener' en 'blauwer' om goed voorbereid te zijn op een nattere, hetere en drogere toekomst. 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 “Boerstege 10”

Het bestemmingsplan **“Boerstege 10”** beoogt het planologisch mogelijk maken van de transformatie van een bestaande schuur op het perceel tot een woning. Daarnaast worden twee schuren gesloopt, wordt één schuur met een kleinere oppervlakte teruggebouwd en wordt een veldschuur gerenoveerd.

De oppervlakte aan verharding zal niet of niet significant toenemen. In de regels van dit bestemmingsplan zijn wel voorwaarden opgenomen ten aanzien van waterberging bij bouwplannen, zodat een goede waterhuishouding op dit punt geborgd is. De planlocatie is gelegen in het buitengebied. Er is voldoende mogelijkheid voor het hemelwater om te infiltreren in de bodem.

De nieuwe woning in de bestaande karakteristieke schuur zal aangesloten worden op het bestaande gemeentelijk rioolsysteem.

Langs de noordzijde van het erf loopt een watergang richting de Burgemeester Stroinkstraat. Deze watergang blijft behouden.

De waterhuishouding vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000-gebied. Indien dat op voorhand niet met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd. Ook is dan een plan-milieueffectrapportage (plan-m.e.r.) nodig, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden van het per 18 december 2020 gewijzigde artikel 3 van het Besluit m.e.r.. In dat laatste geval volstaat een planm.e.r.-beoordeling.

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 “Boerstege 10”
Het plangebied van het bestemmingsplan “Boerstege 10” is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lonnekermeer' ligt op een afstand van circa 4,6 kilometer ten noorden van de planlocatie.

Het bestemmingsplan maakt een woning in een bestaande schuur mogelijk. Daarnaast worden twee schuren gesloopt, wordt één schuur met een kleinere oppervlakte terug gebouwd en wordt een veldschuur gerenoveerd. Daarnaast is de toename van het aantal verkeersbewegingen in zowel de realisatiefase als de gebruiksfase minimaal. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de afstand van de ontwikkelingslocatie tot het Natura-2000-gebied 'Lonnekermeer" kunnen significant negatieve gevolgen voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten, ook op het gebied van stikstofdepositie. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden kan daarom achterwege blijven. De Wet natuurbescherming vormt voor wat betreft beschermde natuurgebieden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

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

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen

kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen en/of anderszins functioneel leefgebied van beschermde soorten. Indien noodzakelijk dienen tijdig passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen dan wel dient het plan te worden aangepast om overtreding van verbodsbepalingen te kunnen voorkomen en de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige beschermde soorten te kunnen waarborgen. Indien door maatregelen en eventueel 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 "Boerstege 10"

Het voorliggende bestemmingsplan maakt bewoning van een bestaande karakteristieke schuur mogelijk. Verder worden twee schuren gesloopt en worden het erf en bijbehorend weilandje heringericht. 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 een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied. Mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied, maar gebruiken het gebied wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten mogen niet beschadigd of vernield worden. Dit kan voorkomen worden door de verstorende werkzaamheden (o.a. verbouw/sloop/renovatie schuren, verwijdering zomereik) buiten het broedseizoen uit te voeren. Als dat wel in de voortplantingsperiode gebeurt, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Zonder voorbereidings-/voorzorgsmaatregelen kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie gedood wordt en dat (winter)rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieënsoorten die mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling `beschadigen/vernielen van vaste rust- en voorplantingsplaats'. Voor het opzettelijk doden geldt echter geen vrijstelling. Om dat te voorkomen dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden of dienen ze weggevangen te worden. Dat kan door het werkterrein te ontdoen van de opgeslagen spullen/materialen, enkele dagen voordat de werkzaamheden plaats vinden. Dat kan zonder ontheffing.

Conclusie

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

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 "Boerstege 10"

Het plangebied van het bestemmingsplan Boerstege 10 is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN zijn op circa 20 meter ten oosten van het plangebied gelegen (overzijde Burgemeester Stroinkstraat). Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven. Het NNN vormt geen belemmering 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 aandachtspunten.

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 "Boerstege 10" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Op deze wijze kunnen de verschillende bestemmingen en de bijbehorende bouwregels gedetailleerd worden vastgelegd en kan de aanleg en instandhouding van de bijbehorende landschapsmaatregelen worden gewaarborgd.

Wijze van bestemmen

Het uitgangspunt van een bestemmingsplan is om een passende bestemming toe te kennen aan de gronden in het plangebied. De bestemming bepaalt welke gebruiksdoelen of functies op grond van een goede ruimtelijke ordening zijn toegestaan.

Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie doorslaggevend. Als het ruimtelijk relevant is of als een bepaalde functie de omgeving beïnvloedt of daar eisen aan stelt, wordt gekozen voor een specifieke bestemming met eigen regels bouwen en gebruik.

Het is mogelijk om binnen de hoofdgroepen bestemmingen specifieker te maken door bijvoorbeeld ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

In paragraaf 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Boerstege 10" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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 **"Boerstege 10**".

In Artikel 1, Begrippen, zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd.

Artikel 2, Wijze van meten, geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

a. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
b. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
c. nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
d. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
e. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
f. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
h. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden er een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk noodzakelijk is);
i. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

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

De gronden in het noorden van het plangebied (het weilandje) en een strookje aan de zuidkant zijn hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor het (hobbymatig) weiden van vee en de (hobbymatige) exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het realiseren (of in stand houden) van een gebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur'. Deze aanduiding ligt op de te renoveren veldschuur nabij de Burgemeester Stroinkstraat.

Wonen (artikel 4)

De bestemming “Wonen” is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en mantelzorg.

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

Op de verbeelding bij dit bestemmingsplan is binnen de bestemming "Wonen" een bouwvlak aangegeven waarbinnen de tot woning te verbouwen karakteristieke schuur Boerstege 10 staat en moet blijven staan. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd, behalve ter plaatse van de bouwaanduiding "bijgebouwen".

Ter plaatse van het bouwvlak is ook de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Hier is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning bouwkundige wijzigingen aan gebouwen aan te brengen die consequenties kunnen hebben voor het uitwendige karakter van het betreffende gebouw. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, vragen burgemeester en wethouders eerst advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

De uitvoering en instandhouding van de erfinrichtings- en landschapsmaatregelen is gewaarborgd via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Zonder het uitvoeren van die maatregelen is wonen niet toegestaan. Het erfinrichtingsplan is als bijlage bij de regels gevoegd. Ook het het blijvend handhaven van de karakteristieke waarden van de schuur is als een voorwaardelijke verplichting voor het wonen opgenomen.

6.3.2 Gebiedsaanduidingen

Archeologisch onderzoeksgebied a (artikel 8.1)

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied A" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 250 m^2 die een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm hebben. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken 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.

Overig - Stadsrandzone (artikel 8.2)

Deze gebiedsaanduiding geldt voor het hele plangebied. Deze gronden zijn mede bestemd voor het versterken van de belevingswaarde en de landschappelijke waarde. Ook is het beter inrichten van de stadsrand voor recreatief gebruik, natuur en water en een goed beheer van belang.

6.3.3 Overige aanduidingen en figuren

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

In dit plan zijn geen maatvoeringsaanduidingen en figuren gebruikt. De van toepassing zijnde functieaanduidingen en bouwaanduidingen zijn in het voorgaande al aan bod gekomen bij de beschrijving van de bestemmingen.

6.3.4 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 5)

De anti-dubbeltelregel is een wettelijk voorgeschreven regel die bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, bij de beoordeling van latere bouwplannen voor die grond buiten beschouwing blijft. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

algemene bouwregels (artikel 6)

In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen en voor het bouwen van nutsvoorzieningen. Daarnaast kunnen in de algemene bouwregels ook bouwregels zijn opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bebouwing buiten het bouwvlak en overige bouwwerken met de daarbij behorende afwijkingsregels. Deze algemene bouwregels zijn alleen van toepassing voor zover dat in de bouwregels van een bestemming expliciet is bepaald.

algemene gebruiksregels (artikel 7)

In de algemene gebruiksregels zijn naast een algemeen gebruiksverbod ook enkele op specifieke situaties gerichte gebruiksregels opgenomen.

In het algemeen gebruiksverbod is geregeld dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel dat niet in overeenstemming is met de in dit bestemmingsplan aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming(en). Afwijkend gebruik dat door burgemeester en wethouders is toegestaan bij een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving, is van deze regel uitgezonderd.

De op specifieke situaties gerichte gebruiksregels hebben betrekking op het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in combinatie met wonen, het verbod op de verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk, het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als geluidzoneringsplichtige inrichting en het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als risicovolle inrichting.

algemene aanduidingsregels (artikel 8)

De algemene aanduidingsregels bevatten de regels voor de diverse gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan. Gebiedsaanduidingen kunnen onder andere zijn opgenomen voor de bescherming van (mogelijk) in de bodem aanwezige archeologische waarden of voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of gebieden. Ook kunnen gebiedsaanduidingen zijn opgenomen voor de bescherming van milieugevoelige functies tegen milieuhinder (zoals geluids- of geurzones) of voor specifieke gebieden waar op termijn een transformatie naar een andere functie of bestemming is voorzien.

De in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen zijn beschreven in paragraaf 6.3.2 van deze toelichting.

algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In de algemene afwijkingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in concrete gevallen bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen (algemene) bouw- en/of gebruiksregels.

algemene wijzigingsregels (artikel 10)

In de algemene wijzigingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in bepaalde concreet genoemde gevallen onderdelen van het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheden liggen in het verlengde van de afwijkingsbevoegdheden zoals genoemd in de algemene afwijkingsregels maar hebben doorgaans een grotere impact op de woon- en leefomgeving. In voorliggend plan zijn slechts twee algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betreft geringe wijzigen van bestemmings- en/of bouwgrenzen en van maten, afmetingen en percentages om een gewenst bouwplan mogelijk te kunnen maken.

algemene procedureregels (artikel 11)

In de algemene procedureregels wordt verwezen naar de wettelijk voorgeschreven procedureregels voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, aangevuld met enkele specifieke gemeentelijke procedureregels.

De algemene procedureregels bevatten ook het afwegingskader voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden.

6.3.5 Overige regels

In het hoofdstuk 'overige regels' zijn regels opgenomen die aanvullende werking hebben op de bouw- en gebruiksregels in het bestemmingsplan.

Parkeren en laden en lossen (artikel 12.1)

Dit artikel bevat de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren, van zowel auto's en fietsen als parkeervoorzieningen voor mindervaliden. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeervoorzieningen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Enschede 2017'. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de nota parkeernormen tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe nota parkeernormen. Ook kunnen specifieke parkeerregels voor een bestemmingsplan gelden.

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 12.2)

Dit artikel bevat de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater. Deze regeling is de ruimtelijke vertaling van het gemeentelijke beleidskader.

6.3.6 Flexibiliteit

De planregels vormen het juridisch bindend kader dat aangeeft waar en hoeveel er gebouwd mag worden en waar het perceel en bouwwerk voor gebruikt mag worden. De planregels kunnen niet in alle ontwikkelingen voorzien. In sommige gevallen is een bepaalde ontwikkeling wenselijk, maar niet passend binnen de planregels. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze invulling gegeven wordt aan de diverse flexibiliteitsbepalingen in de planregels.

Afwijkingsregels
De afwijkingsregels van de bouw- of gebruiksregels maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om afwijkingen van geringe aard en omvang. De bestemming van de grond waarop de afwijking betrekking heeft, wijzigt daardoor niet. Om hiervan gebruik te kunnen maken, moet een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving' aangevraagd worden. Burgemeester en wethouders maken vervolgens de afweging of de vergunning verleend kan worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een afwijkingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waaraan moet worden voldaan.

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

Afwegingskader
Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid wordt het algemene beoordelingskader gehanteerd zoals in onderstaand overzicht is weergegeven. Daarnaast kunnen voor toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid nog specifieke toepassingscriteria gelden. Op deze wijze worden aanvragen zoveel mogelijk op dezelfde criteria beoordeeld en geeft het gebruikers/eigenaren

van gronden in het plangebied meer duidelijkheid en rechtszekerheid over de toepassing van de flexibiliteitmogelijkheden in de planregels.

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

Woon- en leefklimaat:

Er dient rekening gehouden te worden met het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat, hierbij dient gelet te worden op:
- de verkeersaantrekkende werking, deze mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de locatie en zijn directe omgeving;
- de parkeerbehoefte mag niet tot gevolg hebben dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt vergroot;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- lichttoetreding en bezonning, waarbij rekening moet worden gehouden met de uitstraling naar (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- de eventuele gevolgen voor het aanwezige uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor het voorkomen van hittestress;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor een duurzame energievoorziening.

Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:
- een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
- de verhouding tussen de hoogte en de breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- de situering van gebouwen op het perceel.

Bepalend daarbij is de specifieke situatie ter plaatse van de locatie waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft en hoe zich die verhoudt tot zijn directe omgeving. Een hoekpand aan een belangrijke stedenbouwkundige structuur vraagt immers om een andere benadering dan een woongebouw in een woonhofje ergens in een groene buitenwijk.

Verkeersveiligheid:

Ter waarborging van de verkeersveiligheid moet rekening gehouden worden met:
- de toename van de verkeersintensiteit;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- benodigde uitzichthoeken van wegen;
- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veiligheid:

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is moet rekening gehouden worden met:
- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin het toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Voor de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
- aanwezigheid van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten;
- de aanwezigheid en routering van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep moet rekening gehouden worden met:
- de mate van hinder voor de omliggende functies;
- de gevolgen voor de externe veiligheid;
- de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- de gevolgen voor beschermde (natuur)gebieden;
- de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
- de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit en/of de grondwaterstand;
- de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

Cultuurhistorische waarde:

Bij een ruimtelijke ingreep moet rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden van een gebouw/ensemble van gebouwen, waardevolle structuren of andere waardevolle elementen in relatie met de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Een nieuwe ontwikkeling in een gebied kan gevolgen hebben voor de omgeving. Als een nieuwe ontwikkeling voldoet aan de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan de omgeving hier vooraf rekening mee houden. Het afwijken van de planregels of het stellen van nadere eisen voor een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele privaatrechtelijke aspecten.

Nadere eisen
Met het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde activiteit op ondergeschikte onderdelen aanpassen. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen of afwijkingen van de bestemming worden toegestaan.

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

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 planologisch-juridische mogelijkheden van percelen in de directe omgeving zijn. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in het bestemmingsplan passen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Het hoofddoel van de ontwikkeling is het gebruiken van een bestaande karakteristieke schuur als een woning. Daarnaast worden twee schuren gesloopt, wordt één schuur met een kleinere oppervlakte teruggebouwd en wordt een veldschuur gerenoveerd. De gronden in het plangebied zijn particulier eigendom.

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. Voorliggend plan betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst is dan ook niet verplicht.

Het plan is voor de uitvoering niet afhankelijk van financiële bijdragen van de gemeente Enschede. Voor de gemeente zijn aan de plannen van de initiatiefnemer naar huidig inzicht geen kosten verbonden, met uitzondering van plankosten ten behoeve van de ruimtelijke procedure. De initiatiefnemer zal deze plankosten moeten betalen. Daarnaast is een overeenkomst afgesloten omtrent het verhalen van eventuele planschadekosten.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Oktober 2023, gemeente Enschede

enschede.nl