

Toelichting

**Bestemmingsplan
Landgoed Hof Te Boekelo**

Status: Vastgesteld

Landgoed Hof te Boekelo

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	4
1.5 Vooroverleg en procedure	5
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	7
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	7
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	8
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	13
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	24
3.1 Functionele structuur	24
3.2 Bestaande situatie	24
3.3 Cultuurhistorie	24
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	28
4.1 Ontwikkelingslocaties	28
4.2 Ruimtelijke investeringslocaties	30
4.3 Welstand en beeldkwaliteit	33
4.4 Duurzaamheid	35
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	38
5.1 Milieu	38
5.2 Water	44
5.3 Natuur	46
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	49
6.1 Algemeen	49
6.2 Indeling planregels	49
6.3 Beschrijving van het plan	50
6.4 Handhaving	57
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	58

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

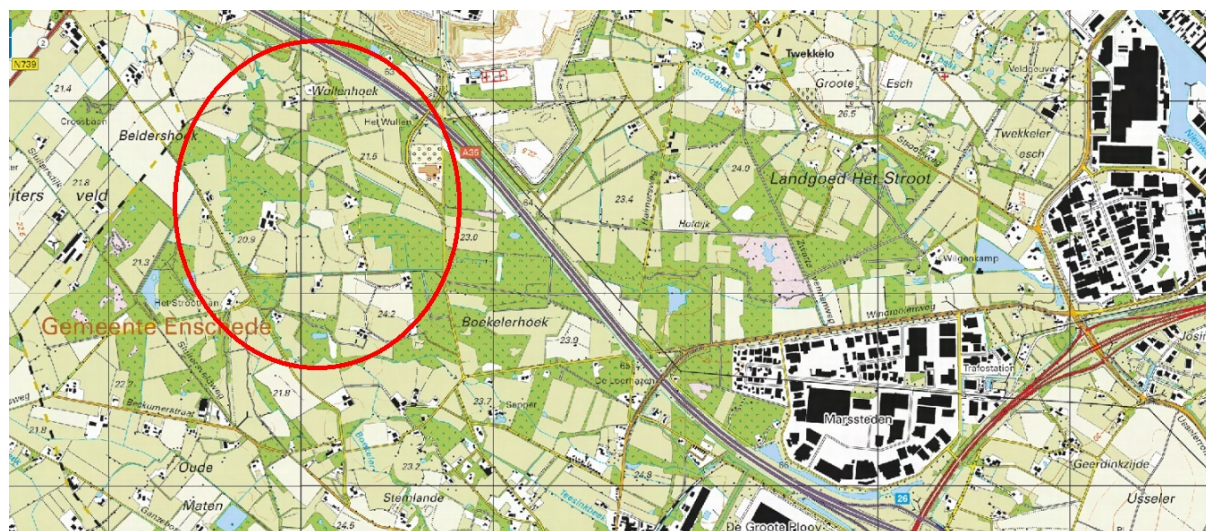
1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Landgoed Hof te Boekelo” heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen.

Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om mee te werken aan de versterking van het landgoed Hof te Boekelo, bestaande uit verschillende erven die bedrijfseconomisch één landgoedbedrijf vormen. Voor de versterking van het landgoed is een extra woning met bijgebouw nodig. Tevens dient ter plaatse en ten dienste van het landschapsonvangstcentrum ‘Boerderij ‘n Plas’, de realisatie van een bijgebouw van 100 m² juridisch planologisch mogelijk gemaakt te worden.

Op basis van de weegschaalmethode uit de gemeentelijke beleidsnota Gids Buitenkans 2014 en ook na hertoetsing aan de Gids Buitenkans 2022, kan medewerking worden verleend wanneer er een verbetering plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Het landgoed heeft en zal aanzienlijk investeren in natuur, landschap en cultuurhistorie. De eigenaar van het landgoed zal nog aanzienlijk investeren in de ruimtelijke kwaliteit, dit komt onder andere tot uiting in sloop (deels al gesloopt) van diverse landschapontsierende gebouwen. Zo zal er ter plaatse van het perceel Beldershoekweg 200 landschapontsierende bebouwing van ca. 106 m², het perceel Wullenweg 101 ca. 62 m² aan landschapontsierende bebouwing en op het perceel Weerseloseweg ong. ca. 100 m² worden gesloopt. Bovenop de sloop van de hiervoor genoemde bebouwing zullen meerdere percelen worden afgewaardeerd door de bestemming te wijzigen van Agrarisch naar Natuur.

Bovendien zijn in het verleden meerdere ruimtelijke investeringen uitgevoerd ten dienste van het landgoed. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de ontwikkeling en de ruimtelijke investering.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan “Landgoed Hof te Boekelo” betrekking heeft ligt tussen de plaatsen Enschede, Hengelo, Boekelo en Beckum, globaal ingeklemd tussen de A35 en de Beldershoekweg. De geschiedenis van het landgoed gaat terug tot 1450 en Hof te Boekelo is dan ook rijk aan cultuurhistorie. Het landgoed is ongeveer 130 hectare groot en bestaat uit een afwisselende samenstelling van bos, landbouwgrond en (agrarische) erven. Het kan gezien worden als een economische eenheid van landbouw, bosbouw, natuur en opstallen met een hoge landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde.

Het plangebied zelf zal uit meerdere locaties bestaan, daar waar de bestemming gewijzigd dient te worden. Locaties die onderdeel zullen zijn, zijn de percelen Boekelerhofweg 75, Kwinkelerweg ong., maar ook de percelen die

afgewaardeerd worden van Agrarisch naar Natuur.



Figuur 1.2 Luchtfoto met ligging verschillende planlocaties

1.3 Geldende juridische regelingen

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest' (vastgesteld 9 november 2015). Het plangebied bestaat uit meerdere planlocaties. De locatie waar de nieuwe woning aan de Kwinkelerweg moet komen heeft hierin de bestemming Agrarisch met waarden met gebiedsaanduiding archeologisch onderzoeksgebied-B. Het perceel Boekelerhofweg 75 te Enschede heeft de bestemming Groen - Landgoedontvangstcentrum met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest' voorziet ter plaatse van de voorgenomen ontwikkellocaties (zie Hoofdstuk 4 Planbeschrijving) niet in bouwmogelijkheden van gebouwen als gewenst. Het bestemmingsplan moet hiervoor worden herzien. Ook het omvormen van agrarische gronden naar natuur kan niet zonder bestemmingsplanherziening. Het voorliggende plan voorziet hierin.

Verder zijn er zogenaamde parapluplannen die vrijwel voor de hele gemeente gelden. Deze plannen worden ook vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. De werking van deze paraplubestemmingsplannen vervalt met de in werking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied. De parapluplannen die worden vertaald in het nieuwe plan zijn:

- Bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones", dit plan, vastgesteld op 18 november 2014, sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit.
- Bestemmingsplan "Zonnepanelen", dit plan, vastgesteld op 2 juli 2018, heeft als doel zonnepanelen op maaiveld in het buitengebied mogelijk te maken.
- Bestemmingsplan "Parkeren Enschede", dit plan, vastgesteld op 11 maart 2019, heeft als doel dat bij nieuwe ontwikkelingen op basis van de gemeentelijke parkeernormennota voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Bestemmingsplan "Cultuurhistorie" vastgesteld op 6 februari 2017 heeft als doel het beschermen van cultuurhistorische waarden.

1.4 Wettelijk kader

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

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

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

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro). In deze is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

1.5 Vooroverleg en procedure

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.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" is het erkende dorpsraad stichting Dorpsraad Boekelo actief. Deze is samen met de provincie, Natuur en milieuraad Overijssel en waterschap benaderd. De volgende reacties zijn hierop ontvangen:

- Provincie Overijssel kan instemmen met het planvoornemen. De ontwikkeling is niet strijdig met de provinciale beleidsuitgangspunten.
- Dorpsraad Boekelo adviseert positief over het toevoegen van de woning van max. 750 m3 in het buitengebied aan de Kwinkelerweg. Echter ze hebben daarbij wel vanuit toeristisch belang de opmerking dat de Kwinkelerweg als toegangsweg ook beschikbaar is en blijft voor de eigenaren en bezoekers van de camping op het perceel Kwinkelerweg 361. Het planvoornemen heeft betrekking tot het toevoegen van een woning en bijgebouw bij een landschapsonvangstcentrum. Er worden met dit plan geen wegen afgesloten of verlegd. De opmerking leidt wel tot aanpassing van de toelichting. De toelichting in hoofdstuk 4 Planbeschrijving is aangepast door aan te geven dat de Kwinkelerweg ook een ontsluitingsweg is voor meerdere percelen, waaronder de camping op nr. 361.

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: "Landgoed Hof te Boekelo" in voorbereiding te nemen op 18 januari 2022 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 de Nederlandsche Staatscourant en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs "elektronische weg", dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en het Gemeenteblad.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde 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.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voorliggend bestemmingsplan kent geen belemmering als gevolg van de nationale belangen, zoals deze benoemd zijn in de Nationale Omgevingsvisie. Sterker nog dankzij het omzetten van een soortenarme (monocultuur) agrarisch productie grasland naar een biodiverse natuurontwikkeling, wordt er juist bijgedragen aan de doelstellingen op landelijk niveau (prioriteit 1 en 4). Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

'stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of in een bestemmingsplan sprake is van één of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling van 11 woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

'stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan Landgoed Hof te Boekelo

In dit bestemmingsplan worden diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij namelijk naast het omzetten van agrarische percelen naar nieuwe natuur om de realisatie van één woning en een bijgebouw in het buitengebied van de gemeente Enschede. De ontwikkeling van een woning is in potentie wél een stedelijke ontwikkeling. Echter, uit jurisprudentie blijkt dat pas vanaf 12 woningen wordt gesproken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief (één woning) en een schuur kan het plan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

2.1.4 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau. Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn.

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 16 november 2022 hebben Provinciale Staten van Overijssel een herziening van de visie en verordening vastgesteld.

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.

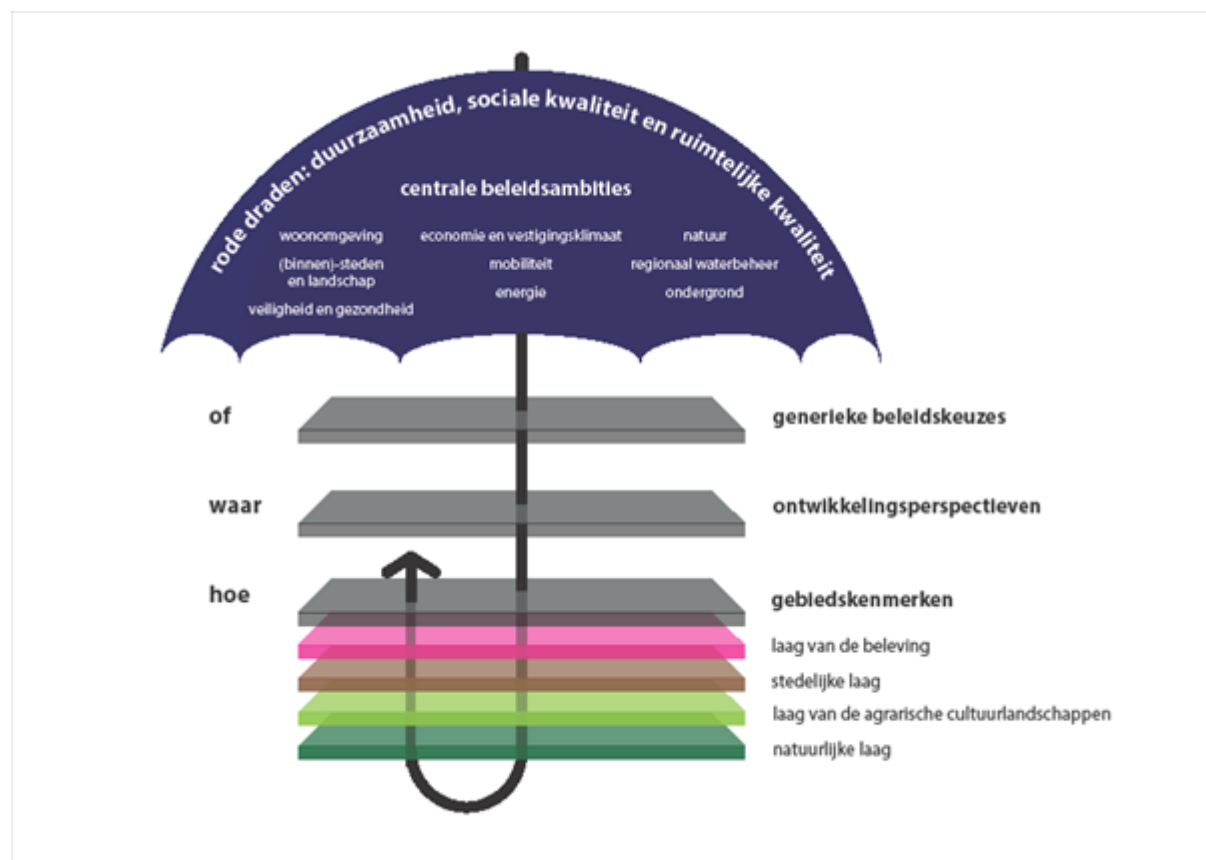
De hoofddambitie van de visie is, net als in de oorspronkelijke omgevingsvisie van 2009, een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat heeft men vertaald in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

- Duurzame ontwikkeling voorziet in veilige, gezonde en aantrekkelijke omgeving voor mensen, dieren en planten. Dit geldt voor nu én in de toekomst.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over wat 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig is. De kwaliteit van de ruime is geen luxe maar een maatschappelijke noodzaak.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn, ofwel "goed voelen" van de wens. Belangrijk bij dit thema zijn gezondheid, vitaliteit en arbeidsparticipatie.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de (kwaliteits)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 (gebiedskennmerken)

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.



Figuur 2.1 Uitvoeringsmodel (bron: provincie Overijssel)

Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

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

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Gebiedskenmerken (hoe)

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

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

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. Het betreft de volgende artikelen uit de verordening:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte;
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is;
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid. Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn;
- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd.

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

Generieke beleidskeuzes (of)

De ontwikkeling van 'Landgoed Hof te Boekelo' wordt getoetst aan de vier artikelen van de Omgevingsverordening.

Principe van concentratie

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwe woning en een schuur op een bestaand landgoed in het buitengebied van gemeente Enschede mogelijk gemaakt. Het betreft een kleinschalige, vraaggestuurde ontwikkeling waarbij de woning en schuur onderdeel is van een grotere gebiedsontwikkeling ter versterking van het landgoed Hof te Boekelo. Het principe van concentratie is in deze minder relevant, desondanks is aansluiting gevonden, doordat de nieuwe woning gerealiseerd zal worden op een afstand minder dan 60 meter ten opzichte van de bestaande woning op perceel Kwinkelerweg 351 te Enschede.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Onderhavig bestemmingsplan maakt een nieuwe woning op het bestaande landgoed en een bijgebouw behorende bij het landschapscentrum van ca. 100 m² in de groene omgeving mogelijk. De woning en bijgebouw vraagt beperkte toevoeging van extra ruimtegebruik in het landelijk gebied. Er zal ca. 270 m² aan landschapontsierende bebouwing worden gesloopt en ruim geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit. De gehele ontwikkeling draagt als gevolg bij aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Toekomstbestendigheid

Dankzij de ontwikkeling van 'Landgoed Hof te Boekelo' wordt een voor publiek toegankelijk bestaand landgoed versterkt. Het plan draagt zodoende bij aan het welzijn van mensen en de natuurontwikkeling en conflicteert niet met provinciale belangen. De beoogde ontwikkeling is toekomstbestendig (over 20-30 jaar heeft het project zeker nog haar toegevoegde waarde).

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het Natuurnetwerk Nederland' (1.), 'Bijzondere gebiedscondities benutten: landgoederen' (2.) en 'Bijzondere gebiedscondities benutten: stads- en dorpsrandgebieden' (3.).

1. In de ONW gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt. Het landgoed onderschrijft deze doelstelling. Dit blijkt ook uit de vele landschappelijke investeringen die in het verleden al zijn uitgevoerd en tevens de intensivering van de natuurstreven komen tot uiting als gevolg van de ruimtelijke investeringen die onderdeel uitmaken van dit plan.

2. Met "bijzondere gebiedscondities landgoederen" wil de provincie initiatieven verbinden aan het versterken van de bestaande landgoederenstructuur in Overijssel. Met name in de stadsrandgebieden en in en aan de randen van de Zone Ondernemen met Natuur en Water is ruimte voor nieuwe landgoederen en/of de landgoedaanpak. Onder de landgoedaanpak wordt verstaan dat de landgoedeigenaren zich inzetten voor het voortbestaan van hun bijzondere (familie- of stichting)bezit. Ze beheren het landgoed als een eenheid en zijn steeds op zoek naar een optimale combinatie van functies en waarden. Geld dat op het landgoed wordt verdiend met rendabele functies als landbouw en wonen, wordt weer geïnvesteerd om de kwaliteit van onrendabele functies als natuur, cultuur en landschap overeind te houden en waar mogelijk verder te ontwikkelen. We noemen dit de landgoedaanpak. Met de realisatie van de woning zullen inkomsten vrijkomen die ingezet worden in behoud en voortbestaan van het landgoed. Het initiatief past binnen de ambitie om gebiedscondities te benutten.

3. Veel stadsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan. Het vormgeven van de stadsrandgebieden als entrees van zowel de Groene als Stedelijke omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. De planontwikkeling ligt in zo'n stadsrandgebied en voldoet aan dit ontwikkelingsperspectief. Door weloverwogen versterking van de bestaande landschappelijke structuren, inpassing van bebouwing en sloop van landschapontsierende bebouwing ontstaat een aantrekkelijke groene invulling tot entree van Enschede.

Voor de gebieden waar sprake is van herbestemmen van agrarisch naar natuurbestemming zijn de gronden deels aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie figuur 2.2. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het natuurnetwerk in Overijssel maakt hier deel van uit. Binnen dit natuurnetwerk liggen natuurgebieden die vanwege de hoge natuurwaarden (inter)nationale bescherming genieten, waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden. Naast de bestaande natuurgebieden bestaat het NNN in Overijssel deels uit gebieden die nog omgevormd zullen worden tot natuur. Dit geldt ook voor de voorliggende gebieden. Initiatiefnemer zal de gronden geschikt maken voor boombeplanting.



Figuur 2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN) met inbegrip van ontwikkellocaties (excl. slooplocaties)

Gebiedskenmerken

Het plangebied zover deze betrekking heeft op de woningbouwlocatie en de locatie van het bijgebouw, is binnen de diverse lagen de volgende gebiedskenmerken aangeduid:

- 'Natuurlijke laag': "Dekzandvlakten en ruggen".

De ambitie die hoort bij 'dekzandvlakte en ruggen' is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. De ambitie behorende bij 'beekdalen en natte laagtes' is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting. De nieuwe inrichting van het perceel aan de Kwinkelerweg ong. en Boekelerhofweg 75 vormt geen belemmering voor deze ambities. De hoofdlijnen van het huidige reliëf worden in stand gehouden.

- 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap': 'Oude hoevenlandschap'.

Voor het oude hoevenlandschap geldt dat de ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een ontwikkeling wanneer dat mogelijk is. Het onderhavige plan past bij deze ambitie. De ontwikkeling voorziet in sloop van landschapontsierende bebouwing en aanleg (aanplant van bos) van nieuwe natuur en bebouwing van een woning en bijgebouw bij het landschapscentrum. Hiermee wordt het landgoed in financiële zin als ook de ruimtelijke kwaliteit verder versterkt

- 'Stedelijke laag': niet van toepassing
- 'Laag van de beleving': de woningbouwontwikkeling op het perceel aan de Kwinkelerweg ong. ligt binnen de stad- en dorprandzone.

Het toevoegen van een woningbouwontwikkeling heeft een beperkte impact door de al aanwezige natuurlijke inpassing. De locatie ligt in een opening van het bos. Rondom de woning staat boombeplanting en is beperkt zichtbaar vanuit de openbare weg. De mogelijkheid tot realisatie van de schuur zal zich voegen op een bestaand erf op perceel Boekelerhofweg 75.

Het plan heeft geen relevante invloed op de hiervoor genoemde gebiedskenmerken.

Conclusie:

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

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

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

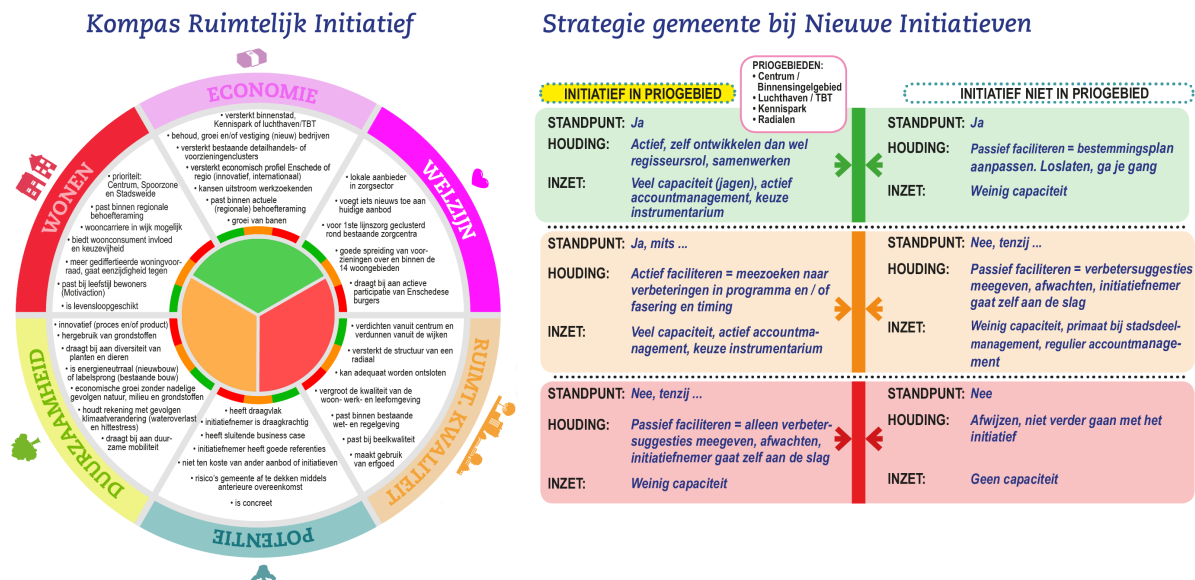
2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

De gemeenteraad heeft op 17 december 2007 de Toekomstvisie Enschede 2020 vastgesteld, waarin de hoofdlijnen en doelstellingen voor het gemeentelijke beleid tot 2020 staan. Het document geeft richting aan het beleid, dat nader uitgewerkt wordt in andere beleidsstukken.

De ruimtelijk relevante aspecten van de hoofdlijnen en beleidsdoelstellingen in de Toekomstvisie zijn uitgewerkt in de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, die op 22 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (Binnenstadvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, binnenstadvisie inclusief mobiliteitsvisie ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

2.3.2 Richting aan Ruimte

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



Figuur 2.3 het 'RAR kompas'

2.3.3 Structuurvisies

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

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

Structuurvisie Enschede

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

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO₂ 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 Binnenstadvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

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

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

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

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

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

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

Structuurvisie landelijk gebied

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

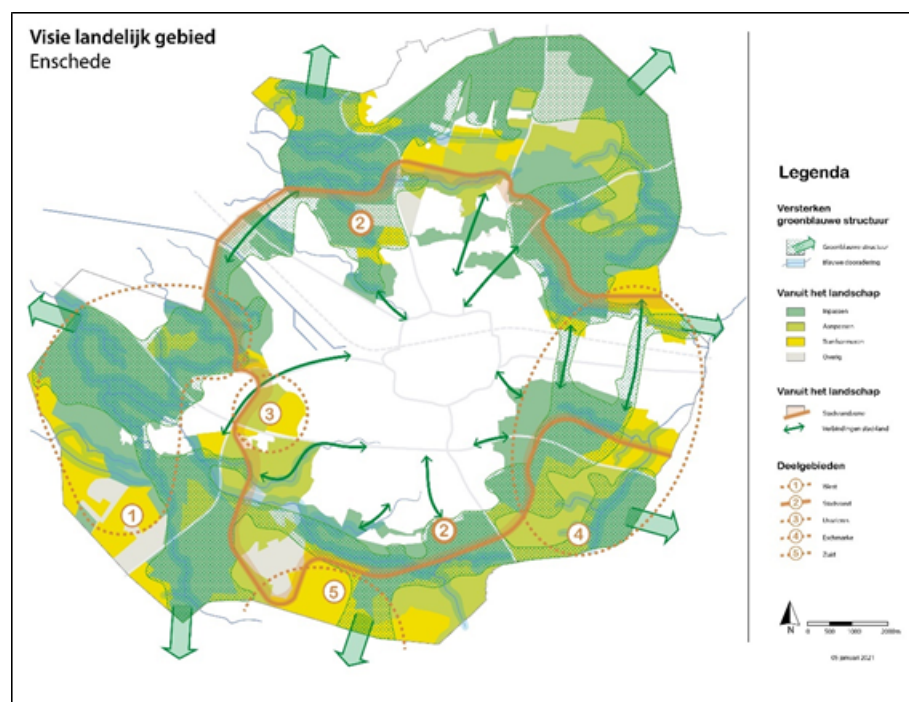
De gemeente wil met de Visie landelijk gebied richting geven aan de verandering, houvast bieden bij keuzen en actief bijdragen aan de toekomst van het landelijk gebied. De Visie gaat over het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in het landelijk gebied.

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

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

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

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



Figuur 2.4 Visie landelijk gebied

De ontwikkelprincipes worden in combinatie met de uitspraken van de thematische ambities. De volgende thematische ambities zijn opgenomen.

- Groene Pijler van Enschede

Behoud, versterking en vernieuwing van natuur, landschap en cultuurhistorie. Water, bodem en lucht zijn randvoorwaarden. Stilte en donkerte horen bij de beleving en zijn van belang voor de natuur. Het huidige en toekomstige gebruik van het landelijk gebied moeten in overeenstemming zijn met de draagkracht van de Groene Pijler. Meer concreet geeft de visie het volgende aan:

- verder invullen van de groenblauwe structuur, zowel de robuuste hoofdstructuur als de fijne dooradering van het hele landelijk gebied. Het gaat niet om grote uitbreiding van de oppervlakte natuurgebied, maar meer om:
 - Aanleg, herstel en goed beheer van kleine landschapselementen, zoals bosjes en houtwallen en (boeren)erven t.b.v. landschap en natuur.
 - Natuurlijke akkerranden, natuurherstel langs beken en natuurgericht beheer van wegbermen en slootkanten voor verdere dooradering en meer biodiversiteit.
- Waar mogelijk beperken verlichting in de openbare ruimte om lichtvervuiling en negatieve invloed op flora en vooral fauna te voorkomen. Het kan gaan om wegverlichting en licht van bedrijfsterrein, stallen en evenementen.
- Het aantal bomen in de gemeente uitbreiden. 170.000 bomen in de hele gemeente (incl. bebouwde kom). Er zijn geen locaties of projecten aangewezen.

- Waterhuishouding: Vooral tegengaan van verdroging. Water beter vasthouden door waterstanden te verhogen, waterlopen bij het beheer minder uitdiepen, de keuze van gewassen meer op de hydrologie afstemmen, het humusgehalte van de bodem verhogen etc. Door beken te laten meanderen en natuurvriendelijke oevers aan te leggen dragen ze -naast de aanpak van verdroging- bovendien meer bij aan natuur /biodiversiteit.

- Landbouw

Ook in de toekomst ziet de gemeente een belangrijke rol in het buitengebied voor de grondgebonden landbouw. Bij voorkeur:

- duurzame bedrijfsvoering met kringlooplandbouw als uitgangspunt. De productie van veevoer en de afzet van mest vindt in lokale samenwerking plaats. De melkveehouderijbedrijven maken gebruik van de omvangrijke schil aan kleinere nevenbedrijven die in Enschede aanwezig zijn.
- verbrede bedrijfsvoering die naast agrarische productie bijdraagt aan bijvoorbeeld waterbeheer, ecologie (natuurinclusieve landbouw), landschap, recreatie, educatie en energieproductie.
- meer op de stad betrokken bedrijfsvoering, met meer directe afzet van lokale en regionale kwaliteitsproducten aan de stedelijke bevolking.

Voor het realiseren van deze ambities stelt de visie geen strakke kaders, maar probeert agrarische ondernemers te ondersteunen in het maken van keuzes in de richting van verduurzaming van hun bedrijfsvoering. Het is vervolgens vooral aan de ondernemer zelf om deze keuzen te maken. In de visie gaat het vooral om een procesaanpak wat betreft landbouw. Concrete uitspraken betreffen:

- Inzet van gemeentelijke grond (zeer beperkt bezit) voor landbouwers die meegaan in de hiervoor genoemde ambities t.b.v. sluiten van kringlopen en kavelruil t.b.v. agrarische structuur.
- Nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven of verplaatste Enschedese bedrijven vestigen zich bij voorkeur op bestaande locaties (agrarische bouwblokken).
- Om 'verstening' van het landelijk gebied tegen te gaan geldt voor de bouw van nieuwe agrarische schuren het motto 'nieuw voor oud'. De gemeente beperkt geen bestaande rechten, maar wil bij nieuwbouw in afwijking van het bestemmingsplan als voorwaarde stellen dat sloop plaatsvindt van de niet meer functionele bestaande schuren.

- Landgoederen

De gemeente wil haar profiel als stad met veel landgoederen benadrukken en benutten. De eigenaar is echter als eerste aan zet voor het behoud en ontwikkeling.

De gemeente steunt, binnen haar beperkte mogelijkheden, de landgoedeigenaren bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij staat het publieke belang voorop. Dat betekent dat een nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan de versterking van de Groene Pijler in de vorm van natuur, landschap en/of cultuurhistorie en liefst met vergroting van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het landgoed. Daarbij is er een voorkeur voor ontwikkelingen die bijdragen aan de duurzame en toekomstgerichte exploitatie.

Verder gaat het vooral om een procesaanpak voor bijvoorbeeld meer samenwerking tussen landgoederen waardoor concrete opgaven beter gehaald kunnen worden, zoals verjonging van de laanbeplanting (bijv. bij splitsen landgoed beschouwt de gemeente het waar mogelijk als een ruimtelijke eenheid).

- Wonen

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

- Voormalige agrarische bebouwing:
 1. als het gebouw zelf of het ensemble van een erf landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol is, dan is hergebruik voor wonen en soms ook voor werken toegestaan via de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB);
 2. overige gebouwen kunnen via de Rood voor Rood-regeling worden gesloopt. Een beperkt deel van het volume kan worden benut voor een nieuwe woning of uitbreiding van een bestaande woning. Daarmee is beperkt ruimte voor nieuwe woningen die bijdragen aan de kwaliteit van het landelijk gebied door bijdrage aan natuur en landschap en economische of maatschappelijke vitaliteit.
- Experimenten zijn mogelijk, zoals pilots voor bijzondere woonvormen voor bijv. ouderen en mogelijkheden voor diverse inkomensgroepen. Voorkeur heeft clustering van meer woningen in één volume, liefst nabij dorpen of bestaande woningen.
- Onder voorwaarden meewerken aan omzetten van recreatiewoningen naar een woonbestemming (gebruiksovergangsrecht of uitsterfregeling), waarbij maximaal de legale omvang van de recreatiewoning aanwezig is en eigenaar moet passende bijdrage leveren aan omgevingskwaliteit in overeenstemming met de waardevermeerdering.

- Bij toekomstige stadsuitbreiding (voor wonen én werken) weegt verlies aan groene kwaliteit moet mee bij locatiekeuze en dat moet elders in het landelijk gebied worden gecompenseerd.

Exacte randvoorwaarden voor individuele initiatieven worden verder vooral uitgewerkt in een nieuwe Gids buitenkans (VAB, Rood voor Rood, recreatiewoningen etc.) en een uitbreiding van de welstandseisen.

- Recreatie en toerisme

Vanuit elk deel van de stad is op korte afstand een route voor wandelen, fietsen en een plek voor sport, spel of luieren. Meer dan nu is op knooppunten van routes kleinschalige en kwalitatieve horeca aanwezig en/of zijn kleinschalige attracties te vinden.

Enschede wil ook mensen van buiten aantrekken voor een (meerdaags) bezoek en daarbij invulling geven aan het begrip duurzaam toerisme met focus op het behoud van natuur, milieu, cultuur en de lokale bevolking. De vakantieganger en de vakantiebestemming profiteren op een positieve manier van elkaar. Daarbij past ook het begrip 'Slow toerisme' met nadruk op de beleving van 'het lokale leven'. De bezoeker proeft lokale producten, beleeft de authenticiteit van de bestemming en waardeert de kwaliteit van het buitenleven.

Concrete uitspraken over de aanpak:

- Het versterken van routenetwerken voor wandelen en fietsen
- Ruimte voor toevoeging en revitalisering van (kleinschalige) verblijfsaccommodaties, met kwaliteit en bij voorkeur in de stadsrand. Precieze voorwaarden in Gids buitenkans.
- Nieuwe (kleinschalige) horeca en leisure-concepten, bij voorkeur in de stadsrand in nabijheid van 'rondje Enschede' en in bestaande en nieuwe gebouwen op historische landgoederen. Precieze voorwaarden in Gids buitenkans.
- Evenementen moeten passen bij het karakter van de locatie. Het integrale evenementenbeleid van de gemeente geeft aan wat de mogelijkheden zijn.

- Niet-agrarisch werken

In beginsel is geen plaats in het landelijk gebied voor bedrijven die op bedrijventerreinen thuishoren. Nieuwbouw van bedrijfsruimte of kantoren is ongewenst.

In vrijkomende bestaande gebouwen is alleen plek voor bedrijven die qua aard, schaal en impact passen in het landelijk gebied en geen overlast en (verkeers-)hinder veroorzaken. Daarbij zal ook worden afgewogen of een niet-agrarisch bedrijf een bijzondere toegevoegde waarde heeft voor een duurzaam en vitaal platteland. De herziene Gids buitenkans bevat nadere handvatten. De visie bevat daarmee weinig tot geen concrete uitbreidingsmogelijkheden op dit punt.

- Verkeer en vervoer

Een verdere verhoging van de veiligheid wordt nagestreefd. Aandachtspunten zijn grote en brede landbouwvoertuigen en menging van verschillende verkeerssoorten.

De ecologische kwaliteit van de bermen wordt verhoogd. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt zorgvuldig omgegaan met het beheer van zand- en klinkerwegen en behoud van laanbomen.

De visie geeft geen concrete projecten of locaties voor verbetering van veiligheid, bermen, laanbomen etc. Concreet krijgt verkeer in het landelijk gebied vooral aandacht als andere maatregelen worden voorbereid, zoals groot onderhoud of beheerplan voor openbare ruimte. Over verlichting wel een iets concretere uitspraak: de verlichting langs wegen in het buitengebied wordt waar mogelijk afgebouwd. Nieuwe openbare verlichting wordt alleen geplaatst op aantoonbaar gevaarlijke kruispunten en langs belangrijke fietsroutes.

- Leefbaarheid

De leefbaarheid van het landelijk gebied wordt voor een groot deel via de andere thema's ondersteund. Aanvullend geeft de visie een aantal punten t.a.v. leefbaarheid: toezicht en handhaving (inperken overlast en ondermijning), ruimte voor mantelzorg (geen grootschalige nieuwe zorgvoorzieningen) en gebiedsaanpak (proces).

- Energie

De Energievisie, met als onderdeel de beleidskaders voor zon en wind, bepalen de opgaven en nadere invulling aan locaties en condities voor de inpassing van zonnevelden en windturbines. De Gids buitenkans zal waar nodig nog verdere kaders uitwerken voor het ontwerp, beheer en de landschappelijk verantwoorde inpassing.

Voor de Energievisie is een MER opgesteld. De Visie landelijk gebied schept geen nieuwe concrete kaders ten

opzichte van de Energievisie. Wel gaat de visie wat verder in op de gebiedsaanpak die nodig is voor gebieden waar grootschalige opwekking met zon is voorzien. In zo'n aanpak worden verschillende opgaven die op een gebied afkomen op elkaar betrokken (energie, kringlooplandbouw, klimaatadaptatie (water en klimaat), biodiversiteit en landschap).

Vervolgens is dit gekoppeld aan een lijst met concrete opgaven/prestaties. De aanduiding van de vijf deelgebieden op de kaart (figuur 2.5) betekent niet dat hier inhoudelijke keuzes voor concrete ontwikkelingen worden gemaakt in de visie. Het gaat om gebieden met prioriteit voor een integrale gebiedsaanpak (hoofdstuk 7 van de visie). Daarin draait het om het bereiken van een gezamenlijke oplossing (met inwoners en andere belanghebbenden), meervoudig grondgebruik in slimme combinaties en afweging van algemeen belang versus het private belang op een 'weegschaal' vernieuwde Gids buitenkans).

Met de Visie landelijk gebied geeft de gemeente richting aan toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage leveren aan het publieke en maatschappelijke belang. De bestaande Gids buitenkans (2014) wordt vervangen door een nieuwe Gids buitenkans waarin de beleidskeuzen uit de Visie landelijk gebied worden uitgewerkt in beoordelingscriteria voor concrete nieuwe initiatieven. De ontwikkeling kan niet getoetst worden aan de nieuwe Gids Buitenkans, gezien deze nog niet is vastgesteld.

Toetsing van de visie aan het bestemmingsplan

- De vier V's

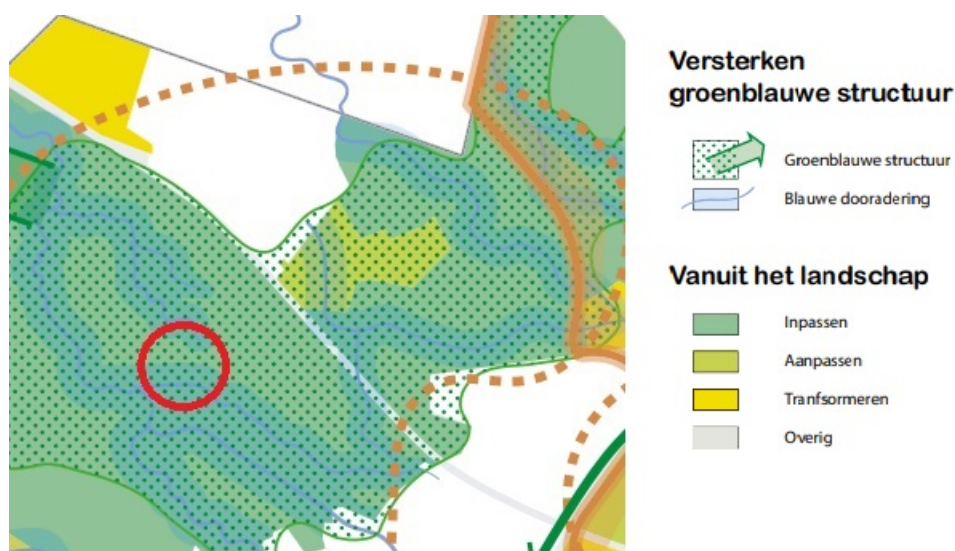
De eerste stap bij toetsing aan de Visie Landelijk Gebied, is de toetsing aan de vier ontwikkelingsprincipes (de "vier V's"). Deze geven aan of ontwikkelingen bijdragen aan de ambitie van de gemeente voor het landelijk gebied. In grote lijn geldt dat een ontwikkeling is toegestaan als voldaan wordt aan de "vier V's".

1. Versterken groenblauwe structuur

Monotone agrarische productiegebonden weilanden met een oppervlakte van ca. 1,8 ha. worden omgezet naar nieuwe natuur, waarbij ze worden ingeplant met gemengd naald- en loofhout. Deze ontwikkeling zorgt voor een toename in biodiversiteit. De 1,8 hectare is versnipperd in zes kleine deelgebieden waarvan een deel is opgenomen op de natuurbeheertypenkaart van provincie Overijssel. Dit duidt op al enige aanwezige kwalitatieve ecologische waarden. Een natuurbestemming waarin deze waarden een betere borging krijgen is dan ook gewenst. Andere delen zijn aangemerkt als zoekgebied voor Agrarisch Natuurbeheer (droge dooradering). Toevoeging van deze percelen aan de natuurbestemming zou daarom een kwaliteitsimpuls geven aan de ecologische waarden ter plaatse.

2. Vanuit het landschap ontwikkelen

In afbeelding 2.5 is de visie dat het plangebied ter plaatse van de nieuwe woning aan de Kwinkelerweg vanuit het landschap moet worden ingepast en de blauwgroene structuur versterkt dient te worden.



Figuur 2.5 Visiekaart - landelijk gebied (bron: Visie landelijk gebied)

Op basis van de Visie van het plangebied in 'inpassen'. De schuur op perceel Boekelerhofweg 75 maakt onderdeel uit van een bestaand erf en sluit daarbij aan op het principe van concentratie. De locatie voor de woning op Kwinkelerweg ong. is erg zorgvuldig gekozen op het landgoed, daarbij is een landschappelijke inpassing opgesteld waarin de nieuwe woning haar plek krijgt in relatie tot het landschap. De woning ligt buiten Natura2000-gebieden en

buiten het natuurnetwerk NNN. De landschappelijke inpassing wordt via een voorwaardelijke verplichting juridisch planologisch voorgeschreven.

3. Verbinden stad-land

Het landgoedcentrum op perceel Boekelerhofweg 75 is een ontvangcentrum voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten op het gebied van cultuur en educatie, het is een populaire trouwlocatie voor voornamelijk inwoners van Enschede, het verstrekken van logies en ontbijt aan gasten en onder andere een locatie voor uitvaartgelegenheden. Met deze toegestane activiteiten biedt het een binding met de stad.

4. Vernieuwen: ruimtelijk, economisch, sociaal en bestuurlijk.

De voorgenomen ontwikkeling dient ter versterking van het landgoed. Het landgoed Hof te Boekelo is een historisch landgoed met een omvang van meer dan 130 ha aan landbouwgronden, akkers en bossen. De omvang maakt dat het landgoed voor financiële uitdagingen staat. Met de realisatie van de schuur en de nieuwe woning wordt het landgoed meer financieel weerbaar. Op deze wijze kan het landgoed zich blijven inzetten voor educatie, recreatie in behoud en versterken van de natuurlijke waarden op het landgoed.

'Het landelijke gebied moet niet blijven steken in het verleden. Vernieuwing is nodig met behoud van wat goed en waardevol is maar dan aangepast aan de huidige tijd', deze zinsnede uit de Visie landelijk gebied is meer dan van toepassing op een landgoed. Landgoederen zijn vaak de bakens in het landschap van de historie, de elementen op een landgoed vertellen de geschiedenis van Enschede en omgeving. Ook op landgoederen is vernieuwing nodig, we willen graag het goede behouden en investeren in een betere kwaliteit met de maatstaven van de huidige tijd. Waar vroeger Hof te Boekelo haar inkomsten voornamelijk binnenhaalde uit het verpachten van landbouwgronden en houtopbrengsten is er nu een nieuwe financiële drager nodig. Door het ontwikkelen van een nieuwe woning wordt er een financiële drager toegevoegd aan het landgoed, door de uitgifte van de woning in erfpacht is het een stabiele factor voor nu en in de toekomst.

- Ambitie per thema

Vanuit de ontwikkelprincipes is de volgende stap dat de ontwikkeling gelegd wordt naast aanpak en ambitie van de thema's. Voor de ontwikkeling van de realisatie van de nieuwe woning wordt getoetst aan het thema landgoederen. Hieruit volgt dat ook getoetst moet worden aan het thema Groene Pijler. Voor de schuur op Boekelerhofweg 75 is naast de Groene Pijler ook getoetst aan het thema Recreatie en Toerisme.

- thema Landgoederen

De historische landgoederen vormen een uniek deel van de identiteit van het landelijk gebied in Enschede. De waarde van de landgoederen hangt samen met het historische samenstel van natuur, landschap en monumentale gebouwen en bijzondere tuinen. De herkenbaarheid, zichtbaarheid en toegankelijkheid van een landgoed vullen de maatschappelijke betekenis verder in. De gemeente wil haar profiel als stad met veel landgoederen benadrukken en benutten. De gemeente steunt de landgoedeigenaren bij nieuwe ontwikkelingen. De variatie aan landgoederen met elk hun eigen kwaliteiten vraagt om maatwerk. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de versterking van de Groene Pijler in de vorm van natuur, landschap en/of cultuurhistorie en liefst met vergroting van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het landgoed.

- thema Groene Pijler:

Het plan draagt bij aan aanleg, herstel van landschapselementen in de groenblauwe structuur. Zo geldt o.a. dat:

- a. Natuurontwikkeling: Monotone agrarische productiegebonden weilanden met een oppervlakte van ca. 1,8 ha. worden omgezet naar nieuwe natuur, waarbij de biodiversiteit toeneemt.
- b. Lichtvervuiling zal nauwelijks toenemen gezien de beperkte toename van een enkele woning. Bovendien is de woning grotendeels afgeschermt door de omliggende bomen.
- c. Voor 0,6 hectare is ingeplant met naald- en loofhout (percelen hoek Kwinkelerweg en Hogedijk)
- d. Sloop van landschapontsierende bebouwing met oppervlakte van ca. 270 m²;
- e. Landschappelijke inpassing van de schuur op perceel Boekelerhofweg 75 en de woning op perceel aan de Kwinkelerweg door landschapselementen als solitaire bomen en groenelementen.
- f. Op de locatie Boekelerhofweg worden fruitbomen toegevoegd.

- thema Recreatie en Toerisme:

De realisatie van de schuur ondersteunt het landschapscentrum. Dit landschapscentrum is een ontvangstcentrum voor het landgoed, waarbij ondergeschikte horeca is toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling ondersteunt de pijler.

- Opgaven

De Visie landelijk gebied bevat twintig opgaven. Die zijn op te vatten als maatregelen om de ambities van de Visie concreet te maken. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om bij hun initiatief één of meer van de opgaven te helpen

invullen. Voorliggend initiatief wordt door initiatiefnemer opgepakt door:

- Bloemrijke akkerranden: Aan de Wullenweg zijn bloemrijke akkerranden ingezaaid, dit gebeurt onder andere aan de Wullenweg 35.
- Bomen planten: Op 1,8 ha grond wordt bos ingeplant, dit komt neer op circa 6.000 stuks.
- Twentse Erven: Er wordt een nieuw erf gerealiseerd die op de typische Twentse manier wordt ingericht; een verstrooiing van gebouwen, een hooiberg en de gebouwen krijgen een uitstraling die past in het Twentse landschap en landgoed Hof te Boekelo. Daarnaast nemen de erven waar de landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt nu in kwaliteit toe. Het erf bij het landgoedcentrum krijgt een kwaliteitsimpuls door de nieuwe schuur.
- Duurzaam berm en slootkantbeheer: Het maaibeheer op de Boekelerhofweg is afgestemd op het behouden en verder ontwikkelen van de Zwarte Rapunzel.
- Educatie over landelijk gebied: Er vinden op excursies plaats op het landgoed. In het kader van Overijssel Particulier Grondbezit zijn er regelmatig bijeenkomsten op het landgoed, zo zijn er onder andere cursussen over het beheer van kwetsbare natuur en subsidieregelingen, Natuur Schoonwet etc.
- Streekproducten: Er wordt samengewerkt met biologische boerderij 'n Pol. Deze samenwerking zal verder worden uitgewerkt.
- Verduurzaming landbouw: Het landgoed is vrijwel volledig biologisch.
- Toeristische overnachtingen: Het landgoedcentrum kan worden afgehuurd voor overnachtingen. Voornamelijk familieweekenden en vriendenweekenden maken hier graag gebruik van.
- Toekomst landgoederen: Door het ontwikkelen van een nieuwe woning wordt er een financiële drager toegevoegd aan het landgoed, door de uitgifte van de woning in erfpacht is het een stabiele factor voor nu en in de toekomst.
- Gemeentelijke monumenten: De boerderij aan de Boekelerhofweg 75 (landgoedcentrum) is zelf een rijksmonument. Ook de woning aan de Wullenweg 101 is een rijksmonument. Op dit erf wordt de landschapsontsierende bebouwing gesloopt waardoor de monumentale waarden van de boerderij beter tot haar recht komen. Er zijn geen gemeentelijke monumenten (ook niet als ensemble) betrokken in deze ontwikkeling.
- Water vasthouden: De mogelijkheden voor het opvangen van water in speciale historische bekkens en het bevoeien van weilanden zal verder worden uitgebreid en geoptimaliseerd.

- Gebieden

Het plangebied ligt in een locatie die aangewezen is een deelgebied voor gebiedsgerichte aanpak. Het gebied aan de westzijde van Enschede omvat de deelgebieden Tweekelo, Usselo en Boekelo. In de visie staat beschreven dat er van een gebiedsaanpak kan worden afgezien indien het gaat om een directe enkelvoudige functie betreft en/of geen negatieve invloed op de grotere omgeving heeft en geen negatieve invloed heeft op de te beschermen gebiedskwaliteit. Voorliggende ontwikkeling voldoet hieraan.

Conclusie:

De ontwikkeling is niet strijdig met de Visie Landelijk Gebied.

Gids Buitenkans 2014

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



Figuur 2.6 Weegschaal Gids Buitenkans 2014

De weegschaal is gebaseerd op het gedachtegoed van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO is ontstaan binnen de Omgevingsvisie Overijssel en biedt een mogelijkheid aan initiatieven in de Groene Omgeving. Met de weegschaal wordt ruimte geboden aan sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De basis van deze gids wordt gevormd door de twee belangrijke principes van de KGO:

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
- De ontwikkelingsruimte die een initiatiefnemer krijgt moet in evenwicht zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Het weegschaalmodel kan voor uiteenlopende ontwikkelingen worden ingezet om zodoende maatwerk te kunnen leveren. Voor een aantal veel voorkomende soorten initiatieven zijn in de loop der jaren regelingen uitgewerkt. Deze regelingen blijven als richtinggevend kader van kracht en zijn ook opgenomen in de Gids. Dit zijn in feite uitgewerkte weegschaalmodellen: tegenover een privé-belang staat een tegenprestatie in de vorm van versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat onder andere om regelingen voor nieuwe landgoederen, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB), rood voor rood (bouwrecht voor een woning door sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing).

Deze uitgewerkte regelingen zijn richtinggevend bij deze 'standaardinitiatieven', maar er kan op basis van het weegschaalmodel ook enige flexibiliteit toegepast worden. Dit om ook initiatieven die nét niet voldoen aan deze randvoorwaarden toch goed te kunnen keuren, omdat ze om andere redenen toch zeer wenselijk zijn.

Voor initiatieven die minder vaak voorkomen, zoals een aanvraag voor een extra bijgebouw (terwijl max. aantal m² op erf al bereikt is), wordt het weegschaalmodel telkens op maat toegepast.

Toetsing aan de Gids Buitenkans 2014

Voorliggend plan is mogelijk door gebruikmaking van de rood-voor-rood regeling in combinatie met de weegschaal. De totale oppervlakte aan te slopen landschapsontsierende bebouwing bedraagt ongeveer 270 m². De slooppoppervlakte wordt ingezet voor toevoegen van één woning en realisatie van een schuur op het perceel Boekelerhofweg 75. De weegschaal komt tot uiting in het feit dat naast de rode investeringen (sloop landschapsontsierende bebouwing) ook een groene investering wordt toegepast. Zo wordt circa 1,8 hectare landbouwgrond omgezet naar nieuwe natuur. In het verleden zijn er op het landgoed al meerdere investeringen gedaan in herstel, aanleg van landschapselementen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het landgoed. Zo zijn er investeringen gedaan als vervanging van oude laanbomen aan de Boekelerhofweg, bestrijding van Amerikaanse Vogelkers en de Japanse duizendknoop, restauratie van karakteristieke elementen op monumentale boerderij Boekelerhofweg 75, restauratie erf Meijerswönner op Boekelerhofweg 25 met een hooiberg, boerderij en vakwerkschuur, restauratie Boekelerhofweg 50 van karakteristieke boerderij, vakschuur en melkhuisje, restauratie Belderhoekweg 200 met aantasting houtrot en vervanging kozijnen, realisatie van een vleermuiszolder op Boekelerhofweg 75.

Gids Buitenkans 2022

De aanloop naar het voorliggende plan loopt al enige tijd. In 2017 is het landschapsplan (zie bijlage 4) tot stand gekomen. Op 11 juli 2022 heeft de gemeenteraad besloten de nieuwe Gids Buitenkans vast te stellen. De herziene Gids Buitenkans (2022) maakt de ambities uit de Visie landelijk gebied concreet met regels voor plannen in het landelijk gebied. De herziene Gids Buitenkans helpt bij het maken van een goed plan voor bijvoorbeeld bouwen of wonen dat past in dat nieuwe beleid.

A. Evenwichtige afweging

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

De totale oppervlakte aan te slopen landschapsontsierende bebouwing bedraagt ongeveer 270 m². De slooppoppervlakte wordt ingezet voor toevoegen van één woning en realisatie van een schuur op het perceel Boekelerhofweg 75. De weegschaal komt tot uiting in het feit dat naast de rode investeringen (sloop landschapsontsierende bebouwing) ook een groene investering wordt toegepast. Zo wordt circa 1,8 hectare landbouwgrond omgezet naar nieuwe natuur. In het verleden zijn er op het landgoed al meerdere investeringen gedaan in herstel, aanleg van landschapselementen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het landgoed. Zo zijn er investeringen gedaan als vervanging van oude laanbomen aan de Boekelerhofweg, bestrijding van Amerikaanse Vogelkers en de Japanse duizendknoop, restauratie van karakteristieke elementen op monumentale boerderij Boekelerhofweg 75, restauratie erf Meijerswönner op Boekelerhofweg 25 met een hooiberg, boerderij en vakwerkschuur, restauratie Boekelerhofweg 50 van karakteristieke boerderij, vakschuur en melkhuisje, restauratie Belderhoekweg 200 met aantasting houtrot en vervanging kozijnen, realisatie van een vleermuiszolder op Boekelerhofweg 75.

B. Basisinspanning

In alle gevallen gaat het daarbij minimaal om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling zelf.

Het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, in deze toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat deze in overeenstemming is met provinciaal en gemeentelijk beleid en kan voldoen aan de omgevingsfactoren als water, bodem ed. Tevens zal de voorgenomen woning aan de Kwinkelerweg ong. landschappelijk worden ingepast.

C. Aanvullende inspanning

Bij ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt, naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.

Zie de inspanning als weergegeven onder A en paragraaf 4.2.

D. Visie Landelijk Gebied

Bij de toetsing in geval van maatwerkinitiatieven dient rechtstreeks getoetst te worden aan de Visie landelijk gebied. Toetsing (zie eerder in deze paragraaf) van de ontwikkeling aan de Visie leidt niet tot strijdigheid.

Woonvisie

De Woonvisie Enschede is in 2019 vastgesteld (en in 2020 en 2021 geactualiseerd). De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. De woonvisie is opgebouwd aan de hand van de volgende vier pijlers:

- meer talenten aantrekken en vasthouden: Om talenten te kunnen vasthouden is een hoogstedenlijk aanbod belangrijk. Om dit talent vervolgens aan te houden, is de ontwikkeling van andere aantrekkelijke woonmilieus van belang.
- een duurzame groene stad: In de ontwikkeling naar een duurzame stad behoren de verduurzaming van de woningvoorraad en de opgave "Enschede aardgasloos in 2050" tot de grootste opgaven. Daarnaast wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie en behoud en versterking van de biodiversiteit. De aanpak voor klimaatadaptatie is gericht op verbetering van het woon- en leefklimaat in buurten en wijken, daaronder voorkomen van hittestress en wateroverlast.
- een inclusieve samenleving: Een inclusieve samenleving vooronderstelt onder meer dat buurten en wijken in een passend aanbod van woningen voor doelgroepen voorzien, daaronder inwoners met een laag inkomen, ouderen, inwoners met een lichamelijke of licht verstandelijke beperking en inwoners met geestelijke gezondheidsproblemen.
- goed bestuur: De gemeente wil ten alle tijden een goede samenwerking tussen gemeente en buitenwereld zoals woningcorporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars en buurt- wijkverenigingen, maar ook regionale afstemming en samenwerking met de provincie.

Het voorliggende plan betreft het realiseren van een woning. Deze woning kan voorzien in een doorstroming, dit is namelijk een toevoeging op de aantrekkelijke woonmilieus buiten de stad. Deze woning kan bijdragen aan het vasthouden van talenten en zorgen voor een vrijkomende woning elders in de gemeente, wat de doorstroming bevordert om zodoende woningen vrij te maken voor andere doelgroepen. Bij de realisatie van de woningen wordt rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. De woningen worden aardgasloos gebouwd. Het voorliggende plan voldoet aan de Woonvisie.

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.

Water- en klimaatadaptatieplan gemeente Enschede 2022-2026

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

Structuurvisie Cultuurhistorie

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

Structuurvisie Externe Veiligheid

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

2.3.4 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd die strijdig zijn met het voorliggende plan.

De locatie is gelegen binnen het werkingsgebied van de Gids Buitenkans. Om te kunnen beoordelen of nieuwe initiatieven die niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied passen wenselijk zijn, biedt de Gids Buitenkans een kader. Er wordt ruimte gegeven aan sociaal-economische ontwikkeling, als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is een van de uitgangspunten dat er geen extra versterking plaatsvindt. Nieuwe bouw mogelijkheden ontstaan daarom alleen door bestaande rechten binnen het bestemmingsplan of doordat de nieuwe bouw de kwaliteit van de omgeving in grote mate verbetert. Het laatste is van toepassing voor dit plan.

Middels dit bestemmingsplan wordt een kleinschalige ontwikkeling mogelijk gemaakt die beperkte impact heeft op de omgeving. Dat wordt voldaan aan het doel van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, zoals beschreven in paragraaf 2.2.3. Er wordt een nieuwe woning toegestaan passend in het landschap en een bijgebouw van 100 m² toegevoegd bij reeds bestaande bebouwing (clustering). Het erf wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Er worden verschillende landschapselementen toegevoegd. Dit is opgenomen in een erfinrichtingsplan. Uitvoering en instandhouding is via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. De ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee gewaarborgd. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Gids Buitenkans.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Daarbij zal worden ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en op de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied.

3.1 Functionele structuur

De gebouwen hebben de bestemming "Wonen", "Groen - landgoedontvangstcentrum" of zijn nog in gebruik voor agrarische doeleinden. De omliggende gronden zijn veelal ook in gebruik voor agrarische doeleinden met grasland en akkerbouw, afgewisseld met bosgebieden.

3.2 Bestaande situatie

Het Hof te Boekelo is een karakteristiek Twents landgoed en telt zo'n 130 hectare aan landbouwgronden, akkers en bossen. Landgoed Hof te Boekelo ligt direct ten zuidwesten van de A35 en ten noordwesten van Boekelo. Het is vooral bekend om zijn kudde Britse runderen, die op biologische wijze worden gehouden.

Het hart van het landgoed is het landschapscentrum gevestigd in de boerderij 'n Plas op Boekelerhofweg 75. De boerderij wordt nu verhuurd voor vergaderingen, recepties, verblijfsrecreatie en is ook permanente trouwlocatie. Ook educatie is een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Zo zijn er onder andere cursussen over het beheer van kwetsbare natuur.

Het landgoed is opengesteld om te wandelen en te fietsen en tot rust te komen.

3.3 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Hof te Boekelo kent een lange geschiedenis. In 1450 verklaarde Johan (II) van Twickelo, dat hij de goederen Vogelsang te Usselo en Woestink in de buurtschap Woolde wilde overdragen aan Otto, heer van Bronkhorst en Borculo, om ze daarna weer van hem in leen terug te ontvangen. Het leenhorige erve Vogelsang vormde de kern van wat later is geworden de Havezate Boekelo, ook wel Hof te Boekelo genoemd. Rond 1570 bouwde Herman Ripperda de havezate Hof te Boekelo. De havezate was helemaal door grachten omgeven en bezat een poortgebouw, alsmede twee vrijstaande torentjes. Nadat het bezit diverse keren van eigendom wisselde en ook lange periodes onbewoond was, werd het oude huis tussen 1762 en 1781 gedeeltelijk gesloopt en herbouwd. De voorgevel werd vernieuwd en er werden gedeelten bij het oude huis aangebouwd. Op de historische kaart van omstreeks 1910 is de havezate goed te zien, gelegen langs de Boekelerhofweg.



Figuur 3.1 Topografische kaart omstreeks 1910 (bron: topotijdreis.nl)

Op deze kaart is ook een rechthoekig lanenstelsel herkenbaar, onder meer langs de Boekelerhofweg, de Wullenweg en de Beldershoekweg. Langs de Boekelerbeek liggen loofbossen en aan overkant van de Beldershoekweg behoorde een stuk veldgrond tot het landgoed. In 1818 werd het bezit Boekelo geveild, waarbij de havezate als onderpand diende. Kort daarop volgde de sloop van de havezate.

In 1822 is het Hof te Boekelo aangekocht door de betovergrootvader van de huidige eigenaresse, Helmich van Heek (fabriekur te Enschede). Sindsdien is het Erf 'n Plas een van de erven op het landgoed door boerenfamilies bewoond geweest. De locatie van het Erf 'n Plas bevindt zich op de plaats van het gesloopte Hof te Boekelo (Boekelerhofweg 75 te Enschede).

Monumenten in het plangebied

Boekelerhofweg 75 is een rijksmonument. Boerderij van het dwarshuistype die omstreeks 1943 in opdracht van de familie Van Heek van het landgoed "Het Stroot" is gebouwd. De jachtkamer in het woonhuisgedeelte wordt nog als zodanig gebruikt. De boerderij staat met de achtergevel naar de Boekelerhofweg gekeerd en is met de voorgevel naar het zuiden georiënteerd. Boerderij van het dwarshuistype met jachtkamer van cultuur- en architectuurhistorisch belang vanwege:

- de dubbelfunctie van boerderij en jachtkamer van de fam. van Heek van het Stroot
- de voor Twente bijzondere typologie van de dwarsboerderij
- de redelijke mate van uitwendige gaafheid
- het gave interieur van de jachtkamer



Figuur 3.2 Boekelerhofweg 75

Wullenweg 101 is een rijksmonument. Twentse vakwerkboerderij "Het Wüllen", in aanleg uit 1793 daterende, doch in de 19e eeuw (1820) verbouwd. Uit vakwerk met baksteen op plint van Bentheimer zandsteen opgetrokken gebouw onder met rode pannen gedekt zadeldak tussen met hout beschoten topgevels

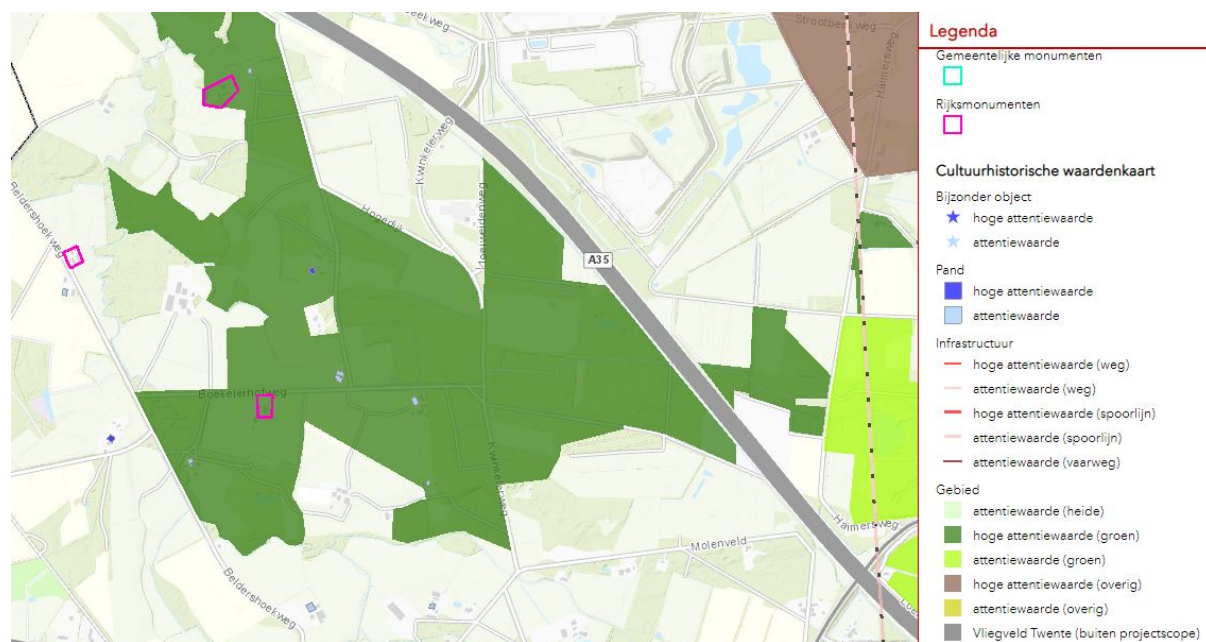


Figuur 3.3 Wullenweg 101

Overige cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren in het plangebied

Op het perceel Beldershoekweg 200 te Enschede is op basis van het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie een karakteristiek pand gesitueerd. De waarde volgt uit de cultuurhistorische waardenkaart e/o beleidskaart.

Een groot gedeelte van het landgoed heeft volgens dezelfde cultuurhistorische waardenkaart een hoge attentiewaarde.



Figuur 3.4 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Archeologisch erfgoed in het plangebied

De kaart hieronder geeft weer wat de archeologische waarden zijn in en in de omgeving van het plangebied voor de locatie Boekelerhofweg 75. De Boekelerhofweg 75 en omgeving betreft een archeologische vindplaats (Archeologisch waardevol gebied A). Dit zijn bekende archeologische waarden. Dit zijn na de monumenten de meest waardevolle archeologische zones in Enschede. Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond is onderzoek noodzakelijk. De locatie is voldoende geroerd in het verleden als ook dat de oppervlakte van een schuur met een maximum oppervlakte van 100 m² dat de verwachting is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Archeologisch onderzoek is voor voorliggend plan niet nodig.



Figuur 3.5 Archeologische waarden plangebied (bron: Atlas provincie Overijssel)

Voor de nieuw te realiseren woning aan de Klinkerweg zijn de archeologische verwachtingswaarde middelhoog. Het gebied valt in het gemeentelijk beleid onder archeologisch gebiedstype "Onderzoeksgebied B". Bij een bodemverstoring > 2500 m² met een diepte > 50cm is archeologisch onderzoek verplicht. Het gebied is echter kleiner dan 2500 m². Het gebiedje is vrijgesteld van verplicht archeologisch onderzoek. Toevalsvondsten moeten op grond van de Monumenten worden gemeld bij de gemeente Enschede.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten wordt in bestemmingsplannen zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige beschermwaardige bomen door bouwgrenzen en infrastructurele werken, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, zodanig te situeren dat daardoor de maximale kroonprojectie van de bomen niet of zo min mogelijk wordt beperkt.

Met voorliggend plan worden met name bomen aan het plangebied toegevoegd. Dit zorgt voor een versterking van het landschap en omliggende boomgebieden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Ontwikkelingslocaties

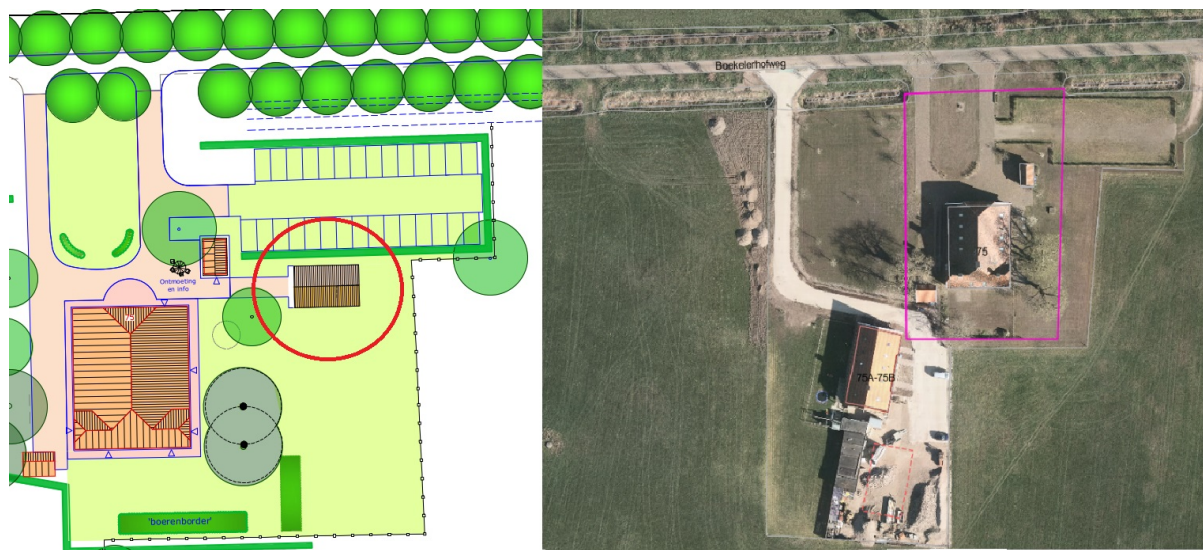
Hof te Boekelo bestaat uit 8 erven. Voor de voormalige agrarische erven geldt dat de boerderij en de oudste gebouwen een hoge cultuurhistorische waarde hebben. Algemeen uitgangspunt is dat het landgoedbedrijf een duurzame instandhouding nastreeft. Als gevolg dient de cultuurhistorische kwaliteit van het landgoed behouden te blijven.

Initiatiefnemer heeft het college verzocht om mee te werken aan de versterking van het landgoed Hof te Boekelo, bestaande uit verschillende erven die bedrijfseconomisch één landgoedbedrijf vormen. Voor de versterking van het landgoed is een extra woning aan de Kwinkelerweg ong. en een bijgebouw van ca. 100 m² ter plaatse van het landschapscentrum op perceel Boekelerhofweg 75 te Enschede nodig. Daar tegenover staat dat er aanzienlijk wordt geïnvesteerd in natuur en landschap. De ruimtelijke investering komt onder andere tot uiting in sloop van diverse landschapontsierende gebouwen. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op in gegaan. De ontwikkellocaties zijn:

Boekelerhofweg 75

Het Erf 'n Plas, als onderdeel van het Hof te Boekelo, bevat een aantal opstallen uit verschillende tijden. Het is een erf met restanten van het agrarisch gebruik en bewoning. Het erf heeft een open karakter en ligt vrij in het landschap waardoor enkele monumentale bomen sterk opvallen. Aan de zuidzijde blokkeert een recente stal het zicht op het landschap en het zicht vanuit het landschap op de boerderij. Het erf bevat weinig storende elementen. In figuur 4.1 is afgebeeld waar de bebouwing van 100 m² wordt gerealiseerd.

Daarnaast wordt met dit plan het bestaande fietsenschuurtje van 25 m² (linksonder t.o.v. het landschapscentrum) planologisch betrokken bij het landschapscentrum. Het schuurtje ligt grotendeels binnen een woonbestemming, echter de fietsenstalling is opgericht ten dienste van het landschapscentrum en wordt met dit bestemmingsplan onder de juiste bestemming geplaatst.



Figuur 4.1 De bebouwing van 100 m² ter plaatse van de rode cirkel op perceel Boekelerhofweg 75

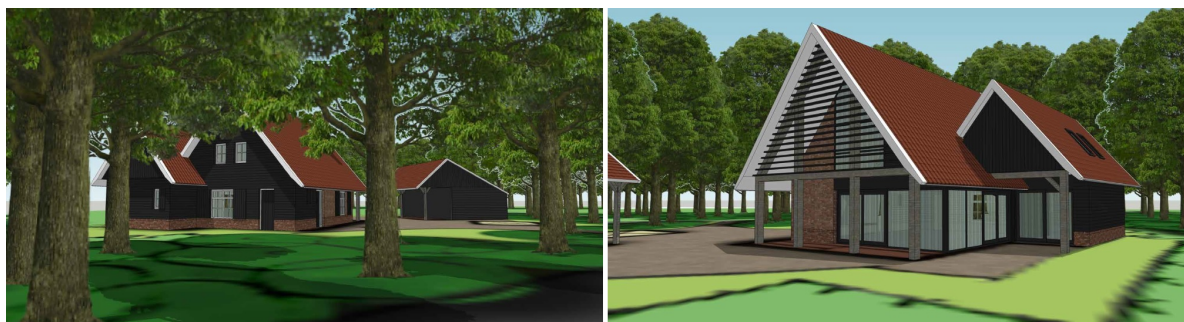
Kwinkelerweg ong.

Op basis van cultuurhistorisch onderzoek is de locatie van de compensatiewoning bepaald. In figuur 4.2 is met de witte cirkels aangegeven waar de bestaande bebouwing aanwezig is. In de rode cirkel is de beoogde locatie van de compensatiewoning opgenomen. Er is onderzocht hoe in aansluiting op de ontstaansgeschiedenis van het landgoed en bestaande bebouwingsstructuren een nieuwe woning op een nieuw erf gerealiseerd zou kunnen worden. Op het zuidelijk deel van het landgoed is te zien dat de bebouwing zich heeft ontwikkeld als een krans rondom een grote es. Aan deze krans bevindt zich een locatie die zich goed leent voor het toevoegen van een nieuwe woning. Het betreft een kleine weide die grotendeels omsloten is door bos. De locatie ligt op de overgang van de es naar het beekdal van de Boekelerbeek en is door middel van een semi-verhard pad (erftoegangsweg Kwinkelerweg 351, 355 en de camping op Kwinkelerweg 361) ontsloten op de Kwinkelerweg.



Figuur 4.2 Locatieonderzoek woning





Figuur 4.3 Artist impression en erfinrichtingsschets van de nieuwbouwwoning

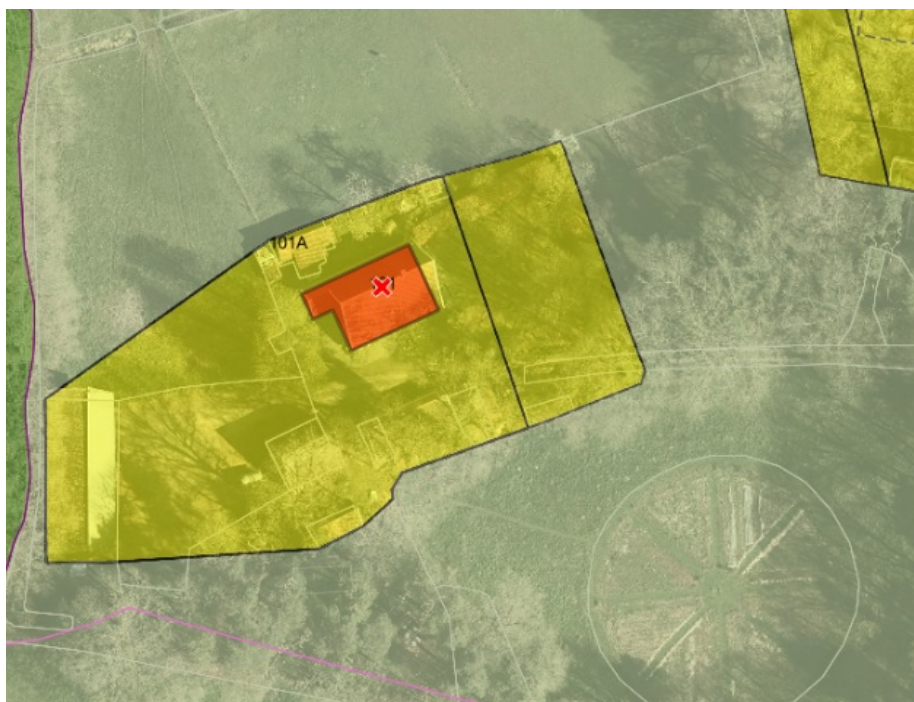
De erfinrichtingsschets (zie bijlage 3) van de planregels wordt in dit bestemmingsplan gekoppeld als voorwaardelijke verplichting, waarmee de situering van de bebouwing wordt vastgelegd. De woning ligt in de bosrand en zal in Twentse stijl worden vormgegeven. De bouwmaterialen (hout) zullen deels van het landgoed zelf worden gebruikt.

4.2 Ruimtelijke investeringslocaties

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Enschede en bestaat uit meerdere locaties. De ruimtelijke investeringen op de verschillende locaties verantwoorden samen de planologische ontwikkeling. De ruimtelijke investeringen vinden plaats op de percelen Wullenweg 101, Beldershoekweg 200, Weerseloseweg ong., maar ook de percelen die omgezet worden naar nieuwe natuur.

Hieronder wordt per locatie nader ingegaan wat de investering behelst.

Wullenweg 101



Figuur 4.4 Wullenweg 101 uitsnede bestemmingsplan met luchtfoto

De Wullenweg 101 ligt aan de noordzijde van het landgoed. Ten noorden van het perceel ligt de rijksweg A35. Op het perceel is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling aan de zuidzijde een landschapontsierend bijgebouw gesloopt met een oppervlakte van ca. 62 m².

Beldershoekweg 200

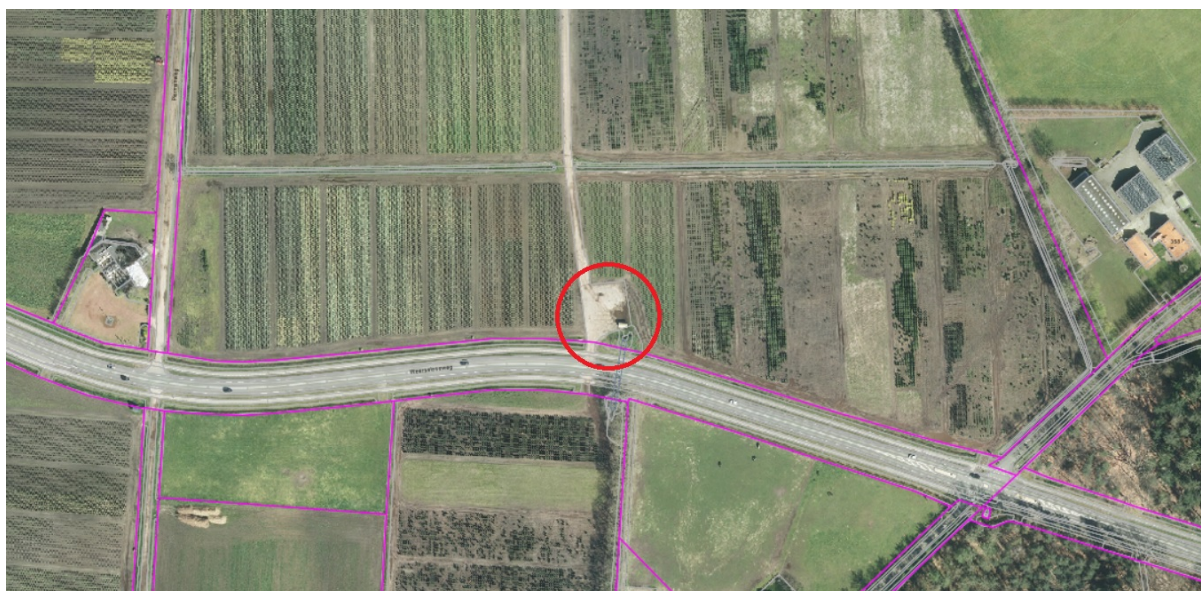
De bestaande woning ligt op een perceel die aan de noord- en westzijde omsloten is met aanwezige laanbeplanting. Aan de zuidzijde is vanuit de woning ruim zicht over het door bomen en houtwallen ingekaderd agrarisch weiland. De te slopen bebouwing met oppervlakte van 106 m² is met een gestippelde witte cirkel op de luchtfoto in figuur 4.5

weergegeven.



Figuur 4.5 Beldershoekweg 200 uitsnede bestemmingsplan met luchtfoto

Weerseloseweg ong.



Figuur 4.6 Luchtfoto Weerseloseweg ong.

De bebouwing op deze locatie was in 2005 al in slechte staat en in 2014 is de schuur geheel gesloopt. In het bestemmingsplan was ter plaatse geen bouwontwikkeling toegestaan. De sloop van de bebouwing was hierin reeds voorzien.

De totale oppervlakte van de te slopen landschapontsierende bebouwing bedraagt ca. 268 m².

Nieuwe natuur

Meerdere percelen aan de noordzijde van het landgoed, tegen de A35 aan, worden ingezet om van agrarisch om te zetten naar nieuwe natuur. Deze gronden worden of zijn reeds ingeplant met bosbeplanting, zoals gemengd naald- en loofhout, zwarte els en inlandse eik. De omzetting naar natuur draagt bij aan de ecologische waarden. De ecologische waarden komen ook tot uiting doordat delen van deze gronden zijn gewaardeerd als onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie ook paragraaf 2.2.3.

In financiële zin worden de percelen afgewaardeerd van Agrarisch naar een bestemming Natuur. In bedrijfs-economische zin daalt de waarde. Deze waarde wordt ingezet ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als geheel.



Figuur 4.7 Locaties rood of met witte stippelijn omcirkeld die omgezet worden naar nieuwe natuur

De volgende percelen worden omgezet naar natuur:

- deels perceel kadastraal bekend als gemeente Lonneker, sectie AK, nummer 875;
- deels perceel kadastraal bekend als gemeente Lonneker, sectie AK, nummer 943;
- deels perceel kadastraal bekend als gemeente Lonneker, sectie AK, nummer 944;
- deels perceel kadastraal bekend als gemeente Lonneker, sectie AK, nummer 948;
- deels perceel kadastraal bekend als gemeente Lonneker, sectie AK, nummer 952;
- deels perceel kadastraal bekend als gemeente Lonneker, sectie AK, nummer 1324.

De totale oppervlakte van de gronden die omgezet gaan worden naar nieuwe natuur bedraagt 17.835 m², die gezamenlijk een afwaarderingswaarde verdisconteren van ca. € 98.000,-.

Hetgeen resulteert in het volgende schema:

Ontwikkeling	Ruimtelijke investering
Realisatie van 1 woning aan de Kwinkelerweg à 750 m ³ met maximaal 100 m ² aan bijbehorende bouwwerken	Landschappelijke inpassing van de woning Kwinkelerweg.
Realisatie van schuur Boekelerhofweg 75, maximaal 100 m ²	Landschappelijke inpassing aan de Boekelerhofweg 75 met aanplant van fruitbomen.
	Sloop van landschapontsierende bebouwing van circa 270 m ² .

	Omzetten van agrarische bestemming naar nieuwe natuur met een totale oppervlakte van 17.835 m ² .
	De nieuwe natuur worden of zijn reeds ingeplant met bosbeplanting, zoals gemengd naald - en loofhout, zwarte els en inlandse eik. Dit komt volgens initiatiefnemer neer op het toevoegen van circa 6.000 bomen.
	Aansluiten bij NNN en daarmee de provinciale doelstelling door de bestemming te wijzigen van agrarisch naar natuur.
	Zo weinig mogelijk verlichting rond de woning door inpakking in bos.
	Het erf bij het landgoedcentrum op perceel Boekelerhofweg 75 krijgt een kwaliteitsimpuls door de nieuwe schuur.
	Door het ontwikkelen van een nieuwe woning wordt er een financiële drager toegevoegd aan het landgoed, door de uitgifte van de woning in erfpacht is het een stabiele factor voor nu en in de toekomst.

Het landgoed heeft zorg voor de bebouwing op het landgoed en de natuurlijke omgeving. In het verleden zijn meerdere projecten uitgevoerd die aan het herstel, behoud en versterken ervan bijdragen. Zo zijn er investeringen gedaan als vervanging van oude laanbomen aan de Boekelerhofweg, bestrijding van Amerikaanse Vogelkers en de Japanse duizendknoop, restauratie van karakteristieke elementen op monumentale boerderij Boekelerhofweg 75, restauratie erf Meijerswönnert op Boekelerhofweg 25 met een hooiberg, boerderij en vakwerkschuur, restauratie Boekelerhofweg 50 van karakteristieke boerderij, vakschuur en melkhuisje, restauratie Beldershoekweg 200 met aantasting houtrot en vervanging van kozijnen en realisatie van een vleermuiszolder op Boekelerhofweg 75, inzaaien van bloemrijke akkerranden bij o.a. Wullenweg 35.

Samen met de ruimtelijke investeringen die tegenover de ontwikkeling staan, kan geconcludeerd worden dat met een maatwerkregeling deze investeringen bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3 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 "Landgoed Hof te Boekelo" gelden de welstandsidentiteiten Boerenerven, oude es-erven, Buitenplaatsen / landgoederen en Vrije landelijke bebouwing, oude landschap.

Boerenerven, oude es-erven

De locaties zoals de Wullenweg 101, Beldershoekweg 200 en Boekelerhofweg 75 kennen deze categorie. Een ontwikkeling vindt plaats op het perceel Boekelerhofweg 75. Bij een omgevingsvergunning zal rekening gehouden moeten worden met de volgende specifieke criteria.

Bouwvolume

- het boerenerv moet uit een ensemble van losse bouwvolumes bestaan
- volumes moeten enkelvoudig en rechthoekig zijn met een, bij voorkeur geknikt, zadeldak en lage goot
- uitbreiding van volumes kan plaatsvinden door een klein bouwvolume bij wijze van opkamer aan de voorzijde van het hoofdgebouw te plaatsen of door schuren op dezelfde rooilijn aan elkaar te schakelen, waarbij ze als onderscheidbare subvolumes samen een gebouw vormen

Erf

- gebouwen moeten in een losse, informele schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen
- het woonhuis mag op het erf niet rechthoekig op de weg zijn georiënteerd
- gebouwen op een erf moeten een 'familie' vormen door overeenkomst in bouwstijl of kenmerkende details zoals schuine, witte daklijsten
- gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal- en kleurgebruik
- erfscheidingen moeten een eenvoudige, open landelijke vorm met esthetische kwaliteit hebben die bijdraagt aan

het landschapsbeeld

- erfscheidingen moeten de verweving van het erf in het landschap versterken en een onderscheid maken in voorerf (meer versierd en tuinachtig, bijvoorbeeld haag of mooi landhek) en achtererf (meer landelijk, bijvoorbeeld singel of houtwal die vanuit land doorloopt op erf)

Gebouw

- gebouwen moeten van een boerderij type zijn; generieke nieuwbouw wijktypologieën, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan
- kleuren moeten een rustig natuurlijk palet vormen en passen in het landschapsbeeld
- gebouwen, vooral woonhuizen, moeten (bescheiden) verfraaid zijn met mooie details in het metselwerk boven de ramen of in de nokken
- aanpassingen en toevoegingen moeten de architectonische kwaliteit van het gebouw evenaren en passen in stijl, detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Buitenplaatsen / landgoederen

De compensatiewoning ligt in de welstandscategorie "Buitenplaatsen / landgoederen". De nieuwe woning aan de Kwinkelerweg zal bij een omgevingsvergenningsaanvraag moeten voldoen aan de volgende specifieke criteria.

- gebouwen moeten landgoedwaardig zijn, generieke nieuwbouw wijktypologieën, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan
- bebouwing moet voldoen aan de hoogste esthetische kwaliteit; bouwplannen moeten van een buitengewone aandacht voor architectuur, materialen en detaillering getuigen
- alle zijden van een gebouw moeten van hoge esthetische kwaliteit zijn en een positieve rol spelen in het landschapsbeeld
- ieder gebouw is aan alle zijden ruimtelijk in het park gehecht in een vorm en mate die recht doet aan de rol en waarde van het gebouw in het totale landgoed



Figuur 4.8 Uitsnede welstandkaart gemeente Enschede

4.4 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 kunnen 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.

4.4.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

In het Actieplan duurzaamheid, dat op 8 juni 2015 door de gemeenteraad van Enschede is vastgesteld, heeft de gemeenteraad er voor gekozen om het duurzaamheidsbeleid toe te spitsen op de volgende punten:

Energie

Verhogen van het op eigen grondgebied opgewekte aandeel hernieuwbare energie tot minimaal 12 procent in 2030 en minimaal 27 procent van het voor 2050 voorziene gebruik van energie.

Eigen organisatie

Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit

Behoud en versterken van de verscheidenheid aan dier- en plantsoorten in de leefomgeving

Groene groei

Groei van de economie zonder dat dit nadelig is voor klimaat, water, bodem, grondstoffen en biodiversiteit.

Circulaire economie

Verminderen van de hoeveelheid (rest-)afval door afvalpreventie en het beter scheiden van restafval.

Klimaatadaptatie

Negatieve gevolgen die gepaard gaan met klimaatverandering beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt benutten.

Duurzame mobiliteit

Verhoging van het aandeel fietsgebruik in het totaal aantal verplaatsingen, stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en stimuleren van het gebruik van elektrische auto's.

WEconomy

Bewoners in Enschede dragen in collectief verband actief bij aan een of meer van de duurzame doelstellingen.

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

Binnen de aanpak van het Actieplan Duurzaamheid staan de begrippen 'duurzame daden', 'duurzame deals' en 'duurzaam doen' centraal.

Duurzame daden

De gedachte hierbij is dat het zichtbaar maken van bestaand duurzaam gedrag de beste manier is om anderen te inspireren en aan te zetten tot duurzaam handelen. We richten ons daarbij op de groep die in beginsel bereid is tot duurzaam gedrag.

Duurzame deals

Duurzame deals, oftewel afspraken over duurzaam handelen, zijn een middel om nieuw duurzaam gedrag uit te lokken. Bij de uitvoering van duurzame initiatieven lopen bedrijven, instellingen en groepen inwoners soms tegen barrières aan. De gemeente wil die belemmeringen wegnemen. Soms kunnen we daar zelf voor zorgen. In andere gevallen doen we daarvoor een beroep op anderen. De deals maken duidelijk dat verduurzaming van de

samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen

Zelf het goede voorbeeld geven is binnen de gekozen aanpak een belangrijk uitgangspunt. Verduurzaming van de eigen organisatie is in dit Actieplan duurzaamheid verder uitgewerkt onder de noemer Duurzaam Doen.

Voor deze benadering is gekozen, omdat het een positieve benadering is, die anderen inspireert en stimuleert tot duurzame handelingen (gedrag, het doen van investeringen etc.). Het voordeel van deze aanpak is bovendien dat het gedrag voor de doelgroep herkenbaar en dichtbij is, de communicatieboodschap hierdoor aansluit bij de belevingswereld van mensen en de huidige doeners de afzender/ambassadeur zijn (in plaats van de gemeente). Hierdoor is het een aanpak van de stad, in plaats van de gemeente.

4.4.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt aan de hand van het Actieplan Duurzaamheid bekeken in hoeverre het bestemmingsplan kan bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Algemeen

Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, gezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden. Dit kan er toe leiden dat in het ene geval ingezet wordt op een zongerichte verkaveling, terwijl in het andere geval gekoerst wordt op het gebruik van bodem- en/of windenergie, dan wel aansluiting op het warmtenet. Ook de aanpassing aan de klimaatverandering is in hoge mate een ruimtelijk vraagstuk. Meer warme zomers en een toenemende kans op extreme weersituaties vragen bij een verdere ontwikkeling van de stad om het vergroten van afvoer- en absorptievermogen in stedelijke watersystemen en het voorkomen van 'hitte-eilanden' en hittestress.

Energie:

Voor het realiseren van veel energie besparende maatregelen of voorzieningen in, aan of op gebouwen, zoals isolatie van vloer, muren of dak, het plaatsen van zonnepanelen of een zonnecollector op het dak, is geen omgevingsvergunning vereist. Voor warmte-koude opslag en bodemenergiesystemen is de provincie Overijssel het bevoegd gezag. Voor nieuwbouw geldt dat moet worden voldaan aan de energieprestatienormen uit het Bouwbesluit. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor bijvoorbeeld het realiseren van windturbines of zonneparken en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Klimaatadaptatie:

Voor het realiseren van relatief eenvoudige klimaatadaptieve maatregelen en voorzieningen als groene dakbedekking op gebouwen en het in de bodem infiltreren van hemelwater is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater, het vrij houden van bebouwing van overloopgebieden (bij overstroming), het vrij houden van bebouwing langs beken of van lage plekken die natuurlijke waterbergingen vormen, het ophogen van gronden of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstromingen en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Circulaire economie:

Voor het realiseren van afvalcontainers voor het gescheiden inzamelen van afval en herbruikbare materialen is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen en bedrijven voor de verwerking van afval.

Biodiversiteit:

Natuurgebieden, bossen, parken en andere structurele, veelal openbaar toegankelijke, groenvoorzieningen worden

in een bestemmingsplan als zodanig bestemd en voorzien van een passende beschermende gebruiks- en bouwregeling. Daarnaast maakt een bestemmingsplan het in nagenoeg elke bestemming mogelijk om groenvoorzieningen van ondergeschikte aard te realiseren.

Overige actiepunten

Voor de overige actiepunten uit het Actieplan Duurzaamheid kan korthedshalve worden volstaan met de conclusie dat deze geen ruimtelijke relevantie hebben en als zodanig dus ook niet of hooguit indirect van invloed zijn op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Doorwerking duurzaamheid in het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van één woning mogelijk, welke onder andere met gekapt hout van het landgoed wordt gerealiseerd. Voor een oppervlakte van 17.835 m² wordt agrarisch bewerkt land omgezet naar nieuwe natuur. Ten opzichte van de huidige situatie zal voor circa 268 m² aan bebouwd oppervlakte afnemen, dit ten gunste van de infiltratie van hemelwater. Ten aanzien van het aspect duurzaamheid worden geen aanvullende eisen aan de te realiseren bebouwing gesteld naast de eisen uit het bouwbesluit.

Initiatiefnemer wil inzetten op zo veel mogelijk toepassing van landgoed-eigen hout.



Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

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

5. 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.
6. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
7. 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;
8. 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.

Voor activiteiten die niet in het Besluit m.e.r. zijn genoemd, geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

Toetsing bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" heeft tot doel de realisatie van een woning en een bijgebouw. In die zin is er sprake van een stedelijke ontwikkeling (categorie D11.2). De bouw van een woning en bijgebouw zijn activiteiten waarvoor geen verplichting geldt om te beoordelen of het uitvoeren van een milieueffectrapportage noodzakelijk is, omdat de activiteit (ruim, gezien in kolom 2.000 woningen als ondergrens bedraagt) onder de daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarde uit kolom 2 blijft. Voor deze activiteit dient echter wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets, waarin aan de hand van in de Europese m.e.r.-richtlijn opgenomen criteria wordt beoordeeld of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en al of niet sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. De criteria hebben betrekking op de kenmerken van het project, de locatie van de activiteit en de kenmerken van het potentiële effect. Bij de kenmerken van het project gaat het onder andere om de omvang en de cumulatie met andere projecten. Bij de locatie van de activiteit gaat het onder andere om de mate van kwetsbaarheid van het milieu in gebieden waarop de activiteit van invloed zou kunnen zijn. Bij de kenmerken van het potentiële effect gaat het onder andere om het bereik van de effecten.

Planbeschrijving

Voor een beschrijving van het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 3, waarin het plangebied nader wordt omschreven. Voor een nadere omschrijving van bouw van de nieuwe woning en bijgebouw wordt verwezen naar hoofdstuk 4, waarin de nieuwe ontwikkeling nader wordt omschreven.

De locatie waar de woning is gepland betreft een agrarisch perceel, de grond dient derhalve als productiemiddel. Rondom het perceel is bos aanwezig.

Cumulatie met andere projecten

Voor dit bestemmingsplan is er geen sprake van (mogelijke) cumulatie met andere (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten.

Toetsing relevante milieu- en omgevingsaspecten

Voor een toetsing aan de relevante milieuaspecten voor de realisatie van de woningen wordt verwezen naar de volgende paragrafen uit deze toelichting: 5.1.2 (Milieuhinder bedrijven en inrichtingen), 5.1.3 (Bodemkwaliteit), 5.1.4 (Wet geluidhinder), 5.1.5 (Luchtkwaliteit), 5.1.6 (Externe Veiligheid) 5.2 (Waterhuishouding), 5.3 (Natuur). In deze betreffende paragrafen van deze toelichting is een uitvoerige beschrijving van de toetsing van de voorgenomen ontwikkelingen aan de betreffende milieu- en omgevingsaspecten opgenomen.

Conclusie toetsing aan het Besluit m.e.r

Op grond van de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten dan wel dat deze door het treffen van passende maatregelen kunnen worden voorkomen of, indien dat niet mogelijk blijkt, zoveel mogelijk kunnen worden beperkt.

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 "Landgoed Hof te Boekelo" 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.

Met behulp van de in 2009 door de VNG uitgegeven publicatie "Bedrijven- en milieuzonering" is van de aanwezige en toekomstige bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving van de projectlocatie de milieucategorie bepaald. Vervolgens is nagegaan of bedrijven en voorzieningen gelegen zijn binnen de op grond van de milieucategorie aan te houden indicatieve afstanden tot woningen en andere milieugevoelige functies en zo ja, of dit een knelpunt op kan leveren voor een goed woon- en leefklimaat.

Het dichtstbij gelegen bedrijf ligt op perceel Boekelerhofweg 25A op circa 250 meter ten noorden van het bouwblok aan de Kwinkelerweg ongenummerd. Het betreft een agrarisch bedrijf. Op circa 290 meter ten westen van het nieuwe bouwvlak aan de Kwinkelerweg ligt op perceel Kwinkelerweg 361 een agrarisch bedrijf met mini-camping. Voor al deze bedrijven geldt een standaard richtafstand van 100 meter ten aanzien van geurhinder. Voor gevoelige objecten (zoals de woning in het plangebied) in het buitengebied is deze afstand 50 meter op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Daarnaast geldt bovendien dat tussen het bouwvlak aan de Kwinkelerweg en de bedrijven in de omgeving reguliere woningen liggen. De geprojecteerde woning aan de Kwinkelerweg ong. is daarmee ook niet de 'maatgevende' gevoelige bestemming voor bedrijven in de omgeving. De bedrijven worden niet (extra) belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de beoogde omzetting van bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'.

Het bijgebouw aan Boekelerhofweg 75 betreft geen gevoelig object of hinderveroorzakend object waar in het kader van goed woon- en leefklimaat rekening mee gehouden moet worden.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

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

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het bodembeleid in Nederland heeft een hervormingsfase ondergaan. Er is sprake van een overgang van het saneren van vervuilde bodems naar het duurzaam beheren en bewust gebruiken van de bodem en de ondergrond. Het beleid richt zich niet uitsluitend meer op het wegnemen van bodemverontreiniging, maar de nadruk is komen te liggen op creatief, innovatief en integraal beheer en gebruik van de bodem en ondergrond. Het oude beginsel van niet bouwen op een vervuilde bodem is hiermee verlaten. Bouwen op een ernstig verontreinigde bodem is onder voorwaarden mogelijk. Functiegericht en kosteneffectief saneren is dan voldoende. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo"

Het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" beoogt de realisatie van een woning, bijgebouw en realisatie van nieuwe natuur.

Algemeen

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

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

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

Uitgevoerde bodemonderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd:

- Lycens, 2 september 2022, verkennend bodemonderzoek Landgoed Hof te Boekelo, kenmerk 2021-0054.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling waarbij onder andere een tweetal gebouwen worden geplaatst. Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de toekomstige bebouwing de grond tot een diepte van twee meter minus maaiveld voldoet aan de landelijke achtergrondwaarde. In het grondwater is een concentratie aan nikkel aangetoond die de interventiewaarde overschrijdt. De gemeente Enschede hanteert een beleid dat als er geen duidelijke relatie is met menselijk handelen. De aanwezigheid van nikkel in het grondwater hangt vermoedelijk samen met de lage zuurgraad van het water. Daardoor kunnen bepaalde metalen (waaronder nikkel) vanuit de grond oplossen in het grondwater. Actieve maatregelen om de concentratie aan nikkel in het grondwater te verminderen is niet nodig.

Conclusie

Het plangebied landgoed Hof te Boekelo is vanuit bodemperspectief geschikt voor het voorgenomen gebruik.

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.

Wegverkeerslawaaai

Het bevoegd gezag toetst bij het projecteren van een geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een gemeentelijke, provinciale en rijksweg aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh). Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" of in de directe omgeving daarvan zijn geen op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen aanwezig. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege wegerkeerslawaaai kan daarom achterwege blijven.

In de Wet geluidhinder is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

1. Een weg heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

....

b. in buitenstedelijk gebied:

i. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 250 meter;

ii. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken of drie of meer sporen: 400 meter;

iii. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter.

2. Het eerste lid geldt niet met betrekking tot een weg:

b. die gelegen is binnen een als woonerf aangeduid gebied, of

c. waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

De Kwinkelerweg ligt niet binnen een geluidszonering van een weg. Derhalve zijn vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen om een nieuw geluidsgevoelig object op het landgoed te bouwen.

Het toevoegen van een schuur aan Boekelerhofweg 75 betreft geen geluidsgevoelige locatie en behoeft derhalve geen nader geluidsonderzoek.

Railverkeerslawaaai

Het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" 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 railverkeerslawaaai kan daarom achterwege blijven.

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" is niet gelegen in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" 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.

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 Luchtverkeerslawaaï

Het wettelijke kader met betrekking tot luchtverkeerslawaaï 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 bestemmingsplan “Landgoed Hof te Boekelo” 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 luchtverkeerslawaaï kan daarom achterwege blijven.

Conclusie luchtverkeerslawaaï

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

5.1.6 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 “Landgoed Hof te Boekelo”

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 “Landgoed Hof te Boekelo”

Het bestemmingsplan “Landgoed Hof te Boekelo” beoogt het planologisch mogelijk te maken van een reguliere woning, bijgebouw en nieuwe natuur. Deze ontwikkeling is dermate kleinschalig dat het 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.1.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is. Bovendien wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen in dit bestemmingsplan expliciet uitgesloten. Een nadere toetsing aan het Bevi en/of het BRZO kan daarmee achterwege blijven.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. Er ligt een buisleiding van de Gasunie op een afstand van meer dan 800 meter met een druk van 79,9 Bar. Gezien de ruime afstand tot het plangebied kan nadere toetsing achterwege blijven.

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water is recentelijk nieuwe wet- en regelgeving in werking getreden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van deze nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" zijn geen transportroutes aanwezig. In de omgeving van het plangebied op een afstand van meer dan 800 meter is de Rijksweg A35 / N35 aanwezig. Deze weg is in het Basisnet Weg aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. De weg kent geen 10-6 –contour. Het toevoegen van een enkele woning in buitenstedelijk gebied (< 1 woning per hectare) heeft geen consequenties voor het groepsrisico. Met betrekking tot het aantal aanwezigen vinden er geen significante wijzigingen plaats binnen het invloedsgebied van deze wegen. De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben derhalve ten aanzien van het groepsrisico geen consequenties. Een nadere toetsing aan het Basisnet Weg kan daarmee achterwege blijven.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over

water. Een nadere toetsing aan het Basisnet Water kan daarmee achterwege blijven.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Landgoed Hof te Boekelo” of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor. Een nadere toetsing aan het Basisnet Spoor kan daarmee achterwege blijven.

Gebruik van luchthavens

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

Het plangebied van het bestemmingsplan “Landgoed Hof te Boekelo” is hemelsbreed op ca. 8 kilometer van het (voormalige militaire) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

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

5.2 Water

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

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buiten. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is als beleidsuitgangspunt vastgelegd dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet op doelmatige wijze mogelijk is, mag het hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het bestaand stedelijk gebied tenminste 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. In het buitengebied en bij uitbreiding van bebouwd oppervlak in bestaand stedelijk gebied bedraagt de tijdelijke bergingsopgave tenminste 40 millimeter, oftewel 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak. Om een goede en doelmatige afvoer naar voorzieningen in de openbare ruimte te kunnen garanderen hanteert het waterschap Vechtstromen een maximum norm van 2,4 liter per seconde per hectare. Alleen wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om op eigen terrein op doelmatige wijze hemelwater te bergen kan dit (deels) in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlopende bouwmaterialen te gebruiken.

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 – GHG)
Primaire wegen	0,7
Secundaire wegen en erfonthutingswegen	0,5
Bouwwerken met kruipruimten	0,7
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5
Groen	0,5

De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende en doelmatige maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen door de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

Afwatering

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

- Het vloerpeil minimaal 0,20 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 “Landgoed Hof te Boekelo”

Het bestemmingsplan “Landgoed Hof te Boekelo” beoogt het planologisch mogelijk te maken van een woning aan Kwinkelerweg ong., een bijgebouw aan de Boekelerhofweg 75, realisatie van nieuwe natuur.

In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is als beleidsuitgangspunt vastgelegd dat in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Het afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken, bij zinken of koperen dakgoten deze behandelen zodat uitloging van giftige stoffen wordt tegengegaan.

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid is in deze situatie is dat het afvalwater dient te worden aangesloten op het persriool. Een andere oplossing is een eigen zuiveringsbehandeling middels een IBA en of helofytenfilter afhankelijk van de eisen van het waterschap ter plaatse. Initiatiefnemer heeft ter plaatse van de nieuw te realiseren woning voor een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA).

De ontwikkeling kent geen, zo niet een beperkte toename aan verharding als gevolg van verschillende slooplocaties. De slooplocaties dragen bij aan een afname van verharding van 268 m². Het bijgebouw aan de Boekelerhofweg zal een omvang hebben van 100 m², de woning kan op basis van planmaximalisatie 750m³ met een bijgebouw van maximaal 100 m² bedragen.

In de directe omgeving van het plangebied aan de Boekelerhofweg 75 stroomt de Oelerbeek. De beek stroomt ter hoogte van het plangebied meanderend parallel aan de Beldershoekweg. De beek ligt op ruime afstand om invloed te hebben op de waterhuishouding ter plaatse van de Kwinkelerweg of de Boekelerhofweg 75.

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

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

Beschermde natuurgebieden en het plangebied "Landgoed Hof te Boekelo"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Lonnekermeer ligt op 1 kilometer afstand en het Natura 2000 gebied "Buurserzand" en "Haaksbergerveen" is op ca. 5,7 kilometer ten zuidoosten van het plangebied gelegen.

De invloedsfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied optreedt. Gelet op de invloedsfeer en de ligging op enige afstand van beschermd natuurgebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van beschermd natuurgebied niet negatief beïnvloed worden. Uit de onderzoeksrapportage (zie bijlage 6) blijkt dat significant negatieve gevolgen op voorhand met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten. Zowel tijdens de aanleg- als de gebruiksfase overschrijdt de depositie de 0,00 mol/ha/jr niet. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden op voorhand geen belemmering vormt 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 “Landgoed Hof te Boekelo”

Het bestemmingsplan “**Landgoed Hof te Boekelo**” beoogt het planologisch mogelijk te maken van een woning aan Kwinkelerweg ong., een bijgebouw aan de Boekelerhofweg 75 en realisatie van nieuwe natuur.

Om te bepalen of deze ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is door Natuurbank Overijssel een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd (zie bijlage 3).

Uit de onderzoeksrapportage blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting zal leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Het betreft soorten als ree, haas, konijn en diverse algemene (spits)muizensoorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke, en plaatselijke verstoring, er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

Er is geen noodzaak voor aanvullend onderzoek. In de rapportage wordt aangegeven dat er voorwaarden zijn waar rekening mee gehouden moet worden. Dit zijn:

- verlichting beperken voor vleermuizen;
- voorafgaand aan het winterseizoen dient het plangebied ongeschikt gemaakt te worden voor de egel. Na het ongeschikt maken van het plangebied dient men in de nieuwe situatie weer voldoende verblijfplaatsmogelijkheden voor egel aan te bieden. Eea dient in samenspraak met een ecooloog plaats te vinden.
- rekening houden met broedvogels. In veel situaties betekent het dat versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd.

Voor het bestemmingsplan geldt op basis van het voorgaande dat negatieve gevolgen op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van soorten kan daarom achterwege blijven.

In de Wet natuurbescherming is in artikel 1.11 een omschrijving opgenomen over de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen ‘voldoende zorg’ in acht neemt voor alle in het wild levende dieren en planten, dus ook niet-beschermde soorten, en hun directe leefomgeving. Dit is een algemene verantwoordelijkheid die voor iedereen geldt. Het betekent bijvoorbeeld dat er niet onnodig dieren en planten worden gedood, wanneer er redelijkerwijs een andere oplossing voor is, bijvoorbeeld door de dieren te verplaatsen naar een ander gebied. Bij uitvoering van de werkzaamheden dient er gehouden te worden aan deze algemene zorgplicht.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

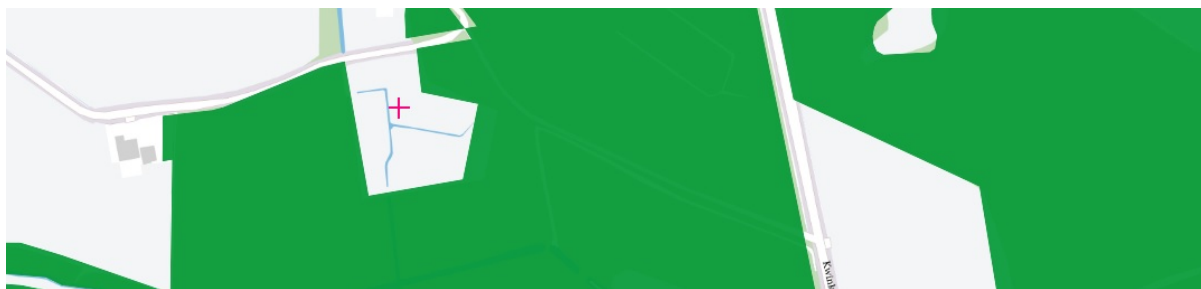
Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van planten- en diersoorten op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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.

Kwinkelerweg

De compensatiewoning ligt tegen het NatuurNetwerk Nederland aan, maar houdt rekening met de ligging van het NNN-gebied. Om het perceel te bereiken ligt een onverharde weg. De weg ligt wel in het NNN-gebied. Gezien het een bestaande route is om het weiland te bereiken, heeft het pad als toegangsweg naar de woning een beperkte impact op het NNN-gebied. De toegangsweg wordt niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan en zal niet verhard worden.



Nieuwe natuur

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.

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau. Het gebied ligt deels in Natuur Netwerk Nederland maar het planvoornemen levert een kwaliteitsimpuls aan het NNN met de voorgenomen boombeplanting.



Figuur 5.1 Uitsnede rechts deel plangebied, links effen groen vlak betreft Natuurnetwerk Nederland (bron: provincie Overijssel)

Conclusie NNN

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

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

- 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;
- 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;
- Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
- Een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

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

In het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo" is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan in het kader van een ontwikkeling voor realisatie van een woning ter behoud en versterking van het landgoed.

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 specifiekere 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.

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:

- Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan "Landgoed Hof te Boekelo".

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

Bos (artikel 3)

De voor Bos aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de houtproductie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden.

Groen - Landgoedontvangstcentrum (artikel 4)

Gronden, op de kaart aangewezen voor 'Groen - Landgoedontvangstcentrum' zijn bestemd voor de instandhouding van een landgoed en -voorzover gelegen binnen een bouwvlak- de instandhouding van een ontvangstcentrum inclusief ondergeschikte horeca (waaronder congresruimte) ten dienste van het landgoed. In het gebouw mag een in pandige bedrijfswoning zijn. Het gebouw kan ook in zijn geheel gebruikt worden voor het wonen en ondergeschikt medegebruik ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. De gronden zijn tevens bestemd voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarde.

Toekenning van het Landgoedontvangstcentrum heeft reeds plaatsgevonden in het bestemmingsplan "Boekelerhofweg 75a" d.d. 9 september 2011 en het nu geldende bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest". Het verschil met onderhavig bestemmingsplan is dat er een bijgebouw van 100 m² extra mogelijk wordt gemaakt.

Natuur (artikel 5)

Een klein deel van het plangebied ligt binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Ook zijn er gronden omgezet van agrarisch gebruik naar een natuurfunctie. Dit deel van het plangebied is bestemd voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Hier mag geen bebouwing plaatsvinden.

Wonen (artikel 6)

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. Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur'. Nieuwe situaties onzelfstandige bewoning kunnen worden toegestaan met een omgevingsvergunning voor gebruik (inclusief bouwactiviteiten) in afwijking van het bestemmingsplan, waarbij moet worden voldaan aan het toetsingskader voor onzelfstandige bewoning zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning'. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

Voor de realisatie van een woning in het buitengebied geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Per woning is 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Per bouwvlak is één woning toegestaan.

Voorwaardelijke verplichting

Met betrekking tot bouwen en gebruik binnen deze bestemming wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die in relatie staat tot het inrichtingsplan, dat als bijlage bij de planregels is opgenomen, en tot afspraken die zijn gemaakt in de anterieure overeenkomst. Deze voorwaardelijke verplichting bepaalt het moment dat de woning en het bijgebouw mogen worden gebouwd en gebruikt en hoe het erf moet worden ingericht en moet bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit.

6.3.2 Dubbelbestemmingen

Leiding - Gas (artikel 7)

De dubbelbestemming "Leiding - Gas" is toegekend aan de gronden waarin een gasleiding in de bodem aanwezig is, met inbegrip van de zakelijk rechtstrook aan weerszijden van de leiding. Op deze gronden is de realisatie van bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer dit geen nadelige gevolgen kan hebben voor de functionaliteit en de veiligheidssituatie van de leiding en na instemming van de leidingbeheerder.

Waarde - Archeologie (artikel 8)

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" is toegekend aan gronden waarvoor met archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse in de bodem beschermwaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Op deze gronden is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer de aanwezige archeologische waarden volgens een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan van aanpak zijn opgegraven dan wel in de plannen kunnen worden ingepast en ter plaatse in de bodem onverstoord bewaard kunnen blijven.

6.3.3 Gebiedsaanduidingen

Geluidzone - industrie (artikel 10, lid 1)

Ter plaatse van deze aanduiding mogen bij recht geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd en geen geluidgevoelige terreinen worden aangelegd. Via afwijking zijn er onder diverse voorwaarden wel mogelijkheden voor aanpassing en nieuwbouw van geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen.

Archeologisch onderzoeksgebied B (artikel 10, lid 2.1)

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied B" geldt een archeologische

(voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. 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.

Gebiedsaanduiding 'Overig - Bodemdalingsgebied' (artikel 10, lid 2.2)

Een andere belangrijke gebiedsaanduiding is 'Overig - bodemdalingsgebied'. Als gevolg van de zoutwinning in de gebieden van Enschede en Hengelo zijn er locaties ontstaan waar de grond instabiel kan zijn vanwege de holtes diep in de grond, cavernes genoemd. Deze cavernes zijn ontstaan vanwege de zoutwinning. In het geval van ontwikkelingen binnen deze gebieden (zones) is vooraf schriftelijk advies vereist van het Staatstoezicht op de Mijnen. Dit orgaan adviseert over de te verwachten veiligheidsrisico's als gevolg van bodeminstabiliteit in relatie tot de perceelslocatie en de verwachte levensduur van bijvoorbeeld gebouwen. Tevens wordt gekeken of er geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden optreedt.

6.3.4 Overige aanduidingen en figuren

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

Bouwvlak:

Het bouwvlak is het gebied binnen de grenzen waarvan de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing gerealiseerd dient te worden.

Bouwaanduidingen:

Bouwaanduidingen worden gebruikt om specifieke aanwijzingen te geven over de gewenste wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. Bijvoorbeeld of gebouwen vrijstaand moeten worden gebouwd of juist aangeengebouwd, of er bijvoorbeeld een kap verplicht is of juist een plat dak. Ook zijn er bouwaanduidingen voor bijzondere bouwwerken, zoals een antennemast.

Maatvoeringsaanduidingen:

Maatvoeringsaanduidingen zijn alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen (goothoogte, bouwhoogte, bouwdiepte, inhoud, breedte), percentages (bebouwd oppervlak, gebruiksoppervlak) en dakhellingshoeken van gebouwen. Daarnaast kunnen maatvoeringsaanduidingen ook iets over aantallen zeggen, zoals het maximum aantal woningen, winkels of parkeerplaatsen.

Figuur:

Een figuur is een bijzondere vorm van een aanduiding. Een figuur wordt doorgaans gebruikt voor de regeling van ruimtelijk relevante lijnverbindingen die niet goed door middel van een vlak verbeeld kunnen worden. Denk hierbij met name aan de as van de weg, een dwarsprofiel van een weg, de gevellijn (verplichte bouwgrans) en de hartlijn van een leiding.

6.3.5 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 9)

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 12)

In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen en voor het bouwen van nutsvoorzieningen.

algemene gebruiksregels (artikel 13)

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). Van deze regel uitgezonderd is het van het afwijkend gebruik dat door burgemeester en wethouders is toegestaan bij een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving.

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 10)

De algemene aanduidingsregels bevat 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 6.3.3 van deze toelichting.

algemene afwijkingsregels (artikel 11)

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 14)

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.

algemene procedureregels (artikel 15)

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, wijzigingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het bij een omgevingsvergunning stellen van nadere eisen.

6.3.6 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 16, lid 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. Dit artikel bevat ook de regels voor het op eigen terrein in voldoende mate voorzien in voorzieningen voor het laden en lossen van goederen. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeer- en/of laad- en losvoorzieningen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017'. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de parkeernormennota tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe parkeernormennota.

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 16, lid 2)

Dit artikel bevat de regels voor het bij nieuwbouw 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 zoals dat is vastgelegd in de Watervisie en in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

6.3.7 Flexibiliteit

De planregels vormen het juridisch bindend kader dat aangeeft waar en hoeveel er gebouwd mag worden en waar het 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, waar aan moet worden voldaan.

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 flexibiliteitsmogelijkheden 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 breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogte-differentiatie;
- 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 de 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 routing 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 de cultuurhistorische waarde van een gebouw of ensemble van gebouwen 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.

6.3.8 De Lijst van bedrijfstypen

Als bijlage bij de planregels behoort een Lijst van bedrijfstypen, gebaseerd op de gehanteerde indeling uit de herziene publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De Lijst van bedrijfstypen vormt het middel voor het uitvoeren van een eerste toets of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de planregels toelaatbaar is. De concrete bedrijfsvoering in een bedrijf en/of milieuvergunning(en) bieden nader inzicht in hoeverre een bedrijf tot een bepaalde milieucategorie gerekend moet worden en daarom al dan niet toelaatbaar is. Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De handreiking is in de praktijk een belangrijk hulpmiddel bij het toepassen van milieuzonering, dat wil zeggen het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies in de ruimtelijke planvorming ter bescherming van het woon- en leefklimaat. Gebruikelijk is om bij milieuzonering uit te gaan van alle belastende milieuaspecten, waarbij het milieuaspect met het grootste effect of de grootste afstand uiteindelijk maatgevend is. Gemotiveerd toepassen – in plaats van gemotiveerd afwijken – is het uitgangspunt. De richtafstanden zijn geactualiseerd, de toelichting is aangepast aan nieuw beleid en bevat stappenplannen voor veel voorkomende praktijksituaties. In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zijn ook richtafstanden ten opzichte van 'gemengd' gebied en een categorie-indeling voor gebieden met functiemenging opgenomen.

De Lijst van bedrijfstypen vermeldt de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, kantoren, winkels) voor. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden in de Lijst van bedrijfstypen. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met een matige tot sterke functiemenging, kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verminderd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De Lijst van bedrijfstypen

In de VNG-publicatie zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met de indicatief aan te houden afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming vanwege de mogelijke hinder van de milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. In de lijst worden zes verschillende hoofdcategorieën onderscheiden. In de Lijst van bedrijfstypen zijn veel activiteiten gedifferentieerd naar bedrijfsgrootte, waardoor kleinschalige activiteiten in een lagere milieucategorie vallen en daardoor beter inpasbaar zijn. Vooral bij productiebedrijven zijn richtafstanden toegevoegd voor kleinschalige activiteiten. Daartoe zijn in de VNG-brochure een aantal hoofdcategorieën onderverdeeld in subcategorieën. Milieucategorie 3 is onderverdeeld in subcategorieën 3.1 en 3.2, milieucategorie 4 in subcategorieën 4.1 en 4.2 en milieucategorie 5 in de subcategorieën 5.1, 5.2. en 5.3. De milieucategorieën 1 en 2 zijn niet onderverdeeld in subcategorieën. Elke milieucategorie of subcategorie heeft een eigen bijbehorende richtafstand die dient te worden aangehouden ten opzichte van milieugevoelige functies en bestemmingen.

milieucategorie richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Tabel: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

Om de bruikbaarheid van de Lijst van bedrijfstypen te vergroten, zijn de in de VNG-uitgave genoemde bedrijfstypen van bedrijven en voorzieningen in de lijst gegroepeerd per hoofdgroep, terwijl binnen elke afzonderlijke hoofdgroep tevens een onderverdeling is gemaakt in subgroepen, waarbinnen bedrijfstypen zijn geclusterd. De hoofdgroepen binnen de lijst zijn: agrarische bedrijven, bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijk, recreatie, sport en verkeer.

Bij de beoordeling van de milieubelasting van een bedrijf of een voorziening (feitelijke milieuhinder) dient te worden gelet op de volgende aspecten:

- potentiële geur-, stof-, geluid- of trillingshinder;
- lucht-, water- of bodemverontreiniging;
- visuele hinder;
- verkeersaantrekkende werking;
- het al dan niet continue karakter van de activiteit;
- externe veiligheid (gevaar).

Specifieke opslagen en installaties

Bij bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven en voorzieningen kunnen specifieke opslagen en installaties voorkomen. In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) is een afzonderlijke Lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst bevat milieuaspecten en richtafstanden voor de daarin genoemde opslagen en installaties. Deze lijst is niet bedoeld voor de vertaling naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten of Lijst van bedrijfstypen in een bestemmingsplanregeling. De lijst opslagen en installaties kan als hulpmiddel worden gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van concrete milieubelastende activiteiten of de inpassing van nieuwe woningen nabij bestaande bedrijvigheid.

6.4 Handhaving

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

In het kader van de bedrijven- en milieuinventarisatie is voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan onderzocht in hoeverre de functies die in het plangebied voorkomen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en bij geconstateerde afwijkingen eventueel gelegaliseerd kunnen worden.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. De gronden in het plangebied zijn particulier eigendom.

De ontwikkeling aan de Klinkerweg ong. zijnde de bouw van een woning voor het behoud en versterking van het landgoed, het realiseren van een bijgebouw te behoeve van het landschapscentrum op perceel Boekelerhofweg 75a en het realiseren van nieuwe natuur, is een particulier initiatief.

Met de initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin onder andere is bepaald dat de gemeente eventuele kosten voor vergoeding van planschade zal verhalen op de initiatiefnemer.

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

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2024, gemeente Enschede