Gemeente Enschede

# Toelichting

**Bestemmingsplan**

**Roolvinkweg 30**

**Status: Vastgesteld**

enschede.nl

# Roolvinkweg 30

# Inhoudsopgave


**Toelichting** **3**

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

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

**Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving** **16**
3.1 Ruimtelijke structuur 16
3.2 Functionele structuur 17
3.3 Cultuurhistorie 18
3.4 Toekomstige situatie 21

**Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten** **23**
4.1 Milieu 23
4.2 Water 29
4.3 Natuur 31

**Hoofdstuk 5 Juridische planopzet** **34**
5.1 Algemeen 34
5.2 Indeling planregels 34
5.3 Beschrijving van het plan 36
5.4 Handhaving 43

**Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid** **44**

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Er is door de eigenaar van het perceel Roolvinkweg 30 te Enschedeeen aanvraag ingediend om het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" voor dat adres te herzien.

De eigenaar had een agrarisch bedrijf met een paardenpension. De bestemming volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" is "Agrarisch met waarden" met een agrarisch bouwblok en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenpension". De eigenaar heeft de agrarische activiteiten en het paardenpension beëindigd. Wel houdt hij hobbymatig nog maximaal 5 paarden. Hij verzoekt om van zijn erf de huidige bestemming "Agrarisch met waarden" en de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenpension" om te zetten naar de bestemming "Wonen" en hiermee de agrarische bestemming te laten vervallen.

Het bestemmingsplan **"Roolvinkweg 30**" is hiervan het resultaat. Het doel van dit bestemmingsplan is om de nieuwe bestemmingen van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming "Agrarisch met waarden" met bijbehorend agrarisch bouwblok van de bestaande boerderij met erf veranderd in de bestemming "Wonen" met daarin een bouwvlak. Ook de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenpension" wordt in dit bestemmingsplan verwijderd.

Enkele delen grond binnen het plangebied behouden de bestemming "Agrarisch met waarden". Omdat het agrarisch bouwblok is verwijderd mag er binnen die bestemming geen agrarisch bedrijf meer worden gerealiseerd.

Op het erf van deze boerderij bevindt zich een karakteristieke schuur, een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, een zogenaamde VAB.

De eigenaar heeft verzocht om aan deze schuur een woonfunctie toe te kennen op basis van de VAB-regeling uit de Gids Buitenkans.

De VAB-regeling uit de Gids Buitenkans kent de volgende criteria om te kunnen beoordelen of er sprake is van een "waardevolle schuur" en om daarmee in aanmerking te komen voor een woonfunctie:

- De schuur is gebouwd voor 1945, of
- is minimaal 50 jaar oud en heeft een uitzonderlijk architectonische of landschappelijke waarde.
- De schuur is in Twentse stijl gebouwd of heeft een belangrijke cultuurhistorische betekenis.
- Als de schuur is verbouwd, is hij alleen nog waardevol als het oorspronkelijke karakter van de schuur in de huidige vorm goed herkenbaar is.
- Schuren op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst worden in ieder geval als waardevolle schuur aangemerkt.

De schuur voldoet aan deze criteria.

Ook moet worden voldaan aan de voorwaarde voor de functiewijziging dat er voor elke woonfunctie (de boerderij en de VAB-woning) minimaal 100 m2 aan bijgebouw moet overblijven. Aan dit criterium wordt ook voldaan.

Op grond hiervan zijn wij bereid om in dit bestemmingsplan een woonfunctie hieraan toe te kennen door middel van de bouwaanduiding "karakteristiek" oftewel [ka] op de verbeelding.

Deze schuur is van tevoren geïnspecteerd door de Stichting Monumentenwacht Overijssel en Flevoland. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in een rapport. Bij de restauratie en transformatie naar een woonfunctie moet rekening gehouden worden met de hersteladviezen uit het rapport.

Het inspectierapport, kenmerk 3444.20.200473 Roolvinkweg 30, wordt als bijlage 3 gevoegd bij de

planregels.

Een erfinrichtingsplan is opgesteld door Het Oversticht. Op het erf bevinden zich momenteel nog een grote paardenbak, een stapmolen, een longeerbak en een kleine paardenbak. De grote paardenbak blijft behouden. Deze blijft binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" en krijgt een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenbak". De overige voorzieningen worden verwijderd.

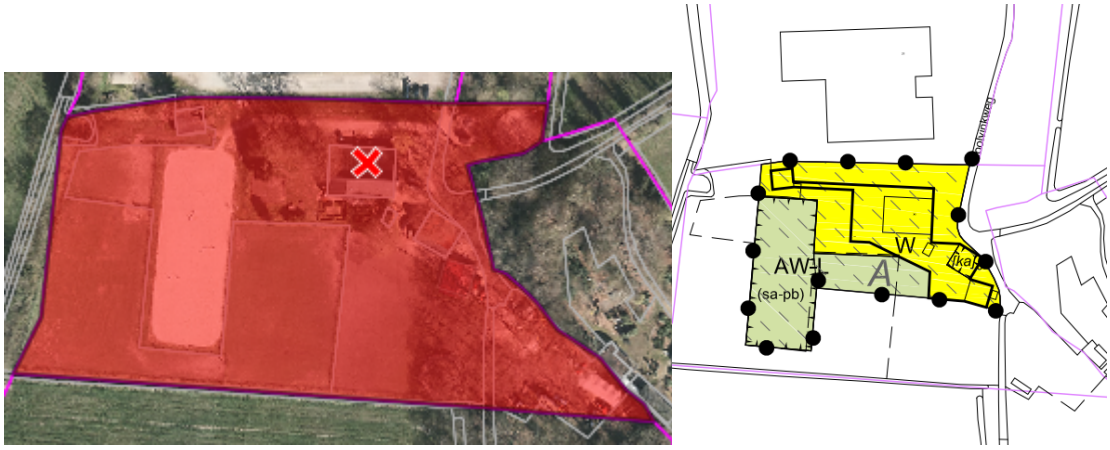
Deze paardenbak heeft momenteel een afmeting van 24,4 meter bij 69 meter. Dit is een oppervlakte van 1.683,6 m2. Binnen de planregels is een paardenbak toegestaan van maximaal 1800 m2. Deze paardenbak valt binnen de toegestane afmeting.

Verder voorziet het erfinrichtingsplan in elementen en onderdelen die bijdragen aan de versterking van de kwaliteit van het erf.

Het erfinrichtingsplan van Het Oversticht is juridisch geborgd door het in de planregels als voorwaardelijke verplichting op te nemen. Het erfinrichtingsplan is als bijlage 4 van de regels te vinden.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan **"Roolvinkweg 30**" betrekking heeft is kadastraal bekend als gemeente Lonneker, sectie AM, nummer 228 en wordt globaal begrensd door een manege in het noorden, grond met de bestemming "Agrarisch met waarden" in het oosten, grond met de bestemming "Agrarisch met waarden" in het zuiden en grond met de bestemming "Agrarisch met waarden" in het westen en ligt in het noordelijk gedeelte van het buitengebied van de gemeente Enschede.




**Afbeelding links: luchtfoto met kadastrale begrenzing en afbeelding rechts: fragment van de planverbeelding**

## 1.3 Geldende juridische regelingen

Bestemmingsplan Buitengebied Noordwest

Het plangebied **Roolvinkweg 30** valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest". Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" werd vastgesteld op 9 november 2015.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" heeft het perceel Roolvinkweg 30 te Enschede de bestemming "Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden" (voluit) met een agrarisch bouwblok en de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenpension". Verder geldt er de gebiedsaanduiding "Overig - archeologisch onderzoeksgebied A".

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 het in werking treden van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied. De parapluplannen die worden vertaald in het nieuwe plan zijn:

Bestemmingsplan Cultuurhistorie

Voor het grondgebied van de Gemeente Enschede, en dus ook voor het plangebied van voorliggende bestemmingsplan, geldt naast hiervoor genoemde bestemmingsplannen, het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie'. Het plan heeft als doel een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Dit bestemmingsplan is op 6 februari 2017 door de raad van de gemeente Enschede vastgesteld.

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)

Dit plan, vastgesteld op 18 november 2014, sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. Het plangebied heeft de gebiedsaanduidingen 'overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten' en 'overige zone - vuurwerk uitgesloten'. In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn deze verboden overgenomen.

Bestemmingsplan Parkeren Enschede

Dit plan, vastgesteld op 11 maart 2019, zorgt er voor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied. De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan.

Bestemmingsplan - zonnepanelen

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 2 juli 2018 maakt het mogelijk dat zonnepanelen op maaiveld kunnen worden gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied ligt de aanduiding “overige zone – zonnepanelen”. Bij bedrijven en andere instellingen geldt een maximum omvang van de zonnepanelen van 150 m2 en bij woningen een maximum omvang van 100 m2.

## 1.4 Wettelijk kader

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

**Wet ruimtelijke ordening (Wro)**

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

**Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

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

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

**Digitalisering**

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

**Kosten**

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

## 1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

**Adviezen**

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

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Roolvinkweg 30**" is het erkende wijkorgaan **Stichting Dorpsraad Lonneker** actief.

De Stichting Dorpsraad Lonneker, hierna de Dorpsraad Lonneker of de Dorpsraad is gevraagd schriftelijk advies uit te brengen. In het kader van de adviesvraag is het bestemmingsplan besproken met leden. Op 23 februari 2021 heeft de Stichting Dorpsraad Lonneker per mail aangegeven geen reden te zien om negatief te adviseren over genoemd plan, ervan uitgaande dat aan alle vigerende regelgeving voldaan wordt.

**Vooroverleg**

Het bestemmingsplan **"Roolvinkweg 30**" maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg.

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.

De omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en de toekenning van een woonfunctie aan een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (VAB) op het adres Roolvinkweg 30 te Enschede raken geen ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk. Er is daarom afgezien van het plegen van vooroverleg.

**Procedure**

*Vooraankondiging*

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

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: **"Roolvinkweg 30**" in voorbereiding te nemen gepubliceerd op 5 mei 2021 in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis", het Gemeenteblad 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, het Gemeenteblad en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs “elektronische weg”, dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Roolvinkweg 30**” 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, het Gemeenteblad en in de Staatscourant van 9 juni 2021.

*Zienswijzen*

Er is een zienswijze kenbaar gemaakt. Van deze zienswijze en de gemeentelijke beantwoording daarvan is een verslag gemaakt dat als bijlage bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

*Rechtsbescherming*

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

# Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

## 2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

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

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

### 2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Dit bestemmingsplan voorziet in de omzetting van de bestemming "Agrarisch met waarden" (een agrarisch bouwblok met paardenpension) in de bestemming "Wonen". Verder kent dit bestemmingsplan een woonfunctie toe aan een karakteristiek voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Deze wijzigingen hebben geen negatief gevolg voor het ruimtebeslag.

Het behoud van de karakteristieke schuur past in de gedachte van duurzaam omgaan met iets wat historisch gezien waardevol is.

Het plan raakt geen rijksbelangen en is niet in strijd met het beleid en de regels van het Rijk.

## 2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

### 2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

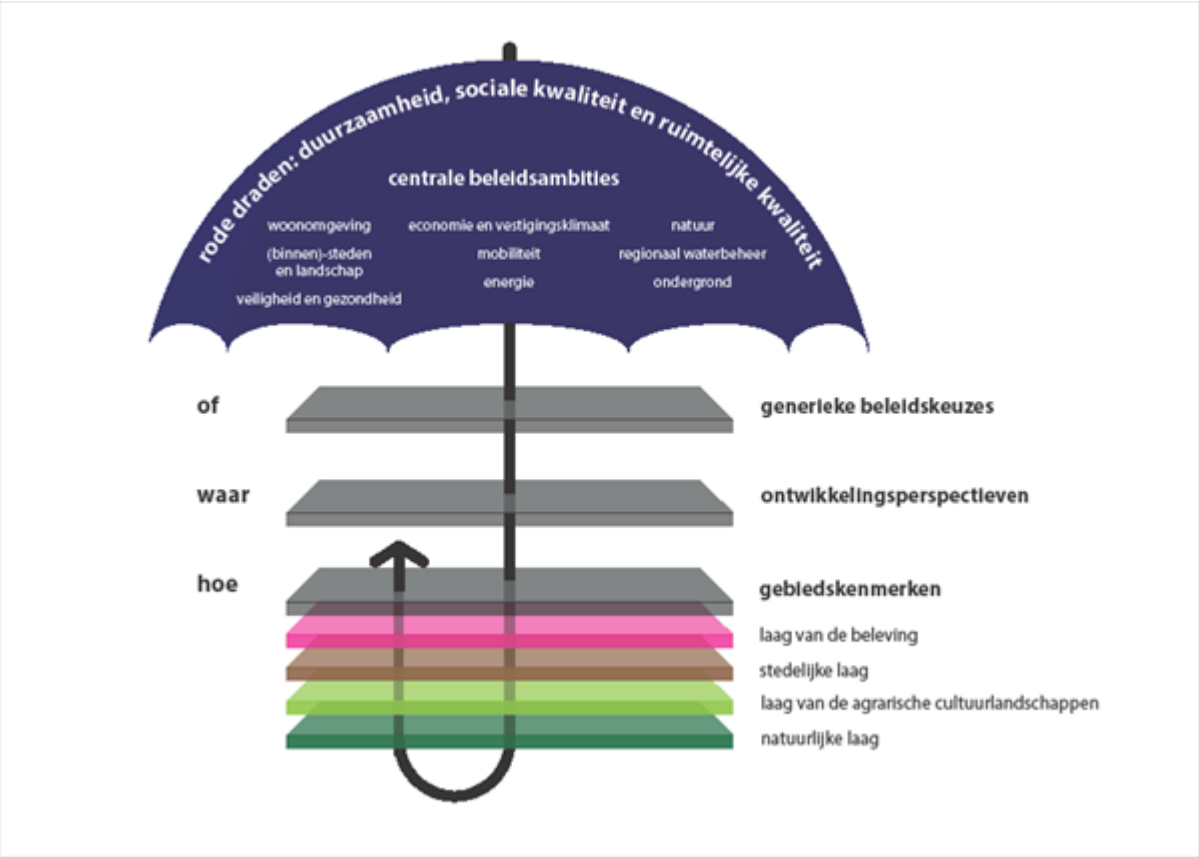
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor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

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

#### Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

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




*Generieke beleidskeuzes (of)*

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

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

### 2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

*Generieke beleidskeuzes*

De generieke beleidskeuzes zijn gericht op het toestaan van nieuwe ontwikkelingen en de voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij de ontwikkelingen. De bestemming van de bestaande boerderij wordt veranderd in de bestemming "Wonen" nu het bedrijf is beëindigd en de karakteristieke schuur op het erf voldoet aan de eisen van het beleid om een woonfunctie te krijgen. Het erf wordt, daar waar het er nog aan ontbreekt, nog beter landschappelijk ingepast waardoor er een situatie met kwaliteit ontstaat. De algemene lijn van de generieke beleidskeuzes dat het plan moet passen in de omgeving en dat er geen extra verstening mag ontstaan, daar wordt aan voldaan.

*Ontwikkelingsperspectieven*

Volgens de kaart Ontwikkelingsperspectieven ligt het plangebied in het 'Ontwikkelingsperspectief wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

Binnen het wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap staat de ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied.

Bij voorliggend plan verdwijnt een gedeelte van de agrarische bestemming. Dit perceel krijgt een woonbestemming en een karakteristiek voormalig bedrijfsgebouw op het erf krijgt een woonfunctie, waarbij de karakteristieke hoofdverschijning van de schuur in tact moet blijven. Het agrarische erf blijft, ondanks de bestemmingswijziging, zijn huidige kenmerken behouden, daar wijzigt niets aan. Een erfinrichtingsplan ligt eraan ten grondslag dat de kwaliteit van het erf en de beplanting wordt versterkt. Bij deze uitvoering wordt rekening gehouden met de reeds aanwezige kenmerken en kwaliteiten van het plangebied.

*Gebiedskenmerken*

Zoals hiervoor aangegeven zijn de gebiedskenmerken weergegeven in vier lagen. Doordat voorliggend plangebied in het buitengebied ligt, is er geen specifieke aanduiding op de stedelijke laag. Deze laag wordt dan ook niet besproken.

Natuurlijke laag: Dekzandvlakten en ruggen.

Dekzandvlakten en ruggen zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de

(strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Agrarisch natuurlandschap: Essenlandschap.

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

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

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Laag van beleving: Hoe?

De kaart gebiedskenmerken laag van beleving laat voor het plangebied Roolvinkweg 30 niets zien.

**Conclusie**:

Dit bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming in een woonbestemming, waarbij de agrarische activiteiten zijn opgeheven. Verder voorziet het bestemmingsplan in de toekenning van een woonfunctie aan een karakteristieke schuur volgens de VAB-regeling uit het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Gids Buitenkans. Het gebouw moet daarvoor wel bewoonbaar worden gemaakt naar de eisen van het bouwbesluit. Voor de verbetering van het erf is een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze ontwikkeling voorziet in het behoud van en duurzaam omgaan met bestaande karakteristieke bebouwing en het erf. Er wordt met dit bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke bebouwing aan het buitengebied toegevoegd.

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 (Binnenstadsvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, Binnenstadsvisie inclusief Mobiliteitsvisie ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

### 2.3.2 Stedelijke Koers

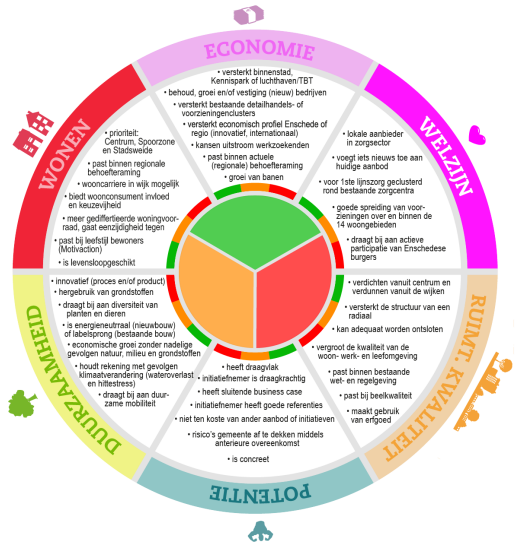
Onder de noemer "Stedelijke Koers" heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten,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

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

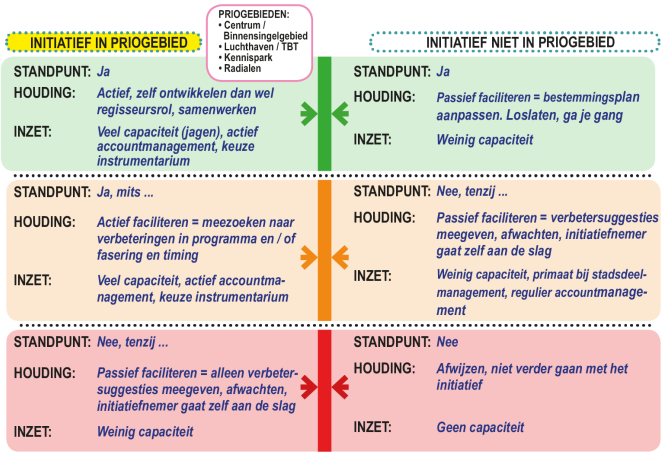
### 2.3.3 Richting aan Ruimte

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'.

*Kompas Ruimtelijk Initiatief*




*Strategie gemeente bij Nieuwe Initiatieven*



**afbeelding**: het 'RAR kompas'

### 2.3.4 Structuurvisies

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

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

**Structuurvisie Enschede**

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

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van $CO_2$ centraal.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

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

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

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

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

**Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies**

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

*Woonvisie*

Op 12 maart 2012 is de Woonvisie Enschede 2025 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking

van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen.

*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.

### 2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Roolvinkweg 30" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd. Het beleidsdocument dat wel van betekenis is voor het plangebied "Roolvinkweg 30" is de Gids Buitenkans. Hierin is het beleid voor het buitengebied vastgelegd.

De ontwikkeling binnen dit plangebied is in overeenstemming met het beleid in de Gids Buitenkans.

# Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

## 3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ter grootte van het erf Roolvinkweg 30 te Enschede ligt ten noordwesten van het dorp Lonneker, ten zuiden van de Oude Deventerweg, in het noordelijk deel van het buitengebied van de gemeente Enschede.

Ten noorden van de Oude Deventerweg ligt het bos van de Lonnekerberg, die ongeveer 100 jaar geleden uit heide bestond.

Tot in de jaren '50 liep er een oude route over het erf dat in verbinding stond met het dorp over de es (Gruisweg). De weg loopt nog over het erf en gaat over in een wandelpad. Ten zuiden van het erf ligt de open Roolvink-es. Het wandelpad gaat verder langs de noordrand van deze es.

Het erf ligt in een gebied met de bestemming "Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden". Buiten het erf vind je agrarische gronden en bos. Op en rond het erf staan veel oude en hoge bomen, vooral beuken en eiken.

Aan de zuidoostzijde zijn in het verleden enige bijgebouwen afgebroken. Hier ligt een open plek in het bos.

Op het erf staan een oude boerderij en een aantal bijgebouwen. Op de deel van de boerderij staan paarden, net als momenteel ook nog in de oude schuur. Verder staan op het erf nog een klein schuurtje voor de pony's, een schuur voor opslag van recente datum en een gebouwtje aan de westkant van de boerderij.

Verborgen achter bramenstruiken en wilgen ligt een poel.



*Afbeelding: de poel*

Wat betreft de waterhuishouding binnen het plangebied gaan wij ervan uit dat het hemelwater infiltreert in de grond op en om het erf en wordt vastgehouden in de bodem. Er zijn geen speciale retentie- en/of waterbergingsvoorzieningen in het plangebied.

Het vuilwater wordt in het buitengebied doorgaans afgevoerd via drukriolering. Indien dit niet aanwezig is, wordt gebruik gemaakt van een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater).

Met betrekking tot de aspecten grondwater en ontwatering zijn geen bijzonderheden te vermelden. Het erf is een boerenerf. Zoals gebruikelijk zijn er sloten rondom en in de directe omgeving van het erf. Naar wij weten is er geen sprake van grondwaterproblematiek binnen het plangebied.

## 3.2 Functionele structuur

Het plangebied omvat min of meer het erf van het agrarische bedrijf en paardenhouderij. De oude boerderij had de functie van boerenwoning met agrarisch bedrijfsgedeelte in de deel, zoals gebruikelijk bij een oude boerderij. De bijgebouwen hadden een agrarische functie. Om het erf bevinden zich weidegronden.

Op dit moment worden ongeveer 20 paarden gehouden. Er zijn dan ook een stapmolen, een longeerbak en een paardenbak op het terrein. Aan de achterzijde van de boerderij, grenzend aan het erf bevindt zich een aantal boerderijkamers (bed and breakfast). Ten noorden van de boerderij staat een moderne grote manege, behorend bij een andere eigenaar. Op het erf bevindt zich een karakteristieke schuur. Voor deze

schuur/schöppe is een rapport door de Monumentenwacht opgesteld.

Het erf is goed bereikbaar.

## 3.3 Cultuurhistorie

**Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied**

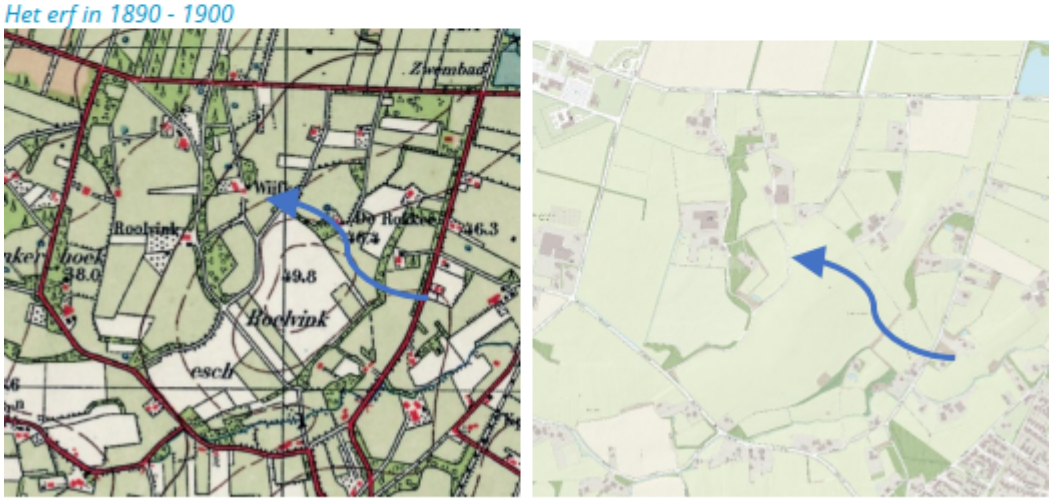
In het beleid Archeologie wordt de locatie aangeduid als "Hoeve". Het had de naam "Roelving". De welstandskaart laat zien dat het erf Roolvinkweg 30 zich bevindt in een gebied dat gekenmerkt wordt als "Boerenerven - oude es-erven".

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

Vanaf het einde van de 19e eeuw werden de heidevelden planmatig ontgonnen.
Er werden rechte wegen getrokken waaraan nieuwe boerderijen werden gebouwd met rechthoekige erven en daaromheen houtsingels. De es-erven vormen sterke, ruimtelijke ensembles van boerderij, bijgebouwen en erfbeplanting. De bebouwing staat vrij nonchalant bij elkaar, onder grote eiken, tegen houtwallen of bosjes. Het erf loopt meestal door tot aan de weg.
De boerderijen hebben grote, schuine dakvlakken, soms met een knik, tot dicht bij de grond. Veel boerderijen hebben bovendien een houten topgevel, witte daklijst en hoge, van boven afgeronde schuurdeuren met daarboven ingemetselde witten stenen. De es-erven bepalen in belangrijke mate het karakter en de aantrekkelijkheid van het Twentse platteland. Een groot deel van deze erven heeft weinig veranderingen ondergaan en is in goede staat. De streekeigen stijlkenmerken van de gebouwen en de ruimtelijke samenhang tussen de ensembles en het landschap maken de es-erven tot waardevol erfgoed van het agrarische gebied.




*Het erf in 1890 - 1900*




*Het erf in 1950 en nu*

Het boerenerf Roolvinkweg 30 bevindt zich ten noordwesten van het dorp Lonneker, in een (nog steeds) vrij kleinschalig kampen- en hoevenlandschap. Aan de zuidkant van het erf ligt de open Roolvinkes. Ten noorden van de Oude Deventerweg ligt het bos van de Lonnekerberg, die tot ongeveer honderd jaar geleden uit heide bestond. Tot in de jaren'50 maakte een oude route over het erf een verbinding met het dorp over de es (Gruisweg). De weg loopt nog over het erf en gaat over in een wandelpad langs de noordrand van de es. Op en rond het erf staan veel oude en hoge bomen, vooral beuken en eiken. Aan de zuidoostzijde zijn in het verleden enige bijgebouwen afgebroken; hier ligt een open plek in het bos. Op het erf staan een oude boerderij en een aantal bijgebouwen.

**Monumenten in het plangebied**

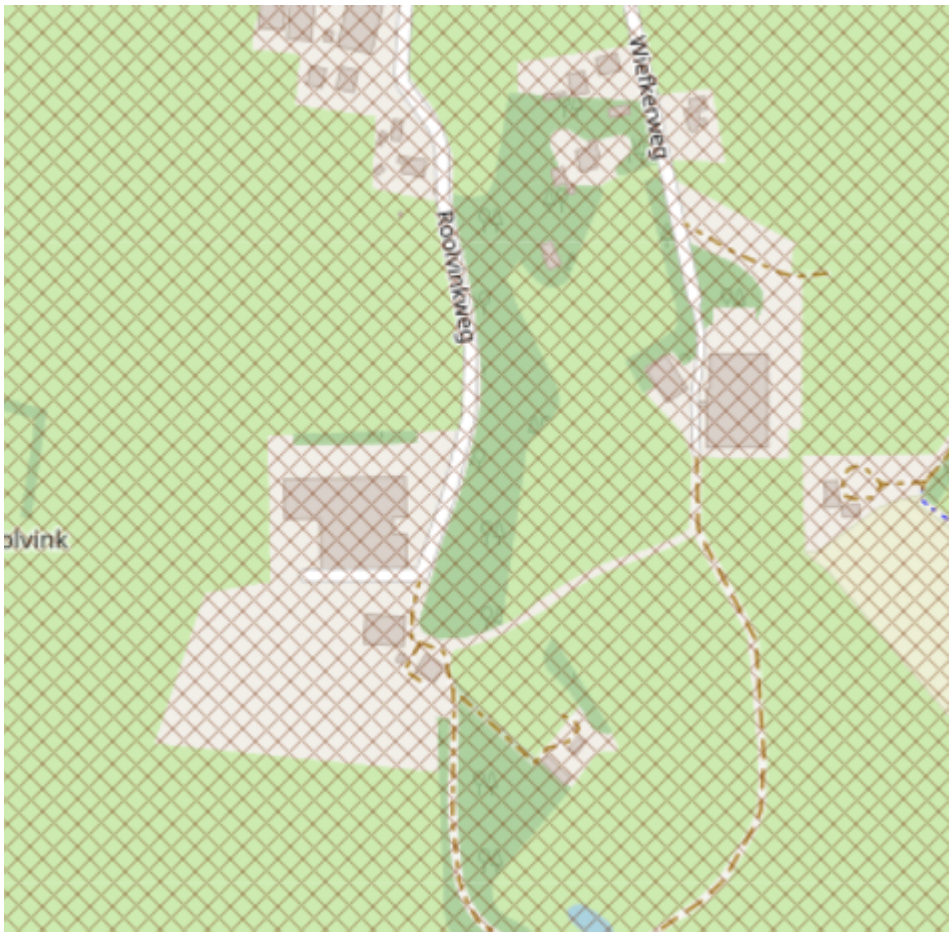
In het plangebied bevinden zich geen gebouwen die als rijksmonument of gemeentelijk monument zijn aangemerkt.

De schuur of schöppe op het erf heeft wel Twentse karakteristieke eigenschappen. Om de waarden nader in beeld te krijgen is er onderzoek gedaan door de Stichting Monumentenwacht Overijssel en Flevoland. De Monumentenwacht heeft hierover een rapport opgesteld (bijlage 4 van de regels).

De schuur voldoet aan de eisen die ons gemeentelijk beleid uit de Gids Buitenkans stelt aan een karakteristieke schuur om voor een woonfunctie in aanmerking te komen. Als gevolg daarvan voorziet dit bestemmingsplan, behalve in de omzetting van een agrarisch bouwblok naar de bestemming "Wonen", ook in de toekenning van de aanduiding "karakteristiek" aan de schuur. Deze aanduiding houdt in dat de schuur ten behoeve van de toekomstige woonfunctie verbouwd en aangepast mag worden met inachtneming van de adviezen van de Monumentenwacht.

**Beschermwaardige bomen in het plangebied**

In het plangebied van het bestemmingsplan "Roolvinkweg 30" zijn geen individuele beschermwaardige bomen aangewezen. Dat wil niet zeggen dat die er niet zijn.




***afbeelding**: fragment interactieve bomenkaart*

<u>Bescherming buiten bebouwde kom op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb hoofdstuk 4. houtopstanden)</u>

De bescherming van bomen is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op het bij de APV behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de APV is vereist.

Op het bomenoverzicht zijn niet alle beschermde bomen weergegeven. Ook de gemeentelijke bomen die niet op het bomenoverzicht zijn weergegeven zijn beschermd op grond van de APV.

Het bij de APV behorende bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die is te raadplegen op de website van de gemeente Enschede.

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.

Het erf Roolvinkweg 30 is en blijft een compact cluster van bij elkaar passende gebouwen. De daar aanwezige oude bomen zijn zeer kenmerkend voor het gebied. Zij zijn getuigen van een rijke cultuurgeschiedenis.

In het erfinrichtingsplan van Het Oversticht wordt aandacht besteed aan de bomen, struiken en overige

aanplant op en nabij het erf.

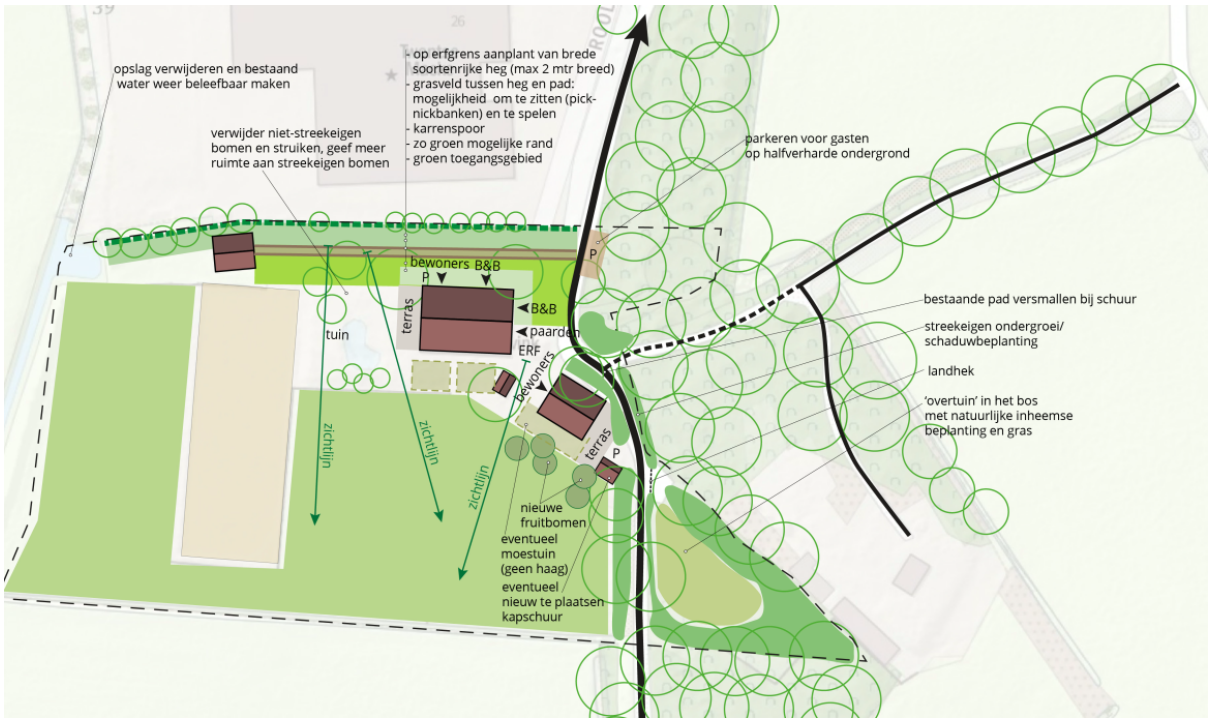
## 3.4 Toekomstige situatie

Het perceel heeft al een goede basis en een waardevolle inpassing in zijn omgeving. Met voorliggend plan wordt hierop voortgeborduurd. Op de afbeelding hieronder zijn de verschillende functies van de aanwezige gebouwen en de grond weergegeven. Dit is nog de huidige situatie waarbij de schöppe nog wordt gebruikt als paardenstal.




*Afbeelding bestaande situatie*

Hieronder is het erfinrichtingsplan zoals dat is bedoeld voor de nieuwe situatie, wanneer de paardenhouderij is gestaakt. De schöppe wordt hier niet meer als paardenstal gebruikt maar zal straks een woonfunctie krijgen, nadat het voor deze woonfunctie is aangepast en verbouwd waarbij de karakteristiek van het gebouw in stand blijft.




*Afbeelding toekomstige situatie*

In de nieuwe situatie krijgt de boerderij de bestemming "Wonen". Op de deel kunnen hobbymatig nog maximaal 5 paarden gehouden worden. De grote paardenbak blijft bestaan. Deze wordt met een functieaanduiding vastgelegd binnen de bestemming "Agrarisch met waarden".

De schöppe krijgt een woonfunctie. Binnen de bestemming "Wonen" krijgt deze schuur de bouwaanduiding [ka]. De schuur wordt aan de binnenkant geschikt gemaakt om erin te kunnen wonen. Voor deze operatie is een onderzoek gedaan door de Monumentenwacht Overijssel en Flevoland. Aan de hand van adviezen in dat rapport wordt de restauratie / verbouwing uitgevoerd.

Het boerenerf is landschappelijk ingepast. Zoals kenmerkend in een veldontginningenlandschap is er een zichtrelatie tussen de boerderij en de velden en de es. De beplanting en erfinrichting wordt ondersteund door een erfinrichtingsplan. Dit plan versterkt de kwaliteit van de elementen op en rond het erf.

# Hoofdstuk 4 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 **"Roolvinkweg 30**" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

## 4.1 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.

### 4.1.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

**Toetsing bestemmingsplan "Roolvinkweg 30**" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan "Roolvinkweg 30' heeft tot doel de verandering van de bestemming "Agrarisch met waarden" in de bestemming "Wonen" waarmee de agrarische bedrijvigheid en de paardenhouderij worden opgeheven. Daarnaast wordt aan een karakteristiek voormalig agrarisch bedrijfsgebouw een woonfunctie toegekend en met de bouwaanduiding [ka] op de verbeelding aangeduid. Er is dus geen agrarisch bedrijf meer aanwezig dat voor geuroverlast zou kunnen zorgen. Deze ontwikkeling is geen activiteit / project als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r. beoordeling dient te worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

### 4.1.2 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 "Roolvinkweg 30" 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. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plangebied volgens de toetsing aan de milieuhinder van bedrijven en voorzieningen kan worden gezien als 'een rustige woonwijk'.

**Toetsing bestemmingsplan aan milieuhinder**

Rond het plangebied zijn voornamelijk agrarische gronden gesitueerd en bos. Ten noorden van het plangebied is sinds jaar en dag een manege gevestigd met een rijhal. In de rijhal zijn geen dierenverblijven aanwezig.

Nu is de vraag of een rijhal als dierenverblijf als bedoeld in het Activiteitenbesluit moet worden aangemerkt. Het Activiteitenbesluit geeft in art. 3.117, eerste lid, aanhef en onder b aan dat een dierenverblijf op minimaal 50 meter afstand van een geurgevoelig object is gelegen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) neemt als uitgangspunt dat als in de rijhal boxstallen aanwezig zijn, het bouwwerk geldt als dierenverblijf in de zin van het Activiteitenbesluit (-overwegingen uit de uitspraak van de ABRvS van 22 februari 2017 (Ponyhof Femke)-).

Op de manege Roolvinkweg 26 staan 3 paardenboxen ingetekend. Deze zijn en worden ook in de toekomst niet meer gebruikt. In de jurisprudentie van de ABRvS geldt als uitgangspunt dat aan de afstandseis wordt voldaan, indien de afstand van de grens van het bouwblok tot aan de geurgevoelige bestemming wordt gemeten. In gevallen waarin een rijhal al is gerealiseerd, bekijkt de ABRvS de **feitelijke situatie**. De ABRvS neemt dan niet de grens van het bouwvlak als vertrekpunt indien de rijhal is gerealiseerd en op het bouwvlak redelijkerwijs geen uitbreiding van de bebouwing meer kan plaatsvinden die dichter op de geurgevoelige bestemming zou komen te liggen. Die situatie doet zich voor op het perceel Roolvinkweg 26. In dat geval kijkt de ABRvS waar de emissiepunten in de bestaande bebouwing aanwezig zijn.

In onderstaande afbeelding valt af te lezen op welke afstanden de gebouwen en emissiepunten tot het plangebied liggen. Ook is zichtbaar dat er geen nieuwe agrarische bebouwing op kortere afstand tot het plangebied gerealiseerd kan worden.




In onderhavige situatie wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit.

**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.

### 4.1.3 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 "Roolvinkweg 30"**

Het bestemmingsplan **"Roolvinkweg 30"** is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande situatie is vastgelegd. Voor gebieden die in dit bestemmingsplan conserverend zijn bestemd, is een onderzoek naar de bodemgesteldheid achterwege gebleven, omdat de resultaten van een dergelijk onderzoek de (financiële) uitvoerbaarheid van het

bestemmingsplan niet beïnvloeden.

Vanwege de voorgenomen bestemmings- en functiewijziging van de karakteristieke schuur in een woonfunctie heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden op de locatie van waar zich eens een bovengrondse tank voor de opslag van dieselolie bevond. De tank heeft gediend als brandstofopslag voor landbouwvoertuigen.

De bovengrondse tank bevond zich op de noordoosthoek van de schuur. De locatie van de tank is aangeduid op onderstaande afbeeldingen.






EnviroPlan Bodemsanering heeft dit onderzoek uitgevoerd en heeft zijn bevindingen gerapporteerd op 15 januari 2021. Uit de resultaten van het bodemonderzoek volgt dat de vaste bodem en het grondwater ter plaatse van de voormalige tanklocatie niet zijn verontreinigd als gevolg van de opslag van dit aardolieproduct.

**Conclusie bodemkwaliteit**

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

### 4.1.4 Wet geluidhinder

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

**Wegverkeerslawaai**

De in de nabijheid van de locatie Roolvinkweg 30 gelegen wegen met een voor geluid relevante intensiteit zijn o.a. de Oude Deventerweg en de Vliegveldweg. Beide wegen zijn gelegen in buitenstedelijk gebied en hebben twee rijstroken. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder hebben deze wegen een zone van 250 meter. De locatie Roolvinkweg 30 is ruim buiten deze zone gelegen. Het plan voorziet daarmee niet in de realisatie van geluidsgevoelige gebouwen (woningen) binnen de onderzoekszone van de op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde weg.

De Roolvinkweg zelf is een doodlopende weg die uitsluitend dient als ontsluitingsweg voor de aanliggende percelen. De Roolvinkweg is voor geluid niet relevant.

De gemeente Enschede beschikt over een verkeersmilieukaart. Het in het plan opgenomen bouwvlak voor geluidsgevoelige bestemmingen is volgens de verkeersmilieukaart voor het jaar 2030 ruimschoots buiten de 48 dB-contour (incl. aftrek artikel 110g Wgh) gelegen. Daarmee wordt voor wegverkeerslawaai aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh voldaan.

**Railverkeerslawaai**

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Roolvinkweg 30"** is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege railverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

**Industrielawaai**

Het plangebied van het plan Roolvinkweg 30 maakt geen onderdeel uit van een gezoneerd industrieterrein en is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het plan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

**Conclusie Wet geluidhinder**

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

### 4.1.5 Luchtverkeerslawaai

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

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Roolvinkweg 30**" is niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld. Een nadere toetsing aan het Luchthavenbesluit vanwege luchtverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

**Conclusie Luchtverkeerslawaai**

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

### 4.1.6 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 "Roolvinkweg 30"**

Het bestemmingsplan **"Roolvinkweg 30"** is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande bebouwde situatie is vastgelegd. Toch verandert er op onderdelen wel iets. Met het bestemmingsplan worden twee woningen mogelijk gemaakt. Eén woning is namelijk de bestaande boerderijwoning waarvan de bestemming wijzigt van bedrijfswoning in een gewone woning. Aan de woning zelf verandert niets. De tweede woning is een op basis van de VAB-regeling uit de Gids Buitenkans tot woning te verbouwen karakteristieke schuur op het erf.

Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. De omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een woning in een karakteristieke agrarische schuur is daarmee zondermeer een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool 2020 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2019, 2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

**Conclusie luchtkwaliteit**

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

### 4.1.7 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 **"Roolvinkweg 30"** 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 het bestemmingsplan "Roolvinkweg 30" 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 “Roolvinkweg 30” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Bevb kan daarmee 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 **“Roolvinkweg 30**” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. Een nadere toetsing aan het Basisnet Weg kan daarmee achterwege blijven.

*Basisnet Water*

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Roolvinkweg 30**” 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 **“Roolvinkweg 30**” 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.

**Conclusie externe veiligheid**

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

## 4.2 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 uitlogende 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 erfontsluitingswegen | 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 "Roolvinkweg 30"**

Het bestemmingsplan **"Roolvinkweg 30"** is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande fysieke situatie is vastgelegd. Vaak betekent dit ook dat de in dit plan geprojecteerde bestemmingen fysiek niet wezenlijk afwijken van die in het geldende bestemmingsplan. Voor gebieden die in dit bestemmingsplan conserverend zijn bestemd geldt de huidige waterhuishoudingssituatie zoals deze is beschreven in paragraaf 3.1 (Ruimtelijke structuur) van deze toelichting.

**Conclusie**

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

## 4.3 Natuur

### 4.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

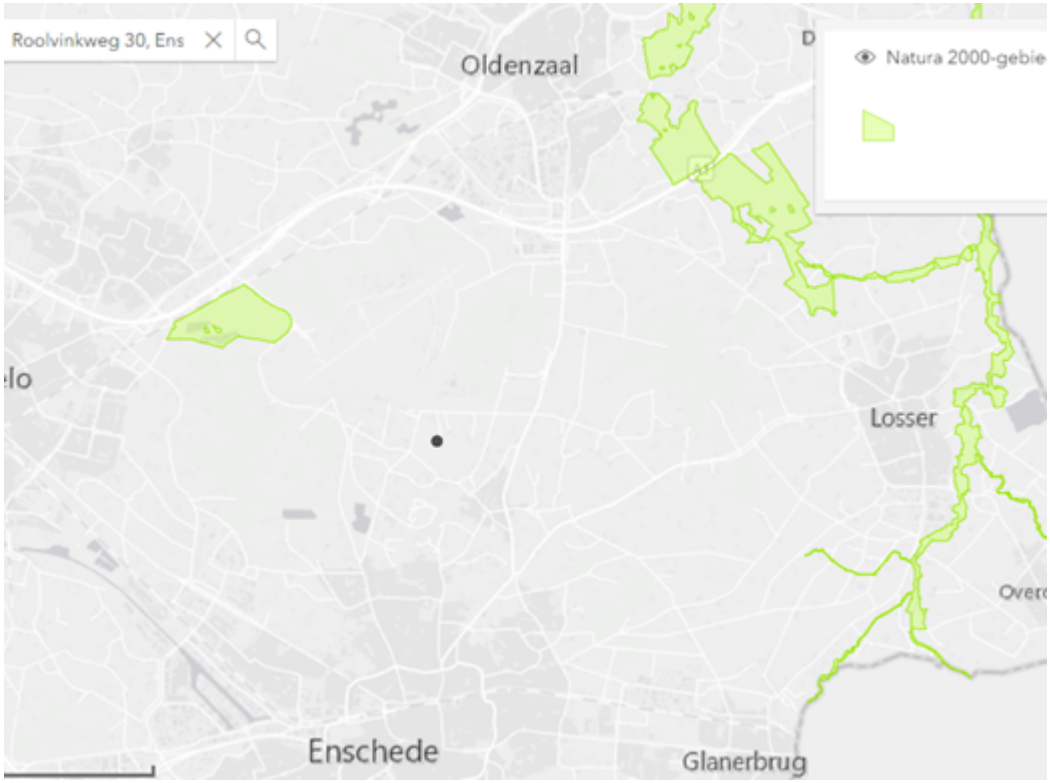
In hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming wordt de aanwijzing en bescherming van de Europese 'Natura 2000' gebieden en de bijzondere nationale natuurgebieden (toekomstige Natura 2000 gebieden) geregeld. De Wet natuurbescherming bepaalt dat voor alle Natura 2000 gebieden instandhoudingsdoelstellingen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

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

**Beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) en het plangebied "Roolvinkweg 30"**

Het plangebied van het bestemmingsplan "Roolvinkweg 30" is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Lonnekermeer ligt op ongeveer 3 kilometer van het plangebied verwijderd. De Natura 2000 gebieden "Aamsveen" en "Dinkelland" zijn op respectievelijk ca. 9 kilometer ten zuidoosten en 8 kilometer ten noordoosten van het plangebied gelegen.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan "Roolvinkweg 30" overwegend conserverend van aard is en, behalve de omzetting van een karakteristieke schuur naar een woonfunctie, geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, kan een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden achterwege blijven. Beter zou kunnen worden gesteld dat dit bestemmingsplan minder mogelijk maakt, door de bestemming "Agrarisch met waarden" met een agrarisch bouwblok en paardenhouderij om te zetten naar de bestemming "Wonen", waarbij de agrarische bedrijvigheid wordt gestaakt.




**Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden**

Op grond van het voorgaande kan met aan 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.

### 4.3.2 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 “Roolvinkweg 30”**

Het bestemmingsplan “Roolvinkweg 30” is hoofdzakelijk conserverend van aard. De agrarische bestemming van het erf wordt omgezet in een woonbestemming waarbij de agrarische bedrijvigheid ophoudt te bestaan.

Het bestemmingsplan maakt het echter wel mogelijk om een woonfunctie toe te kennen aan een karakteristieke buiten gebruik gestelde voormalige agrarische schuur op het erf.

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

Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling(en) mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is door Eelerwoude een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in een rapport. Dit rapport, "Realisatie woning Roolvinkweg 30" (rapport nr. 201337, d.d. 30-11-2020), is door het Flora en Fauna loket van de gemeente Enschede getoetst.

Op basis van deze toets luidt het advies dat op voorhand nog met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling, het veranderen van de functie van de authentieke schuur, gerealiseerd kan worden zonder verbodsbepalingen in hoofdstuk 3 (soortenbescherming) van de Wet natuurbescherming te overtreden.

**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.

### 4.3.3 Natuurnetwerk Nederland

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

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

**Het NNN en het plangebied “Roolvinkweg 30**”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Roolvinkweg 30” is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN of in de directe nabijheid daarvan. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

**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 5 Juridische planopzet

## 5.1 Algemeen

**Type bestemmingsplan**

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

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

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

In het bestemmingsplan "Roolvinkweg 30" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan omdat de gewenste ontwikkelingen helder zijn voor het plangebied en kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

**Wijze van bestemmen**

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

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

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

In paragraaf 5.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Roolvinkweg 30" is gekozen.

## 5.2 Indeling planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;

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

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan **"Roolvinkweg 30**".

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. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
d. nadere eisen;
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. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Het kan voorkomen dat één of meer van de hier genoemde leden niet van toepassing zijn en daarom niet zijn opgenomen binnen een bestemming.

**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.

## 5.3 Beschrijving van het plan

### 5.3.1 Bestemmingen

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

Deze bestemming ligt op de gronden rond de woonpercelen. De bestemming Agrarisch met waarden heeft in het plangebied geen bouwblok, waardoor hier geen agrarisch bedrijf kan ontstaan. De gronden kunnen wel voor agrarische doeleinden gebruikt worden. Hierbij valt te denken aan het weiden van vee. Ter plaatse van de huidige paardenbak bij het perceel Roolvinkweg 30 wordt een functieaanduiding (sa-pb) "specifieke vorm van agrarisch - paardenbak" op de verbeelding gelegd. Daarmee is de aanwezigheid van de paardenbak juridisch-planologisch geregeld. Deze paardenbak heeft een afmeting van 24,4 meter bij 69 meter. De oppervlakte is 1.683,6 m2. Deze oppervlakte valt binnen de maximaal toegestane oppervlakte van 1.800 m2, zoals die in de planregels is opgenomen.

**Wonen (artikel 4)**

De bestemming “Wonen” is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) niet toegestaan.

Bestaande of gewenste functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

### 5.3.2 Gebiedsaanduidingen

**Archeologisch onderzoeksgebied A (artikel 8.1, lid 1)**

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied A" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 500 $m^2$ 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.

### 5.3.3 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.

**Functieaanduidingen**:

Functieaanduidingen worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een gedeelte van een bestemming nader in te kaderen. Zo kan met een functieaanduiding worden aangegeven dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde, functie is toegestaan of juist expliciet is uitgesloten. Bij functieaanduidingen gaat het vaak om het passend bestemmen van een aanwezige, niet (geheel) bij de bestemming passende functie. In voorliggend plan "Roolvinkweg 30" is de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenbak" opgenomen ter plaatse van de bestaande paardenbak.

**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 aaneengebouwd, of er bijvoorbeeld een kap verplicht is of juist een plat dak. Ook zijn er bouwaanduidingen voor bijzondere bouwwerken, zoals een antennemast.

In voorliggend plan "Roolvinkweg 30" is de bouwaanduiding "karakteristiek" opgenomen ter plaatse van een karakteristieke voormalige agrarische schuur die hiermee na bouwkundige aanpassingen voor een woonfunctie in aanmerking komt.

**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.

In dit bestemmingsplan zijn geen maatvoeringsaanduidingen opgenomen.

### 5.3.4 Algemene regels

**anti-dubbeltelregel (artikel 5)**

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

**algemene bouwregels (artikel 6)**

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

**algemene gebruiksregels (artikel 7)**

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

In het algemeen gebruiksverbod is geregeld dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel dat niet in overeenstemming is met de in dit bestemmingsplan aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming(en). 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 8)**

De algemene aanduidingsregels bevat in het algemeen 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 "Roolvinkweg 30" opgenomen gebiedsaanduiding is "overige zone - archeologisch onderzoeksgebied A".

**algemene afwijkingsregels (artikel 9)**

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

**algemene wijzigingsregels (artikel 10)**

In de algemene wijzigingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in bepaalde concreet genoemde gevallen onderdelen van het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheden liggen in het verlengde van de afwijkingsbevoegdheden zoals genoemd in de algemene afwijkingsregels maar hebben doorgaans een grotere impact op de woon- en leefomgeving. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan een wijzigingsbevoegdheid voor het (gedeeltelijk) wijzigen van de Lijst van bedrijfstypen of een wijzigingsbevoegdheid voor het in geringe mate wijzigen van bestemmings- en/of bouwgrenzen om een gewenst en voor het overige in het bestemmingsplan passend bouwplan mogelijk te kunnen maken.

**algemene procedureregels (artikel 11)**

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

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

### 5.3.5 Overige regels

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

**Parkeren (artikel 12.1)**

Dit artikel bevat de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren, van zowel auto's en fietsen als parkeervoorzieningen voor mindervaliden. 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 12.2)**

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.

### 5.3.6 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.

*Wijzigingsbevoegdheden*

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

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

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

**Woon- en leefklimaat:**

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

**Straat- en bebouwingsbeeld:**

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

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

**Verkeersveiligheid:**

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

**Sociale veiligheid:**

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is moet rekening gehouden worden met:
- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin 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 routering van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

**Milieusituatie:**

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

**Cultuurhistorische waarde:**

Bij een ruimtelijke ingreep moet rekening worden gehouden met 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.

### 5.3.7 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.

## 5.4 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 6 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de nieuwe bestaande situatie juridisch vast te leggen. Concreet betekent dit de bestemming "Agrarisch met waarden" en het agrarisch bouwblok van het erf Roolvinkweg 30 te veranderen in de bestemming "Wonen". Verder kent dit bestemmingsplan een woonfunctie toe aan een karakteristiek voormalig bedrijfsgebouw, een karakteristieke schuur, op basis van de beleidscriteria uit de Gids Buitenkans.

**Exploitatieplan**

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

Bij voorliggend plan is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Een exploitatieplan hoeft dan ook niet te worden vastgesteld. Om eventuele planschadevergoedingen te kunnen verhalen op de initiatiefnemer, wordt wel een planschadeovereenkomst afgesloten.

## Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© November 2021, gemeente Enschede

enschede.nl