

Motivering Wijzigingsbesluit

Bestemmingsplan

TAM-Omgevingsplan H22C
Omgeving Haimersweg 200

Status: Vastgesteld

TAM-omgevingsplan H22C omgeving Haimersweg 200

Inhoudsopgave

Motivering wijzigingsbesluit	3
Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 planbeschrijving	4
1.4 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het Omgevingsplan	5
1.5 Juridische planopzet	9
1.6 Conclusie	12
Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal	13
2.1 Participatie	13
2.2 Procedure	14
2.3 Kostenverhaal	15
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets	16
3.1 Toetsing aan relevant beleid en regelgeving	16
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)	30
3.3 Omgevingsaspecten	31

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan “TAM- omgevingsplan H22C omgeving Haimersweg 200” heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat een aantal gebieden die behoren tot het Landgoed Het Stroot.

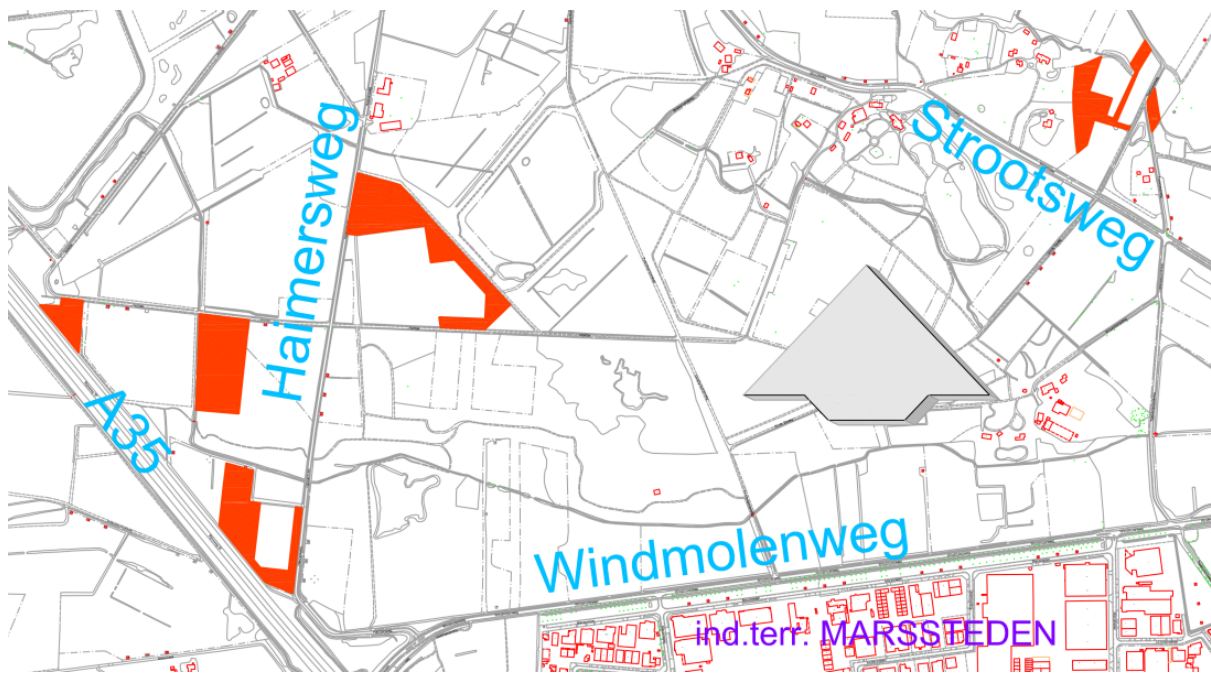
De eigenaren van het Landgoed Het Stroot hebben een Landgoedversterkingsplan (bijlage 3) opgesteld dat beoogd een duurzame toekomst/basis te geven qua beheer, onderhoud en herstel van het ongeveer 70 hectare grote landgoed. Om dat te realiseren moeten de inkomsten uit het landgoed worden verhoogd. Door omzetting van agrarische percelen naar natuur en extensivering van het gebruik van de overgebleven agrarische percelen (zoals graan ipv maïs en beperkt bemesten van weilanden) nemen de inkomsten (uit verpachting) juist af en zijn deze minimaal. De inkomsten van het landgoed komen hoofdzakelijk uit erfpachtopbrengsten van de op het landgoed aanwezige bebouwing. Het plan is om de inkomsten uit erfpacht te vergroten door 4 woningen toe te voegen op het landgoed. Als meest geschikte locatie voor de inpassing van deze woningen is (i.o.m. de gemeente) de keuze gevallen op het voormalige boerenerf op adres Haimersweg 200.

Bij deze planvorming wordt de maatwerkregeling van de huidige gids Buitenkans 2022 toegepast. De plannen zijn toegelicht in de Stadsdeelcommissie West op 18 april 2023 en kregen brede steun.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest - Tweekelerhof” betrekking heeft, ligt in het westen van het buitengebied van Enschede. Vijf voormalige landbouwgebieden en de locatie waar 4 woningen mogelijk zijn, zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied ligt in het buurtschap Tweekelo.

Afbeelding: ligging en begrenzing wijzigingsgebied (indicatief)



Locatie omgeving Haimersweg 200 ligt in de wijk Twekkelo in het Buitengebied in het stadsdeel West en het buurtschap Twekkelo.

1.3 planbeschrijving

Er is een plan ontwikkeld waarbij landbouwgronden die tot het Landgoed Het Stroot behoren, omgezet gaan worden naar de functie natuur. Tevens zal aan de Haimersweg 4 woningen gebouwd worden.

De beoogde ontwikkeling betreft onder andere de realisatie van vier woningen op een perceel aansluitend bij de Haimersweg 200. Deze vier woningen sluiten goed aan bij de aanwezige boerderij (nummer 5 zie onderstaande afbeelding). Gekozen is voor de ontwikkeling van een knooperf. De vier woningen kunnen worden gerealiseerd door het beleid welke is opgenomen in Gids Buitenkans.2022.

De wijziging van het omgevingsplan betreft de toevoeging van vier nieuwe schuurwoningen passend bij de bestaande boerderij. Hiervoor is het noodzakelijk dat de functie "Wonen" wordt vastgelegd in het Omgevingsplan met de daarbij behorende activiteiten voor het gebruik, het bouwen, het aanleggen en het slopen.

Hiervoor is het noodzakelijk dat de functie "Wonen" wordt vastgelegd in het omgevingsplan met de daarbij behorende activiteiten voor het gebruik, het bouwen, het aanleggen en het slopen.

Onderstaande afbeelding geeft de beoogde inrichting van het erf/een impressie van de ontwikkeling weer. De woning afgebeeld in figuur 1.2 met cijfer 5 is een bestaande boerderij. Gekozen is voor de ontwikkeling van een knooperf. Een knooperf is een boerenerf die door middel van paden en beplanting met elkaar verbonden is. In figuur 1.2 zijn de 4 woningen samen met de bestaande woning rondom een centraal punt (brink) op het erf met elkaar verbonden.



Afbeelding: impressie/inrichting toekomstige situatie

- DE WONINGEN
- Er worden een viertal woningen voorgesteld;
- Schuurwoning 1
- Schuurwoning 2
- Schuurwoning 3
- Schuurwoning 4
- Aanwezige woning 5 en stalling

1.4 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het Omgevingsplan

Geldende juridische regelingen

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is een omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Alle geldende bestemmingsplannen die van toepassing zijn binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Enschede maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

In het navolgende worden de verschillende bestemmingsplannen die ter plaatse van het plangebied onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan gemeente Enschede beschreven.

De locatie omgeving Haimersweg 200 valt onder het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest", dat op 10 maart 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Op 1 augustus 2014 is het bestemmingsplan in werking getreden. Dit bestemmingsplan en de bestemmingsplannen die hierna worden genoemd maken sinds 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Enschede. Zoals hiervoor aangegeven past de beoogde ontwikkeling niet in de geldende regels.



Afbeelding : Vigerende bestemmingen

In bovenstaande afbeelding zijn de locaties aangegeven die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze locaties hebben in het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest de volgende bestemmingen:

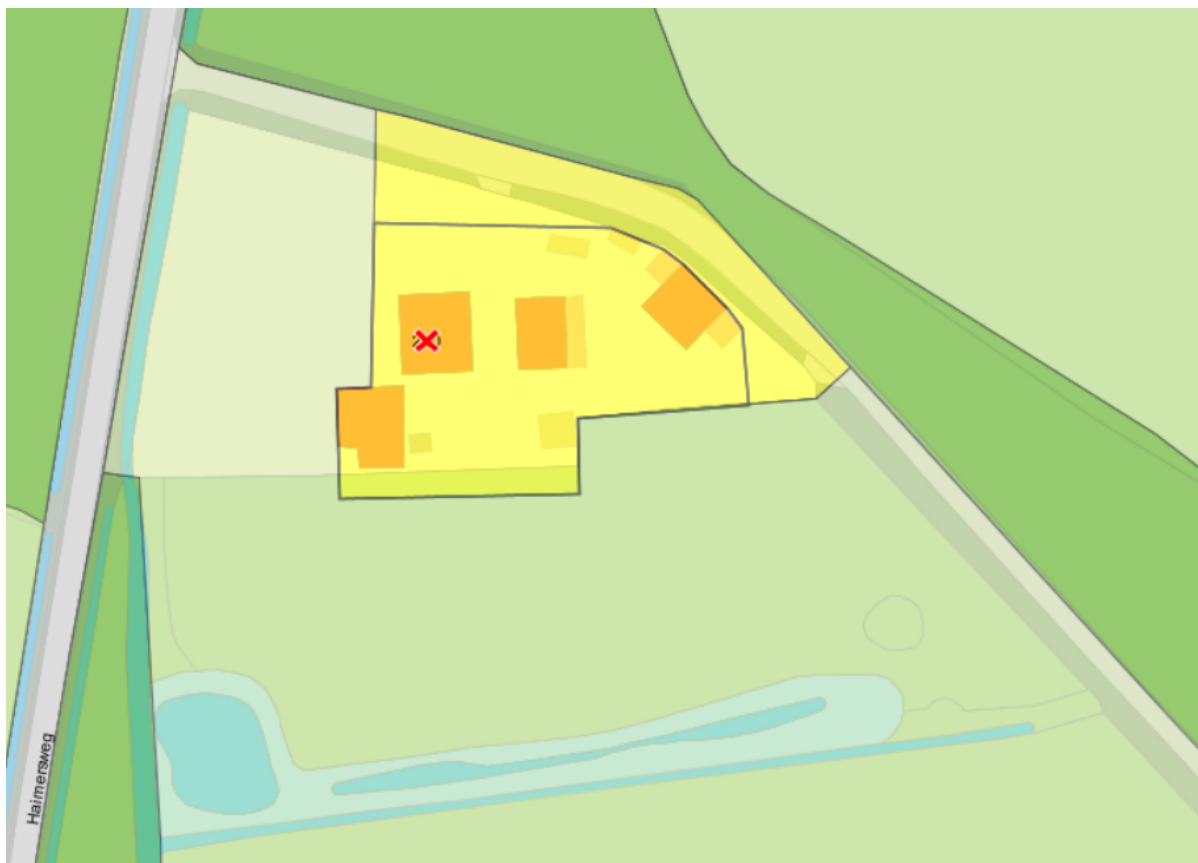
- Agrarisch
- Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden
- Wonen

Onderstaande afbeelding is een luchtfoto uit 2024 van de plek waar vier nieuwe woningen gebouwd gaan worden



Onderstaande afbeelding is een uitsnede van het geldend omgevingsplan waar gebouwd gaat worden. De vier nieuwe woningen komen deels in de woonbestemming en voornamelijk in de agrarische bestemming.





Door het gebied lopen verder leidingen die de dubbelbestemmingen Leiding - Gas en Leiding - Hoogspanningsverbinding hebben. Ook zijn er verschillende gebiedsaanduidingen aan de verschillende locaties toegekend. Deze dubbelbestemmingen zijn ook in het nieuwe plan opgenomen.

Binnen de bestemming Agrarisch is een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk en verder daaraan ondergeschikt ook:

- intensieve veehouderij
- agrarisch natuurbeheer
- winning van zout voorzover er een concessie is gegeven
- extensieve recreatie
- ondergrondse infrastructuur
- waterlopen
- herstel en ontwikkeling van landschappelijk, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden.

Binnen de bestemming Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden is hetzelfde mogelijk als binnen de bestemming Agrarisch met dien verstande dat herstel en ontwikkeling van landschappelijk, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden een hoofddoelstelling is en dat windturbines niet zijn toegestaan.

Binnen de bestemming Wonen is de hoofdfunctie wonen en tevens is toegestaan een bedrijf of beroep aan huis en bed and breakfast. Hier is een woning met een maximale inhoud van 750 m³ mogelijk en afhankelijk van de grootte van het bestemmingsvlak bijbehorende bouwwerken van 75 - 100 m².

Het meest oostelijk gebied heeft de aanduiding stadsrandzone. Hier ligt de nadruk meer op natuurbeleving en recreatief gebruik.

De aanduiding bodemdalingsgebied geldt voor een paar locaties. Bouwen is hier alleen mogelijk na advies van het Staatstoezicht op de Mijnen.

Daar waar de gronden archeologisch van betekenis kunnen zijn, is een functieaanduiding archeologisch onderzoeksgebied toegekend. Verder is over de A35 een ecoduct gerealiseerd. Dit is met een aanduiding

ecoduct aangegeven.

Daarnaast gelden de (paraplu)bestemmingsplannen , "Parkeren Enschede" (11-3-2019), ""Cultuurhistorie" (6-2-2017) en "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid) (18-11-2014), Zonnepanelen (2 juli 2018), Aanpassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet (13 mei 2024).

Het paraplubestemmingsplan "Parkeren Enschede" zorgt ervoor dat de beleidsregel "Parkeernormennota Enschede 2017" van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied. Het paraplubestemmingsplan "Cultuurhistorie" beoogt een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed.

Het plan "Bedrijven met milieuzones" sluit vestiging van risicovolle inrichtingen en opslag van vuurwerk uit. Het uitsluiten van risicovolle inrichtingen en vuurwerk zijn in de regels van voorliggend wijzigingsplan overgenomen.

Samengevat:

De gronden nabij de Haimersweg 200 te Enschede hebben in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" agrarische bestemmingen. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk om vier nieuwe woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken dient het Omgevingsplan gewijzigd te worden waarbij de functie "Wonen" met de daarbij behorende activiteiten wordt vastgelegd. De agrarische bestemmingen worden gewijzigd in de functie "Natuur". De relevante regels zijn doorvertaald in dit plan.

1.5 Juridische planopzet

Type plan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is een planologische situatie ontstaan dat in juridische zin iedere gemeente één omgevingsplan heeft voor het gehele ambtsgebied. Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving.

In technische zin geldt dat dit ene omgevingsplan in de eerste periode na invoering van de wet nog bestaat uit afzonderlijke delen die in technische zin 'los' staan. Dit zijn aanvankelijk de regels op rijksniveau (bruidsschat) die door worden geschoven naar het niveau van de gemeente, de eventuele gemeentelijke verordeningen op gebied van erfgoed, geur en afvoer van regen- en grondwater en de bestaande ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen

en uitgebreide omgevingsvergunningen). Op termijn zal aan de delen van het omgevingsplan regels worden vervangen of nieuwe regels aan toegevoegd worden. Deze regels dienen in het omgevingsplan samen te leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, Omgevingswet).

Indien wijziging van het omgevingsplan nodig is, dan zal dit besluit opgesteld moeten worden volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende toepassingsprofielen (TPOD). De TPOD-standaarden zorgen dat juridische regels aan werkingsgebieden en geometrie zijn gekoppeld. Zo kan op een kaart gezien worden waar welke regels gelden.

Bij de invoering van de Omgevingswet is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) geboden op basis van de oude standaarden (IMRO) om een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan mogelijk te maken. Ieder TAM-IMRO plan is een wijziging van dat ene omgevingsplan voor een specifiek gebied.

Het voorliggende plan voor de omgeving Haimersweg 200 betreft een TAM-IMRO-omgevingsplan. Het plan betreft een gedetailleerd plan. 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 beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen.

Indeling van de planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen; Hoofdstuk 2 - Algemene activiteiten; Hoofdstuk 3 - Activiteiten per functie; Hoofdstuk 4 - Activiteiten per thema.

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk bevat algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele werkingsgebied van het plan.

In artikel 1, Toepassingsbereik. De oude planregels (o.a. bestaande ruimtelijke plannen en de bruidsschat) voor een bepaalde locatie vervallen met een TAM-IMRO omgevingsplan niet automatisch. Met een toepassingsbereikbepaling wordt bepaald dat de nieuwe regels voorrang hebben als ze in strijd zijn met de oude regels.

In artikel 2 en 3, Toepassing begripsbepalingen en Aanvullende begripsbepalingen.

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

Artikel 4, Meet- en rekenbepalingen. Dit is een bepaling om eenduidige wijze van meten vast te leggen, Hierbij wordt onder meer voorgeschreven op welke wijze de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Artikel 5, Anti-dubbeltelregel. Deze houdt in dat grond die voor het verlenen van een bouwvergunning (omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen) in aanmerking moet worden genomen, niet nog eens bij de verlening van een bouwvergunning voor een ander bouwwerk in aanmerking mag worden genomen.

Artikel 6, Aanvraagvereisten. De aanvraagvereisten en de beoordelingsregels voor de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 7, Overgangsrecht. Dit artikel bevat regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw plan vast te leggen.

Hoofdstuk 2 - Algemene activiteiten

In hoofdstuk 2 zijn algemene activiteiten beschreven die los van een functie of een thema binnen het werkingsgebied van het TAM/IMRO omgevingsplan zijn toegestaan.

Artikel 8, Algemeen gebruiksverbod. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan in dat plan worden nadrukkelijk vergunningsplichtig of verboden.

In artikel 9 betreft het een algemene bouwregel en in artikel 10 is dat een bepaling voor bouwen van nutsvoorzieningen.

In artikel 10 worden de algemene beoordelingsregel voor omgevingsplanactiviteit bouwen algemeen aangegeven.

In artikel 11 worden de regels voor beroep of bedrijf aan huis opgenomen.

Hoofdstuk 3 Activiteiten per functie

Hoofdstuk 3 gaat in op de toegelaten activiteiten per functie en de randvoorwaarden waaronder activiteiten al dan niet met een omgevingsvergunning kunnen worden toegelaten. De functies zijn opgenomen in alfabetische volgorde.

In artikel 12 is de functie opgenomen "Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschappelijke waarde". Deze functie komt overeen met de beschrijving van de bestemming "Agrarisch met waarden- Agrarische functie met landschappelijke waarde" uit het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest".

In artikel 13 is de functie Bos opgenomen. De voor "Bos" opgenomen gronden zijn bestemd voor houtproductie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden. Een hek is toegestaan tot een hoogte van 1 meter.

In artikel 14 is de functie Groen opgenomen. De voor "Groen" opgenomen gronden zijn bestemd voor het behoud van landschapselementen en versterking van landschappelijke waarde. Het weiden van dieren is niet toegestaan. Een semi-verharde ontsluitingsweg ten behoeve van de vier woningen is wel mogelijk.

De gronden met de functies "Groen" zijn de directe omgeving van de nieuw te bouwen woningen. Het is niet toegestaan binnen de functies Groen om bouwwerken of gebouwen te realiseren. Een bestaande schuur is aangegeven met de aanduiding "Overige zone -schuur". Het is een bewuste keuze om de functie Groen te kiezen en niet de bestemming "Tuin". De directe omgeving van de nieuw te bouwen woningen moet zo natuurlijk mogelijk blijven en niet transformeren tot een tuin/erf. Vergunningsvrij bouwen is hier niet mogelijk.

In artikel 15 is de functie Natuur opgenomen. De voor "Natuur" opgenomen gronden zijn bestemd voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden. De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn de voormalige landbouwgronden die als nieuwe natuur worden ingericht. Hier zijn de gebruikelijk bepalingen voor de bestemming "Natuur" opgenomen. Toegevoegd is de bepaling dat geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is vereist als deze passen binnen de inrichting van de gebieden zoals opgenomen in bijlage 3 Inrichtingsplan nieuwe natuur.

In artikel 16 is de functie "Verkeer" opgenomen. Deze functie is toegekend aan een bestaande weg.

In artikel 17 is de functie Wonen opgenomen. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Binnen de functie Wonen is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) niet toegestaan. Dit plan maakt de realisatie van totaal 4 woningen binnen het werkingsgebied mogelijk. Per woning is een aanduiding opgenomen om nadere regels te stellen met betrekking tot de inhoud. Deze aanduiding overige zone - bouwvorm A tot en met D legt ondermeer de maximale inhoud vast. Een van de te bouwen woning ligt in het aandachtsgebied van een gasleiding. Voor deze woning zijn regels opgenomen dat de gevel aan de westkant van het woongebouw geen glas mag bevatten en dat deze gevel brandwerend (bijvoorbeeld geen isolatie met stro of andere ontvlambare materialen) moet worden uitgevoerd. Het risico is gering, maar de impact van een brand met een gasleiding is groot. Vandaar dat deze aanvullende regels zijn opgenomen.

Hoofdstuk 4 Activiteiten per thema

In dit hoofdstuk zijn de toegestane activiteiten per thema ingedeeld. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om aspecten als geluid, bodem, afval, energie, erfgoed, externe veiligheid etc.

In artikel 18 zijn regels opgenomen voor het bodemdalingsgebied.

In artikel 19 zijn regels opgenomen voor het archeologische onderzoeksgebied B ter bescherming van (mogelijk) in de bodem aanwezige archeologische waarden. .

In artikel 20 zijn regels opgenomen voor de aanduiding "Leiding - Gas". Deze regels zijn opgenomen ter voorkoming van schade aan deze belangrijke gastransportleidingen en komen in principe overeen met de regels van het bestaande Buitengebied "Noordwest".

In artikel 21 zijn regels opgenomen voor de aanduiding "Leiding-Hoogspanningsverbindingen". Deze regels zijn opgenomen ter bescherming van de hoogspanningsverbinding en komen in principe overeen met de regels van het bestaande Buitengebied "Noordwest".

Artikel 22 ziet toe op regels voor het bij nieuwbouw op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater.

Artikel 23 Parkeren bevat de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren, van zowel auto's en fietsen als parkeervoorzieningen voor mindervaliden. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeervoorzieningen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede'. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de parkeernormennota tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe parkeernormennota.

1.6 Conclusie

Met deze motivering wordt aangetoond dat de deze wijziging van het Omgevingsplan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van de activiteit(en).

Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal

2.1 Participatie

Bij het wijzigen van het Omgevingsplan moet de gemeente aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze het gemeentelijke participatiebeleid is toegepast. Gemeente Enschede heeft de 'Participatieverordening gemeente Enschede 2022' en de op basis daarvan opgestelde "handreiking participatie voor initiatieven Omgevingswet". De principes uit deze handreiking zijn gevolgd bij deze wijziging van het Omgevingsplan.

PARTICIPATIE ERVE BRINKCATE (HAIMERSWEG 200)

Voorgeschiedenis

Voor de omgeving van Haimersweg 200 is al eerder een bestemmingsplan in procedure gebracht. Het bestemmingsplan voor de bouw van een seniorenwoning 'De Tweekelerhof' nabij Haimersweg 200 is door de gemeenteraad in 2018 door de gemeenteraad niet vastgesteld. De kritiek betrof niet zozeer de door het landgoed te leveren prestaties in de vorm van het aanleggen van 6 hectare nieuwe natuur en het uitvoeren van de groene investeringsagenda, maar ging vooral over de voorgestelde nieuwe bebouwing op het landgoed.

De voornaamste bezwaarmaker, de Vereniging Behoud Tweekelo, was van mening dat de bebouwing met 6 nieuwe woningen te massaal was (een dorpje), dat die meer een agrarische uitstraling moest hebben en er ook een deel van de voorgestelde bebouwing meer in het centrum van het landgoed moest worden gesitueerd en niet uitsluitend rond Haimersweg 200.

Een nieuw begin

In de eerste plaats is samen met de gemeente uitvoerig gezocht naar andere plekken in de kern van het landgoed waar nieuwe bebouwing gerealiseerd zou kunnen worden. Verscheidene locaties zijn door het landgoed voorgesteld. Vanwege de Monumentenwet en de Natuurschoonwet is het aantal mogelijke locaties echter beperkt. De uitkomst van deze zoektocht is echter dat er geen geschikte plekken te vinden zijn in de rest van het landgoed, omdat nieuwbouw daar een te grote inbreuk op het landschap zou betekenen of ongewenste ecologische gevolgen zou hebben. Daarom is besloten dat de bebouwing te concentreren op de locatie Haimersweg 200. Wel wordt het aantal woningen verminderd van 6 naar 4.

Samen met landschapsarchitect Bijkerk is opnieuw gekeken naar het erf Haimersweg 200. Het ontwerpproces is weer geheel bij nul begonnen, waarbij de volgende principes zijn gehanteerd:

Er wordt maar beperkte bebouwing op dit erf gerealiseerd (4 woningen). Elke bouweenheid moet de vorm krijgen van een typische boerenschuur met een rood pannendak en bijvoorbeeld zwarte wanden (eventueel met gebruik van staal en glas), eenvoudige landelijke uitstraling;

De situering van de nieuwe bouweenheden moet compact en conform een traditioneel boerenwoning in het ontginningslandschap plaatsvinden.

Omdat dit een heel ander plan betreft met andere uitstraling heeft het project ook een nieuwe naam gekregen: 'Brinkcate'. Dit verwijst naar een kleine boerderij (cate) waarvan de gebouwen gesitueerd zijn rond een 'brink'. Deze principes zijn verankerd in het beeldkwaliteitsplan welke is opgenomen als een kwalitatieve verplichting in de regels van dit plan.

Overleg met vereniging Behoud Tweekelo

Het nieuwe plan met schuurwoningen is op 20 december 2021 door onder andere de initiatiefnemer

besproken met het bestuur van de Vereniging Behoud Tweekelo en werd positief ontvangen aangezien de belangrijkste kritiek op het eerdere plan in het nieuwe plan verwerkt is: agrarische uitstraling en minder wooneenheden. Wel wilde men te zijner tijd het Beeldkwaliteitsplan nog kunnen beoordelen. De positieve grondhouding over het plan door de Vereniging Behoud Tweekelo is nogmaals per mail bevestigd per mail op 23 juni 2025.

Verder heeft de gemeente op (datum) in het gemeenteblad aan een ieder kennis gegeven van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet).

Samenwerking wijkorganen

In december 2021 heeft de initiatiefnemer samen met de gemeente het plan besproken met/toegelicht aan de Vereniging Behoud Tweekelo (VBT). De VBT heeft destijds aangegeven positief te zijn over de nieuwe planopzet van het erf Haimersweg 200 (vermindering aantal woningen van 6 naar 4 en erfopzet), maar nog wel benieuwd te zijn naar de beleidsmatige onderbouwing. Op dat moment gold nog de Gids Buitenkans 2014. De Gids Buitenkans 2022 kent zoals hierboven beschreven en helder procesbeschrijving hoe om te gaan met het toepassen van maatwerk.

In juni 2025 is het plan nogmaals toegezonden aan de VBT en geïnformeerd over de voortgang van het initiatief. Daarbij heeft de VBT aangegeven nog steeds positief te staan ten opzichte van de ontwikkeling van de 4 woningen op erf Haimersweg 200.

2.2 Procedure

Wijziging Omgevingsplan

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. Hieronder zijn de procedurestappen in verkorte vorm weergegeven.

Bespreken plan met de Stadsdeelcommissie West

Als er sprake is van een maatwerkregeling dan wordt het plan uitgelegd aan de desbetreffende stadsdeelcommissie. De plannen zijn toegelicht in de Stadsdeelcommissie Est op 18 april 2023 en kregen brede steun.

Vooroverleg

Deze wijziging van het Omgevingsplan betreft geen ontwikkeling waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor deze aanvraag afgezien van het plegen van vooroverleg. Wel is er ambtelijk overleg geweest met de provincie Overijssel over het concept-plan in juni 2025. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat haar belangen niet worden geschaad.

Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan

De gemeente heeft op 26 februari 2025 in het gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet).

Terinzagelegging ontwerp wijziging omgevingsplan

Het ontwerpbesluit is voor een periode van zes weken digitaal ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid geboden om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen. De

bekendmaking van de terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en daarnaast ook in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis".

Zienswijzen en vaststelling

De termijn van tervisielegging was van 25 september tot en met 5 november 2025.

Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Inwerkingtreding

De wijziging van het omgevingsplan treedt in werking 4 weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt.

Rechtsbescherming bij wijziging van het Omgevingsplan

Tegen een wijziging van het Omgevingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de kennisgeving van de wijziging van het omgevingsplan staat hoe dat moet en wanneer dat kan.

2.3 Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden moet de gemeente kosten maken. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeente is verplicht om in bepaalde gevallen deze

kosten te verhalen. Het sluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur.

Als het niet gelukt is een overeenkomst af te sluiten, dan verhaalt de gemeente de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Kostenverhaal en deze wijziging van het Omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

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

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan relevant beleid en regelgeving

3.1.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl; afdelingen 5.1, 5.2 en 5.3).

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Verschillende ministeries werken aan de uitwerking van diverse beleidsthema's in de vorm van Nationale Programma's.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waarin Regio Twente onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio. Enschede is hierin genoemd vanuit de afspraak "Samenhang topwerklocaties en stationsgebieden in Twente" tussen de regio Twente en het Rijk. De afspraak behelst dat Regio en Rijk gezamenlijk onderzoek doen

naar mogelijkheden van het versterken van agglomeratiekracht door ontwikkeling van wonen en werken in de samenhangende stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede (de Innovatiedriehoek). De aaneengesloten stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede moeten doorgroeien als compact centrum van de integrale ontwikkelas Zwolle-TwenteMünster, met een vestigingsmilieu van vernieuwende combinaties van duurzaam wonen, werken, ondernemen en studeren.

2. De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden. De gemeente

Enschede maakt geen onderdeel uit van een door het Rijk aangewezen NOVI-gebied.

Actualisatie omgevingsvisie

Er is een actualisatie van de NOVI in voorbereiding. Met de programma's Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Het streven is de aangescherpte NOVI als nieuwe Nota Ruimte vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

Omgevingswet

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's). In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

het Omgevingsbesluit (Ob); In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl); In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal); In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving.

het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk. En over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Rijk geeft in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Bovenlokale belangen - bijvoorbeeld als beschreven in de Novi of in de provinciale Omgevingsvisie - werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan.

Ten aanzien van de instructieregels wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten instructieregels: 'betrekken bij', 'rekening houden met' en 'in acht nemen'. De eerste twee geven gemeenten ruimte voor eigen overwegingen. De laatste - 'in acht nemen' - is dwingend. Voor de volgende onderwerpen gelden rijksinstructieregels:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4 Bkl);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5 Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen (paragraaf 5.1.6 Bkl);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7 Bkl);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke

leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Doorwerking plan en toetsing

Het voorliggende omgevingsplan houdt rekening met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. In deze motivering wordt onder andere ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ten aanzien van (externe) veiligheid, waterbelangen en de bescherming van gezondheid en het milieu. De volgende instructieregels zijn voor onderhavig plan van toepassing:

Paragraaf 5.1.2 Bkl Waarborgen van veiligheid (zie paragraaf 3.2.5)

Paragraaf 5.1.3 Bkl Beschermen waterbelangen (zie paragraaf 3.3.1)

Paragraaf 5.1.4 Bkl Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (zie paragraaf 3.2)

Paragraaf 5.1.5 Bkl Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragrafen 3.3.4, 3.3.5 en 3.1.1.3).

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project tot realisatie van 4 woningen aansluitend op een bestaand erf in het buitengebied van Enschede mogelijk gemaakt. Met deze wijziging wordt, met in achtneming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in rijksbeleid en - regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen.

Conclusie

Deze wijziging van het Omgevingsplan voldoet aan de instructieregels van het Rijk.

3.1.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel

3.1.2.1 Omgevingsvisie

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. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid zijn daarbij de leidende principes of 'rode draden'. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

3.1.2.2 Omgevingsverordening

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 hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening zijn instructieregels gesteld waar het voorliggende plan rekening mee dient te houden.

In het navolgende wordt invulling gegeven op welke wijze het voorliggende plan aansluit bij de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen op de Ladder voor duurzame verstedelijking en is gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid.

3.1.2.3 Ruimtelijke kwaliteit

In afdeling 4.3 van de omgevingsverordening is opgenomen dat omgevingsplannen een onderbouwing moeten bevatten waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet

het plan getoetst worden aan het 'uitvoeringsmodel' en de 'catalogus gebiedskenmerken' uit de Omgevingsvisie Overijssel (artikel 4.9).

In het uitvoeringsmodel staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes (of), de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden (waar) en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden (hoe).

Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Afdeling 4.2 van de verordening geeft instructieregels gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Het omgevingsplan kan woningbouw toelaten als voorzien wordt in een bovenregionale behoefte. Woningbouw in de Groene Omgeving (buitengebied) kan alleen onder voorwaarden, onder andere als aannemelijk is gemaakt dat in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied. Woningbouw kan alleen mogelijk worden gemaakt als aannemelijk is dat deze toekomstbestendig is.

Paragraaf 4.45.1 geeft instructieregels over woningbouw. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

De behoefte van de woningen wordt nader getoetst in paragraaf 3.4, maar is kortweg passend binnen regionale woonafspraken. De woningbouwlocatie is gelegen op een voormalig agrarisch erf en wordt gesitueerd ter plaatse van landschapontsierende, technisch verouderde, agrarische bebouwing. Er is dus geen sprake van extra ruimtebeslag buiten een bestaand erf. Het voldoet daarmee aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

De locatie van de agrarische schuren is in verval geraakt, een nieuwe invulling draagt bij aan de toekomstbestendigheid. De ontwikkeling vervult de behoefte naar uitbreiding van de woningvoorraad van de gemeente Enschede.

Ontwikkelingsperspectief (waar)

In het kader van de toelichting wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. De locatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in een kleinschalig mixenlandschap'.

In het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' staat ook de ambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Daarnaast gelden bij alle ontwikkelingsperspectieven de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

In het kader van de toelichting wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. De locatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Bijzondere gebiedscondities benutten: landgoederen-ontwikkelingsperspectieven'.

Het voorliggende plan past binnen het ontwikkelingsperspectief 'Bijzondere gebiedscondities benutten: landgoederen-ontwikkelingsperspectieven'. De bouw van 4 schuurwoningen past binnen het ontwikkelingsperspectief.

Daarnaast vindt ook middels een goede landschappelijke inpassing een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van



het plangebied en de directe omgeving plaats. Tevens levert het plan geen extra belemmeringen voor de functies in de nabije omgeving van het plangebied. Het plan past binnen de uitgangspunten van het ontwikkelingsperspectief voor de groene omgeving.

Gebiedskenmerken (hoe)

In de toelichting op het plan wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In navolgende motivering is beschreven dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de provinciale gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken zijn beschreven in meerdere lagen. Voor het plangebied zijn de volgende lagen van belang:

a. Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in de Natuurlijke laag van de gebiedskenmerken "Dekzandvlakte en Ruggen". 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 (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdal en ruggen, het uitgangspunt.

Het bestaande reliëf zal met dit planvoornemen niet gewijzigd worden. Wel zal in overeenstemming met dit gebiedskenmerk aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing door zichtlijnen vanaf het erf te creëren.

b.. Agrarische laag

Het plangebied ligt in jonge heide en broekontginningslandschappen. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Met het voorliggende plan wordt het landschappelijk raamwerk het erf versterkt en de ruimtematen worden in stand gehouden.

c.. Laag van beleving

Het plangebied ligt in de laag landgoederen en buitenplaatsen. De ambitie is het in stand houden en herstellen van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen, open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd. Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, zoals recreatieve functies, publieke voorzieningen, eventueel woningen, als deze de kwaliteit versterken. Bij dit alles mag een natuurgericht beheer niet ten koste gaan van monumentaliteit en het behoud van het erfgoed.

Met het voorliggend plan wordt het bestaande landgoed versterkt.

Het plangebied ligt ook in de laag "stads- en dorpsrand". Deze laag is een overgangs-gebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap er omheen. De richting van deze laag is ondermeer behoud, herstel en aanleg van landschappelijke recreatieve routes tussen stad/dorp en land.

Sociale kwaliteit en duurzaamheid

Sociale kwaliteit wordt in de omgevingsverordening toegelicht als welzijn van de mens voor zover die betrekking heeft op de fysieke leefomgeving. In deze motivering is onderbouwd dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat in de procedure de communicatie wordt aangegaan met de betrokkenen.

Duurzaamheid is duurzame ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Onder toekomstbestendigheid (artikel 4.6) is gemotiveerd dat de ontwikkeling hiermee niet strijdig is.

Artikel 4.4: Principe van concentratie

Plannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. De

voorliggende ontwikkeling komt voort uit een lokale concrete behoefte naar woonruimte. De ontwikkeling is gesitueerd nabij een bestaand erf. Het voornemen is dan ook in overeenstemming dit artikel.

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Plannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt: dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie; dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut. De woningbouwlocatie is gelegen nabij een voormalig agrarisch erf. Het voldoet daarmee aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 4.6: Toekomstbestendigheid

In de toelichting op de omgevingsplanwijziging waarin provinciale belangen in geding zijn wordt aannemelijk gemaakt dat de nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt en die niet bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik, toekomstbestendig zijn en dus: de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen; duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

De agrarische percelen worden omgezet naar de functie "natuur" en de realisatie van 4 woningen vervult de behoefte naar uitbreiding van de woningvoorraad van de gemeente Enschede.

Kwaliteitsimpuls Groen omgeving

Het plan moet onderbouwd worden op basis van de beleidsregel artikel 4.11 van de provinciale Omgevingsverordening. De gids Buitenkans heeft regels opgenomen hoe deze kwaliteitsimpuls moet worden bereikt. De onderbouwing of er voldoende kwaliteit is bijgedragen is te vinden in de gemeentelijke beoordeling (Toetsing aan gemeentelijk beleid).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende plan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. In deze paragraaf wordt de wijziging van het omgevingsplan getoetst aan beleid en regelgeving van de provincie Overijssel. Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Het gaat alleen om de instructieregels die relevant zijn voor deze omgevingsplanwijziging. Het gaat in deze paragraaf ook alleen om instructieregels voor onderwerpen die niet aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

3.1.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid

3.1.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst aan gemeentelijk beleid dat relevant is voor deze wijziging. In paragraaf 3.2 en 3.3 (Toetsing aan relevante milieuaspecten en Toetsing aan de relevante omgevingsaspecten) komen, voor zover relevant voor deze wijziging, sectorale beleidsstukken aan bod, zoals het Water- en Klimaatadaptatieplan (WEK) en het archeologiebeleid.

Visie Landelijk Gebied

In zijn vergadering van 6 juli 2021 heeft de gemeenteraad -met toepassing van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening- de structuurvisie 'Visie landelijk gebied Enschede' (NL.IMRO.0153.SV00011-0003)

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

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

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

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

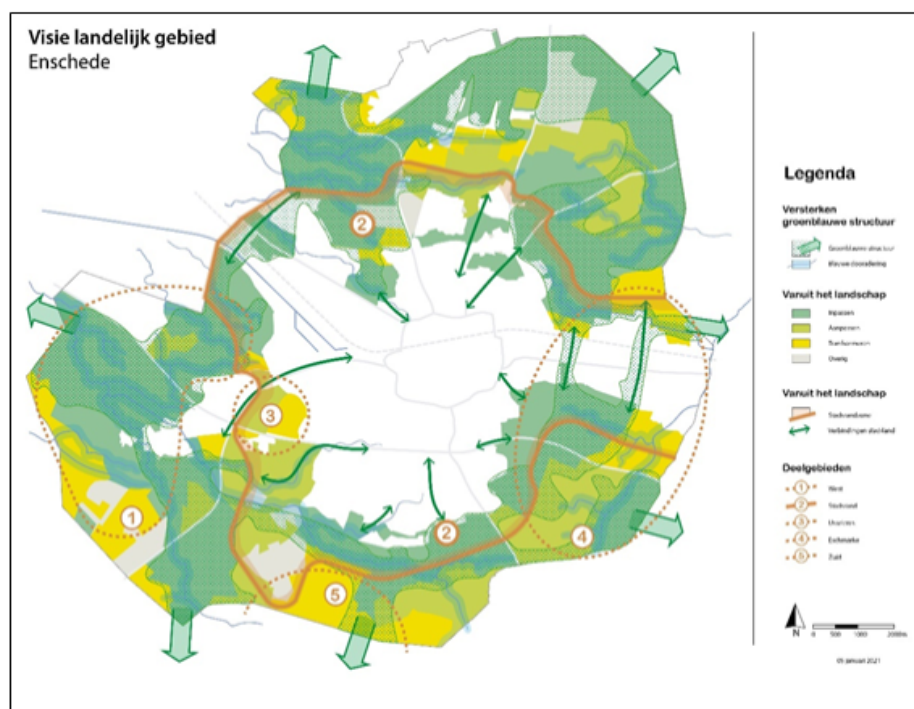
Versterken groenblauwe structuur: stevige ecologische netwerken en een duurzaam natuurlijk watersysteem t.b.v. behoud van biodiversiteit, natuur en landschap.

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

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

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

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



Figuur 3.1 Visiekaart landelijk gebied

Het plangebied is op de kaart aangewezen om bij nieuwe initiatieven te ontwikkelen vanuit het principe van 'inpassen'. Gezien het planvoornemen de realisatie van 4 woningen plaatsvindt op een bestaand erf, ingevoegd deels binnen de bestaande bebouwing en een erfinrichtingsplan bij de regels is opgenomen als voorwaarde, wordt ruimschoots voldaan aan het principe van inpassen.

Gids Buitenkans 2022

Op 11 juli 2022 heeft de gemeenteraad besloten de nieuwe Gids Buitenkans vast te stellen. De herziene Gids Buitenkans (2022) maakt de ambities uit de Visie landelijk gebied concreet met regels voor plannen in het landelijk gebied. De herziene Gids Buitenkans helpt bij het maken van een goed plan voor bijvoorbeeld bouwen of wonen dat past in dat nieuwe beleid.

De Gids Buitenkans biedt een afwegingskader met vier grote regelingen over bouwen en slopen:

Rood voor Rood (sloop geeft ruimte aan nieuwbouw)

Slooplegeling (wanneer levert afbraak rechten op voor nieuwbouw) Vrijkomende Agrarische Bebouwing (hergebruik voor een andere functie) Rood voor Groen (stichten van een nieuw landgoed)

Indien op grond van deze regelingen geen medewerking geboden kan worden aan een initiatief dan is er in de Gids Buitenkans een hoofdstuk opgenomen genaamd Maatwerk. Als initiatieven niet (geheel) passen binnen de vier grote regelingen of de kaders en regels per functie is sprake van 'maatwerk' of bij heel grote ontwikkelingen van een integrale gebiedsaanpak. Het kan daarbij ook gaan om situaties waarin verschillende regelingen en regels van de grote 4 van toepassing zijn. De samenloop van de verschillende regels en regelingen vragen dan om een afweging op maat. Bij maatwerk wordt de afweging direct gebaseerd op de beoogde balans tussen beschermen en benutten (Omgevingswet) en de ontwikkelingsprincipes, het themabeleid en de opgaven uit de Visie landelijk gebied.

Bij de maatwerkregeling is ook de buitenplaatsregeling meegenomen. In de vorige gids Buitenkans 2014 was voor 5 historische landgoederen een mogelijkheid opgenomen om extra bebouwing toe te voegen. De regeling hield in dat vijftig procent van de inhoud van het landhuis toegevoegd mocht worden als nieuwe economische drager. In de huidige gids is een overgangsbepaling opgenomen. De aanvrager heeft op tijd een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten, zodat deze rechten meegenomen worden.

Evenwichtige afweging

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

De beoordeling

Het eerste onderdeel van de beoordeling is of het initiatief voldoet aan de Buitenplaatsregeling

Deelvragen zijn:

1. Heeft de bebouwing tot doel inkomsten te genereren voor het onderhoud van het landgoed?
2. Staat de bebouwing en daarmee de extra inkomsten in verhouding tot de aantoonbare kosten van onderhoud?
3. Is verzekerd dat de inkomsten blijvend ten goede komen aan het beheer?

Ad 1: De inkomsten uit de jaarlijkse erfpacht van de 4 woningen zullen volledig ten goede komen aan beheer en onderhoud. Afspraken hierover zullen in de met de initiatiefnemer te sluiten overeenkomst worden vastgelegd.

Ad 2: De investeringen in de uitbreiding van het landgoed en inrichting als natuur zijn ten koste gegaan van beheer en onderhoud (achterstand). Daarnaast zijn er ook wensen om het landgoed in oorspronkelijke staat te herstellen. De geraamde inkomsten staan in verhouding tot de kosten en leveren een financiële bijdrage om, gefaseerd, vorm te geven aan de ambitie van het Landgoedversterkingsplan.

Ad 3: In de met de initiatiefnemer te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst zullen hierover afdwingbare

afspraken vastgelegd.

Het tweede onderdeel van de beoordeling gaat uit naar de balans tussen benutten en beschermen, waarbij de gemeente uitgaat van het “ja, mits beginsel”.

De vraag is of het privébelang van de initiatiefnemer in evenwicht is met het algemeen belang: de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Daarbij kan teruggevallen worden op de Visie landelijk gebied, maar kan ook gekeken worden naar de regelingen in de Gids zelf. De initiatiefnemer heeft daarvoor zelf de vergelijking gemaakt met de regeling Rood voor Groen – ontwikkeling van een nieuw landgoed (par 3.4 Gids Buitenkans 2022).

Zoals bovenstaand al aangegeven wijkt deze ontwikkeling in een aantal opzichten af van deze regeling en is die daardoor niet rechtstreeks toe te passen. Wel kan de gedachte achter de regeling worden benut bij de maatwerktotsing:

- De uitbreiding van het landgoed met 8,7 hectare is vergelijkbaar met de 10 hectare die benodigd is om een nieuw landgoed te kunnen oprichten;
- Er wordt 7,1 hectare nieuwe natuur toegevoegd, ruimschoots het dubbele van de vereiste 3 hectare uit de regeling;
- Het toe te voegen bouwvolume voor woningen dat op basis van deze investering wordt toegevoegd (ca 1000 m³) vergelijkbaar is met de regeling Rood voor Groen (landhuis met inhoud van 1000 tot 1500 m³).

Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat het op te leveren resultaat en het daaraan te onttelen bouwvolume zich positief verhoudt in vergelijking met deze regeling goed kan doorstaan.

Weging initiatief: maatschappelijk belang versus privé-belang

Het uitgangspunt bij het toetsen van initiatieven in het landelijk gebied van Enschede is het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Een eigenaar die iets wil realiseren op zijn of haar grondgebied, woning of (agrarisch) bedrijf heeft daar een bedoeling mee en zal die maatregel of ontwikkeling zelf wenselijk vinden. De gemeente voegt daar altijd de vraag aan toe of dat initiatief ook een meer algemeen belang dient: Draagt de maatregel of ontwikkeling ook bij aan de kwaliteit van het landelijk gebied? In algemene zin moet het privébelang van de initiatiefnemer in evenwicht zijn met het algemeen belang van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Privé-belang

De gevraagde ontwikkelruimte (het privé-belang) betreft:

- Toevoegen 4 woningen aan voormalig boerenerv Haimersweg 200 Op dit erf is momenteel één boerderij/woning aanwezig en een aantal bijgebouwen. Een groot deel van de bijgebouwen (ruim 800 m³) wordt gesloopt waardoor ruimte ontstaat om vier woningen toe te voegen. Dit gebeurt op een zodanige wijze qua positionering, vormgeving en afmetingen/volumes dat het qua verschijningsvorm als een boerenerv blijft ogen, passend in het buitengebied/Twekkelo. Het totaal aan toe te voegen bouwvolume op het erf bedraagt ca 2650 m³ (plus 250 m³ aan inpandige bijgebouw). Dit is opgebouwd uit ca 1650 m³ o.b.v. de Buitenplaatsregeling en ca ruim 1000 m³ plus 250 m³ aan bijgebouw o.b.v. de investeringen in de uitbreiding van het landgoed en ruim 7 hectare nieuwe natuur.

Maatschappelijk belang

Op de volgende aspecten levert de beoogde ontwikkeling een bijdrage aan het maatschappelijk belang:

- Goede landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij iedere ontwikkeling in het buitengebied is dat eventuele negatieve effect van het toestaan van de ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit worden gecompenseerd. Er is vanuit dit oogpunt voor gekozen om alleen op het bestaande erf Haimersweg 200 vier woningen toe te voegen en bijvoorbeeld niet op en momenteel nog onbebouwde locatie op het landgoed. De nieuwe bebouwing zal bovendien met (erf)beplanting landschappelijk worden ingepast.

- Ontwikkeling om beheer en behoud landgoed veilig te stellen Beheer en onderhoud om de bestaande

kwaliteiten van het landgoed in stand te houden en te herstellen vergen jaarlijks de nodige kosten waar onvoldoende inkomsten uit het landgoed tegenover staan. Door het toestaan van vier nieuwe woningen op het landgoed (in erfpacht uit te geven) verbetert de financiële basis om deze investeringen te kunnen blijven opbrengen en achterstallig onderhoud te kunnen aanpakken. De inkomsten uit de erfpacht van deze woningen wordt geraamd op ca € 40.000,- per jaar).

- **Nieuwe natuur**

Voor dit plan heeft het landgoed 12,3 ha landschappelijk heringericht. In totaal is 7,1 ha landbouwgrond omgezet in natuur. Voor de omvorming van 12,3 ha landbouwgrond is 8,7 ha landbouwgrond aangekocht van derden. Voor de percelen die al in eigendom waren wordt een marktprijs van 60.000,- per hectare gerekend en afgewaardeerd naar natuurgrond met een waarde van 10.000,- per ha. De inrichtingskosten voor omzetting naar natuur zijn gemiddeld € 20.000,- per hectare. De totale investering in nieuwe natuur door aankoop, afwaardering en herinrichting bedraagt € 418.915,-.

In april 2023 is de geplande herinrichting geheel uitgevoerd. De wijziging van gebruik/inrichting is echter nog niet vastgelegd in een omgevingsplan (bestemmen als "natuur" ipv "agrarisch"). Het gebruik als natuur kan dus nog weer worden teruggedraaid. Door middel van dit plan krijgen de gronden de functie: "Natuur".

- **Behoud openstelling landgoed**

Het landgoed is al toegankelijk voor bezoekers/wandelaars. Om de opengestelde paden veilig (bijv. ijm vallende takken e.d.) en begaanbaar te houden is jaarlijks/peridiek het nodige onderhoud noodzakelijk. De opbrengsten uit de erfpacht van de nieuw te realiseren woningen worden o.a. aangewend voor dit onderhoud. Daarmee wordt voorkomen dat er paden moeten worden afgesloten ijm veiligheid en het landgoed verminderd toegankelijk wordt.

Uitgangspunt is dat er een weging moet plaatsvinden tussen het privé-belang en maatschappelijk belang.

Ontwikkeldruimte (privé-belang)

- Vier woningen in erfpacht uit te geven met een totaal bouwvolume van circa 2900 m³.

Tegenprestratie (maatschappelijk belang)

- Aanleg 7,1 hectare nieuwe natuur;
- Veilig stellen beheer, onderhoud en herstel landgoed;
- Behoud openstelling;
- Goede ruimtelijke inpassing van nieuwe woningen;
- Behoud natuur, landschap en cultuurhistorie op het landgoed.

De conclusie is dat de tegenprestratie voldoende is om de vier woningen te ontwikkelen. In algemene zin is het privébelang van de initiatiefnemer in evenwicht met het algemeen belang van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Ontwikkeldprincipes

In de Visie Landelijk gebied is het plangebied aangewezen om bij nieuwe initiatieven in te zetten op 'inpassen'. Het planvoornemen betreft het realiseren van woningen op een bestaande erf nabij bestaande gebouwen, dan wel vervangende nieuwbouw. Het plan voldoet hiermee aan het ontwikkelprincipe 'inpassen'.

Themabeleid

Binnen het thema Wonen wil de gemeente de groene kwaliteit behouden en versterken en om die reden de versterking van het landelijk gebied tegengaan. Dat is al jaren het beleid en die lijn zet deze Visie voort. Het landelijk gebied wordt echter niet op slot gezet. Hergebruik van landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is onder voorwaarden mogelijk. Belangrijke uitgangspunten zijn het behoud van cultuurhistorische waardevolle gebouwen en structuren (zoals erven) en de beperking van het gebouwde volume. Het voorliggende plan biedt niet meer volume dan in de bestaande situatie aanwezig is, dan wel dat deze met een bestaande vergunning hergebouwd mag worden. Het initiatief sluit dus aan bij de gemeentelijke ambitie voor wonen in het landelijk gebied.



Opgaven voor het landelijk gebied

De opgaven betreffen een gemeentelijke opgaven om concrete invulling te geven aan de beschreven ambities. Voorliggend plan betreft een particulier initiatief en staat buiten de opgaven die de gemeente voor zichzelf heeft gesteld. De gemeente kan echter de samenwerking opzoeken om de opgaven te verwezenlijken.

Woonvisie

De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. In de Woonvisie staan belangrijke thema's omschreven zoals het vasthouden van 'talent' en 'werken aan de inclusieve samenleving'. In paragraaf 3.1.1.3 is de woningbouwbehoefte ook toegelicht.

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst aan gemeentelijk beleid dat relevant is voor deze wijziging. In paragraaf 3.3 (Omgevingsaspecten) komen, voor zover relevant voor deze wijziging, sectorale beleidsstukken aan bod, zoals het Water- en Klimaatadaptatieplan (WEK) en het archeologiebeleid.

Visie Landelijke gebied

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

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

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

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

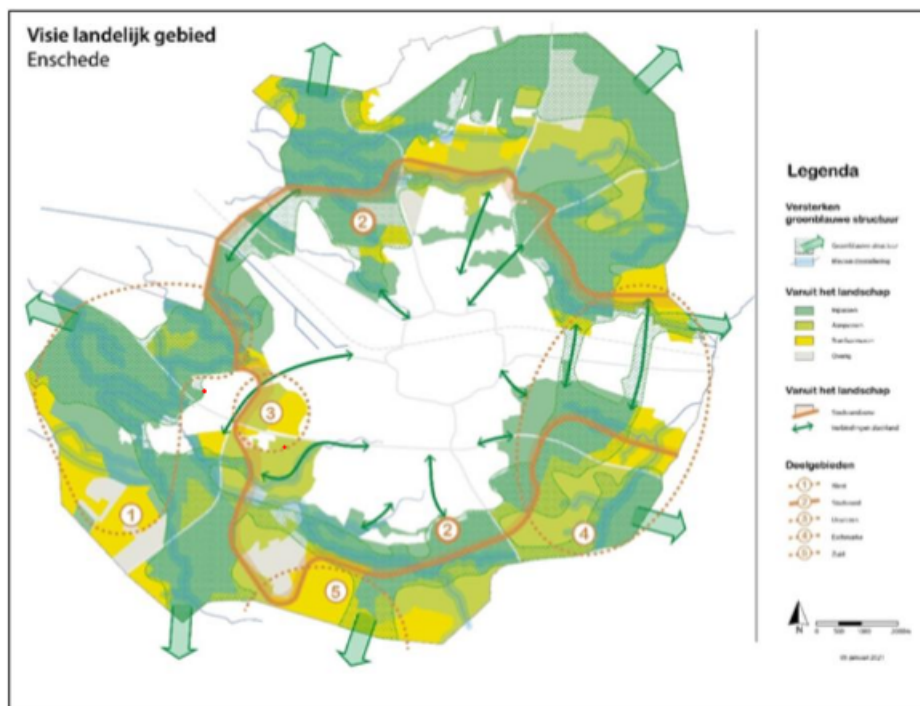
Versterken groenblauwe structuur: stevige ecologische netwerken en een duurzaam natuurlijk watersysteem t.b.v. behoud van biodiversiteit, natuur en landschap.

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

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

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

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



Figuur 3.1 Visiekaart landelijk gebied

In de Visie Landelijk gebied (p. 8) valt het Stroet met Twekkelo onder de landschappen van zeer hoge waarde (hoogste categorie) en dus een gebied waar nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig moeten worden 'ingepast' (p. 31). Enschede hecht waarde aan het voortbestaan van de landgoederen en biedt daarbij actieve steun (p. 55). Enschede wil graag haar profiel als stad met veel landgoederen benutten (p. 40).

Het plangebied is op de kaart aangewezen om bij nieuwe initiatieven te ontwikkelen vanuit het principe van 'inpassen'. Gezien het planvoornemen de realisatie van 4 woningen plaatsvindt op een bestaand erf, ingevoegd binnen de bestaande bebouwing, dan wel vervangende nieuwbouw, wordt ruimschoots voldaan aan het principe van inpassen.

De regelingen van de Gids buitenkans

Voor het initiatief is hoofdstuk 5: "Maatwerk en gebiedsgerichte aanpak" van de Gids Buitenkans van toepassing. . Gezien de omvang van het initiatief is hier sprake van 'omvangrijk maatwerk' en niet van 'integrale gebiedsaanpak' omdat de impact van het initiatief zich niet uitstrekt tot de wijde omgeving van het plangebied. Van de initiatiefnemer wordt een kwaliteitsimpuls gevraagd om de kwaliteit van het landelijk gebied in balans te houden. De Visie landelijk gebied bevat de basis om te beoordelen of daarvan sprake is.

De initiatiefnemer heeft de verschillende onderdelen van de Gids gebruikt bij het opstellen van het Landgoedversterkingsplan. Het gaat daarbij in het bijzonder om: de overgangsregeling vanuit de Gids Buitenkans 2014 (Buitenplaatsregeling) en de Rood voor Groenregeling. Het landgoedversterkingsplan is als bijlage opgenomen (Bijlage 3 landgoedversterkingsplan).

De paragraaf 4.4 van de gids Buitenkans stelt dat de gemeente binnen haar beperkte mogelijkheden de landgoederen wil steunen in hun ontwikkeling. Voor Het Stroet kan in een overgangperiode gebruik worden gemaakt van de regeling uit de Gids 2014 om nieuwe bebouwing toe te staan met als doel de kosten voor onderhoud van het landgoed te dekken. De omvang van de bebouwing moet in balans zijn met de aantoonbare kosten van onderhoud, het landhuis uitgezonderd. Ook moet worden gegarandeerd dat de inkomsten blijvend ten goede komen aan het beheer van de buitenplaats. Overigens is ook in de Gids Buitenkans 2022 onder maatwerk aangegeven dat bij initiatieven op een landgoed de financiering van het beheer een overweging is bij de beoordeling. De duurzame en toekomstgerichte exploitatie van het landgoed kan maatregelen nodig maken, zodat het publieke belang van natuur, landschap en cultuurhistorie en de

zichtbaarheid en toegankelijkheid van een landgoed gewaarborgd worden.

Verder wijst de initiatiefnemer op de regeling Rood voor Groen (paragraaf 3.4 van de Gids 2022), waarbij het gaat om een nieuw hoofdgebouw op een aaneengesloten landbouwgebied van 10 ha, waarvan een deel, tenminste 3 hectare wordt omgezet in natuur.

Voor de beoordeling van het voorstel is de Buitenplaatsregeling direct van toepassing. De situatie wijkt in een aantal opzichten af van de Rood voor Groenregeling. Die is daardoor niet rechtstreeks toe te passen. Wel kan de gedachte achter de regeling worden benut bij de maatwerkttoetsing. Dat is ook de bedoeling van maatwerk: als de Gids niet rechtstreeks een antwoord geeft, dan helpen de regelingen om een aanvraag op een juiste manier te beoordelen.

De beoordeling

Het eerste onderdeel van de beoordeling is of het initiatief voldoet aan de Buitenplaatsregeling

Deelvragen zijn:

1. Heeft de bebouwing tot doel inkomsten te genereren voor het onderhoud van het landgoed?
2. Staat de bebouwing en daarmee de extra inkomsten in verhouding tot de aantoonbare kosten van onderhoud?
3. Is verzekerd dat de inkomsten blijvend ten goede komen aan het beheer?

Ad 1: De inkomsten uit de jaarlijkse erfpacht van de 4 woningen zullen volledig ten goede komen aan beheer en onderhoud. Afspraken hierover zullen in de met de initiatiefnemer te sluiten overeenkomst worden vastgelegd.

Ad 2: De investeringen in de uitbreiding van het landgoed en inrichting als natuur zijn ten koste gegaan van beheer en onderhoud (achterstand). Daarnaast zijn er ook wensen om het landgoed in oorspronkelijke staat te herstellen. De geraamde inkomsten staan in verhouding tot de kosten en leveren een financiële bijdrage om, gefaseerd, vorm te geven aan de ambitie van het Landgoedversterkingsplan.

Ad 3: In de met de initiatiefnemer te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst zullen hierover afdwingbare afspraken vastgelegd.

Het tweede onderdeel van de beoordeling gaat uit naar de balans tussen benutten en beschermen, waarbij de gemeente uitgaat van het “ja, mits beginsel”.

De vraag is of het privébelang van de initiatiefnemer in evenwicht is met het algemeen belang: de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Daarbij kan teruggevallen worden op de Visie landelijk gebied, maar kan ook gekeken worden naar de regelingen in de Gids zelf. De initiatiefnemer heeft daarvoor zelf de vergelijking gemaakt met de regeling Rood voor Groen – ontwikkeling van een nieuw landgoed (par 3.4 Gids Buitenkans 2022).

Zoals bovenstaand al aangegeven wijkt deze ontwikkeling in een aantal opzichten af van deze regeling en is die daardoor niet rechtstreeks toe te passen. Wel kan de gedachte achter de regeling worden benut bij de maatwerkttoetsing:

- De uitbreiding van het landgoed met 8,7 hectare is vergelijkbaar met de 10 hectare die benodigd is om een nieuw landgoed te kunnen oprichten;
- Er wordt 7,1 hectare nieuwe natuur toegevoegd, ruimschoots het dubbele van de vereiste 3 hectare uit de regeling;
- Het toe te voegen bouwvolume voor woningen dat op basis van deze investering wordt toegevoegd (ca 1000 m³) vergelijkbaar is met de regeling Rood voor Groen (landhuis met inhoud van 1000 tot 1500 m³).

Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat het op te leveren resultaat en het daaraan te onttelen bouwvolume zich positief verhoudt in vergelijking met deze regeling goed kan doorstaan.

Weging initiatief: maatschappelijk belang versus privé-belang

Het uitgangspunt bij het toetsen van initiatieven in het landelijk gebied van Enschede is het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Een eigenaar die iets wil realiseren op zijn of haar grondgebied, woning of (agrarisch) bedrijf heeft daar een bedoeling mee en zal die maatregel of ontwikkeling zelf wenselijk vinden. De gemeente voegt daar altijd de vraag aan toe of dat initiatief ook een meer algemeen belang dient: Draagt de maatregel of ontwikkeling ook bij aan de kwaliteit van het landelijk gebied? In algemene zin moet het privébelang van de initiatiefnemer in evenwicht zijn met het algemeen belang van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Privé-belang

De gevraagde ontwikkelruimte (het privé-belang) betreft:

- Toevoegen 4 woningen aan voormalig boerenerf Haimersweg 200 Op dit erf is momenteel één boerderijtje aanwezig (erfpacht) en een aantal bijgebouwen. Een groot deel van de bijgebouwen (ruim 800 m³) wordt gesloopt waardoor ruimte ontstaat om vier woningen toe te voegen. Dit gebeurt op een zodanige wijze qua positionering, vormgeving en afmetingen/volumes dat het qua verschijningsvorm als een boerenerf blijft ogen, passend in het buitengebied/Twekkelo. Het totaal aan toe te voegen bouwvolume op het erf bedraagt ca 2650 m³ (plus 250 m³ aan inpandige bijgebouw). Dit is opgebouwd uit ca 1650 m³ o.b.v. de Buitenplaatsregeling en ca ruim 1000 m³ plus 250 m³ aan bijgebouw o.b.v. de investeringen in de uitbreiding van het landgoed en ruim 7 hectare nieuwe natuur.

Maatschappelijk belang

Op de volgende aspecten levert de beoogde ontwikkeling een bijdrage aan het maatschappelijk belang:

- Goede landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij iedere ontwikkeling in het buitengebied is dat eventuele negatieve effect van het toestaan van de ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit worden gecompenseerd. Er is vanuit dit oogpunt voor gekozen om alleen op het bestaande erf Haimersweg 200 vier woningen toe te voegen en bijvoorbeeld niet op en momenteel nog onbebouwde locatie op het landgoed. De nieuwe bebouwing zal bovendien met (erf)beplanting landschappelijk worden ingepast.

- Ontwikkeling om beheer en behoud landgoed veilig te stellen Beheer en onderhoud om de bestaande kwaliteiten van het landgoed in stand te houden en te herstellen vergen jaarlijks de nodige kosten waar onvoldoende inkomsten uit het landgoed tegenover staan. Door het toestaan van vier nieuwe woningen op het landgoed (in erfpacht uit te geven) verbetert de financiële basis om deze investeringen te kunnen blijven opbrengen en achterstallig onderhoud te kunnen aanpakken. De inkomsten uit de erfpacht van deze woningen wordt geraamd op ca € 40.000,- per jaar).

- Nieuwe natuur

Voor dit plan heeft het landgoed 12,3 ha landschappelijk heringericht. In totaal is 7,1 ha landbouwgrond omgezet in natuur. Voor de omvorming van 12,3 ha landbouwgrond is 8,7 ha landbouwgrond aangekocht van derden. Voor de percelen die al in eigendom waren wordt een marktprijs van 60.000,- per hectare gerekend en afgewaardeerd naar natuurgrond met een waarde van 10.000,- per ha. De inrichtingskosten voor omzetting naar natuur zijn gemiddeld € 20.000,- per hectare. De totale investering in nieuwe natuur door aankoop, afwaardering en herinrichting bedraagt € 418.915,-.

In april 2023 is de geplande herinrichting geheel uitgevoerd. De wijziging van gebruik/inrichting is echter nog niet vastgelegd in een omgevingsplan (bestemmen als "natuur" ipv "agrarisch"). Het gebruik als natuur kan dus nog weer worden teruggedraaid. Door middel van dit plan krijgen de gronden de functie: "Natuur".

- Behoud openstelling landgoed

Het landgoed is al toegankelijk voor bezoekers/wandelaars. Om de opengestelde paden veilig (bijv. ivm vallende takken e.d.) en begaanbaar te houden is jaarlijks/peridiek het nodige onderhoud noodzakelijk. De opbrengsten uit de erfpacht van de nieuw te realiseren woningen worden o.a. aangewend voor dit onderhoud. Daarmee wordt voorkomen dat er paden moeten worden afgesloten ivm veiligheid en het landgoed verminderd toegankelijk wordt.

Onderstaand de weging in tabelvorm:

Ontwikkeldruimte (privé-belang)	Tegenprestatie (maatschappelijk belang)
Vier woningen in erfpacht uit te geven met een totaal bouwvolume van ca. 2650 m².	- Goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen - Veilig stellen beheer, onderhoud en herstel landgoed - Behoud natuur, landschap en cultuurhistorie op het landgoed - Aanleg 7,1 ha nieuwe natuur - Behoud openstelling

De gevraagde ontwikkelruimte van de initiatiefnemer in evenwicht is met het de geboden tegenprestatie, het algemeen belang van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is en 'nieuw' is.

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bkl (Artikel 5.129g) verstaan: een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor of een plan 'voldoende substantieel' is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt dat. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Voor woningbouw is dat vanaf 12 woningen.

Daarnaast is de Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking (afdeling 4.2 provinciale Omgevingsverordening) van toepassing wanneer er sprake is van een extra ruimtebeslag.

Het plan maakt het mogelijk om vier woningen te ontwikkelen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verplicht bij woningbouw vanaf 12 woningen. Dat is in deze situatie niet van toepassing. Ook de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking is hier niet van toepassing. De ontwikkeling van deze woningen wordt namelijk mogelijk gemaakt door middel van de regelingen Rood voor groen in de Gids Buitenkans uit 2022 en de Buitenplaatsenregeling uit de Gids Buitenkans van 2014.

Toch is het belangrijk om deze woningbouwbehoefte goed te onderbouwen, in dit geval dus zonder de ladder voor duurzame verstedelijking of de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking te gebruiken.

Onderbouwing woningbouwbehoefte

Volgens het Woningbehoefteonderzoek 2023 van Stec moet er meer aandacht besteed worden aan flexibiliteit in de woningmarkt. Er moet in de gemeente Enschede meer gebouwd worden om doorstroming te bevorderen. In het basisscenario is het doel om de komende 10 jaar 3.520 woningen toe te voegen. Dit aantal kan oplopen tot 9.300 woningen in een ambitieuze scenario. Van deze woningen zijn er nu 1.680 concreet gepland. Er is dus nog voldoende ruimte om extra woningen te programmeren.

Er is ruimte om te bouwen voor het reguliere grondgebonden koopsegment en voor levensloopbestendige woningen, zoals appartementen of grondgebonden nultredenwoningen. De vraag naar dure grondgebonden woningen in een groene setting is groter dan nu in harde plannen gefaciliteerd is.

Dit plan voldoet hieraan. De vier woningen liggen in hoogwaardig groen, namelijk landgoed het Stroot. De woningen worden goed ingepast in het landschap en krijgen de vorm van een erfensemble. Hierdoor sluiten ze aan bij de bestaande bebouwing. Het zijn vier schuurwoningen, waarbij twee een volwaardige verdieping hebben. De andere schuurwoningen hebben enkel een vliering. De woningen zijn levensloopbestendig of levensloopbestendig in te richten. Twee schuurwoningen bevatten alle functies op de begane grond en de

andere twee schuurwoningen hebben de ruimte om dat te ontwikkelen.

De locatie waar de 4 woningen gebouwd gaan worden ligt in de zone 'ondernemen met natuur en water'. In deze zone zijn ontwikkelingen mogelijk onder de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap. Het omzetten van landbouwgronden naar natuurgronden voldoet daaraan.

De vier woningen die plan mogelijk maken vormen een inkomstenbron voor de landgoedeigenaren ter behoeve van het onderhouden van het landgoed. Het is voor de landgoedeigenaren niet mogelijk voormalige landbouwgrond om te zetten naar natuur en het landgoed volwaardig te onderhouden, zonder de inkomsten die de nieuwe woningen genereren.

De meerwaarde van dit plan voor het buitengebied van Enschede uit zich in de toevoeging van meer natuur en de openstelling van een groter landgoed voor de inwoners en bezoekers van Enschede. De toevoeging van de woningen zorgt voor een inkomstenbron dat ten behoeve komt voor het landschap van Enschede.

3.3 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst op de omgevingsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling. Waarom is de ontwikkeling op deze locatie niet onuitvoerbaar en welke randvoorwaarden en eisen worden daarbij gesteld?

3.3.1 Welstand, beeldkwaliteit en landschappelijke waarden

De instructieregels in paragraaf 5.1.5 van het Bkl, over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, zijn niet van toepassing op Enschede. Deze gaan over de Waddenzee en de kust.

Welstand en beeldkwaliteit

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

Voor het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan geldt de welstandsidentiteit 'Buitenplaatsen/landgoederen'. Daarnaast is het Beeldkwaliteitsplan "Erve Brinkcate Beeldkwaliteitsplan" van toepassing. Daarnaast is een inrichtingsplan gekoppeld aan de regels van deze wijziging van het Omgevingsplan om tot het gewenste eindbeeld te komen.

Beschermwaardige bomen

De bescherming van bomen is geregeld in de Verordening kwaliteit leefomgeving (VKL). Op het bij de VKL behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de VKL is vereist. De VKL is alleen van toepassing op bomen binnen de bebouwde kom.

De gronden binnen het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan vallen buiten de bebouwde kom. De Wet Natuurbescherming hoofdstuk 4 is van toepassing. Voor de uitvoering van het plan worden geen bomen gekapt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

3.3.2 Cultuurhistorische waarden



Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels in artikel 5.130 (par 5.1.5.5; behoud cultureel erfgoed). Ook de Omgevingsverordening van de provincie bevat instructieregels voor cultureel erfgoed (artikel 4.12).

Waarden en deze omgevingsplanwijziging

Er is een schuur aanwezig die aan te merken is als een cultuurhistorisch waardevol object. De schuur heeft een pannendak en een karakteristieke vorm. Om dit gebouw te bewaren is de aanduiding "schuur" opgenomen.

Conclusie

Cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de planwijziging. CH-waarden worden gerespecteerd en waar nodig beschermd. Daarmee wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk (Bkl) en de provincie (Omgevingsverordening).

3.3.3 Archeologische waarden

In de gemeente Enschede is een archeologisch beleidskaart opgesteld. Op basis van deze kaart valt het gebied van deze omgevingsplanwijziging onder de aanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied b.



	TYPE ARCHEOLOGISCH GEBIED
VERGUNNINGTYPE	Onderzoeksgebied B
Omschrijving	Dit gebiedstype betreft gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde.
Omgevingsvergunning "Werk of werkzaamheden uitvoeren"	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 2500 m ² dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede.
Omgevingsvergunning "Bouwen"	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 2500 m ² dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede.
Omgevingsvergunning "Slopen".	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 2500 m ² dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede.
Herziening/wijziging bestemmingsplan met bodemverstoring.	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 2500 m ² dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede.

Afbeelding: uitsnede archeologische beleidskaart van Enschede

In 'archeologisch onderzoeksgebied b' mogen geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m² hebben. Met de toevoeging van de 4 woningen wordt de drempelwaarde niet gehaald.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de archeologische waarde geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het Omgevingsplan. Daarmee wordt ook voldaan aan de instructieregels van het Rijk in artikel 5.130 (par 5.1.5.5) van het Bkl (behoud cultureel erfgoed).

3.3.4 Verkeer

De bereikbaarheid en ontsluiting van het plangebied waar vier woningen worden gebouwd is goed. De woningen kunnen ontsloten worden aan de Haimersweg. Er zijn problemen te verwachten met de verkeersafwikkeling of de doorstroming gezien het feit dat er vier nieuwe woningen worden gebouwd. Er is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein. De regels om parkeergelegenheid te realiseren zijn opgenomen in de regels.

3.3.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De beoogde ontwikkeling die deze wijziging van het Omgevingsplan mogelijk maakt is getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 Bkl (paragraaf 5.1.4.5).

Ook is het getoetst aan de instructieregels van de provincie voor omgevingsplannen. Voor bodem- en grondwaterkwaliteit zijn deze grotendeels uitgewerkt in het provinciaal 'Vorbereidingsbesluit Omgevingsverordening 2021' (dat gaat o.a. over bodem- en grondwaterbescherming <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR708880>). Verder staan in Afdeling 4.12 (Ondergrond) van de omgevingsverordening onder andere regels over zout- en zandwinningslocaties.

Bodem- en grondwaterkwaliteit en deze wijziging van het Omgevingsplan (ontwikkelingsgericht plan)

Deze wijziging van het Omgevingsplan maakt het mogelijk om vier nieuwe woningen te bouwen nabij Haimersweg 200. *Voor de destijds beoogde ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in 2017. Dit onderzoek is opnieuw beoordeeld en bruikbaar voor de vier nieuwe te bouwen woningen. Zie bijlage 2.*

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd worden: • Ter plaatse van de erfverharding is in de bovengrond een lichte verontreiniging aangetroffen aan PAK, kwik, minerale olie en PCB. In de ondergrond ter plaatse van de erfverharding is geen van onderzochte parameters in een verhoogd gehalte aangetroffen; Ter plaatse van het weiland is zowel in de boven- als ondergrond geen van onderzochteparameters in een verhoogd gehalte aangetroffen; • In het grondwater is een matige verontreiniging met barium aangetroffen en een lichte verontreiniging met cadmium. • In de grond (traject 0-0,5 m-mv) ter plaatse van de erfverharding is geen asbest aangetroffen (het asbestgehalte is lager dan het detectielimiet). In de puinlaag is een asbestgehalte aangetroffen van 11 mg/kg.ds. Hiermee wordt de hergebruiksnorm/ interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg.ds.) niet overschreden. De bovengrond ter plaatse van boring B05 (erfverharding, bijmenging) betreft grond die niet geschikt is voor hergebruik. Omdat de interventiewaarde niet wordt overschreden is er geen directe saneringsplicht. Wel kan de gemeente Enschede in het kader van de voorgenomen herontwikkeling aanvullende eisen stellen. Geadviseerd wordt om deze grond ter plaatse van het erf bij de herontwikkeling niet te Herschikken op het weiland.

De overige bovengrond ter plaatse van de erfverharding voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen en de ondergrond voldoet aan de kwaliteitsklasse achtergrondwaarde. Zowel de boven- als de ondergrond ter plaatse van het weiland voldoet aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde. Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

PFAS

Het plangebied is historisch gezien onverdacht wat betreft het voorkomen van PFAS. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft op 29 november 2019 een aanpassing tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie opgesteld. Het aangepaste tijdelijk handelingskader PFAS heeft betrekking op het grondverzet in Nederland. Indien bij toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied grond vrijkomt die elders wordt toegepast of wordt afgevoerd naar een grondbank of verwerker, kan het nodig zijn dat van de partij grond dient te worden bepaald of deze wel of niet voldoet aan het aangepaste tijdelijk handelingskader PFAS.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit wel/geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de wijziging van het Omgevingsplan. De planwijziging voldoet aan de instructieregels.

3.3.6 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

Gemeente Enschede en waterschap Vechtstromen hanteren het principe om water en bodem sturend te maken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit principe wordt opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente (vaststelling verwacht in 2025) en de Watervisie 2050 van het waterschap (vastgesteld 14 april 2021). Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst op de gevolgen voor de waterhuishouding en de waterkwaliteit en dienen klimaatrobust te worden ontworpen.

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

Het waterschap heeft op 15 december 2021 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het waterbeheerprogramma staan de uitgangspunten die het waterschap hanteert voor de inrichting en het beheer van het watersysteem en de afvalwaterzuivering, rekening houdend met een veranderend klimaat. Deze uitgangspunten zijn ingebracht in het WEK van de gemeente Enschede.

Paragraaf 22.3.8 Afvalwaterbeheer van de Bruidsschat Omgevingsplan is voor dit thema van toepassing op milieubelastende activiteiten.

Hemelwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is de riolering en het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet derhalve op eigen terrein worden verwerkt.

Voor nieuwbouw en hernieuwbouw geldt per vierkante meter verharding (daken en bestrating op openbaar en particulier terrein) een waterbergingseis van 55 millimeter.

Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlopende bouwmaterialen te gebruiken.

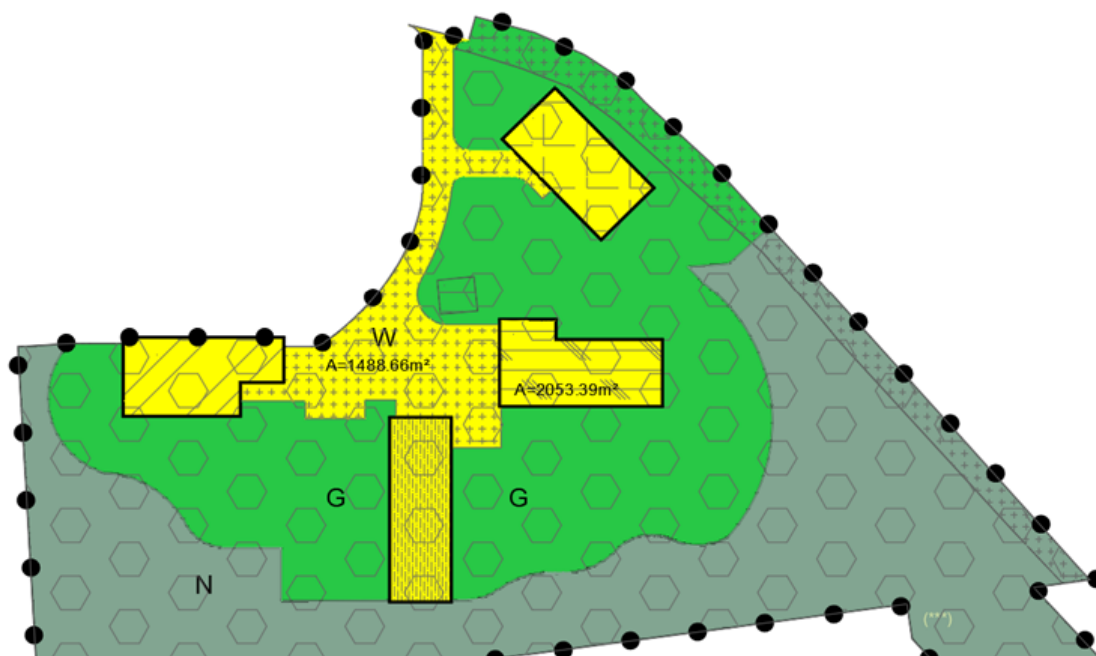
Verder zijn de artikelen 22.142 tot en met 22.144 uit de Bruidsschat Omgevingswet van toepassing op het lozen van afvloeiend hemelwater dat niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening.

Waterberging en van deze planwijziging

De functie “Wonen” = 2053,39 m²

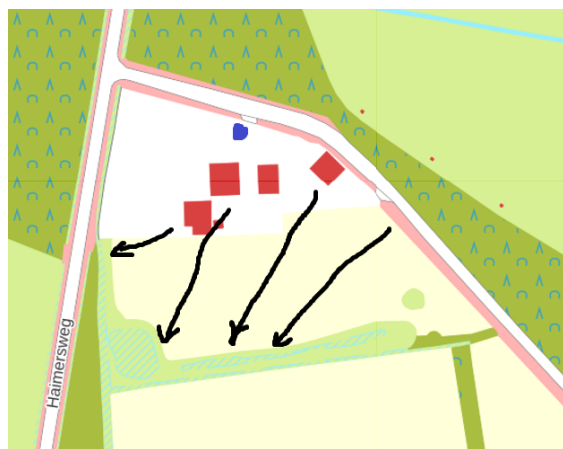
De aanduiding “overige zone – ontsluiting” = 1488,66 m²

Oppervlak van de bouwvlakken: 2052,39 – 1488,66 = 564,73 m²



In de nieuwe situatie zal er ca 565 m² verhard oppervlak aanwezig zijn in het wijzigingsgebied. Berging van 55 millimeter over genoemd oppervlak betekent een bergingsopgave van 31 m³ voor de particuliere ruimte. De ontsluiting van deze nieuwe woningen zal niet worden verhard, maar aanleg met gravel. De oppervlakte bedraagt 1488 m². De bergingsopgave voor de halfverharding bedraagt 1488 x 27,5 liter = 41 m³.

De totale bergingsopgave bedraagt 72 m³. In de particuliere ruimte zal 72 m³ regenwater middels natuurlijk verloop van het terrein opgevangen worden, geborgen worden. Deze voorzieningen moeten binnen 48 uur leeg zijn. In het onderstaande kaartje wordt met pijlen de afwatering aangegeven. In het terrein is veel reliëf aanwezig en zal het water stromen naar de al aanwezige sloot/wadi.



Ten noorden loopt een beek (licht blauw op bovenstaande afbeelding) die kan overstromen. Dit is een diepliggende sloot die in een komvormige wei ligt. Het water kan nooit de nieuwe vier woningen bereiken.

Conclusie hemelwaterberging

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

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. In principe zorgt de gemeente er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen.

Er is of komt niet overal in de openbare ruimte een systeem voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA) worden ingericht. Een decentrale zuiveringsvoorziening voor afvalwater van meerdere huishoudens is ook een optie. Bij IBA's en decentrale voorzieningen die lozen op oppervlaktewater of in de bodem worden eisen gesteld aan de kwaliteit van het geloosde water.

Artikelen 22.145 tot en met 22.150 van de bruidsschat Omgevingsplan dat handelt over het lozen van huishoudelijk afvalwater zijn hierop van toepassing.

Voor deze omgevingsplanwijziging geldt dat het afvalwater na aanpassing wel kan worden afgevoerd naar het openbaar gemengde rioolstelsel / de persleiding. De ontwikkelaar is hiervoor nog in overleg.

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 leidend. Wijzigingen aan het bestaande watersysteem en de aanleg van nieuwe waterpartijen worden altijd afgestemd met gemeente en waterschap. Nieuw en bestaand oppervlaktewater wordt geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is.

Voor deze omgevingsplanwijziging geldt...

Grondwater en ontwatering

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

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

Wegen: ontwateringsdiepte van 0,70 meter, waarbij een zandbed met minimale dikte van 0,50 m aanwezig moet zijn. Een te hoge grondwaterstand kan opvriezen en opdooi van de fundering van de weg veroorzaken.

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

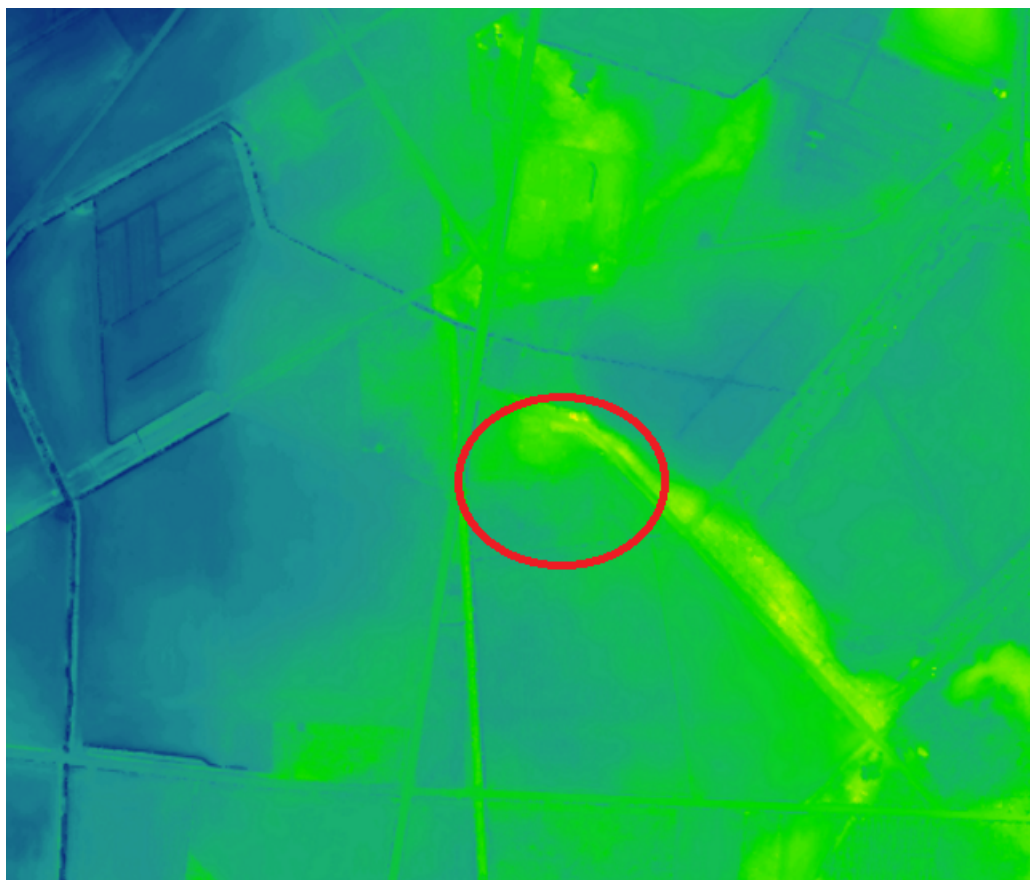
Groen / onbebouwd en onverhard terrein: voor deze bestemming wordt meestal een ontwateringsdiepte van 0,50 m –mv geadviseerd. Langdurige te hoge grondwaterstanden beïnvloeden de beworteling nadelig.

Afwatering

Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt gelden de volgende adviesnormen:

- Het vloerpeil van de bebouwing minimaal 0,20 m boven het dichtstbijzijnde wegpeil leggen.
- Perceel vlak of richting de weg af laten lopen.
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Bij de bouw van de woningen zal hiermee rekening moeten worden gehouden. Ook omdat er ten noorden van het gebied een beek ligt. Bij overstroming van de beek kan het water het te bebouwen perceel kunnen bereiken. Op de afbeelding hieronder is de hoogteligging te zien in het gebied rondom de Haimersweg 200. de gronden in het blauw liggen lager dan groen/gele gebieden.



Afbeelding 13: Hoogteligging

Het omgevingsplan beoogt het planologisch mogelijk van de bouw van 4 woningen op het erf van de Haimersweg 200. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om maatregelen te treffen voor de afwatering.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat door de aanleg en instandhouding van waterbergende en afvoerende voorzieningen planologisch te waarborgen in voldoende mate rekening wordt gehouden met voor de toekomst noodzakelijke waterhuishouding. Daarmee vormt de waterhuishouding geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het Omgevingsplan.

De planwijziging voldoet ook aan de instructieregels van het Rijk uit paragraaf 5.1.3 van het Bkl (Waarborgen

van de veiligheid). Voor Enschede betekent dat dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor het watersysteem en dat het (belang van het) waterschap wordt betrokken (artikel 5.37; weging van het waterbelang). De overige instructieregels in paragraaf 5.1.3 van het Bkl zien op primaire waterkeringen, de kust, de grote rivieren en het IJsselmeer. Deze zijn niet gelegen op Enschede's grondgebied.

Er wordt ook voldaan aan de instructieregels van de provincie ten aanzien van 'Sturen op water en bodem (behouden en versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem) in afdeling 4.4 van de provinciale verordening en de uitgangspunten voor water en bodem sturend uit de omgevingsvisie van de gemeente Enschede en de watervisie van het waterschap Vechtstromen.

3.3.7 Natura 2000-gebieden

Het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan ligt niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied.

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

Beschermde natuurgebieden en het plangebied "Omgevingsplan H22c omgeving Haimersweg 200f"

Het plangebied van het omgevingsplan is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden "Aamsveen" en "Lonnekermeer" zijn op respectievelijk ca. 9 kilometer ten zuidoosten en 6 kilometer ten noordwesten van het plangebied gelegen.

Stikstofdepositie

Om met zekerheid te stellen dat het omgevingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de nabijgelegen Natura 200 gebieden is een Aeriusberekening uitgevoerd.

Voor de beoogde ontwikkeling is voor de aanleg- en de gebruiksfase een Aeriusberekening uitgevoerd. Voor de resultaten wordt verwezen naar bijlage 5.

Uit de stikstofdepositieberekeningen blijkt dat de stikstofdepositie tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarom kan met voldoende zekerheid worden geconcludeerd dat het (ontwerp)wijzigingsbesluit geen significant negatieve effecten op het realiseren van de instandhoudingsdoelen van Natura 2000 gebieden zal hebben.

3.3.8 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. De regels met betrekking tot het NNN uit de provinciale verordening voor zover gelegen in het buitengebied zijn vertaald naar de Gids Buitenkans 2022. De Gids Buitenkans 2022 is van toepassing als toetsingskader als het gaat om het Natuur Netwerk Nederland (NNN).



Figuur: 5: NNN, bestaand en te realiseren

De gebieden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen liggen buiten de NNN.

Het NNN en deze wijziging van het Omgevingsplan

Het gebied van de wijziging van het Omgevingsplan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN liggen (zie bovenstaande afbeelding) dichtbij de te ontwikkelen gebieden. De omzetting van agrarische gronden naar natuur zal een versterking betekenen voor de NNN. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

Conclusie NNN

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

3.3.9 Beschermde planten- en diersoorten

De wijziging van het Omgevingsplan maakt het mogelijk om een 4 woningen te realiseren. 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 een verkennend ecologisch onderzoek (quicksan) uitgevoerd.

Alleen voor de locatie aan de Haimersweg 200 is een onderzoek gedaan. De natuurwaarde van de landbouwgronden zullen bij inrichting tot natuur toe nemen.

Om te bepalen of de realisatie van de woningbouw mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is door bureau Eelerwoude een verkennend ecologisch onderzoek (quicksan) uitgevoerd.

Uit de onderzoeksrapportage (rapport nr. 7777, 27 juni 2016, zie bijlage 5 Natuuronderzoek) blijkt dat negatieve gevolgen op voorhand met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van soorten kan daarom achterwege blijven. Wel dient rekening wordt gehouden met broedende vogels.

In het plangebied zijn geen strikt beschermde plantensoorten aangetroffen, deze worden ook niet verwacht.

In de bebouwing en bomen op het erf zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen bekend. In de bomen zijn ook geen geschikte holten aangetroffen die als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen kunnen dienen.

Indien rekening wordt gehouden met broedende vogels worden met de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten. Een verdere toetsing aan de Omgevingswet voor wat betreft de bescherming van soorten kan daarom achterwege blijven.

3.3.10 Activiteiten en milieuzonering

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid en andere activiteiten die hinder kunnen veroorzaken, kan onder de Omgevingswet gebruik gemaakt worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', van oktober 2024 door de VNG. Hiermee kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op een locatie en/of dat nabijgelegen bedrijven niet beperkt worden door deze ontwikkeling.

Milieuzonering en deze wijziging van het omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 4 woningen. De beoogde woningen betreffen een gevoelige functie in het kader van activiteiten en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijfs- en andere relevante activiteiten in de omgeving. Deze kunnen invloed hebben op de beoogde ontwikkeling van de woningen hebben en vice versa.

Het plangebied ligt in het landelijk gebied, maar de (agrarische) bedrijvigheid heeft in de loop de jaren plaats gemaakt voor wonen. De boerderijen van vroeger hebben een overwegende woonfunctie gekregen. Alleen ligt op een afstand van ca. 600 meter tot de gewenste ontwikkeling op perceel Strootweg een boerderij met als activiteit het houden van o.a. melkvee.

In de VNG-brochure Milieuzonering Nieuwe stijl signaleert dat geluid en geur milieuaspecten zijn die een rol kunnen hebben bij de aanvaardbaarheid van een goed woon- en leefklimaat van de te realiseren woning. Met het milieuaspect geluid is deze gekwalificeerd op positie 2, wat in voorliggende situatie zich vertaalt naar een aan te houden afstand van 50 meter. Met een afstand van ca. 600 meter is het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Het aspect geur wordt niet onderbouwd vanuit de brochure van de VNG. De afstand van 600 meter is zodanig dat geur op de nieuwbouw geen rol speelt. Geur is uitgewerkt in hoofdstuk 3.3.14 echter speelt geen rol. Hetgeen resulteert dat er ook geen beperking is op de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf noch een aantasting van de gevestigde planologische rechten van dit agrarisch bedrijf.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'activiteiten en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.11 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM).

Het plan heeft betrekking op 4 woningen, waardoor op grond van artikel 5.54 Bkl er sprake is van NIBM.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor deze wijziging van het Omgevingsplan.

3.3.12 Geluidhinder

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- houdt rekening met geluid;
- voorziet in aanvaardbaar geluid.

Wegverkeerslawaaï

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden er geluidsgevoelige gebouwen aan de omgeving toegevoegd. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort.

In de omgeving van het plangebied zijn geen provinciale- of rijkswegen gesitueerd. Ook komen er geen 50 km/u-gezoneerde gemeentewegen voor. De Haimersweg betreft een 30 km/u-gezoneerde weg met klinker-verharding.

Daarnaast dienen in het kader van wegverkeerslawaaï in een onderzoek alle wegen betrokken te worden die een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 verkeersbewegingen per etmaal kennen. Dat is niet het geval.

Er is geen verder onderzoek naar wegverkeerslawaaï nodig.

Conclusie wegverkeerslawaaï

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Railverkeerslawaaï

Er geldt van rechtswege voor elke spoorlijn een zone die moet worden aangemerkt als 'geluidaandachtsgebied'. Bij spoorweglawaaï is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit.

Conclusie railverkeerslawaaï

De hoofdspoorweg Enschede-Zwolle heeft een zonebreedte van 100 meter. De planlocatie ligt buiten deze zone waardoor toetsing van railverkeerslawaaï achterwege kan blijven.

Industrielawaaï

Zoals vastgesteld in paragraaf zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die mogelijk voor geluidhinder ter plekke van de beoogde woningen aan de Haimersweg kunnen zorgen. Derhalve is onderzoek naar effect van industrielawaaï op de beoogde woningen niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de beoogde woningen geen effect op omliggende gevoelige functies.

Conclusie industrielawaaï

Het aspect 'industrielawaaï' vormt geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Overig geluid

Er zijn geen andere geluidsaspecten die meegenomen hoeven te worden, zoals stemgeluid op terras, evenement of sportveld en ook niet voor de verkeersaantrekkende werking van een activiteit, omdat deze niet mogelijk worden gemaakt in dit omgevingsplan.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in de paragrafen 5.1.4.2 en 5.1.4.2a van het Bkl.

3.3.13 Trillinghinder

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Trillinghinder en deze wijziging van het Omgevingsplan

Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Er wordt verondersteld dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren. Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl.

3.3.14 Geurhinder

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 Bkl. De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Geurhinder en deze wijziging van het Omgevingsplan

Er zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die mogelijk voor geurhinder ter plekke van de beoogde woningen kunnen zorgen. verder onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de beoogde woningen geen effect op omliggende gevoelige functies. In het plan zijn opgenomen de bestemmingen "natuur" en "groen". In de planregels is opgenomen dat het niet mogelijk is om in deze bestemmingen andere dieren te houden (denk aan vogels, konijnen, honden of een hertenkamp.)

De planwijziging voldoet de instructieregels in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl.

3.3.15 Lichthinder

Kunstmatige verlichting kan hinder geven. Geadviseerd wordt niet alleen vanuit waardering van het landelijk gebied, maar ook vanuit ecologie en in het specifiek ter voorkoming van verstoring van vliegroutes van vleermuizen, verlichting naar beneden te richten.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat bij deze wijziging van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect lichthinder.

3.3.16 Externe veiligheid

Externe Veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl (Waarborgen van de veiligheid).

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Het betreft onder andere regels over het plaatsgebonden, risico, aandachtsgebieden, belemmeringengebieden voor buisleidingen en risico- en explosieaandachtsgebieden.

Ook zijn in bijlage 7 van het Bkl activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreffen de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven; dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Tot slot bevat paragraaf 4.10.4 van de provinciale omgevingsverordening ook instructieregels ten aanzien van externe veiligheid. Deze gaan onder andere over het provinciaal routenetwerk voor transport van gevaarlijke stoffen.

Hierna gaan wij in op de diverse risicovolle activiteiten in relatie tot deze omgevingsplanwijziging.

Stationaire risicovolle activiteiten

In de gemeente Enschede liggen bedrijven waar risicovolle stationaire activiteiten plaatsvinden, zoals opslag van (verpakte) gevaarlijke stoffen. Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit kunnen er levensbedreigende effecten ontstaan, zoals een brand, explosie en/of gifwolk. Veel van deze activiteiten kennen daarom aandachtsgebieden waarbinnen we rekening houden met de bescherming van mensen tegen deze effecten. Voor sommige activiteiten moeten de aandachtsgebieden per geval worden berekend. Voor andere activiteiten staan er vaste afstanden in bijlage VII tot en met X van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals voor LPG-tankstations en propaantanks.

Voor deze omgevingsplanwijziging zijn stationaire activiteiten niet relevant. Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarbij risicovolle activiteiten zijn toegestaan. Bovendien is geen vestiging van risicovolle inrichtingen mogelijk op basis van het voorliggende wijzigingsplan.

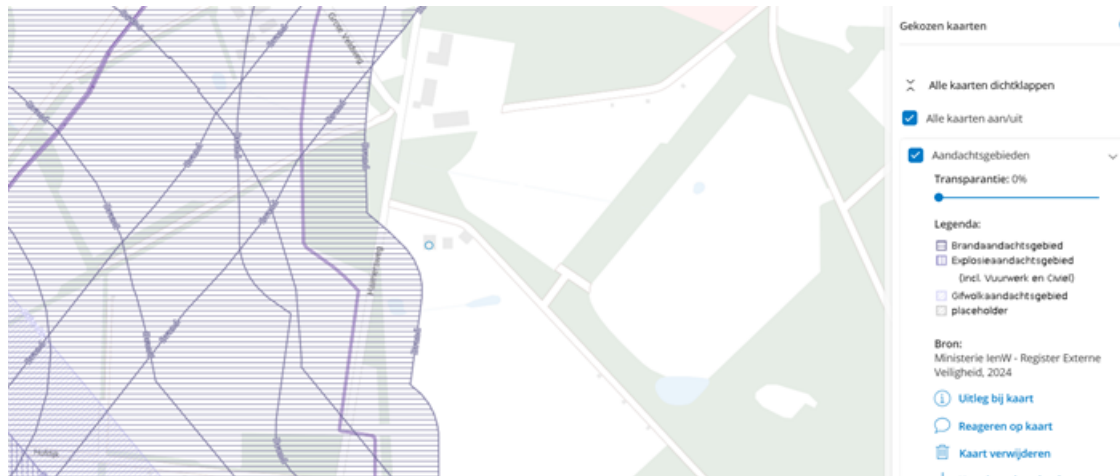
Transportactiviteiten door buisleidingen

In de gemeente Enschede bevinden zich meerdere hogedruk aardgasleidingen. De hogedruk aardgasleidingen liggen in de bodem en zijn daardoor in de basis goed beschermd. Door bijvoorbeeld (graaf)werkzaamheden kan er een breuk ontstaan. Het aardgas stroomt dan onder hoge druk uit de leiding. Het brandbare gas zal waarschijnlijk ontsteken, waardoor een fakkelbrand optreedt met een hoge hittestraling. Omdat een fakkelbrand het enige denkbare scenario is, hebben alle hogedruk aardgasleidingen een brandaandachtsgebied, maar geen explosie- en gifwolkaandachtsgebied.

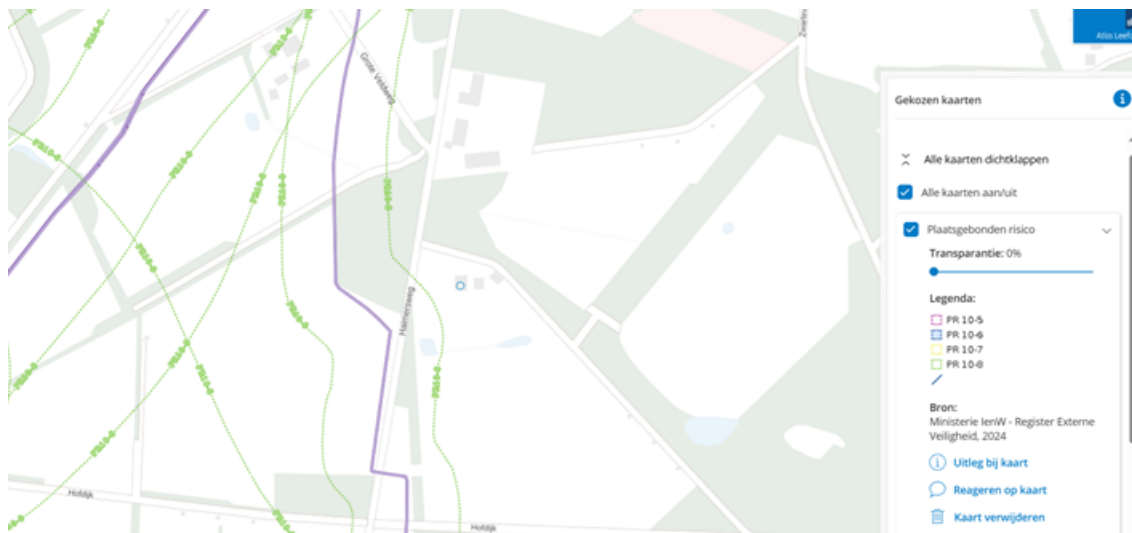
Het Rijk regelt in het Bkl de reservering van gebieden voor de eventuele aanleg van nieuwe buisleidingen van nationaal belang. Binnen de reserveringsgebieden worden geen nieuwe activiteiten toegelaten die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van deze buisleiding. In de gemeente Enschede ligt in het zuidwesten een reserveringsgebied.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Aan de oostzijde van de Haimersweg loopt een gasleiding van 6 inch. De toetsafstand bij deze gasleiding is afhankelijk van de gasdruk 20 - 30 meter. De nieuwe woningen liggen op meer dan 30 meter van de gasleiding.

Voor deze omgevingsplanwijziging geldt dat er transportleidingen aanwezig zijn in de gronden die omgezet worden naar natuur. De bestaande regeling wordt ook opgenomen in de omgevingsplanwijziging ter bescherming van de aardgasleiding.



Eén woning ligt wel in een brandaandachtsgebied van een buisleiding van de Gasunie. De zone heeft als doel naast bewustwording dat de beleidsvrijheid voor bepaalde functies mogelijk wordt beperkt. Dit heeft betrekking op gebouwen voor beperkt zelfredzame personen (ziekenhuizen, zorgcentra of scholen). Ter plaatse van de planlocatie wordt woningbouw mogelijk gemaakt. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Bovendien wordt de planlocatie wordt ontsloten via de Haimersweg.



3.3.17 Overige fysieke veiligheid

Bereikbaarheid

de planlocatie wordt ontsloten via de Haimersweg. Dit is een doorgaande weg waarmee de planlocatie aangesloten is op het regionale wegennet. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Hulpdiensten kunnen goed ter plaatse komen. Over het ontwikkelen van vier woningen is overleg geweest met de brandweer. Een nieuwe woning komt deels in het aandachtsgebied brandgevaarlijk te liggen. Dat betekent dat er een kleine kans is dat de nabijgelegen aardgasleiding brand veroorzaakt. De impact op de nieuwe woning is zodanig dat afgesproken is om aanvullende regels te maken. Zo mag de woning geen glas hebben aan de westzijde vanwege de kans op ontploffing bij hitte als de aardgasleiding brandt. Ook is het verstandig om aan geen brandbare isolatiematerialen te gebruiken. Er is overwogen om de woning elders te

situëren, echter dit is uit stedenbouwkundige oogpunt geen optimale oplossing. Het uitzicht van de bestaande boerderij zou ondermeer worden aangetast.

Zelfredzaamheid

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS), het luchtalarm. Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaalpakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Ter plaatse van de planlocatie wordt woningbouw mogelijk gemaakt. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn.

3.3.18 Milieueffectrapportage

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet beoordeeld worden of er eventueel een milieueffectrapportage (m.e.r.), een m.e.r.-beoordeling of geen van deze twee nodig is. In hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit en de bijbehorende Bijlage V is geregeld voor welke ontwikkelingen en besluiten een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden.

M.e.r. en deze wijziging van het Omgevingsplan

De omgevingsplanwijziging maakt 4 woningen mogelijk en zet gronden om van een agrarische functie naar een natuurfunctie.

Dit zijn geen activiteit die zijn genoemd of bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling nodig voor deze omgevingsplanwijziging.

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© November 2025, gemeente Enschede

