Gids Buitenkans 2022 samenvatting

Versie 1.1

23 mei 2022

Waarom heeft Enschede een Gids Buitenkans?

Het landelijk gebied van Enschede geeft plaats aan onder meer landbouw, wonen en recreatie. De hoge kwaliteit van natuur en landschap vraagt om bescherming. Hoe houden we het landelijk gebied tegelijk mooi én leefbaar? En wanneer zijn stad en land goede buren van elkaar? In de Visie landelijk gebied (juli 2021) staan daarvoor de hoofdlijnen van het gemeentelijke beleid. Deze Gids Buitenkans (2022) werkt de Visie uit in regels. Wat kan wel en wat past niet in het landelijk gebied? Dat leest u in de Gids.

De Gids Buitenkans – die bestaat toch al?
De eerste Gids is van 2008. In 2014 heeft de gemeente Enschede de tweede Gids gemaakt. Dit is dus de derde versie. Zo blijven we bij de tijd. We volgen het beleid van de Visie landelijk gebied (2021). Ook houden we rekening met de komst van de Omgevingswet in 2023.

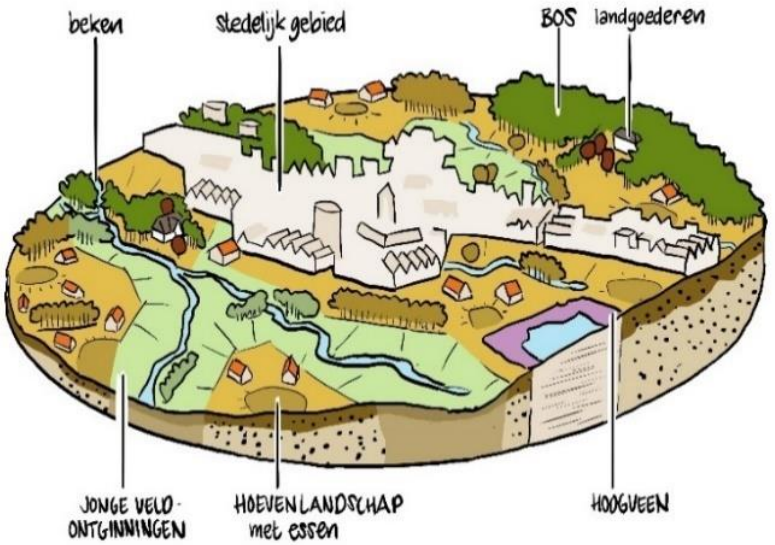
Hoe en waarvoor kunt u de Gids Buitenkans gebruiken?

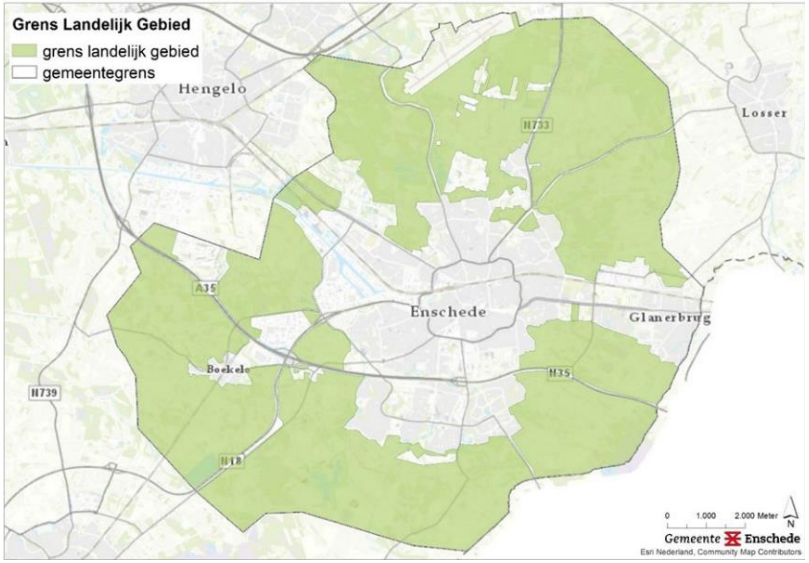
1) **De Gids gaat over initiatieven in het landelijk gebied van Enschede.**
U heeft een idee of plan voor uw grond of gebouw. Maar u weet niet of de gemeente wil meewerken. In de Gids staat welke regels gelden, naast het bestemmingsplan. Zo ziet u aan welke voorwaarden uw plan moet voldoen. Op de kaart ‘grens landelijk gebied’ staat waar de Gids geldt.[link]

2) **De Gids werkt de Visie landelijk gebied uit**
Om de Gids goed te begrijpen moet u ook kijken in de Visie landelijk gebied. [link] Daarin leest u meer over de bedoelingen van de gemeente. Dat helpt om te begrijpen waarom een plan wel of niet past in het beleid.

3) **De Gids werkt vanuit de gedachte ‘Ja, mits’**
‘Ja’ betekent dat de gemeente positief naar uw plan kijkt. Want we willen een levendig en leefbaar platteland. Met ‘mits’ stelt de gemeente een belangrijke voorwaarde. Elk plan moet passen in het landelijk gebied. Dat wil zeggen: natuur, landschap en cultuurhistorie mogen geen schade oplopen. Want een mooi landelijk gebied is in het belang van iedereen.

4) **De Gids helpt u, geeft niet altijd ‘antwoord’ en geeft geen ‘rechten’**
Voldoet uw plan of idee aan de regels van de gemeente? De Gids helpt u op weg. Maar voor een volledig antwoord is vaak meer nodig. Dat komt omdat plannen flink verschillen. Ook de omgeving is telkens anders. De Gids geeft verder geen ‘recht’ om bijvoorbeeld te bouwen. Altijd zijn uitleg en overleg nodig. Met de regels uit de Gids komen we tot conclusies.





Uit welke onderdelen bestaat de Gids Buitenkans?

De Gids heeft vijf hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Positie van de Gids
Dit eerste hoofdstuk beschrijft de plek van de Gids in het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 2: Proces - van initiatief naar uitvoerbaar plan
Hier leest u over de stappen op weg naar toestemming voor uw plan.

Hoofdstuk 3: Vier grote regelingen over bouwen, slopen en gebruiken
Hier leest u uitgebreid over Rood voor Rood, Sloopregeling, Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Rood voor Groen.

Hoofdstuk 4: Regels en beleidskaders per functie
Dit hoofdstuk geeft regels over wonen, landbouw, niet-agrarisch werken, landgoederen, bos, landschap & natuur, zorg, recreatie en energie.

Hoofdstuk 5: Maatwerk en gebiedsgerichte aanpak
Voor initiatieven waar de regels van de Gids geen uitkomst bieden, passen we ‘maatwerk’ toe. We bekijken of het plan past binnen de Visie landelijk gebied. Heel grote plannen volgen een gebiedsgerichte aanpak.

Hoe komt u van initiatief naar uitvoerbaar plan (hoofdstuk 2)

De gemeente heeft heel wat regels om de kwaliteit van het landelijk gebied te beschermen. Alle regels samen zijn ingewikkeld. Daarom gaan we de regels stap voor stap met u langs. Het proces van initiatief naar uitvoerbaar plan is in stappen geknipt. Voor een groot en ingewikkeld plan zijn alle stappen nodig. In het kader staat het meest uitgebreide stappenplan. Tijdens de eerste stap (de ‘intake’) wordt gekeken welke stappen in uw geval nodig zijn.

Hoe ziet het proces er uit?
Voor grote en ingewikkelde plannen bestaat de procedure uit zes stappen. Voor kleinere initiatieven worden processtappen sneller uitgevoerd of zelfs overgeslagen.

1. Initiatiefnemer komt met een initiatief > intake en eerste beoordeling van het plan
2. Verkenning > hoe ziet het plan er uit, is het haalbaar en hoe wordt rekening gehouden met belangen van de omgeving (participatie)
3. In uitzonderlijke gevallen: toets bij de gemeenteraad)
4. Na positief advies van gemeenteraad > principebesluit
5. Waar nodig herzien bestemmingsplan / omgevingsplan
6. Omgevingsvergunning > de uitvoering kan starten

U stelt zelf het plan op, doet onderzoek en legt de inhoud uit. De gemeente denkt mee en helpt de regels te begrijpen. Altijd geldt: u gaat over uw eigen plan. De gemeente toetst. Pakt dat goed uit, dan mag u het plan uitvoeren.

De vier grote regelingen (hoofdstuk 3)

De Gids kent vier grote regelingen waar u gebruik van kan maken voor bouwen, slopen en hergebruiken van bouwwerken in het landelijk gebied.

Rood voor Rood (RvR)
In ruil voor de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouw mag een woning worden gebouwd. Er gelden tal van eisen. Winst is: minder stenen in het landelijk gebied. Er wordt immers meer gesloopt dan gebouwd. Ook landschap en natuur gaan erop vooruit.

Sloopregeling
Niet-waardevolle gebouwen kunnen worden gesloopt. De gemeente houdt op uw verzoek bij hoe groot het gesloopte gebouw is. Gesloopte gebouwen kunnen onder voorwaarden worden ingezet bij de Rood voor Rood regeling.

Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)
Deze regeling gaat over hergebruik van agrarische gebouwen voor andere activiteiten, zoals wonen. Voorwaarde is dat het gebouw waardevol is. Of dat het gebouw en het erf waarde hebben voor het landschap.

Rood voor Groen (RvG)
Dit is de regeling voor het maken van een nieuw landgoed op agrarische grond. Er gelden eisen over omvang, gebruik en toegang tot het gebied.

Regels per functie (hoofdstuk 4)

Naast de vier grote regelingen staan in de Gids tal van regels per functie. Deze samenvatting laat zien om welke onderwerpen het gaat.

Wonen
Voor woningen geldt een maximale omvang. Ook wordt een goede landschappelijke inpassing gevraagd. De regels gaan over:

- Woningsplitsing (in twee of meer woningen)
- Onzelfstandige bewoning (zoals kamerverhuur)
- Inwoning (waarbij voorzieningen worden gedeeld)
- Nieuwe woonvormen (zoals tiny houses)
- Niet bedrijfsmatige bouwwerken / hobby (zoals zwembad, paardenbak)

- Verduurzamen van het gebouw (zoals isolatie)
- Schuren bedoeld voor landschapsonderhoud

Landbouw
Regels voor de gebouwen voor de landbouw:
- Nieuwvestiging of verplaatsing
- Nieuw voor oud (vervanging van oude stallen)
- Plattelandswoning of woonbestemming
- Tweede bedrijfswoning
- Mogelijkheid van woningsplitsing op een agrarisch bedrijf
- Activiteiten en functies naast de bestaande bedrijfsvoering

Niet-agrarisch werken
Niet-agrarische bedrijven horen op een bedrijventerrein. De Gids geeft uitzonderingen voor vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied. Het bedrijf moet passen bij het karakter van het landelijk gebied en geen overlast geven.

Landgoederen (Buitenplaatsen)
Historische landgoederen horen bij Enschede. De landgoederen kunnen de regels van de Gids inzetten om hun landgoed een gezonde toekomst te geven. Een bestaande regeling voor nieuwe bebouwing op landgoederen vervalt.

Bos, landschap, natuur
De Visie landelijk gebied deelt het landschap in. Elk gebied heeft een eigen kwaliteit. Die indeling is van belang voor de groene functies:
- Bosaanplant
- Aanplant voedselbos en volkstuinen
- Kleinschalige ontwikkelingen in Natuur Netwerk Nederland

Zorg
De Gids geeft regels voor:
- Mantelzorgwoningen (zorg voor bijvoorbeeld familieleden)
- Kleinschalige zorginitiatieven voor bijzondere doelgroepen

Recreatie en toerisme
De eerste vraag: maakt uw plan Enschede meer aantrekkelijk voor recreatie en toerisme? Dan komt de vraag of een plan past in de omgeving. Voor meer informatie over de toets verwijzen we naar de Nota verblijfsaccommodaties.

Energieopwekking
De Gids verwijst naar de regels van de Energievisie. Die gaan onder meer over de inpassing van zonnevelden.

Maatwerk en gebiedsgerichte aanpak (hoofdstuk 5)

Niet alle initiatieven passen binnen de vier grote regelingen (H3 van de Gids). Ook de regels per thema (H4) geven niet altijd antwoord. Toch wil de gemeente ook deze initiatieven verder helpen. Omdat de Gids hiervoor geen regels heeft, noemen we dit ‘maatwerk’. Let op: maatwerk is niet bedoeld om plannen die niet voldoen aan de regels van de Gids toch uit te kunnen voeren.

Maatwerk kan gaan om heel grote plannen. Plannen met veel gevolgen in een groot gebied. Dan volgen we een ‘integrale gebiedsaanpak’. Alle partijen in het gebied kunnen meedoen en hun belangen inbrengen. Die aanpak kost veel tijd en inspanning. Deze integrale gebiedsaanpak is de uitzondering. De meeste plannen vallen onder ‘omvangrijk’ of ‘klein’ maatwerk. Het kader geeft voorbeelden. Het kan ook om heel andere plannen gaan.

Voorbeelden	
Integrale gebiedsaanpak:	groot zonneveld > 2 ha / gebiedsaanpak Broekheurne / herinrichting Usseler Es
Omvangrijk maatwerk:	natuurbegraafplaats, voedselbos, recreatiehuisjes op landgoed, combinaties van regelingen (H3) in één project
Klein maatwerk:	aanleg van een camperplaats, klein zonneveld op eigen erf

Bij maatwerk kijken we of het initiatief past binnen het beleid van de Visie landelijk gebied. De Gids heeft immers geen regels om het initiatief rechtstreeks te beoordelen. De stappen (zie H2) zijn bij klein maatwerk eenvoudiger en sneller te doorlopen dan bij omvangrijk maatwerk.

Altijd geldt de eis dat het plan zelf er goed uitziet. U moet rekening houden met het landschap. Die goede ruimtelijke inpassing noemen we ‘basisinspanning’. Ook vraagt de gemeente om de kwaliteit van de omgeving te versterken. Dat is de ‘aanvullende inspanning’. Die inspanning kunt u zien als een tegenprestatie. Omdat u ruimte krijgt voor uw plan moet u ook wat doen voor het landschap. Dat is immers van ‘iedereen’. De gemeente beoordeelt per geval wanneer het evenwicht bereikt is.