Gids Buitenkans 2022



Versie 2.3

24 mei 2022

1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave 2
2. Voorwoord 4
3. Opbouw en gebruik van de Gids 4
1. Positie van de Gids Buitenkans 6
1.1 Gids is van toepassing op het landelijk gebied Enschede 6
1.2 Visie landelijk gebied 7
1.3 Gids Buitenkans 9
1.4 Omgevingswet 11
2. Van initiatief naar uitvoerbaar plan 14
2.1 Werken langs twee sporen: inhoud en proces 14
2.2 Inhoud: regelingen en kaders 14
2.3 Proces: van initiatief naar uitvoering 16
3. De vier regelingen over bouwen en slopen 21
3.1. Rood voor Rood 21
3.2. Sloop registratie 24
3.3 Voormalige agrarische bebouwing (VAB) 27
3.4. Rood voor Groen – ontwikkeling van een nieuw landgoed 30
4. Regels en beleidskaders per functie 32
4.1 Wonen 32
4.1.1 Woningsplitsing 32
4.1.2 Onzelfstandige bewoning 33
4.1.3 Inwoning 33
4.1.4 Toestaan van nieuwe woonvormen: niches o.a. tiny houses 34

4.1.5 Niet bedrijfsmatige bouwwerken of hobbymatige functies bij woningen ... 35
4.1.6 Verduurzamen van bestaande woningen (isoleren) ... 36
4.2 Landbouw ... 37
4.2.1 Nieuwvestiging of verplaatsing agrarische bedrijvigheid ... 37
4.2.2 Plattelandswoning of woonbestemming ... 38
4.2.3 Tweede bedrijfswoning bij agrarische bedrijven ... 38
4.2.4 Extra mogelijkheid woningsplitsing op een agrarisch bedrijf ... 39
4.2.5 Activiteiten/functies naast bestaande bedrijfsvoering ... 39
4.2.6 Sloop niet waardevolle agrarische gebouwen met asbest ... 40
4.3 Niet-agrarisch werken ... 40
4.4 Landgoederen ... 41
4.5 Bos, landschap, natuur ... 42
4.5.1 Bosaanplant en landschapsontwikkeling ... 42
4.5.2 Voedselbos, volkstuin en andere semi-agrarische functies ... 44
4.5.3 Ontwikkelingen in NNN ... 45
4.6 Zorg ... 46
4.6.1 Mantelzorg ... 46
4.6.2 Zorginitiatieven ... 47
4.7 Recreatie en toerisme ... 47
4.8 Energieopwekking ... 49
5. Maatwerk en gebiedsgerichte aanpak ... 50
5.1 Drie categorieën van initiatieven die buiten de kaders vallen ... 50
5.2 Integrale gebiedsaanpak ... 51
5.3 Omvangrijk en klein maatwerk ... 52
Definities ... 56

2. Voorwoord

De groene kwaliteit en de nabijheid van de stad met alle voorzieningen maken het landelijk gebied van Enschede aantrekkelijk. Bijzondere kwaliteit en levendig gebruik komen daar samen. Dat gaat echter niet vanzelf. In de Visie landelijk gebied (juli 2021) geeft de gemeente haar ambities weer in drie **B**'s. **B**escherming van landschap en natuur; **B**enutten met gevarieerd gebruik voor landbouw, wonen en recreatie; **B**uren, zodat stad en land samen sterker staan. De Gids Buitenkans bouwt daarop voort met regels die deze ambities concreet maken.

De gemeente heeft sinds 2008 een Gids Buitenkans om te kunnen bepalen welke plannen van inwoners, bedrijven en eigenaren passen in het landelijk gebied. In de Gids staan 'regels' die de initiatiefnemer houvast bieden bij het vormgeven van hun plan. De Gids geeft ook voorbeelden. Niet om letterlijk na te volgen, wel om te laten zien hoe goede plannen kunnen bijdragen aan een (nog) mooier woon-, werk- en verblijfsgebied.

De Gids Buitenkans (2022) is geactualiseerd om:

1. De Gids aan te passen aan de Visie landelijk gebied, gevolg te geven aan moties van de Gemeenteraad en de laatste ontwikkelingen te verwerken;
2. Voorbereid te zijn op de komst van de Omgevingswet.

Een levendig en leefbaar platteland staat niet stil. Bedrijven moeten bij de tijd kunnen blijven, woonwensen wijzigen, recreatie en toerisme veranderen. De Gids wil de inwoners, bedrijven en eigenaren de ruimte geven voor die ontwikkeling. Daarbij gelden voorwaarden en kaders. Want het is in het belang van alle inwoners en bezoekers van Enschede dat de bijzondere groene kwaliteiten van het landelijk gebied behouden blijven en liefst sterker worden.

Eigenaren, bedrijven en bewoners maken samen het landelijk gebied van Enschede. De gemeente biedt steun bij het ontwikkelen van initiatieven en het maken van keuzes. Daarvoor is de Gids Buitenkans bedoeld. De Gids maakt duidelijk wat gewenst is (inhoud) en wat de stappen zijn van initiatief naar realisatie (proces). Zo zorgen we samen voor een vitaal, mooi en leefbaar landelijk gebied van de gemeente Enschede.

Jurgen van Houdt,
Wethouder landelijk gebied

3. Opbouw en gebruik van de Gids

De Gids Buitenkans (2022) richt zich op initiatieven in het landelijk gebied binnen de gemeentegrenzen van Enschede. Het gaat om initiatieven die de fysieke leefomgeving gaan veranderen: door het toevoegen of aanpassen van functies, zoals wonen, landbouw, recreatie, natuur, landschap. De Gids helpt initiatiefnemers én de gemeente om te bepalen of, en onder welke voorwaarden, een initiatief goedkeuring kan krijgen. De Gids geeft ook voorbeelden van initiatieven die bijdragen aan de kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied van Enschede. De Gids kent de volgende onderdelen.

Hoofdstuk 1 beschrijft de plek van de Gids Buitenkans in het gemeentelijke beleid.

In hoofdstuk 2 staat het proces beschreven: hoe komt u van een initiatief tot realisatie. Een processchema geeft aan welke stappen een initiatiefnemer moet doorlopen om door de gemeente het plan te laten beoordelen en toestemming te verkrijgen om het initiatief uit te voeren.

Hoofdstuk 3 gaat over vier 'grote regelingen' over bouwen en slopen: Rood voor Rood, Sloopregeling, Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Rood voor Groen.

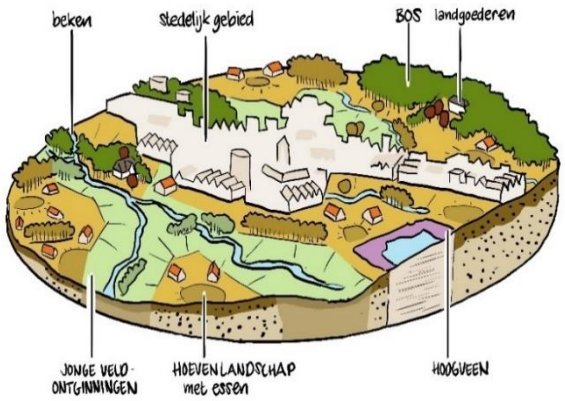
In hoofdstuk 4 staat welke regels en kaders per functie gelden voor initiatieven in het landelijk gebied, zoals voor wonen, landbouw, niet-agrarisch werken, natuur, zorg, recreatie, landgoederen, bos en energie. Om snel een overzicht te krijgen, is per functie eerst de hoofdlijn samengevat. Om een passend initiatief te ontwikkelen zijn de regels vervolgens verder uitgeschreven.

Hoofdstuk 5 gaat over integrale gebiedsaanpak en maatwerk voor initiatieven waar de regels van de Gids geen uitkomst biedt, veelal omdat het initiatief uniek is in zijn soort. Ook bij combinatie van regels uit H3 en H4 is sprake van maatwerk. De Gids onderscheidt initiatieven daarbij naar schaal en impact en gaat vooral in op het proces dat wordt gevolgd.



Let op: de Gids Buitenkans geeft niet altijd een pasklaar antwoord. Die bedoeling heeft de Gids ook niet. Ook al zijn de regels soms heel precies, toch zal vrijwel altijd een nadere afweging nodig zijn. Dat komt omdat de locatie en omstandigheden telkens verschillen (zoals het landschap) en/of het plan uniek is, of unieke onderdelen bevat. Bij de nadere afweging gaat het telkens om een goed

evenwicht te krijgen tussen beschermen en benutten. Het initiatief moet dus niet alleen voldoen aan uw eigen wensen maar ook voldoende bijdragen aan het algemeen belang: de bescherming en de kwaliteit van het landelijk gebied. Het is uiteindelijk de gemeente die bepaalt of een plan ook echt past in Enschede.



1. Positie van de Gids Buitenkans

Dit hoofdstuk gaat over de plek van de Gids Buitenkans in het gemeentelijk beleid. Paragraaf 1.1 beschrijft over welk geografisch gebied de Gids gaat. Vervolgens komt het beleidsmatige kader voor de Gids aan bod: de Visie landelijk gebied (1.2). Wat de Gids Buitenkans daaraan toevoegt, staat in paragraaf 1.3 en tot slot is vermeld hoe de Gids aansluit bij de Omgevingswet (1.4).

Derde versie Gids Buitenkans
De Gids Buitenkans geeft een kader om te kunnen beoordelen of nieuwe initiatieven in het landelijk gebied wenselijk zijn. De eerste Gids is van 2008 met enkele wijzigingen in 2010. Na evaluatie in 2013 is in 2014 een herziene versie van de Gids uitgebracht. Bij de herziening is gebruik gemaakt van het gedachtengoed van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO is ontstaan binnen de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel en gaat uit van een balans om evenwicht te brengen tussen het privébelang van de initiatiefnemer en het publieke belang. In deze derde versie sluit de Gids aan op de Visie landelijk gebied Enschede (2021) en op de Omgevingswet (inwerkingtreding verwacht 2023) met het beginsel van beschermen en benutten.

1.1 Gids is van toepassing op het landelijk gebied Enschede

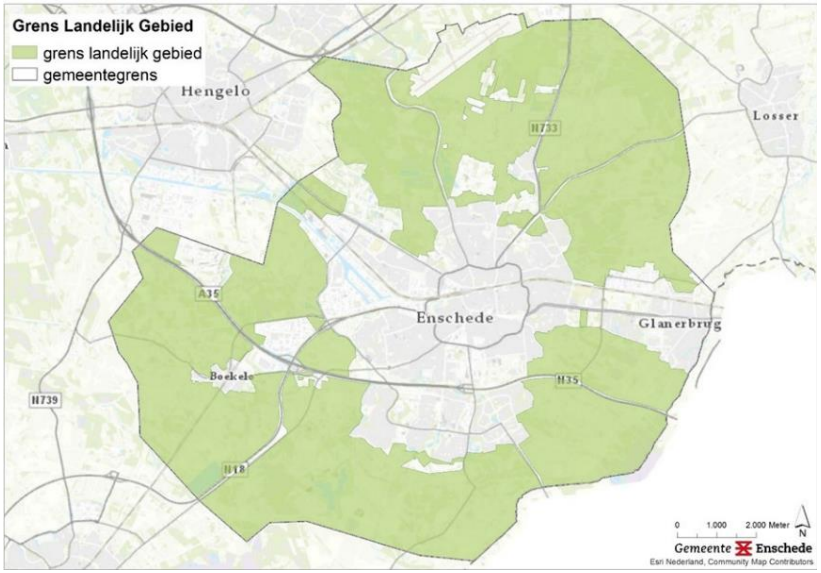
Landelijk gebied Enschede

Het landelijk gebied beslaat ongeveer 10.000 ha van de gemeente Enschede (totaal ruim 14.000 ha). De gemeente Enschede telt bijna 160.000 inwoners (1 augustus 2021, bron: CBS), waarvan circa 5.000 (3%) in het landelijk gebied wonen. Van de Enschedese woningen staat rond 3% in het landelijk gebied. De dichtheid aan woningen in het landelijk gebied behoort tot de hoogste van Overijssel. Ongeveer de helft van het landelijk gebied is in gebruik als landbouwgrond. De landbouw draagt met circa 50 voltijdbedrijven (veelal melkveehouderij) bij aan het beheer van het landelijk gebied. Een derde van de grond bestaat uit landgoederen, voornamelijk met een textielverleden.

Het landelijk gebied van Enschede heeft een hoge ‘groene’ kwaliteit. Kenmerkend zijn de afwisseling in het grondgebruik, het kleinschalige landschap, de gevarieerde natuur, hoogteverschillen en beken. Zorgen bestaan over de afgenomen biodiversiteit en de verschraling van het landschap. Steeds vaker komt extreme droogte voor, afgewisseld met pieken van wateroverlast. De stedelijke druk is hoog en de energietransitie leidt tot een zoektocht naar ruimte voor zonnevelden en windturbines.

Waar is de Gids van toepassing

De bijgaande kaart uit de Visie landelijk gebied geeft de grens aan van het landelijk gebied medio 2021. De Gids is in dit gebied van toepassing. Het gebied waarin de Gids van toepassing is, kan in de toekomst wijzigen door keuzes in bijvoorbeeld de Omgevingsvisie of een omgevingsplan.



1.2 Visie landelijk gebied

De gemeente geeft met de Visie landelijk gebied Enschede (juli 2021) richting aan de toekomstige ontwikkeling van het landelijk gebied. Deze paragraaf vat de hoofdlijnen van de Visie samen. Voor de ontwikkeling van een initiatief is vaak nodig om de volledige tekst van de Visie te raadplegen.

Beschermen, Benutten, Buren (3B)

Een belangrijk uitgangspunt in de Visie landelijk gebied is het behouden en verkrijgen van een goed evenwicht tussen Beschermen (Groene Pijler) en Benutten (gevarieerd gebruik) en inhoud geven aan Buren (nabijheid van stad en land).

Beschermen en benutten

- Bij ‘beschermen’ gaat het vooral om het behoud en de versterking van de Groene Pijler. De Groene Pijler staat voor het kleinschalige landschap, de natuurlijke rijkdom, de historische landgoederen, de hoogteverschillen, de variatie in de bodem en het watersysteem en de beleving van ‘donker’ en rust.
- Bij ‘benutten’ gaat het om een vitaal en leefbaar platteland. Een levendig landelijk gebied wordt gebruikt voor landbouw, recreatie, wonen en kent wegen, waterlopen en nutsvoorzieningen. Nieuw zijn de voorzieningen voor duurzame opwekking van energie.
- Met ‘buren’ wordt bedoeld dat het landelijk gebied / groen altijd in de buurt is van de stadsbewoner. Omgekeerd zijn de stedelijke voorzieningen voor de bewoners van het landelijk gebied snel en makkelijk te bereiken. Fysiek is het verschil tussen stad en land duidelijk, maatschappelijk wil de gemeente de band juist versterken.



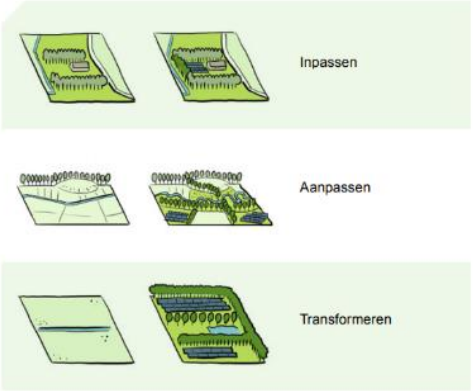
Het streven naar balans tussen beschermen en benutten sluit aan bij de aanpak van de vorige versie van de Gids Buitenkans én is een belangrijk uitgangspunt van de nieuwe Omgevingswet.

Ontwikkelingsprincipes

De gemeente wil met de Visie landelijk gebied richting geven aan verandering, houvast bieden bij keuzes en actief bijdragen aan de toekomst van het landelijk gebied. Daarvoor zijn vier ontwikkelingsprincipes bepaald die houvast geven bij het ontwerpen van beleid, het ontwikkelen van plannen en het beoordelen van initiatieven. In grote lijn geldt dat een ontwikkeling is beginsel toegestaan als voldaan wordt aan deze vier ontwikkelingsprincipes.



Het landschap bepaalt via deze strategieën in belangrijke mate welke initiatieven op welke locatie kunnen plaatsvinden en welke eisen gelden voor onder meer vormgeving, materiaalgebruik en inpassing. Het kader geeft in het kort weer wat de drie strategieën inhouden. Nadere toelichting staat in de Visie landelijk gebied en de daarbij horende Landschapsstudie

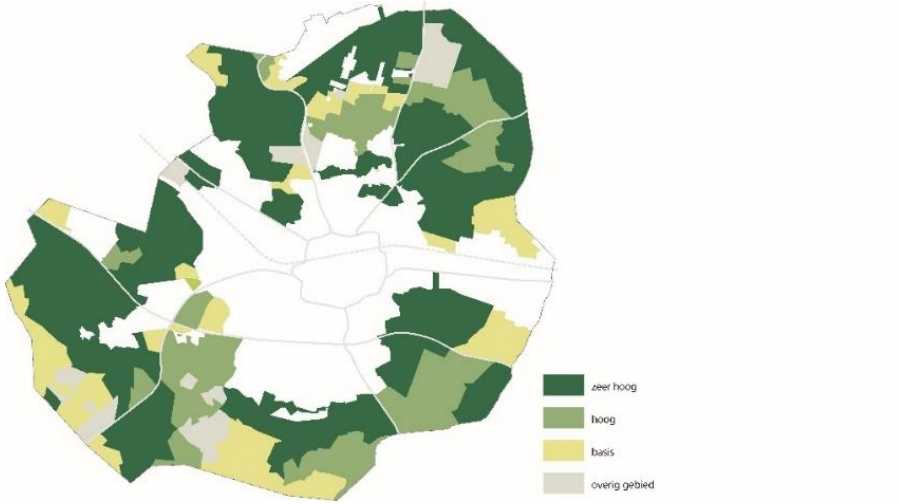


- Versterken groenblauwe structuur
  Het gaat om stevige ecologische netwerken en een duurzaam natuurlijk watersysteem voor het behoud van biodiversiteit, natuur en landschap.

- Vanuit het landschap ontwikkelen
  Op basis van een analyse van het landschap is een kaart gemaakt met een waardestelling van het landschap in Enschede. Aan elke waarde is een strategie gekoppeld voor het omgaan met het landschap.

Vanuit het landschap ontwikkelen
In een studie voor de Visie landelijk gebied is het landschap geïnventariseerd en gewaardeerd. De Visie koppelt aan deze waardering drie strategieën vanuit het landschap. De strategie 'inpassen' heeft betrekking op landschappen met een zeer hoge kwaliteit en gaat uit van het behoud van het veelal gave landschap. Elk initiatief moet zorgvuldig worden ingepast in aansluiting op de gebiedskenmerken. De tweede strategie 'aanpassen' hoort bij een landschap met een hoge waardering. Dit landschap vraagt om herstel en het weer herkenbaar maken van structuren en lijnen die het landschapstype versterken. De derde strategie 'transformeren' zijn gebieden met een basiskwaliteit, waarvoor een ontwerpopgave geldt voor het maken van een nieuw landschap met een eigen identiteit en samenhang.

WAARDESTELLING LANDSCHAP



- Verbinden stad-land
  De Visie zet in op een stevigere relatie tussen stad en land. Versterken van de interactie tussen stad en landelijk gebied kan op veel manieren inhoud krijgen: fysieke projecten, economisch, met kennis, waardering en

betrokkenheid. In de stadsrand is de ontmoeting tussen stad en land het meest intensief met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en interactie.

- Vernieuwen: ruimtelijk, economisch, sociaal en bestuurlijk.
  Vernieuwing van het landelijk gebied is nodig, met behoud van wat goed en waardevol is, maar dan aangepast aan de huidige tijd. Experimenten laten zien hoe nieuwe oplossingen er uit kunnen zien.

Meer achtergronden en toelichting over de ontwikkelingsprincipes staan in de Visie landelijk gebied en in de daarbij behorende studies.

1.3 Gids Buitenkans

Het bestemmingsplan geeft niet altijd 'antwoord'

Op het moment van de herziening van de Gids gelden in het landelijk gebied van Enschede diverse bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen worden onder de Omgevingswet opgevolgd door één omgevingsplan voor de hele gemeente (zie par.1.4). De bestemmingsplannen blijven in een ruime overgangsperiode van belang. In het bestemmingsplan heeft ieder perceel een functie, zoals Agrarisch, Natuur, Wonen, Horeca. Per locatie gelden bindende regels voor onder meer bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Ook kent het plan bouwvlakken en gebiedsaanduidingen (bijvoorbeeld archeologisch onderzoeksgebied, stadsrandzone) met aanvullende regels. Over het geheel genomen leggen de bestemmingsplannen de situatie vast, die bij de vaststelling ervan aanwezig was. De plannen beschermen de bestaande situatie en worden om die reden wel 'conserverende' bestemmingsplannen genoemd. Conserverende plannen geven beperkte ruimte aan nieuwe ontwikkelingen.

Conserverende bestemmingsplannen zetten het landelijk gebied niet op slot
Ook al gaan de conserverende bestemmingsplannen uit van de bestaande situatie en functie, toch geven ook deze plannen op tal van manieren ruimte aan nieuwe ontwikkelingen. De plannen voorzien bijvoorbeeld in mogelijkheden voor aanpassingen aan bouwwerken. Bij diverse functies gelden mogelijkheden om af te wijken van de opgenomen regels of zelfs om een functie te wijzigen. Ook bestaan wettelijke mogelijkheden om door vergunningverlening af te wijken van het bestemmingsplan en te zijner tijd van het omgevingsplan. De bestemmingsplannen en de wettelijke afwijkingsmogelijkheden zetten het landelijk gebied dus niet op slot.

De Gids buitenkans biedt aanvullend op het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) afwegingsruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Het gaat om ontwikkelingen die bij het opstellen van het bestemmingsplan niet waren voorzien en om het actualiseren van het beleid.

Niet iedere nieuwe ontwikkeling is te voorzien.
Nu zijn we ermee bekend, maar eens waren ze nieuw: zouthuisjes (in een ver verleden), zendmasten voor mobiele telefonie, natuurbegraven, vormen van agrarische productie als een voedselbos en agro-forestry, zonnevelden, mantelzorg etc. Soms gaat het om een echt nieuwe functie, deels om een nieuwe combinatie van functies, dan weer om een nieuwe kijk op deze functie. Het bestaande beleid / bestemmingsplan geeft dan geen passend antwoord. De nieuwe Gids maakt het beleid weer actueel en geeft ruimte voor nieuwe afweging.

Bovendien bevat de Gids voor een aantal onderwerpen specifieke regels, die nodig zijn voor het maken van een evenwichtig besluit over initiatieven.

Wat betekent het beleid voor minder verstening?
Denk aan de Rood voor Rood-regeling. Het beginsel is minder 'verstening' van het landelijk gebied – de regels in de Gids geven aan hoe daarmee in praktijk om te gaan. Door de regels in de Gids op te nemen kunnen ze -zo nodig- ook relatief eenvoudig worden aangepast zonder de uitgebreide procedure van een bestemmingsplanwijziging te doorlopen.



De Gids Buitenkans kleurt beleid verder in

In de Visie landelijk gebied zet de gemeente -binnen randvoorwaarden- in op vernieuwing en ontwikkeling van het landelijk gebied. Deze Gids Buitenkans is een verdere uitwerking van de Visie. De Gids geeft vernieuwing aan het beleid.

Van koesteransichten naar landschapsstrategie
De vorige versie van de Gids en de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied verwijzen naar 'Koesteransichten'. Dat zijn voorbeelden van plannen die passen bij de verschillende soorten landschappen. De Visie landelijk gebied gaat uit van een indeling naar type landschap, een waardering van de kwaliteit en een daarbij passende strategie: inpassen, aanpassen of transformeren. De 'oude' koesteransichten kunnen nog worden benut ter inspiratie, de kenmerken van de landschappen zijn niet veranderd. Wel heeft de Visie en daarmee de Gids een nieuwe aanpak gekozen met de hiervoor kort samengevatte strategie.

De nadruk van deze versie van de Gids ligt bij de regels die uitwerking geven aan de vier ontwikkelingsprincipes uit de Visie landelijk gebied. De regels van de Gids geven houvast voor initiatiefnemers die hun plan opstellen en vormen de leidraad voor de gemeente bij de beoordeling van het initiatief.

De Gids Buitenkans levert een bijdrage aan:
- Vergroten van ontwikkelingsmogelijkheden en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
- Flexibiliteit binnen beleidsuitgangspunten op gemeentelijk niveau
- Stellen van duidelijke kaders en communicatie tussen initiatiefnemer en gemeente

De Gids kleurt het gemeentelijke beleid verder in. Het kan daarbij bij gaan om detaillering van de regels van het bestemmingsplan, om aanvulling van deze regels, maar ook om regels die andere ontwikkelingen mogelijk maken dan de bestemmingsplannen nu toelaten. Deze Gids Buitenkans (2022) volgt daarmee de nieuwe inzichten, kaders en ambities uit de Visie landelijk gebied. Die Visie heeft ter inzage gelegen en de Gemeenteraad heeft de Visie na een zorgvuldig proces in juli 2021 vastgesteld.

In de praktijk wordt als volgt met een eventueel verschil tussen het geldende bestemmingsplan en deze Gids omgegaan. Bij een verschil onderscheiden we inhoudelijke instemming van formeel-juridische goedkeuring. Als een initiatief past binnen de ambities en doelen van de Visie en past binnen de beleidskaders en regels van de Gids Buitenkans, dan heeft de gemeente de intentie mee te werken aan de realisatie van het initiatief. In overleg met de initiatiefnemer zoekt de gemeente dan de meest passende weg om het initiatief in procedure te brengen. Dat kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan zijn, een wijziging van het omgevingsplan of mogelijk nog een andere juridische aanpak, die aansluit bij de mogelijkheden van de nieuwe Omgevingswet, zodra die in werking is.

Ook als een initiatief past binnen de hoofdlijnen van beleid is een zorgvuldige afweging nodig. In een specifieke situatie kunnen belangen meespelen waar het algemene beleid geen rekening mee kan houden, zoals de omstandigheden op de locatie, belangen van omwonenden enzovoorts.

De Gids verwijst naar ander en/of nieuw beleid

De Gids verwijst voor een beter inzicht van de inhoud en de achtergronden van het beleid voor het landelijk gebied naar de Visie landelijk gebied. Ook voor andere onderwerpen, die niet, of niet volledig in de Visie zijn behandeld, heeft de gemeente beleid of beleidsregels. Ook dat beleid kan van belang zijn voor initiatieven in het landelijk gebied. Dat geldt bijvoorbeeld voor de beleidsregels voor zonnevelden of een toetskader voor initiatieven voor verblijfsrecreatie. Op diverse plaatsen in de Gids wordt naar beleidskaders verwezen, die nodig zijn bij het ontwikkelen van initiatieven.

Verder stopt de ontwikkeling van het beleid niet met het uitbrengen van de Gids Buitenkans. Bij het gebruik van de Gids moet rekening worden gehouden met (toekomstige) aanpassingen van bestaande beleidskaders en zelfs met nieuwe beleidskaders, die bij het vaststellen van de Gids nog niet bekend waren.

De onderstaand weergegeven lijst is dan ook niet volledig, maar biedt wel een overzicht van beleidskaders waar bij het opstellen van de Gids rekening is gehouden. In de tekst is zo goed mogelijk naar de kaders verwezen, Het ontbreken van een verwijzing betekent echter niet dat die regels niet van toepassing zijn. De gemeente kan dus - buiten de regels van deze Gids - initiatieven toetsen aan andere gemeentelijke kaders die volgens de gemeente van toepassing zijn.

Beleidskaders van belang voor initiatieven in het landelijk gebied (niet uitputtend)

- Visie landelijk gebied
- Energievisie en de beleidskaders voor zonne-energie en kleine windturbines
- Woonvisie
- Natuur- & Landschapsplan
- Agenda Vrije-Tijds-Economie (VTE)
- Beleidsnota Verblijfsaccommodaties
- Beleidskader Retail in Enschede
- Nota Volkstuinen Enschede
- Evenementenbeleid Enschede
- Verordening bewonen van recreatiewoningen
- Gemeentelijke regels over mantelzorg(woningen)

Een deel van de kaders is nog in ontwikkeling op het moment van vaststelling van deze Gids

Behalve veranderingen in het gemeentelijk beleid gaan ook veranderingen optreden in de wet- en regelgeving van het Rijk en in provinciaal beleid. Grote thema's dienen zich aan, zoals het beperken van de emissie van stikstof en het stoppen van de achteruitgang in de biodiversiteit. Nieuwe inzichten en beleidsregels kunnen met zich meebrengen dat ruimte of afwegingen maken over nieuwe initiatieven minder groot is dan bij het opstellen van de Gids nog wordt verondersteld.

De Gids schept geen nieuw 'rechten'

De Gids Buitenkans is bedoeld om bij te dragen aan leefbaarheid én de kwaliteit van het landelijk gebied. De gemeente wil ruimte geven aan initiatieven van bewoners, eigenaren en bedrijven en tegelijk bescherming bieden aan de collectieve waarden als landschap, natuur en cultuurhistorie.

De Gids is een hulpmiddel voor initiatiefnemers om plannen te maken die passen in het beleid. De Gids geeft aan welke regels en overwegingen de gemeente gebruikt bij de beoordeling van een plan. Daarmee is de Gids geen boekwerk dat rechten omschrijft en met eenduidige regels aangeeft waar een initiatiefnemer altijd op kan rekenen, als aan de gestelde eisen is voldaan. De initiatieven lopen uiteen naar aard, schaal en impact en de locaties en omstandigheden verschillen. Vrijwel altijd is een vorm van afweging nodig, waarbij de omstandigheden worden betrokken. De beleidsregels geven een kader en vormen het startpunt voor het gesprek tussen initiatiefnemer en gemeente. De regels bevatten soms duidelijke normen en getallen, maar zijn daarmee nog geen 'rekensom' waarvan de uitkomst bij voorbaat vaststaat. Om tot een goede conclusie te komen is het nodig naast de eisen ook aspecten als ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken, maatvoering, detaillering en locatiekeuze te betrekken.

De Gids helpt om de afweging goed te maken. De regels in deze Gids geven echter geen 'rechten' waar een initiatiefnemer zich op kan beroepen. Per initiatief en locatie vindt een afzonderlijke afweging plaats.



1.4 Omgevingswet

Op Rijksniveau voegt de Omgevingswet de bestaande nationale versnipperde wetgeving voor de fysieke leefomgeving samen. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2023 in werking. De toepassing van de Gids valt daarmee samen met de overgang van het bestaande stelsel van wetgeving (met onder meer de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet milieubeheer) naar de allesomvattende Omgevingswet. Twee onderwerpen worden hier nader besproken.

Omgevingsplan en beleidsregels

De Omgevingswet kent nieuwe instrumenten, die de bestaande planvormen van onder meer de Wet ruimtelijke ordening vervangen. Voor de Gids is met name de vervanging van het huidige bestemmingsplan van belang. Onder de Omgevingswet is het omgevingsplan een belangrijk instrument, dat behalve de ordening van de ruimte ook alle andere regels voor de fysieke leefomgeving gaat bevatten. In een overgangsperiode van het oude naar het nieuwe wettelijke stelstel vormen onder andere de huidige bestemmingsplannen tijdelijk gezamenlijk het nieuwe omgevingsplan, dat onder de Omgevingswet het hele grondgebied van de gemeente bestrijkt. De overgangsperiode loopt door tot eind 2029. Het gemeentelijke kader blijft daarmee hetzelfde, tot het

moment dat de Gemeenteraad het omgevingsplan naar inhoud vernieuwd. In de overgangsperiode is de verhouding tussen het omgevingsplan en de Gids naar inhoud niet veel anders dan tussen de hiervoor geldende bestemmingsplannen en de Gids. Ze staan naast elkaar; de Gids voegt extra afwegingsregels toe. Onder de Omgevingswet ontstaat de mogelijkheid om een meer directe koppeling met de regels van de Gids aan te brengen.

Voorbereid op de Omgevingswet
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet vormen de dan geldende bestemmingsplannen samen tijdelijk het omgevingsplan. Gemeenten krijgen vervolgens tot eind 2029 de tijd om het omgevingsplan helemaal in te richten op de nieuwe regels en mogelijkheden van de Omgevingswet. De Gemeenteraad kan er dan bijvoorbeeld voor kiezen om onderdelen van de geactualiseerde Gids via een open norm als beleidsregels aan het omgevingsplan te koppelen.

Het omgevingsplan kan in de toekomst bijvoorbeeld de ‘open norm’ bevatten dat in bepaalde gebieden ‘een nieuw woonhuis kan worden opgericht als voldoende agrarische schuren worden verwijderd’. De Gids Buitenkans werkt de beleidsregel ‘Rood voor Rood’ nader uit, met de precieze voorwaarden voor de toepassing. Een voordeel van een dergelijke constructie is dat het omgevingsplan flexibeler wordt en dat nieuwe inzichten over de toepassing van Rood voor Rood kunnen worden verwerkt zonder de zware procedure van een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen. De aanpassing van de Gids Buitenkans vergt immers een meer eenvoudige procedure dan van het omgevingsplan.

Werkwijze en aanpak

De Omgevingswet gaat niet alleen over het samenvoegen van bestaande wetten. Een belangrijk uitgangspunt voor de nieuwe wet is de instelling waarmee initiatieven worden benaderd. Het beginsel is ‘Ja, mits’. Een initiatief is in beginsel mogelijk als voldaan wordt aan bepaalde vereisten. Die vereisten komen voort uit de balans tussen beschermen en benutten. Een initiatief wordt positief beoordeeld als in voldoende mate bescherming wordt gegeven aan kwetsbare functies zoals natuur, landschap en cultuurhistorie en rekening is gehouden met specifieke omstandigheden en belangen. De vier ontwikkelingsprincipes van de Visie landelijk gebied geven een handvat voor de toepassing van het ‘Ja, mits’-beginsel.

De gemeente wil initiatiefnemers behulpzaam zijn door duidelijk te zijn over de stappen die een initiatiefnemer moet doorlopen en de begeleiding die de gemeente daarbij biedt. De Gids werkt de processtappen uit en geeft duidelijkheid over het beleid door voor veel voorkomende situaties kaders en handvatten te geven.



Ook vraagt de Omgevingswet om aandacht voor participatie van de omwonenden en andere belanghebbenden. De voorwaarde die hiervoor wordt gesteld in de Omgevingswet, geldt ook voor nieuwe initiatieven onder de Gids Buitenkans. De Omgevingswet stimuleert dat een initiatiefnemer haar omgeving informeert en betrekt, maar stelt dat niet verplicht. Wel geeft de wet de mogelijkheid aan gemeenteraden om een lijst met gevallen vast te stellen waarvoor deze participatie wel verplicht is. De gemeenteraad van Enschede heeft het voornemen een dergelijke lijst vast te stellen.

Vooruitlopend op de Omgevingswet wil de gemeente met de Gids Buitenkans al zoveel mogelijk werken in de geest van de Omgevingswet, zoals hiervoor is benoemd met het beginsel ‘Ja, mits’ en door te zorgen voor een soepel procesverloop, het bevorderen van participatie, zoeken naar balans tussen beschermen en benutten en het verbreden van ‘goede ruimtelijke ordening’ (Wet ruimtelijke ordening) naar het ruimere begrip ‘kwaliteit van de fysieke leefomgeving - evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (Omgevingswet). Vanuit het motto ’eenvoudig beter’ van de Omgevingswet kunnen regels eenvoudiger en duidelijker worden gemaakt. Dat heeft bijvoorbeeld geleid tot het terugbrengen van twee in plaats van drie klassen

voor de waardestelling van een gebouw in het landelijk gebied (wel of niet landschappelijke en cultuurhistorisch waardevol).

Belangrijke voorwaarde bij de beoordeling van initiatieven is dat een plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast de Gids stuurt het instrument KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de provincie Overijssel op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het Werkboek KGO (2010) bevat daarvoor handvatten en praktijkvoorbeelden (zie ook paragraaf 2.2). De provincie heeft nieuw beleid in voorbereiding. Het nieuwe beleid is in de toekomst van invloed op de ruimte voor de gemeente om eigen afwegingen te maken.

2. Van initiatief naar uitvoerbaar plan

2.1 Werken langs twee sporen: inhoud en proces

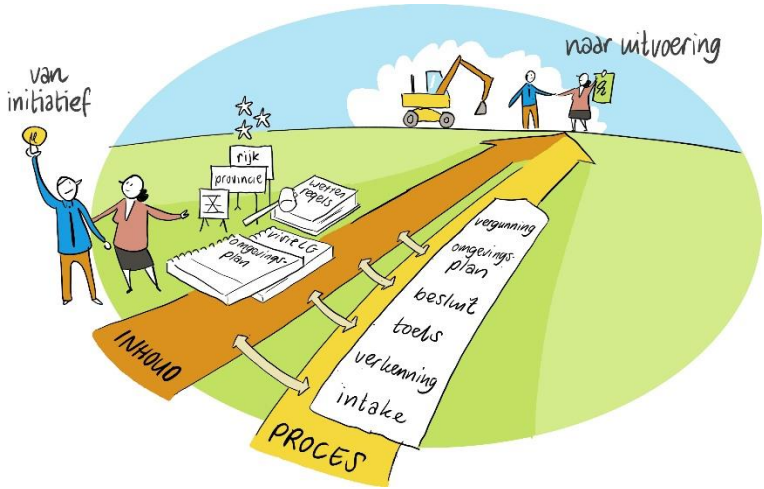
Om van een initiatief tot een uitvoerbaar plan te komen moeten langs twee sporen stappen worden gezet. Het gaat vanzelfsprekend om de vraag of een plan de juiste inhoud heeft. Daarmee wordt bedoeld dat de inhoud niet alleen voldoet aan de wensen van de initiatiefnemer maar ook past in het gemeentelijke beleid (zoals de Visie landelijk gebied, Gids Buitenkans, omgevingsplan, maar ook beleid over een bepaald onderwerp) en voldoet aan andere wet- en regelgeving van het Rijk, de provincie Overijssel. Hier gaan hoofdstuk 3 (Regelingen voor bouwen en wonen) en hoofdstuk 4 (Regels en kaders per functie) en hoofdstuk 5 (Maatwerk) over.

Het tweede spoor gaat over het proces: de stappen die leiden van initiatief naar de toestemming voor de uitvoering van het plan. Over die processtappen gaat het grootste deel van dit hoofdstuk (paragraaf 2.3.).

De inhoud en het proces hebben met elkaar te maken. Het initiatief begint meestal met een ruw idee dat verder vorm krijgt en gedetailleerd wordt bij het doorlopen van de processtappen. Het initiatief wordt uitgewerkt en aangepast naar aanleiding van de reacties uit de omgeving, door onderzoek uit te voeren, rekening te houden met wet- en regelgeving, in te spelen op voorwaarden die worden gesteld vanuit de gemeente etc.

De procesgang kan ook verschillen naar gelang het type en de impact van het initiatief. Een plan voor een kikkerpoel op eigen erf is van een andere omvang dan de bouw van een serie recreatiewoningen op een landgoed of de aanleg van een groot zonneveld op landbouwgrond. De procedure is eenvoudiger naarmate een initiatief naadloos voldoet aan het bestaande bestemmings-/omgevingsplan en/of past binnen de regels van hoofdstuk 3 en 4 van deze Gids.

Voor gevallen, waarvoor de regels uit hoofdstuk 3 en 4 niet toereikend zijn, moet een afweging ‘op maat’ worden gemaakt. Bij complexe initiatieven is het nodig om alle procedurestappen te zetten, die in paragraaf 2.3 staan beschreven, voor weinig complexe initiatieven is de procedure korter. Voor de inhoudelijke afweging bij maatwerk wordt het beleid uit de Visie landelijk gebied gebruikt om de conclusie te onderbouwen.



2.2 Inhoud: regelingen en kaders

Draagt een initiatief bij aan de kwaliteit van het landelijk gebied?

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?

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan onder meer versterkt worden door:

- Bestaande kwaliteiten te koesteren en te verbinden met nieuwe ontwikkelingen,
- Samenhang aan te brengen of te herstellen,
- Contrasten op te voeren en afwisseling te vergroten,
- Ruimtelijke uitstraling te versterken,
- Beleefbaarheid en toegankelijkheid te vergroten.

De Visie landelijk gebied geeft met vier ontwikkelingsprincipes, beleid per thema en opgaven in grote lijnen aan welke ontwikkelingen gewenst zijn (zie ook hoofdstuk 1). Dit beleid is gebruikt om de inhoudelijke regels, kaders en regelingen van hoofdstuk 3 en 4 van deze Gids op te stellen. Voor maatwerk, wordt direct getoetst aan het beleid uit de Visie landelijk gebied. Bij initiatieven

die verschillende regels en regelingen uit hoofdstuk 3 en 4 combineren zal veelal een maatwerk-afweging nodig zijn om vast te stellen of de samenloop leidt tot een versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Naast de gemeentelijke regels in deze Gids Buitenkans moeten initiatieven ook voldoen aan andere gemeentelijke, provinciale en landelijke regelgeving s, zoals het bestemmingsplan, regels voor bomenkap, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, zorg en duurzaamheid. Het gaat onder meer om de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De provincie Overijssel geeft in haar Omgevingsvisie ruimte voor nieuwe functies en grootschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied onder voorwaarde van toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Werkboek KGO, provincie Overijssel, 2010)
Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Uit punt twee volgt dat als met kwaliteitsprestaties op het 'eigen erf' (de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit) dat evenwicht niet bereikt kan worden, er aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving nodig zijn. Er is dan sprake van een meer gebiedsgerichte benadering. De KGO is dan van toepassing. Dit geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het landelijk gebied.

In de praktijk blijkt dat met gezamenlijk opgestelde vertrekpunten een basis gevonden kan worden voor het bereiken en meten van het evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplantingen. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren: 1. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd; 2. wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving; 3. dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

Het KGO-beleid van de provincie heeft al doorwerking gekregen in de opzet van de Gids Buitenkans van 2014. Het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving - ruimtelijke kwaliteitsprincipes toepassen in de praktijk van de ruimtelijke ordening in Overijssel (2010)- en de principes die daarin staan hebben nog steeds hun waarde voor de behandeling van initiatieven. Belangrijke punten zijn het streven naar balans tussen het private en het publieke belang en het onderscheid tussen de altijd gevraagde 'basisinspanning' om een initiatief ter plekke (op het 'eigen erf') zorgvuldig in te passen en aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving (buiten het eigen erf), bedoeld om de kwaliteit van het landelijk gebied al geheel in balans te houden.

De gemeente Enschede geeft met de Gids Buitenkans beleidskaders en regels die invulling geven aan het (provinciale) KGO-beleid. Bij de invulling van het KGO-beleid met maatregelen voor de versterking van natuur en landschap biedt het Natuur- & Landschapsplan van de gemeente (tijdens de vaststelling van deze Gids nog in ontwikkeling) houvast. Het Natuur- & Landschapsplan geeft onder meer aan welke landschapselementen in Enschede van belang zijn voor de huidige en toekomstige kwaliteit van het landschap.

Welke inhoudelijke regels zijn van toepassing?

De inhoudelijke regels in de Gids Buitenkans zijn zo ingedeeld dat een initiatiefnemer vrij eenvoudig kan vinden welke regels op het initiatief van toepassing zijn.

- De vier grote regelingen over bouwen en slopen staan in hoofdstuk 3
- Per functie (zoals wonen, landbouw etc.) staan regels en kaders in hoofdstuk 4
- Voor integrale gebiedsontwikkeling en maatwerk moet een initiatiefnemer zijn bij hoofdstuk 5

De inhoud staat in hoofdstuk 3, 4 en 5

Hoofdstuk 3: Vier grote regelingen over bouwen en slopen

- Rood voor Rood (sloop geeft ruimte aan nieuwbouw)
- Sloopregeling (wanneer levert afbraak rechten op voor nieuwbouw)
- Vrijkomende Agrarische Bebouwing (hergebruik voor een andere functie)
- Rood voor Groen (stichten van een nieuw landgoed)

Hoofdstuk 4: Regels en kaders per functie
Met definities, kaders en regels die per functie aangeven waaraan een initiatief moet voldoen. Onderscheiden zijn wonen, landbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, natuur, zorg, recreatie, landgoederen, bos en energie.

Hoofdstuk 5: Integrale gebiedsontwikkeling en 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 uit hoofdstuk 3 en 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.

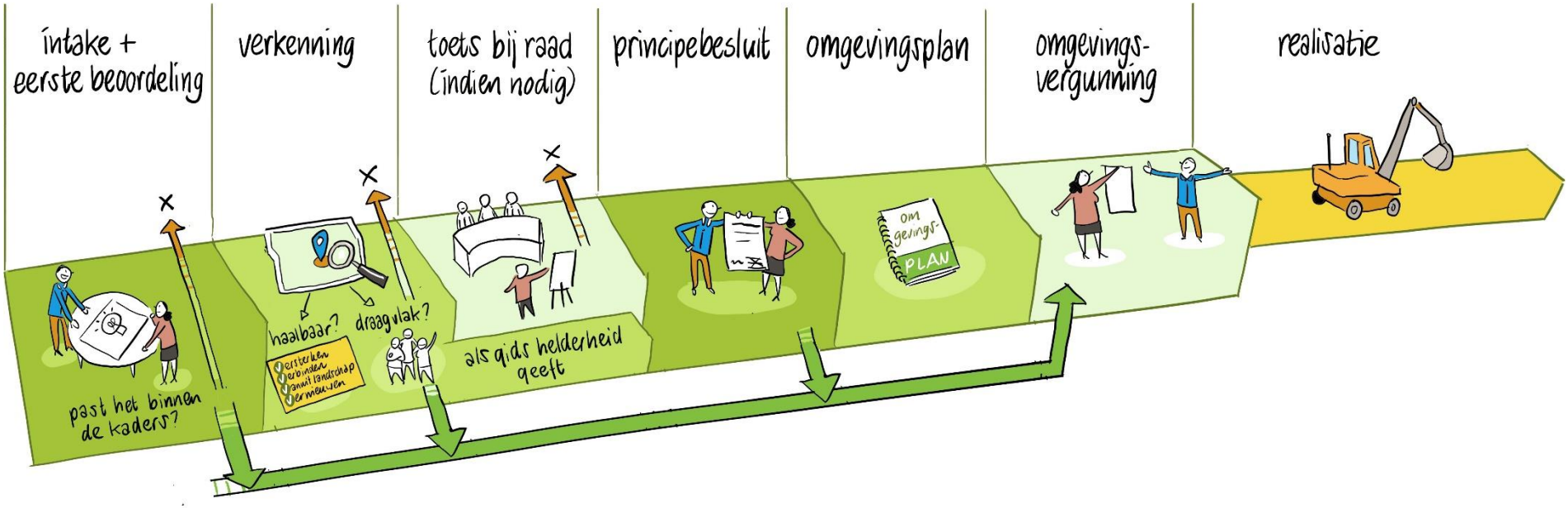
2.3 Proces: van initiatief naar uitvoering

Deze paragraaf maakt onderscheid in de processtappen voor de initiatieven die passen binnen de regels van de Gids (hoofdstuk 3 en 4) en de meer complexe maatwerkgevallen (hoofdstuk 5). Het stroomschema geeft de grote stappen weer, zonder daarbij dieper in te gaan op wettelijke procedures met bevoegdheden, termijnen, terinzagelegging, bezwaar en beroep etc. De stappen die een vergunningaanvraag doorloopt zijn niet apart vermeld. Ook kan de Gemeenteraad nadere afwegingen maken over haar rol bij de wettelijke procedures (delegatie aan het College, adviesrol Gemeenteraad) en over de wijze waarop de gemeente omgaat met participatie (Participatieverordening). In bijzondere gevallen, als bijvoorbeeld een Milieueffectrapport moet worden opgesteld, komen er nog meer stappen bij.

Deze Gids volgt vanzelfsprekend de huidige en toekomstige wettelijke regels en de keuzen die de Gemeenteraad over de toepassing daarvan maakt. Toch is het zinvol om de grote stappen van de procedure ook in deze Gids op te nemen. Hieronder is op hoofdlijnen weergegeven wat de initiatiefnemer van de gemeente kan verwachten als de initiatiefnemer zich meldt met een initiatief. Dat eerste moment noemen we de ‘intake’.

Direct naar de vergunningaanvraag of juist nog een voortraject?
Voorafgaand aan de ‘intake’ kan iemand ook informatie vragen of zich anderszins oriënteren Dat kan bijvoorbeeld bij de erfcoach. In Enschede is een onafhankelijke erfcoach beschikbaar met een brede kennis van het landelijk gebied. De erfcoach kan de bewoner / eigenaar van een erf helpen om de eigen situatie, kansen en mogelijkheden in beeld te brengen.

De initiatiefnemer kan ook kiezen om zonder voorafgaand overleg direct een omgevingsvergunning aan te vragen. De gemeente volgt dan de wettelijke procedure en zal de omgevingsvergunning verlenen of de aanvraag afwijzen. Voor kleine initiatieven met weinig impact op de omgeving kan een rechtstreekse aanpak (direct vergunningaanvraag) prima voldoen; voor wat ingewikkelder initiatieven is meer dialoog met de gemeente via de ‘intake’ aan te bevelen. De keuze is aan de initiatiefnemer.



Bij elk voorstel heeft de initiatiefnemer de taak het plan zelf op te stellen, uit te werken en te onderbouwen. De gemeente is een klankbord, denkt mee en helpt de regels uit te leggen. De verantwoordelijkheid voor het plan en voor de vergunningaanvraag ligt echter altijd bij de initiatiefnemer. De gemeente neemt uiteindelijk de beslissing om medewerking te verlenen en uiteindelijk de vergunning al dan niet te verlenen.

1. Intake & eerste beoordeling

De initiatiefnemer meldt zich bij de gemeente of doet een digitaal verzoek tot vooroverleg via het landelijke omgevingsloket. De initiatiefnemer licht het idee of plan (mondeling dan wel schriftelijk/digitaal) toe en de gemeente informeert de initiatiefnemer over de mogelijkheden en de verdere procedure. De initiatiefnemer krijgt een planbegeleider vanuit de gemeente toegewezen; hij/zij coördineert het proces binnen de gemeente en is voortaan vanuit de gemeente het eerste aanspreekpunt voor de initiatiefnemer.

Bij de intake gaat het gesprek over:

- *De mate van uitwerking*
  Gaat het om een globaal idee, waarvoor de initiatiefnemer langskomt om zich te oriënteren over de mogelijkheden en de processtappen. Of heeft de initiatiefnemer een uitgewerkt plan, dat al vrijwel geschikt is om de formele procedure in te gaan.

- *De zwaarte van het initiatief*
  Gaat het om een initiatief van beperkte omvang, weinig verschillende onderdelen en met weinig gevolgen voor de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied of heeft gaat het om een complex initiatief met naar verwachting veel impact op de omgeving

- *Passend in het beleid*
  Is de eerste indruk dat het initiatief wel of niet aansluit bij het beleid van de gemeente, of is nader onderzoek en uitwerking nodig om dat te kunnen vaststellen

- *Voldoet het aan de regels*
  Kan naar eerste inschatting het initiatief voldoen aan het geldende ruimtelijke plan (nu nog bestemmingsplan, straks omgevingsplan) en aan de wettelijke en andere regels van Rijk en provincie Overijssel of is een aanpassing nodig van het bestemmings-/omgevingsplan.

- *Is al overleg gevoerd met de omgeving*
  Heeft de initiatiefnemer de omgeving op de hoogte gebracht over het voornemen, is al een reactie van de omgeving ontvangen en wat heeft de initiatiefnemer met de reacties gedaan.

- *Het vervolg*
  Verkend wordt wat de volgende stappen kunnen zijn en wat de initiatiefnemer en de gemeente daarbij van elkaar verwachten. De gemeente brengt ter sprake dat gedurende het proces kosten in rekening worden gebracht voor behandeling van het initiatief.

Na de intake gaat de gemeente het initiatief globaal beoordelen. Het is mogelijk dat de informatie die is verkregen bij de intake daarvoor volstaat. Het kan ook nodig zijn dat de initiatiefnemer een globaal plan aanlevert. Afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief bezoekt de gemeente de ontwikkellocatie en/of informeert ter oriëntatie bij betrokkenen.

De planbegeleider vanuit de gemeente koppelt het resultaat van de beoordeling terug aan de initiatiefnemer. Een mogelijke uitkomst is dat het initiatief volgens de gemeente niet binnen de regels tot uitvoering kan komen en/of niet voldoet aan de gemeentelijke ambities. Ook kan de informatie zo beperkt zijn, dat een beoordeling nog niet mogelijk is. Het initiatief is dan volgens de gemeente niet kansrijk en er is geen reden voor een volgende stap. Het is aan de initiatiefnemer om het initiatief te stoppen of het plan te veranderen of te verduidelijken. De gemeente kan een gewijzigd of verder uitgewerkt plan wederom beoordelen.

Als het initiatief kansrijk is, geeft de gemeente aan wat de vervolgstappen zijn en welke termijnen de gemeente in grote lijnen aanhoudt. De gemeente informeert de initiatiefnemer op welk moment gedurende het proces kosten in rekening worden gebracht voor het in behandeling nemen van het initiatief. Voor een eenduidig en compleet initiatief dat past binnen de regels van de Gids en met weinig invloed op de omgeving kan de initiatiefnemer mogelijk direct een vergunningaanvraag voorbereiden. Dan worden de meeste stappen in het schema overgeslagen. In alle andere gevallen wordt aangegeven of het plan kan worden beoordeeld met de toepassing van de regelingen en regels uit hoofdstuk 3 en 4 van deze Gids, dan wel dat sprake is van een plan waarvoor deze regels niet toereikend zijn. Dat zullen de meer ingewikkelde gevallen zijn, met een plan dat bestaat uit verschillende onderdelen en met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving. Het kan ook gaan om iets heel nieuws, dat bij de voorbereiding van de Gids niet is voorzien of waarvoor geen regels zijn opgenomen. Dan wordt het initiatief als ‘maatwerk’ aangemerkt en wordt de procedure gevolgd zoals beschreven in hoofdstuk 5 van de Gids. Ook daarbij zal de procedure verschillen naar gelang de omvang van zwaarte

van het initiatief. Of een initiatief valt onder de gebiedsgerichte aanpak, omvangrijk of klein maatwerk wordt bij de intake bepaald. Bij de uitwerking van het initiatief kan overigens blijken dat die inschatting niet juist was en dat aanpassing van de procedure nodig is.

De volgende stap is de verkenning.

2. Verkenning: plan, haalbaarheid en draagvlak

De gemeente en de initiatiefnemer verkennen de mogelijkheden van het plan en de kansen om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen. De initiatiefnemer werkt het plan verder uit. Daarbij gaat het om de volgende onderdelen:

Het plan en de haalbaarheid
De initiatiefnemer moet zijn/haar initiatief zo omschrijven en tekenen, dat de gemeente en de 'buren' een goede indruk krijgen van het plan en van de gevolgen voor de omgeving. Ook moet worden aangegeven hoe het plan past bij de vier ontwikkelingsprincipes uit de Visie landelijk gebied. Zo mogelijk wordt bijgedragen aan alle vier de ontwikkelingsprincipes, maar in elk geval wordt ingegaan op de manier waarop het initiatief past in het landschap.

Vier ontwikkelingsprincipes uit de Visie landelijk gebied
- Versterken groenblauwe structuur
- Vanuit het landschap ontwikkelen
- Verbinden stad – land
- Vernieuwen: ruimtelijk, economisch, sociaal en bestuurlijk

Wat vindt de omgeving/ participatie
De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn/haar plan kenbaar te maken bij de omliggende eigenaren en bewoners en andere belanghebbenden (hier aangeduid met 'buren'). De gemeente gaat ervan uit dat de initiatiefnemer dit in elk geval doet, voordat de formele procedure start. Zo wordt voorkomen dat bijvoorbeeld de Dorpsraad en omwonenden via de gemeente over het initiatief hoort, in plaats van via de initiatiefnemer. Van de initiatiefnemer wordt ook gevraagd om bij deze 'buren' te informeren wat zij van het plan vinden. De initiatiefnemer geeft vervolgens aan de gemeente zijn/haar indruk van het overleg. Ook als de initiatiefnemer er niet in slaagt om het gesprek met omwonenden te voeren, moet dat met reden worden vermeld. Waar dat van toepassing is wordt de gemeentelijke Participatieverordening gevolgd. Voor plannen die grote gevolgen hebben in de omgeving van het initiatief, kan ook een gebiedsaanpak nodig zijn ((zie hoofdstuk 5). De participatie is bedoeld om inzicht te krijgen in de standpunten en overwegingen van de omgeving van het plan of plangebied. Instemming met het initiatief is geen vereiste. Wel worden de reacties van de omgeving en de wijze waarop de initiatiefnemer daarmee omgaat meegewogen bij de beoordeling van het initiatief.

De verkenning kan worden afgerond als voldaan wordt aan de volgende uitgangspunten:

- De gemeente ziet dat het uitgewerkte initiatief voldoende duidelijk is uitgewerkt;
- Als het plan past binnen de gestelde kaders (wettelijke regels, ruimtelijke kaders van de gemeente, regels uit de Gids);
- Als participatie heeft plaatsgevonden (let op: er geldt geen vereiste dat overeenstemming is bereikt).

Als de verkenning tot voldoende duidelijkheid heeft geleid kan de volgende stap zijn: de aanvraag van de omgevingsvergunning. Maar ook kan de conclusie worden getrokken dat het initiatief weinig kansrijk is.

In de meeste gevallen zal toegewerkt worden naar een principebesluit. Bij maatwerk of bij plannen waarbij de afweging van belangen complex is, kan in de volgende fase het oordeel van de Gemeenteraad worden gevraagd.

De mogelijkheden voor een kansrijk initiatief zijn samengevat:
- Direct voorbereiden van de vergunningaanvraag;
- Opstellen van een overeenkomst met de initiatiefnemer, waarover het College van B&W een principebesluit nemen;
- Bij complexe gevallen is een toets bij de Gemeenteraad mogelijk.

3. Toets bij de Gemeenteraad

Voor een initiatief waar de Gids geen eenduidig antwoord geeft over de wenselijkheid van het plan; de mate waarin de ontwikkelingsprincipes uit de Visie landelijk gebied in het plan zijn benut en/of over het evenwicht tussen beschermen en benutten, kan het College van B&W de Gemeenteraad om haar mening vragen. Het zal altijd gaan om een initiatief van enige omvang en complexiteit. Het College van B&W kan ervoor kiezen om het plan te voorzien van een eigen voorstel (om al dan niet in te stemmen, of onder voorwaarden in te stemmen). Ook kan het de voorkeur hebben om het plan met neutrale

vraagstelling ter toetsing aan de Gemeenteraad voor te leggen. De uitkomst van het beraad in de Gemeenteraad zal de grondslag zijn voor het College om een principebesluit te nemen. Als de Gemeenteraad negatief oordeelt over het initiatief, zal de gemeente de initiatiefnemer adviseren om de procedure stop te zetten, dan wel om tot (ingrijpende) aanpassingen over te gaan.

4. Principebesluit

Direct volgend op de verkenning (stap 2) of na toetsing bij de Gemeenteraad (stap 3) ontvangt de initiatiefnemer van de gemeente een principebesluit. .
In geval de gemeente de intentie heeft mee te werken aan het intiatief, dan ontvangt de initiatiefnemer een 'nieuwe initiatievenbrief'. De gemeente staat in dat geval positief tegenover het voorlopig ontwerp, de kaders van het plan zijn in grote lijnen bekend. In de brief wordt vermeld welke punten nog nader moeten worden uitgewerkt. De brief is een jaar geldig. De gemeente brengt kosten in rekening voor het behandelen van het initiatief en het nemen van het principebesluit. In de brief wordt het bedrag genoemd dat de gemeente vraagt van de initiatiefnemer voor het in behandeling nemen van het initiatief. De bijdrage wordt later verrekend met de exploitatiebijdrage. Binnen een jaar moet het definitieve ontwerp zijn goedgekeurd door de gemeente en de exploitatieovereenkomst zijn getekend. Indien dit niet het geval is, vervalt het principebesluit tot medewerking verlenen vanuit de gemeente.

In de initiatievenbrief wordt opgenomen dat de haalbaarheid en draagvlak onderzocht zijn, dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het plan, welke onderzoeken nog uitgevoerd moeten worden voorafgaand van de formele procedure (aanpassing omgevingsplan, vergunningverlening) en welke uitwerking de initiatiefnemer verder aan het plan moet geven. De haalbaarheid van het initiatief moet duidelijk maken dat het plan uitvoerbaar is binnen wet- en regelgeving. Bij gebruik van de Rood voor Rood-regeling wordt de inbreng van voldoende sloopmeters aangetoond. Afhankelijk van het soort initiatief wordt een erfinrichtingsplan gevraagd.

Erfinrichtingsplan
Het erfinrichtingsplan beschrijft:
· De landschappelijke situatie en verbetering van het erf.
· De kwaliteitsinbreng voor bijvoorbeeld landschap, cultuurhistorie en ecologie;
· De locatie en het uiterlijk van de gebouwen en de inpassing in de erfstructuur.

5. Formele procedure: bestemmingsplan of omgevingsplan

In het geval voor de uitvoering van het initiatief een wijziging van het bestemmingsplan (Wet ruimtelijke ordening) of het omgevingsplan (Omgevingswet) nodig of wenselijk is, dient de initiatiefnemer bij de gemeente een verzoek in voor herziening van het omgevingsplan. Voorafgaand aan deze fase wordt een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst opgesteld door de gemeente. De partijen gaan over op ondertekening zodra de onderzoeken zijn uitgevoerd en daarmee de haalbaarheid van het plan is aangetoond. Tegelijkertijd zijn de gesprekken tussen gemeente en initiatiefnemer afgerond over onder andere de invulling van de ontwikkellocatie en het erfinrichtingsplan.

Onderdeel van de overeenkomst met de initiatiefnemer is het vastleggen van rechten en verplichtingen, die de initiatiefnemer heeft met het krijgen van goedkeuring voor een plan. De gemeente wil immers zeker stellen dat het plan wordt uitgevoerd en in stand blijft zoals is overeengekomen. Het gaat er bijvoorbeeld om dat het erfinrichtingsplan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd en in stand blijft. Of dat bij een Rood voor Rood- of Rood voor Groen -plan niet na kortere of langere tijd een beroep wordt gedaan op de regels voor woningsplitsing, een extra bijgebouw of andere niet beoogde bouwaanvragen doet. De initiatiefnemer kan immers via de publiekrechtelijke kant (zoals op grond van het bestemmingsplan) gebruik maken van de mogelijkheden om een zorgvuldig overeengekomen resultaat na realisatie weer aan te passen of anderszins aanvragen doet die niet passen bij de bedoeling van de regeling.

Dit soort ongewenst gebruik wil de gemeenten met het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst, zo nodig met boetebeding, voorkomen.

De gemeente start na ondertekening de procedure voor de herziening en stelt het bestemmings-/omgevingsplan voor de betrokken percelen bij.

Als geen wijziging van het omgevingsplan nodig of wenselijk is, kan deze stap worden overgeslagen en kan direct de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

6. Uitvoering van het plan: vergunningverlening en realisatie

Afhankelijk van het initiatief volgt als laatste stap in de goedkeuring van een initiatief de vergunningverlening. De initiatiefnemer vraagt de vergunning aan

en de gemeente volgt voor de beoordeling de procedure die wettelijk is voorgeschreven. Ook worden de van toepassing zijnde gemeentelijke regels en verordeningen gevolgd. Wanneer dit niet al eerder in een overeenkomst is vastgelegd, kan het zijn dat een planschadevergoedingsovereenkomst deel moet uitmaken van de aan te leveren gegevens.

Als de vergunning is verleend, kan de initiatiefnemer het plan uitvoeren volgens de vergunning. De gemeente voert controle uit over de naleving van de vergunningvoorschriften.

3. De vier regelingen over bouwen en slopen

Dit hoofdstuk bevat vier grote concrete regelingen die de gemeente heeft opgesteld voor bouwen en slopen. Het gaat om de regelingen Rood voor Rood (RvR), Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), regeling voor landgoederen onder de titel Rood voor Groen (RvG) en regeling voor Slopen. De regelingen zijn zowel op hoofdlijnen als gedetailleerd beschreven. De hoofdlijn geeft een eerste idee wat de regel inhoudt. De detaillering is nodig om vast te kunnen stellen of de gemeente in principe bereid is aan een initiatief mee te werken.

3.1. Rood voor Rood

Hoofdlijn Rood voor Rood

De uitgangssituatie is een locatie met gebouwen (schuren) in het landelijk gebied die niet meer in gebruik zijn voor de landbouw of een andere bedrijfstak. De bedoelde locatie en de gebouwen hebben geen bijzondere landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde.

De regeling Rood voor Rood houdt in dat minimaal 850 m² van de niet waardevolle vrijkomende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt in ruil voor een bouwkavel op een ontwikkellocatie. Voor de sloop geldt de Sloopregeling. Daarin staat onder meer dat de slooplocatie geheel wordt gesaneerd en heringericht.

Een bouwkavel heeft een standaardoppervlakte van 1.000 m² en geeft recht op een woning met een inhoud van maximaal 750 m³. Afhankelijk van het landschap en de structuur van het boerenerf / de locatie kan toestemming worden verkregen voor een bijgebouw tot maximaal 100 m² per woning. Ook kan sloop soms het recht geven om een schuur bij een bestaand woonhuis te bouwen of een bestaand woonhuis te vergroten.

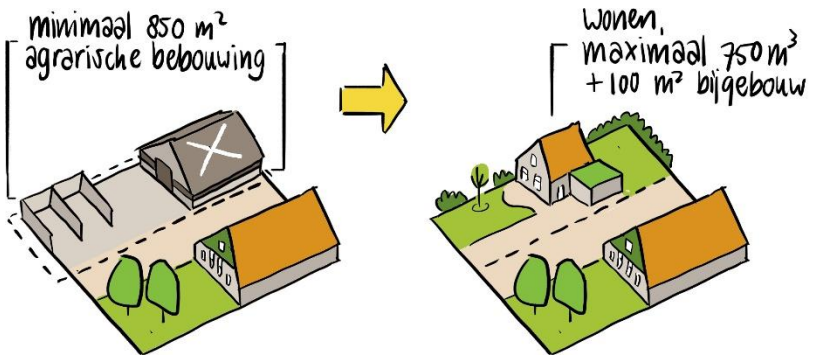
Uitgangspunt is dat nieuwbouw plaatsvindt op de locatie waar de sloop plaatsvindt (ontwikkellocatie = slooplocatie). Uitzonderingen zijn onder voorwaarden mogelijk. Als de ontwikkellocatie een andere is dan de sloopkavel, dan gaat het om een (voormalig) boerenerf(met woonfunctie of om een locatie die aansluit op een bestaande dorpskern, lintbebouwing of stedelijke gebied. Het maken van een solitair woonhuis is uitgesloten. Nieuwbouw bij Rood voor Rood gaat altijd om grondgebonden woningen.

Bij de realisatie van nieuwe woningen is aansluiting met de bestaande locatie van belang, een compact geheel en indien mogelijk clustering van meer woningen in één volume. Bij clustering van verschillende nieuw te bouwen woningen hoeft naar verhouding minder sloop plaats te vinden.

Altijd geldt dat door de sloop-nieuwbouw het bouwvolume (de omvang van de gebouwen) in het landelijk gebied flink afneemt en de landschappelijke, cultuurhistorische en/of ecologische waarde van het erf en de directe omgeving toeneemt. Rood voor Rood is niet bedoeld als verdienmodel: de opbrengsten van de bouwkavel (na aftrek van kosten) moet ten goede komen van ruimtelijke kwaliteit op de kavel en/of elders in het landelijk gebied.

Alle afspraken over de toepassing van de regeling worden opgenomen in een Rood voor Rood-overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Let op: voor de sloop wordt een oppervlaktemaat (m²) aangehouden; voor de bouw een inhoudsmaat (m³)



De verhouding van sloop en nieuwbouw

De Rood voor Rood-regeling biedt mogelijkheid om met de sloop van minimaal 850 m² aan niet-waardevolle vrijkomende bedrijfsbebouwing een bouwkavel te verkrijgen met een standaardoppervlakte van 1.000 m² waarop een woning met een inhoud van maximaal 750 m³ kan worden gebouwd. Afhankelijk van het landschap en de structuur van het (voormalige) boerenerf / de locatie kan toestemming worden verkregen voor een bijgebouw tot maximaal 100 m² per woning. Voor bijgebouwen en uitbreiding van een bestaande woning wordt een

verdeelsleutel van 1 op 3 gehanteerd. Voor 3 m² gesloopte bebouwing mag 1 m³ bijgebouw of uitbreiding plaatsvinden. De inbreng van de sloopmeters vindt plaats volgens de sloopregeling van paragraaf 3.2.

Slooplocatie

Alle voormalige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. Het gaat vanzelfsprekend om de gebouwen die meetellen voor het sloopoppervlak. Ook de bouwwerken die geen gebouw zijn en dus niet meetellen voor het sloopoppervlak, zoals sleufsilo's, mestkelders, kuilvoerplaten en erfverhardingen, moeten gesloopt worden. De woning c.q. hoofdgebouw en karakteristieke -landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle- gebouwen blijven behouden. Ook erfbeplanting en andere elementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het landschap blijven zoveel mogelijk behouden.

Met oog op duurzaamheid is het mogelijk in geval van Rood voor Rood een niet waardevol voormalig bedrijfsgebouw op een slooplocatie (deels) te laten staan (maximaal 250m² per locatie) en het gebouw asbestvrij te maken en te transformeren naar een modern of karakteristiek bijgebouw passend op de locatie. Deze optie moet worden voorgelegd aan de gemeente en passen binnen de welstandseisen voor bijgebouwen. De toepassing van zonnepanelen is gewenst, als dat past in het landschappelijke beeld.

Indien de sloopmeters niet op de slooplocatie worden ingezet dan worden ook planologische mogelijkheden voor de slooplocatie in het bestemmingsplan gewijzigd in Wonen met de daarbij behorende bouwregels. Dit betekent concreet dat bouwrechten van de slooplocatie verdwijnen. Bij sloop van een veldschuur wordt vanzelfsprekend geen woonbestemming gegeven, maar houdt of krijgt de locatie de bestemming die past bij het beoogde gebruik, zoals agrarisch gebruik, bos of natuur.

Ontwikkellocatie

Het uitgangspunt voor nieuwe woningen is dat deze worden gerealiseerd binnen het bouwblok van de slooplocatie, dan wel het bestemmingsvlak als de agrarische bestemming al is aangepast naar wonen. Er kunnen omstandigheden zijn dat de slooplocatie niet geschikt is en wordt gezocht naar een andere plek in het landelijk gebied van Enschede. Ook op de ontwikkellocatie dient sprake te zijn van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsslag. Nieuwe woningen moeten altijd aansluiten op bestaande bebouwing. Dat betekent dat die nieuwe ontwikkellocatie een (voormalig) boerenerf met woonfunctie is, óf dat de locatie aansluit op een bestaande dorpskern, lintbebouwing, stedelijke gebied of andersoortige bebouwingsconcentratie.

Bij de realisatie van nieuwe woningen / wooneenheden wordt een stimulans gegeven voor clustering van meer woningen in één volume, op de bestaande locatie (zie hierna). Ook clustering van bijgebouwen heeft de voorkeur. Altijd moet rekening worden gehouden met de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en moet zorgvuldige inpassing plaatsvinden. In geval van bouwen in een lint, met kleinere woonhuizen, past alleen een nieuw woonhuis van eenzelfde maat en schaal. Het maximaal toegestane volume van 750 m³ is dan niet haalbaar. Vanwege de beeldkwaliteit wordt dan een ontwerp van geringere omvang gevraagd. Belangrijke voorwaarde is dat omliggende functies niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering door de voorgenomen ontwikkeling.

Bij Rood-voor-Rood is realisatie van een solitaire woning in het landelijk gebied uitgesloten. In beginsel is alleen sprake van grondgebonden woningen. De bestemming op de ontwikkellocatie wordt gewijzigd in Wonen.

Alle asbestdaken worden gesaneerd op de ontwikkellocatie, ook als die liggen op gebouwen die niet worden gesloopt.

Rekenvoorbeelden

De heer Zwart wil meedoen met de Rood voor Rood-regeling. Op het erf staat 500 m² aan bebouwing, die landschappelijk en cultuurhistorisch niet waardevol is. Om mee te kunnen doen aan Rood voor Rood heeft de initiatiefnemer nog 850 - 500 = 350 m² sloopoppervlak nodig. De overige sloopmeters worden gehaald van een slooplocatie elders of uit het sloopregistratiesysteem.

Mevrouw Wijster wil een woning naast haar bestaande woonhuis bouwen. Naast haar woonhuis staan geen te slopen gebouwen en de woning staat niet op een bestaand boerenerf, tussen lintbebouwing of sluit niet aan bij een dorpskern. Omdat op de locatie geen sloopoppervlak aanwezig is en ook omdat deze locatie niet aansluit bij andere bebouwing kan mevrouw Wijster niet deelnemen aan de Rood voor Rood regeling.

Het is niet mogelijk om via maatwerk (H5) de toepassing van de regeling op te rekken, bijvoorbeeld door in plaats van de benodigde sloopmeters extra te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Een eventueel tekort aan sloopmeters kan dus niet op een andere wijze worden goedgemaakt.

Rood-voor-Rood-overeenkomst

De afspraken over de sloop-nieuwbouw die de gemeente met de initiatiefnemer maakt, worden vastgelegd in een Rood voor Rood-overeenkomst. Deze overeenkomst moet worden goedgekeurd door het college van Burgemeester en Wethouders.

Onderdeel van de overeenkomst zijn een beeldkwaliteitsplan, een erfinrichtingsplan, een planschaderegeling (nadeelcompensatie) en een exploitatie-overeenkomst. De sloopmeters zijn afkomstig van voormalig (agrarische) bedrijfsgebouwen binnen de gemeentegrenzen van Enschede. De inbreng van sloopmeters voldoet aan de sloopregeling van paragraaf 3.2. Afhankelijk van de ligging wordt door de gemeente bepaald of de locatie geschikt is voor het toevoegen van één of meer woningen. Landschappelijke inpassing en verbetering zijn vereist. Plannen worden op kwaliteit beoordeeld.

Financiële onderbouwing

Het bouwrecht dat met Rood voor Rood verkregen wordt, vertegenwoordigt een financiële waarde. De RvR-regeling staat niet toe dat -na aftrek van kosten- inkomsten voor de eigenaar resteren. De extra waarde van het bouwrecht is een compensatie voor de kosten van de sloop van de schuren, andere bijkomende kosten en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van de kavel en/of elders in het landelijk gebied van Enschede. Van de initiatiefnemer wordt niet standaard verlangd aan te tonen dat de waarde (van de nieuwbouwkavel) en de kosten met elkaar in overeenstemming zijn.

Wel wordt gevraagd om de investering in ruimtelijke kwaliteit te verantwoorden met een erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan. Deze maken deel uit van de overeenkomst die met de gemeente wordt gesloten. Als het niet mogelijk is om op de eigen locatie in ruimtelijke kwaliteit te investeren, bijvoorbeeld omdat de kwaliteit al goed is, zal een nader te bepalen afdracht aan het Fonds Landelijk gebied plaatsvinden of kan samenwerking met andere eigenaren worden gezocht

Stimulans voor clustering in twee (of meer) woningen

Als voldoende slooprechten beschikbaar zijn, kunnen op een locatie meer vrijstaande nieuwe woningen worden gebouwd, mits dat landschappelijk verantwoord kan. De gemeente geeft een stimulans tot clustering van de nieuwbouw van twee (of meer) woningen in één volume, zoals het bouwen van twee-onder-één kap. Voor een bouwrecht van een woning van maximaal 750 m^3 is de sloop van minimaal 850 m^2 niet waardevolle voormalige bedrijfsgebouwen noodzakelijk. Wanneer de initiatiefnemer een twee onder één kap wil realiseren zijn minder sloopmeters nodig om twee geclusterde bouwrechten te verkrijgen. De clustering biedt ook de mogelijkheid om het totale bouwvolume wat te beperken. De regel bij clustering is dat de twee onder één kap een maximaal volume van 1300 m^3 heeft en dat kan worden volstaan met sloop van minimaal 1300 m^2. Het landschap moet de verantwoorde inpassing van het grote bouwvolume kunnen dragen. In het omgevingsplan komt een aanduiding met maximaal toegestaan 1300 m^3 voor twee wooneenheden met een geclusterd bijgebouw van maximaal 100 m^2. Bij een cluster van drie woningen of meer, zal de stimulans (vermindering sloopmeters) per geval worden vastgesteld.

Het resultaat moet het landelijk gebied 'mooier' maken

Bij Rood voor Rood gaat het om de sloop van niet waardevolle voormalige bedrijfsgebouwen in ruil voor een bouwkavel voor één of meer (compensatie)woningen. Hoofdzaak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer (waarde bouwkavel) en het maatschappelijk belang (betere ruimtelijke kwaliteit) in evenwicht zijn met elkaar.

Behalve de sloop van het minimale aantal m^2 aan niet waardevolle voormalige bedrijfsgebouwen gelden kwalitatieve eisen en voorwaarden. De geboden ontwikkelruimte moet in balans zijn en blijven met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van de locatie en de directe omgeving. De gemeente stelt daaraan eisen. Dat betekent dat de nieuwe woning(en) alleen gebouwd kunnen worden als de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van de locatie daarmee verbeteren. Of een bepaalde ontwikkeling wel of niet mogelijk is, hangt af van lokale omstandigheden, de kenmerken van de locatie en de directe omgeving. Zoals hiervoor is vermeld over lintbebouwing, moeten maat en schaal van het nieuw te bouwen woonhuis passen bij de karakteristiek van de omgeving. De uitkomst kan zijn dat het nieuwe woonhuis kleiner moet zijn dan het maximum van 750 m^3. Voor de landschappelijke inpassing moet worden getoetst of het initiatief aansluit bij de landschapswaardering, zoals die in de Visie landelijk gebied is opgenomen en bij het Natuur- & Landschapsplan van de gemeente. Indien het niet mogelijk of zinvol is om ter plekke van de ontwikkellocatie substantiële landschappelijke maatregelen te treffen, dan kan de gemeente de initiatiefnemer vragen een bijdrage te storten in het Landschapsfonds. De besteding komt dan ten goede aan maatregelen ten behoeve van de groene

kwaliteit van het landelijk gebied op een andere locatie van Enschede. Een nadere toelichting is te vinden onder **Maatwerk.**

Op het moment van vaststelling van de Gids is er een welstandsnota met richtlijnen en criteria voor erf- en gebouwontwikkelingen. De welstandscommissie toetst elk bouwplan aan deze richtlijnen en criteria. Voldoet het plan daar niet aan, dan kan de gemeente de bouwvergunning weigeren. Op het moment van vaststelling van de Gids bestaan twee welstandscategorieën voor het landelijk gebied. De Omgevingswet verandert de werking van de welstandstoetsing. Ook heeft de gemeente het voornemen om de komende jaren het aantal categorieën in het landelijk gebied uit te breiden.

Circulair bouwen en hergebruik van materialen wordt gestimuleerd.

Realisatie groter bijgebouw

Het is mogelijk om (resterende) niet waardevolle vrijgekomen agrarische bebouwing te gebruiken voor de realisatie van een groter bijgebouw bij een bestaande woning of Rood voor Rood-woning. Voor bijgebouwen wordt een verdeelsleutel van 1 op 3 gehanteerd, tot een maximaal oppervlak van in totaal 250 m² aan bijgebouwen per woning. Dit betekent dat voor 3 m² gesloopte bebouwing 1 m² bijgebouw kan worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie. Het is mogelijk om een bestaande schuur, mits architectonisch en qua erfinrichting passend, te gebruiken of om te vormen tot bijgebouw.

Uitbreiden bestaande woning/compensatiewoning

Uitbreiden van een bestaande woning is mogelijk tot een maximum van 1.500 m³, mits dit architectonisch en landschappelijk is in te passen in het gebied. Voor de uitbreiding van een woning geldt dat drie vierkante meter aan niet waardevolle voormalig (agrarische) bebouwing moet worden gesloopt om het recht te krijgen één kubieke meter bij te bouwen (3 m^2 sloop = 1 m^3 bijbouwen). Hierbij geldt dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie.



3.2. Sloop registratie

Hoofdlijn sloopregistratie

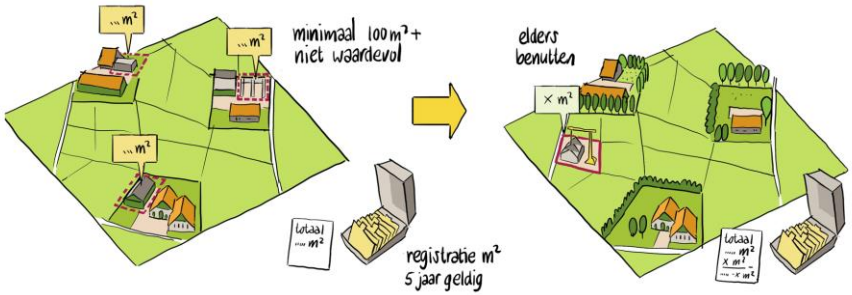
De gemeente beheert een systeem om de sloop van gebouwen te registreren. In dit systeem worden sloopvouchers opgenomen, die worden verkregen bij de sloop van een niet landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevol gebouw in het landelijk gebied van de gemeente Enschede. Een voucher kan worden ingebracht om met Rood voor Rood een nieuw woonhuis te bouwen, een woonhuis uit te breiden of een bijgebouw te vergroten.

De gemeente beheert alleen het systeem en is geen partij bij het bepalen van de prijs of het bij elkaar brengen van partijen bij sloop en nieuwbouw.

Voor de registratie van vouchers gelden voorwaarden. De volledige lijst met voorwaarden staat in de toelichting. Voorwaarden zijn onder meer:

- De sloop betreft tenminste 100 m^2
- Het terrein wordt na de sloop volgens het erfinrichtingsplan ingericht
- De voucher is maximaal vijf jaar geldig en vervalt daarna
- Naam en adresgegevens van de eigenaar van de voucher zijn openbaar

Let op: ook voor sloop is een vergunning nodig, die de eigenaar van de te slopen gebouwen moet aanvragen.



Waarom sloopregistratie?

Het sloopregistratiesysteem is bedoeld als hulpmiddel om vraag en aanbod van sloopoppervlak op elkaar af te stemmen. Een sloopregistratiesysteem maakt het mogelijk om het slopen van een gebouw en het ontwikkelen van een nieuw woonhuis met Rood voor Rood procedureel en in tijd van elkaar los te koppelen. Het systeem helpt eigenaren om hun niet waardevolle vrijkomende bedrijfsbebouwing in te zetten voor ontwikkeltrajecten. Met het systeem van registratie kunnen:

a. Initiatiefnemers die op de eigen kavel sloopmeter te weinig hebben om aan de vereisten van de Rood voor Rood-regeling te voldoen, slooprechten (vouchers) bijkopen
b. Sloopmeters (van tenminste 100 m^2), die niet op de eigen kavel benut kunnen worden (en dus overblijven), via het registratiesysteem op een andere locatie worden ingezet.

Het algemeen belang is daarbij dat gebouwen zonder functie worden afgebroken en daarmee niet in verval raken of worden gebruikt voor ongewenste functies. Ook neemt de totale bebouwing in het landelijk gebied per saldo af. Het volume van de sloop is immers veel groter dan het volume van de (elders) terug te bouwen woning.

De gemeente houdt de registratie bij en geeft -op een nog nader te regelen wijze- inzicht in de beschikbare vouchers. De gemeente speelt verder geen rol in de onderhandelingen. De gemeente speelt dus geen rol bij het bepalen van de prijs van sloopmeters of bij bemiddeling. Dat is een overeenkomst tussen kopers en verkopers.

Voucher

De te slopen bebouwing is minimaal 10 jaar oud. De eigenaren van de te slopen gebouwen kunnen bij de gemeente een sloopvoucher aanvragen. Hierbij is het voor initiatiefnemers mogelijk om meerdere slooplocaties te combineren. Belangrijk is het uitgangspunt dat op elke locatie ten minste 100 m^2 aan legaal aanwezige (vergunde dan wel positief bestemde) niet waardevolle voormalig (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De initiatiefnemer van de slooplocatie toont aan dat het gaat om niet waardevolle bedrijfsbebouwing. In geval van asbest levert de initiatiefnemer een asbestinventarisatierapport aan van de aanwezige bebouwing. De gemeente beoordeelt de locatie vervolgens. Het is toegestaan aanvullende sloopmeters van één of meer locaties elders binnen de gemeente Enschede toe te voegen om tot de minimaal vereiste 850 m^2 te komen.

Alle asbestdaken worden gesaneerd op de sloop- en ontwikkellocatie, ook als die liggen op gebouwen die niet worden gesloopt.

Als elders (niet op de slooplocatie) wordt teruggebouwd moet de slooplocatie schoon en goed passend in het landschap worden opgeleverd. Ook voor deze locatie kunnen maatregelen worden getroffen die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren, van meerwaarde zijn ten aanzien van duurzaamheid of bijdragen aan een betere sociale kwaliteit. Wanneer sloopmeters van een andere locatie benut worden (ongelijk aan de ontwikkellocatie), moet de bestemming gewijzigd worden naar Wonen of een andere bij die locatie passende functie met de bijbehorende bouwmogelijkheden. Ook moet en dient een erfinrichtingsplan te worden opgesteld. Dit geldt ook als sprake is van een gering oppervlak aan sloop.

Welke sloop kan worden geregistreerd - vouchers

Eigenaren binnen de gemeentegrenzen van Enschede in bezit van vrijkomende agrarische bebouwing kunnen de niet waardevolle bebouwing slopen en vervolgens de oppervlakte aan gesloopte bebouwing inzetten voor woningbouw (Rood voor Rood-regeling). Bij voorkeur vindt de nieuwbouw plaats op de slooplocatie. Onder voorwaarden zijn ook ontwikkeltrajecten

buiten de sloopkavel mogelijk. Met behulp van een voucher worden de slooprechten geregistreerd, overdraagbaar gemaakt en ingezet om een bouwrecht te verkrijgen. Het systeem met vouchers zorgt er voor dat sloopmeters die op de ene plaats tekort komen en elders overblijven bij elkaar komen.
Voor gebruik van de voucher-regeling gelden de volgende voorwaarden:
• Voor het sloopregistratiesysteem gaat het om alle niet waardevolle en niet karakteristieke bebouwing in het landelijk gebied van de gemeente Enschede. Daaronder vallen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, voormalige niet-agrarische bedrijfsbebouwing en bebouwing dat nooit onderdeel is geweest van een bedrijf. Gebouwen met monumentale, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde kunnen niet ingebracht worden voor opname in het sloopregistratiesysteem.
• De initiatiefnemer moet aantonen dat het te slopen gebouw niet landschappelijk of cultuurhistorisch waardevol is. Dat kan door een erkende deskundige, zoals het Oversticht, een waardestelling te laten uitvoeren.
• De gebouwen moeten legaal zijn opgericht dan wel inmiddels positief zijn bestemd , dit moet aangetoond worden door de initiatiefnemer. De gebouwen moeten nog aanwezig zijn en minimaal 10 jaar oud zijn.
• De oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit het landelijk gebied van de gemeente Enschede.
• De sloop van de bebouwing vindt plaats binnen een jaar nadat de sloopvoucher is verstrekt.
• Op de slooplocatie blijft maximaal 250 m² aan bijgebouwen gehandhaafd. Daarin wordt monumentale, landschappelijke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet meegeteld, deze mag immers niet worden gesloopt.
• Alle asbest in contact met de buitenlucht moet worden gesaneerd
• Erfbeplanting en andere elementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het landschap blijven zoveel mogelijk behouden.
• De slooplocatie krijgt een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan. Bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige/ landschapsarchitect geraadpleegd.

• De gesloopte bebouwing mag niet worden herbouwd. Dit wordt vastgelegd in het omgevingsplan en de overeenkomst tussen gemeente en eigenaar. Daarbij wordt de bestemming van de inbrenglocatie afgestemd op het feitelijke gebruik, tenzij dat niet kan vanwege de ruimtelijke ordening. Het zal vaak gaan om de wijziging van de bestemming ‘Agrarisch’ naar een bestemming ‘Wonen’. De initiatiefnemer betaalt de kosten van een herziening van het omgevingsplan.

De werkwijze rondom het registeren en de inzet van de vouchers

Bij de registratie van de sloopvouchers en de inzet van de vouchers voor het verkrijgen van een bouwrecht geldt een aantal spelregels.

• De eigenaar van het te slopen gebouw kan een sloopvoucher aanvragen via de website van de gemeente.
• Een eigenaar van een sloopvoucher staat met zijn/haar NAW-gegevens op een openbare gemeentelijke lijst die door de gemeente wordt bijgehouden met inachtneming van de geldende AVG-vereisten. De lijst wordt niet gepubliceerd. De gemeente kan potentiële kopers in contact brengen met de eigenaar van een sloopvoucher. De gemeente speelt geen rol in onderhandeling of verkoop van de sloopmeters.
• Het geregistreerde sloopoppervlak kan verhandeld worden ten behoeve van ontwikkelingen die compensatie nodig hebben. Het gaat om de toepassing van de Rood voor Rood-regeling;
• Een sloopvoucher kan worden geregistreerd als op één locatie de drempelwaarde van tenminste 100 m^2 wordt gesloopt. De registratie vindt plaats per locatie in eenheden van 100 m² of meer.
• Bij de registratie worden de eigenaar en de registratiedatum vermeld en of sprake is van asbest. Elke eenheid sloopmeters krijgt een uniek registratienummer. Eerst is de registratie voorlopig. De registratie is definitief, zodra de herbouw van de te slopen bebouwing onmogelijk is gemaakt en de gebouwen gesloopt zijn. Geregistreerde sloopmeters zijn geldig tot vijf jaar na definitieve registratie.
• De sloopmeters van een voucher kunnen slechts eenmaal worden ingezet ter onderbouwing van het toevoegen van een woning of bijgebouw. Een eventueel resterend deel van de sloopvoucher minder dan de drempelwaarde van 100 m² vervalt en kan dus niet elders ingezet worden voor een andere woning of bijgebouw.
• Als een sloopvoucher wordt verkocht, dan dient dit binnen zes weken na verkoop schriftelijk gemeld te worden door de initiatiefnemer en verkoper bij de gemeente onder vermelding van registratienummer(s) en de naam van de nieuwe eigenaar. Als dat niet gebeurt, vervallen de sloopmeters. Dit wordt gecontroleerd op het moment dat de sloopmeters ingebracht worden.

- • In de overgang naar deze actuele versie van de Gids worden de gebouwen die al waren gesloopt bij de vaststelling van deze Gids met terugwerkende kracht van één jaar op een lijst gezet met de datum waarop de slooprechten nog gebruikt kunnen worden. De initiatiefnemer moet de sloop actief melden bij de gemeente in de periode tot uiterlijk één jaar nadat de Gids Buitenkans in werking treedt. Vijf jaar na datum van de inwerkingtreding verlopen deze

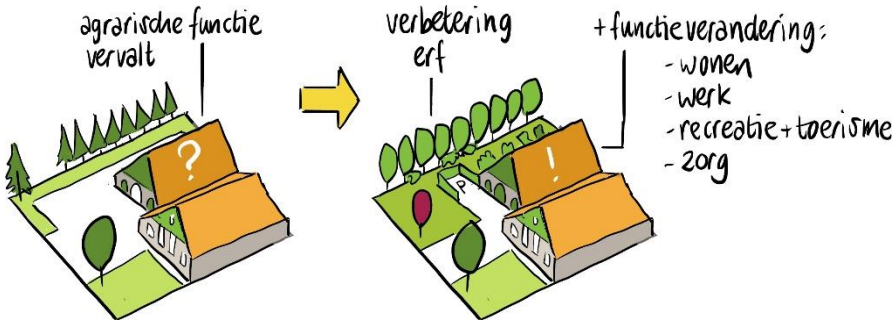
slooprechten. Het sloopvouchersysteem treedt in werking zodra het College van Burgemeester en wethouders heeft besloten dat het systeem in werking treedt. Naar verwachting zal het systeem op een later moment in werking treden dan de vaststelling van de Gids.

Rekenvoorbeelden

Wanneer op een perceel 1.250 m² aan niet waardevolle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, kan er één woning worden gerealiseerd (door de inbreng van 850 m² sloop) en kunnen de overige 400 m² worden gereserveerd in het sloopregistratiesysteem voor een andere ontwikkeling.

Wanneer er bij een Rood voor Rood ontwikkeling op een locatie 900 m² wordt gesloopt, dan vervallen de resterende 50 m² sloopmeters (na aftrek van 850 m² voor de woning). Deze meters kunnen niet worden geregistreerd in het sloopregistratiesysteem om te gebruiken en in te zetten bij een andere ontwikkellocatie, omdat de drempelwaarde van 100 m² niet wordt behaald.

De sloop en nieuwbouw is bedoeld om dynamiek in het landelijk gebied mogelijk te maken. De sloop zorgt voor vermindering van het bouwvolume in het landelijk gebied en de nieuwbouw moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente wil zeker stellen dat de plannen worden uitgevoerd zoals met de initiatiefnemer wordt afgesproken. Daartoe verlangt de gemeente onder meer een bestemmingsplanwijziging op de slooplocatie, zodat daar niet opnieuw gebouwd kan worden. Als extra slot op de deur wordt ook een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin wordt opgenomen dat de eigenaar geen beroep zal doen op publiekrechtelijke regels om toch meer te bouwen dan met de gemeente is overeengekomen. Waar nodig neemt de gemeente daarin ook een boeteclausule op.



3.3 Voormalige agrarische bebouwing (VAB)

Hoofdlijn VAB-regeling

De uitgangssituatie is een boerenerf en gebouwen waarvan de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde is aangetoond. Het agrarische gebruik is verdwenen of sterk teruggebracht.

De VAB-regeling biedt mogelijkheden om de vrijkomende agrarische gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten. Dit hergebruik kan bestaan uit wonen, niet-agrarisch werken, recreatie & toerisme of het bieden van zorg. Tegenover de toevoeging van een nieuwe functie in het landelijk gebied staat de tegenprestatie van het verbeteren van het erf.

De mogelijkheden voor nieuwe functies verschillen voor waardevolle en overige schuren.

	Boerenerf
Waardevolle schuur	Wonen, werken, recreatie & toerisme en zorg
Overige schuren	Werken, recreatie & toerisme, zorg (excl. overnachten)

De VAB-regeling is in eerste instantie gericht op voormalige agrarische bebouwing. Gebouwen die een andere functie hebben vervuld en die ook landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol zijn, kunnen op een gelijksoortige wijze voor hergebruik in aanmerking komen. De hoofdlijn van de regeling geldt dan ook – de toepassing is altijd maatwerk (zie H5).

Alle afspraken over de toepassing van de regeling worden opgenomen in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Waardestelling

Deskundigenoordeel

Het gebouw zelf of het ensemble van de locatie (het samenstel van gebouwen en de inrichting van het boerenerf) moet landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevol zijn. De eigenaar moet deze waarde aantonen. Dat doet de eigenaar door een erkend deskundige, zoals het Oversticht, een waardestelling te laten uitvoeren. In een rapport moet met een deskundigenoordeel navolgbaar worden onderbouwd dat het gebouw en de ligging in zijn omgeving cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol zijn. Bij deze waardestelling wordt getoetst aan de volgende criteria:

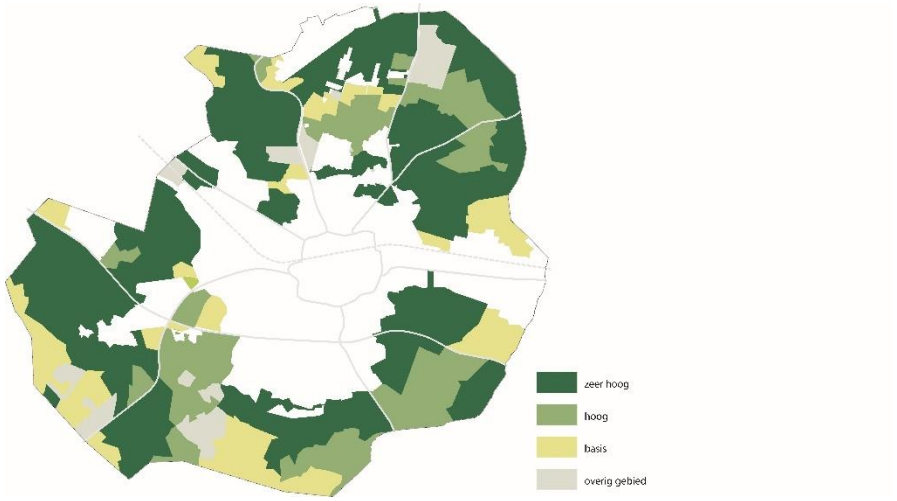
- Erfstructuur
- Erfinrichting
- Relatie met het landschap
- Streekeigen verschijningsvorm
- Herkenbaarheid
- Mate van gaafheid
- Architectuur en cultuurhistorische waarde

Bouwwerk
Bij de bepaling of een bouwwerk landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde gaat het om de stijl, de gaafheid en de ligging:
• Het gebouw is in oorspronkelijke Twentse stijl gebouwd of heeft een belangrijke cultuurhistorische betekenis doordat deze kenmerkend is voor een belangrijke periode in de agrarische ontwikkeling (zoals bijvoorbeeld een Wederopbouwboerderij na WO II).
• Het gebouw is gaaf en de detaillering van bouwkenmerken en het gebruik van bouwmaterialen passen bij de cultuurhistorische waarde dan wel het oorspronkelijke karakter is goed herkenbaar en herstel is mogelijk.
•Het gebouw en boerenerf hebben door hun ligging landschappelijke waarde (zie onder Boerenerf).

Gebouwen op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst worden in ieder geval als waardevol aangemerkt. Een gebouw en/of locatie, die als waardevol zijn aangeduid in het kader van VAB, worden in het vervolg als karakteristiek aangemerkt en kunnen in aanmerking komen voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst.

Boerenerf
Bij de beoordeling of sprake is van een waardevol boerenerf zijn de volgende criteria van belang:
• Verwantschap in bebouwing
• Ordening van de bebouwing en landschappelijke elementen
• Hiërarchie en verbondenheid van de elementen
• De ligging in het landschap (type en waarde van het landschap, de ontsluiting, de relatie tot andere erven)
• De agrarische achtergrond van het erf
• De erfinrichting en de erfbeplanting

WAARDESTELLING LANDSCHAP



Overige bedrijfsgebouwen – niet waardevol
Voor overige bedrijfsgebouwen op het erf, die zelf niet waardevol zijn en die bij de regeling worden betrokken geldt:
• Het gebouw is ouder dan vijf jaar.
• Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd dan wel niet positief bestemd zijn.
• Bij een actief agrarisch bedrijf mogen de VAB-gebouwen een maximale oppervlakte hebben van 350 m².

Tegenprestatie: verbetering van de waarde van het erf
Als tegenprestatie voor het mogen toevoegen van een nieuwe functie wordt een (maatschappelijke) tegenprestatie verwacht. Die bestaat uit het verhogen van de waarde van het oorspronkelijke boerenerf. De landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde van de locatie (gebouwen en erf) kan verhoogd worden door verbetering van:
• De relatie van het erf met het landschap

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

Het is aan de initiatiefnemer om met deze en andere suggesties en met in acht name van het Natuur- & Landschapsplan van de gemeente een plan te maken en uit te voeren waarin de maatschappelijke tegenprestatie tot uiting komt. Indien het niet mogelijk of zinvol is om ter plekke van de VAB substantiële landschappelijke maatregelen te treffen, dan kan de gemeente de initiatiefnemer vragen een bijdrage te storten in het Landschapsfonds. De besteding komt dan ten goede aan maatregelen ten behoeve van de groene kwaliteit van het landelijk gebied op een andere locatie in het landelijk gebied van Enschede. Een nadere toelichting is te vinden onder **Maatwerk.**

VAB Wonen

Een (extra) woonfunctie kan bijdragen aan het behoud van karakteristieke en/of monumentale panden. Voormalige, karakteristieke, agrarische bebouwing en agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. Hierbij geldt een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn uitgangspunt voor de planvorming. Om dringende redenen van duurzaamheid of woongenot kan -onder toezicht van een op dit gebied deskundige architect- naar een oplossing worden gezocht die recht doet aan de monumentale waarde:

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

Ook kan een VAB worden gesplitst in meerdere woningen. Splitsing in twee afzonderlijke woningen kan plaatsvinden wanneer de inhoud van de voormalige karakteristieke bedrijfswoning tenminste 1000 m³ bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m³ zijn maximaal drie woningen toegestaan. Naast het hoofdgebouw kan het hierbij ook gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing, in het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat ze gesloopt worden. Ook hier gelden de gestelde inhoudsmaten. Bij het splitsen van woningen geldt dat dit landschappelijk ingepast moet worden middels een erfinrichtingsplan en dat per locatie door de gemeente bepaald wordt of het mogelijk en inpasbaar is extra bijgebouwen te realiseren.

Om de VAB-regeling voor meer mensen financieel bereikbaar te maken is een uitzondering mogelijk op de genoemde inhoudsmaten van 1.000 m³ en 1.500 m³. Het is onder voorwaarden toegestaan een gebouw te splitsen in woningen met een minimaal woonoppervlak van 90 m² per wooneenheid. Splitsing is mogelijk onder de voorwaarden dat een goede woonkwaliteit ontstaat en dat het gaat om enkel grondgebonden woningen. Het grootste deel van de woningen bevindt zich op de begane grond.

In geval een agrarisch bedrijf deels in werking blijft, geldt maatwerk voor het bepalen van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.

Overige voorwaarden

Als overige voorwaarden gelden:

• De combinatie wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven is mogelijk op basis van de bestaande (bedrijfs-) woning. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs-)woning, ook niet als de bedrijfswoning is/ wordt vervreemd (verhuur of verkoop)
• Geen buitenopslag

• Maatwerk voor het bepalen van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen, het doorlopen van een omgevingsplan procedure om voorwaarden vast te leggen.
• Een boerderijwinkel valt onder de mogelijkheden met een maximum oppervlak van 100 m².

Als de gemeente dat bij de situatie vindt passen kan met de eigenaar afgesproken worden dat de monumentenstatus voor het gebouw en zijn omgeving wordt aangevraagd.

Activiteiten/functies naast bestaande bedrijfsvoering

In principe wordt alle bedrijvigheid - die maximaal valt onder categorie 2 van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering - tot een oppervlakte kleiner dan 25 % tot en met een maximum van 350 m² van de bestaande VAB gezien als nevenactiviteit en is daarmee toegestaan binnen de VAB regeling, met uitzondering van:

- Detailhandel (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie);
- Opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen.
- Zorgfuncties en kinderopvang (deze vergen een nadere afweging);
- Horecafunctie (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals een theeschenkerij en/of een conferentieruimte/zichtplek in een stal);

De gemeente staat bedrijven met milieucategorie tot en met 2 conform de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering onder voorwaarden toe: betreft kleinschalige bedrijven (max. vijf werknemers) die passen binnen de definitie ambacht, dienstverlening, vergaderfaciliteiten, opleidingen, trainingen, aannemers, hoveniers, workshops, ateliers, workshops, beroepen aan huis, kleinschalige productiebedrijven, restaurateurs. Daarbij wordt opgemerkt dat geen zware bedrijvigheid en milieubelasting wordt toegestaan, de gemeente bepaalt of een initiatief past binnen deze categorie en of de impact op de omgeving acceptabel is.

Als het ruimtelijk wenselijk c.q. aanvaardbaar is, wordt voor bedrijvigheid in hogere categorieën of van grotere omvang dan in de voorwaarden genoemd, maatwerk toegepast. Voor alle nieuwe bedrijvigheid geldt dat in principe geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen mag plaatsvinden.

Gebouwen met een niet-agrarische gebruiksgeschiedenis

De VAB-regeling is in eerste instantie gericht op voormalige agrarische bebouwing. In het landelijk gebied komen ook andere waardevolle gebouwen voor met een niet-agrarische functie, zoals gebouwen met een militaire functie, molens of andersoortige bedrijfsfuncties. Ook deze gebouwen en locaties kunnen landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol zijn. Deze gebouwen kunnen op een gelijksoortige wijze als de VAB voor hergebruik in aanmerking komen. De hoofdlijn van de VAB-regeling geldt ook in deze situaties – de toepassing is altijd maatwerk (zie H5).

3.4. Rood voor Groen – ontwikkeling van een nieuw landgoed

Hoofdlijn ontwikkeling nieuw landgoed

De uitgangssituatie is een aaneengesloten landbouwgebied van tenminste 10 ha. Een nieuw landgoed bestaat uit een groot nieuw hoofdgebouw en een natuurgebied. Daarnaast kan een deel van het landgoed landbouwgrond blijven. Een deel van het landgoed wordt opengesteld. Het nieuwe landgoed moet goed in het landschap worden ingepast en bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Hiervoor moet een landschapsplan worden gemaakt. De regels uit Natuurschoonwet voor o.a. rangschikking zijn leidend.

Alle afspraken over de toepassing van de regeling worden opgenomen in een Rood voor Groen-overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer

De Visie Landelijk gebied heeft niet alleen tot doel bestaande landgoederen in stand te houden en kwaliteit te verbeteren maar schept ook de mogelijkheid om een nieuw landgoed te ontwikkelen. De gemeente biedt deze ruimte onder de voorwaarde dat het landgoed een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en aan de realisering van natuur-, landschaps- en recreatieve doelstellingen. Vanwege die impuls in de groene kwaliteiten heet de regeling Rood voor Groen. Voor het stichten van een nieuw landgoed gelden de volgende punten:

- Minimaal 10 ha aaneengesloten landbouwgrond wordt omgezet naar de landgoedstatus (= rangschikking onder de Natuurschoonwet). Het moet gaan om landbouwgrond die op het tijdstip van de aanvraag niet al onder de Natuurschoonwet is gerangschikt. De Natuurschoonwet geeft regels welke gronden meetellen voor de berekening van het aantal hectaren. Het gaat bijvoorbeeld om de

minimale oppervlakten van houtwallen, houtsingels, solitaire bomen, bosjes en wateren. Het aaneengesloten zijn van landbouwgronden wordt niet verhinderd door wegen, spoorlijnen en beken, zoals in de Natuurschoonwet is beschreven.

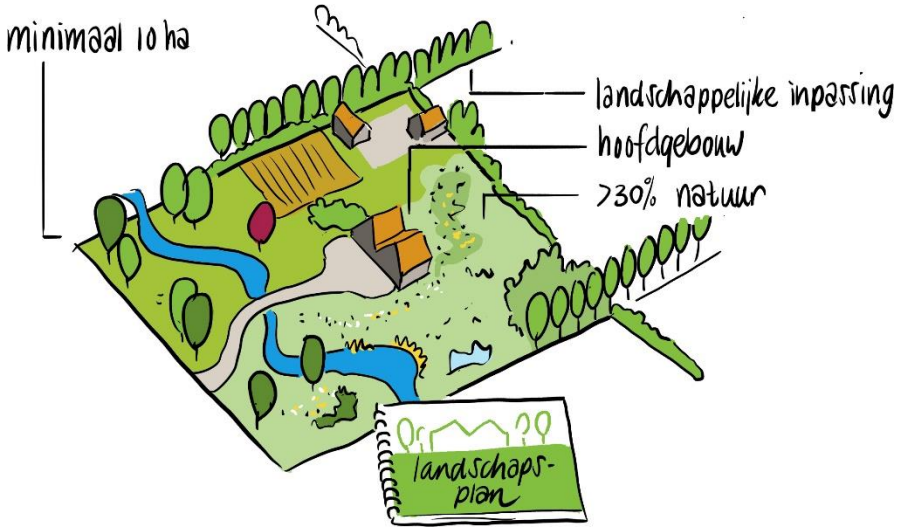
- Grond die al een keer in aanmerking is genomen voor het verlenen van toestemming voor de aanleg van een nieuw landgoed, kan niet nog een keer worden ingebracht bij een verzoek voor een nieuw landgoed.
- Nieuwe landgoederen moeten voldoen aan de eisen die de Natuurschoonwet stelt voor rangschikking. Dit betekent dat minimaal 30% van de ingebrachte landbouwgrond ten tijde van de rangschikking over voldoende natuurlijke kwaliteit beschikt en ook in het bestemmings-/omgevingsplan de bestemming Natuur krijgt.
- Het landgoed (of een deel daarvan) is opengesteld volgens de richtlijnen van de Natuurschoonwet.
- Aan het nieuwe landgoed kan nieuwe bebouwing worden toegevoegd. Het gaat om een bouwrecht voor een hoofdgebouw van minimaal 1000 m³ en maximaal 1500 m³, met daarbij een bijgebouw met een maximaal oppervlakte van 100 m². Het bijgebouw heeft een maximale inhoudsmaat van 500 m³. Een beheergebouw is inbegrepen bij het maximaal toegestaan m³ aan bijgebouwen.
- De oppervlakte van het erf rond de gebouwen is ten hoogste 1 ha.
- De bebouwing mag de identiteit van het gebied niet verstoren en de waarden van landschap, natuur, toegankelijkheid en beleving moeten worden versterkt. Hiervoor moet een landschapsplan worden gemaakt met de inrichting van het hele landgoed.

De maatschappelijke meerwaarde en het publieke belang van het nieuwe landgoed komt tot uiting in een aantal van de volgende aspecten:

• De bijdrage aan de versterking van het landschap
• Het toevoegen van bos of heide
• De versterking van groen-, recreatieve en ecologische structuur
• De verhoging van de natuurwaarden
• De mogelijkheden voor recreatief medegebruik (openstelling wandelpaden, logiesfunctie, vergaderfaciliteiten, restaurant, theetuin, dagrecreatie in de vorm van kunst en cultuur).
• De toevoeging van belevingswater en vergroten retentiemogelijkheden
• De bijdrage aan de plattelandsvernieuwing.
• De verbreding van de woningmarkt
• De borging van het beheer van groenelementen

De vereiste dat tenminste 30% van de oppervlakte uit natuur bestaat, en ook het erf een beperkte oppervlakte heeft betekent dat een groot deel van het nieuwe landgoed als landbouwgrond in gebruik kan blijven. Deze grond kan door de eigenaar worden benut of voor andere gebruikers beschikbaar worden gesteld door het in pacht uit te geven. De vorming van een nieuw landgoed betekent dus niet dat alle grond aan de landbouw wordt onttrokken.

Bij het maken van een plan voor een nieuw landgoed wordt ook het gemeentelijke Natuur- & Landschapsplan in acht genomen.



4. Regels en beleidskaders per functie

Dit hoofdstuk geeft kaders en regels die per functie aangeven waar een initiatief aan moet voldoen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wonen (paragraaf 4.1), landbouw (4.2), niet-agrarische bedrijvigheid (4.3), landgoederen (4.4), natuur & bosaanplant (4.5), zorg (4.6), recreatie (4.7), en energieopwekking (4.8). Definities zijn achter in deze Gids opgenomen. Voor elke functie en onderdeel is eerst de 'hoofdlijn' vermeld, om snel inzicht te krijgen. Bij het verkrijgen van toestemming voor een initiatief volstaat de hoofdlijn niet en is de hele tekst van toepassing. De toepassing van de letter van de opgenomen regels kan er soms toe leiden dat de beste oplossing, met dus een hogere kwaliteit van de inrichting van de ruimte, niet mogelijk blijkt. Het gaat daarbij vooral om de combinatie van regels die tot keuzen leiden die ongunstig uitpakken voor de ruimtelijke kwaliteit. De inhoud van de regels keert zich dan tegen de bedoeling van de Gids. In die uitzonderlijke gevallen kan de gemeente via maatwerk (H5) tot een nadere afweging komen, waarbij een oplossing met een hogere kwaliteit wordt bereikt.

4.1 Wonen

Uitgangspunt in de Visie landelijk gebied is behoud en versterking van de groene kwaliteiten van het landelijk gebied. Om die reden is al jaren het beleid om verstening van het landelijk gebied tegen te gaan. Deze algemene beleidslijn staat aan de basis van de regelingen in hoofdstuk 3 over Rood voor Rood (sloop-nieuwbouw), Rood voor Groen (nieuw landgoed) en wonen in Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Daarnaast gelden nog meer regels voor het wonen in het landelijk gebied. Het gaat zowel om regels over bestaande woningen als om de nieuwbouw van niches. In de navolgende paragrafen staan deze regels over wonen. Algemene uitgangspunten voor woningen zijn de maximale omvang van het hoofdgebouw van 750 m^3 en een bijgebouw van 100 m^2 en de landschappelijke inpassing.

4.1.1 Woningsplitsing

Hoofdlijn woningsplitsing
Splitsing van woningen is alleen mogelijk bij gebouwen vanaf 1.000 m^3 en met behoud van de contouren van het oorspronkelijke gebouw. De woningen zijn tenminste 90 m^2 groot en in de regel grondgebonden.

Voor een volwaardig agrarisch bedrijf zijn aanvullende mogelijkheden aanwezig voor een tweede arbeidskracht of een rustende boer. Zie daarvoor onder 'Landbouw', paragraaf 4.2.



De gemeente verleent geen medewerking aan nieuwe initiatieven voor woningsplitsing in meerdere zelfstandige eenheden van (voormalige) agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen als het te splitsen gebouw een inhoud heeft kleiner dan 1000 m^3. Ook wordt geen medewerking verleend aan vervangende nieuwbouw in de vorm van een woongebouw met meerdere zelfstandige wooneenheden (appartementen).

Splitsing is verder alleen mogelijk als de contouren van het gebouw, zoals dat wordt bepaald door de bouwhoogte, de goothoogte, de gevelindeling en de dakvorm niet in onevenredige mate wordt aangetast. De splitsing vindt derhalve plaats binnen de bestaande situatie en met behoud van de kenmerken van het gebouw.

Bij woningsplitsing geldt als voorwaarde dat het in beginsel gaat om realisatie van grondgebonden woningen. De nieuwe woningen hebben minimaal een woonoppervlak van 90 m^2.

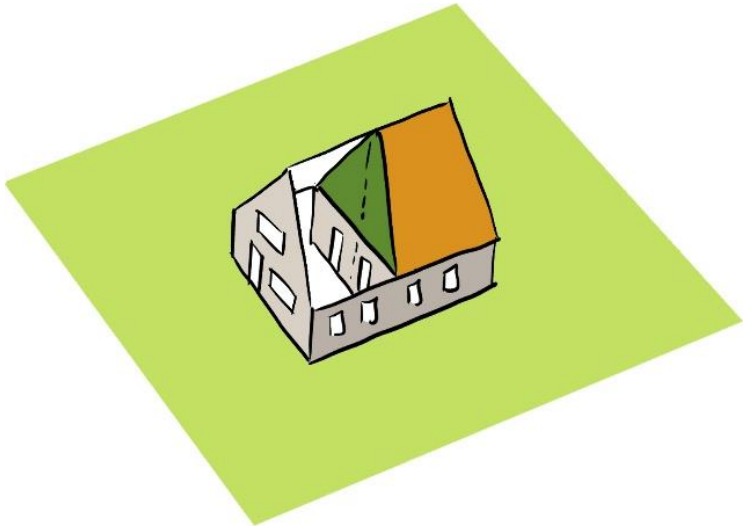
4.1.2 Onzelfstandige bewoning

Hoofdlijn onzelfstandige bewoning / kamerverhuurpanden
De gemeente wil ongewenste negatieve effecten van onzelfstandige bewoning kamerverhuur op de leefbaarheid, de ruimtelijke uitstraling en/of de cultuurhistorische waarden van het landelijk gebied voorkomen. Bestaande gebouwen omzetten voor onzelfstandige bewoning en tot kamerverhuurpanden is niet toegestaan.

De gemeente verleent in beginsel geen medewerking aan initiatieven voor het aanpassen van bouwwerken voor onzelfstandige bewoning. Als algemene beleidslijn wordt geen medewerking gegeven aan initiatieven voor omvorming van (voormalige) agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen tot kamerverhuurpanden. De beleidslijn die geldt voor het stedelijk gebied en de daarbij bepaalde doelgroepen wordt aangehouden.

4.1.3 Inwoning

Hoofdlijn inwoning
De gemeente staat inwoning, waarbij de bewoners voor een gedeelte voorzieningen delen, onder voorwaarde toe. Inwoning is bijvoorbeeld alleen toegestaan in een hoofdgebouw van voldoende omvang. Inwoning is geen opstap naar woningsplitsing.



Inwoning komt van oudsher voor op het platteland. Het gaat om een of twee inwonende personen, waarbij kenmerkend is dat alle bewoners deel uitmaken van één huishouden. Denk bijvoorbeeld aan een opa die inwoont bij het gezin van een kind, of een kind dat inwoont bij zijn ouders in een gedeelte van de woning. Om inwoning te kunnen onderscheiden van onzelfstandige bewoning / kamerverhuur(zie 4.1.2) en het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige eenheden (zie 4.1.1.), gelden de volgende eisen bij inwoning:

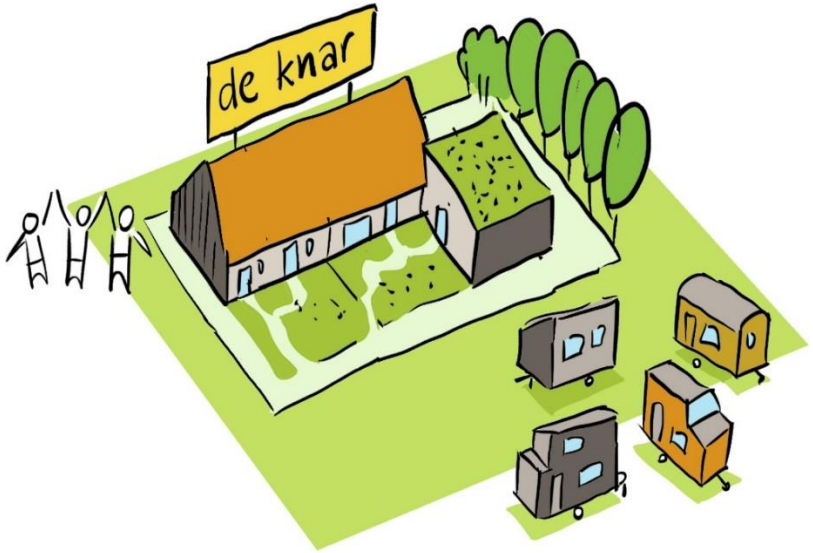
• De woning heeft één hoofdingang, van waaruit de verschillende leefruimten zijn te bereiken.
• De woning heeft geen afzonderlijke meterkast ten behoeve van de inwoning.
• De uiterlijke verschijningsvorm blijft één woning.
• De inwoonsituatie moet qua woonoppervlakte ondergeschikt zijn aan de oorspronkelijke woning.
• De (verblijfs-)ruimten op de begane grond en verdieping(en) moeten onderling vrij toegankelijk zijn. Ook is vrije toegang tussen de woning en de inwoonsituatie.
• Inwoning in een bijgebouw is niet toegestaan.
Als de inwoonsituatie aan bovenstaande gevallen voldoet, dan blijft er sprake van één woning.

4.1.4 Toestaan van nieuwe woonvormen: niches o.a. tiny houses

Hoofdlijn nieuwe woonvormen
Om het verschil tussen stad en landelijk gebied in stand te houden geldt als algemeen uitgangspunt dat het bouwvolume in het landelijk gebied niet toeneemt. Om het landelijk gebied niet op slot te zetten, de leefbaarheid te versterken en vernieuwing te bevorderen zijn uitzonderingen mogelijk.

Voorwaarde is dat het om een bijzondere doelgroepen/woonvormen die de gemeente graag ruimte wil bieden. Het initiatief moet kwaliteit aan de stad toevoegen en zorgvuldig worden ingepast in het landelijk gebied. Een zelfde soort opzet wordt niet telkens herhaald

Deze initiatieven vormen altijd **'maatwerk'** met de daarbij behorende besluitvorming.



Nieuwe woonvormen voor niches
In bijzondere situaties kan een uitzondering worden gemaakt op het uitgangspunt om geen woningen aan het landelijk gebied toe te voegen zonder inzet van sloopmeters. De uitzondering betreft initiatieven voor bijzondere doelgroepen, die nu geen plek in het landelijk gebied hebben. Als voorwaarde geldt dat nieuwe bouwwerken een meerwaarde opleveren voor de doelen van de stad en naar aard, schaal en impact passen bij de locatie. Eenzelfde plan wordt niet telkens herhaald.

Bij bijzondere doelgroepen en pilots die nu geen plek op het platteland hebben, kan onder meer gedacht worden aan een seniorenhof of woningen in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor specifieke doelgroepen, zoals starters. Voor bijzondere woonvormen met 'zorg' wordt hier verwezen naar paragraaf 4.6.2. over zorginitiatieven. De mogelijkheden voor een cluster van tiny houses worden hierna afzonderlijk besproken.

De initiatieven gaan over een bijzondere woonvorm of wonen in groepsverband. Aan een dergelijke pilot worden eisen gesteld aan de locatie, omvang en de benodigde extra investeringen voor versterking van de ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische kwaliteit. Het initiatief wordt getoetst aan de landschapswaardering zoals opgenomen in de Visie landelijk gebied. Voorwaarden om medewerking te verlenen aan dergelijke initiatieven zijn:

- Een initiatief vanuit de gemeenschap (geen commerciële partij);
- Breed gedragen initiatief voor specifieke doelgroep;
- Bedoeld voor laag- en middensegment woningen, een initiatief alleen gericht op hoog segment is uitgesloten;
- Initiatiefnemer gaat zelf op de locatie wonen, zelfbewoningsplicht van minimaal vijf jaar;
- Verbetering van ruimtelijke kwaliteit;
- Voldoet aan de strategie voor het landschap, volgens de waarderingskaart uit de Visie landelijk gebied;
- Grondgebonden woningen;
- Geen zwaarwegende belemmeringen voor omgeving, onder andere verkeersdruk en in geval van omliggende bedrijven geen beperkingen in ontwikkelruimte;
- Circulair bouwen en hergebruik van materialen wordt gestimuleerd.

Dergelijke initiatieven of pilots vallen onder **Maatwerk:** toetsing van nieuwe woonvormen of niches vindt plaats via de processtappen voor omvangrijk maatwerk, zoals beschreven in hoofdstuk 5. De Gemeenteraad zal vroegtijdig

in het proces betrokken worden om af te kunnen wegen of een initiatief wenselijk is in het landelijk gebied en om te bepalen welke inspanning en compensatie verwacht wordt vanuit de initiatiefnemers.

Een initiatief met tiny houses

Een actuele vorm van een bijzondere woonvorm is tiny houses. Deze vorm van wonen is gewenst door een specifieke doelgroep die op duurzame en ecologische wijze wil leven. Dat kan in een klein huis dat zelfvoorzienend is en niet op nutsvoorzieningen is aangesloten.

Een tiny house is een woning met een gering woonoppervlak (max. 40m²) waar jaarrond mag worden gewoond. Circulair bouwen en hergebruik van materialen wordt gestimuleerd. Een experiment in het landelijk gebied is mogelijk als binnenstedelijk geen geschikte locatie kan worden gevonden. Belangrijke voorwaarde is dat het gaat om een cluster met diverse tiny houses. De clustering van tiny houses moet passen binnen de kaders van de strategie voor het landschap uit de waarderingskaart van de Visie landelijk gebied. Een solitair tiny house of een enkele tiny house aansluitend op een agrarisch erf, bedrijfsmatig erf, landgoed of woonerf is niet toegestaan.

4.1.5 Niet bedrijfsmatige bouwwerken of hobbymatige functies bij woningen

Hoofdlijn niet bedrijfsmatige bouwwerken / hobbymatige functies
Voor het aantal paarden dat hobbymatig bij een woning of op een erf mag worden gehouden bestaan grenzen. Ook gelden beperkingen voor voorzieningen zoals een paardenpak of stapmolen.

Een tennisbaan bij een woonhuis is niet toegestaan (bij uitzondering wel op een landgoed), voor een zwembad gelden een maximale omvang en afstand tot de woning en eisen voor landschappelijke inpassing. Kleinschalige niet-commerciële andere sportvoorzieningen kunnen onder voorwaarden en op verzoek worden toegestaan. Voor andere voorzieningen gelden de regels van het omgevingsplan.



Hobbymatig houden van paarden

In geval van een woonbestemming is het hobbymatig houden van paarden toegestaan. Daarvoor geldt een maximum van totaal vijf paarden, veulens en/of pony's. Bij een woonerf of voormalig agrarisch erf (ongeacht het aantal woningen) is één paardenbak óf paddock voor recreatief gebruik binnen of grenzend aan het bouwvlak toegestaan met een maximum oppervlakte van 1.800 m². De paardenbak of paddock bestaat uit gras of geel zand. Toepassing van zand met tapijtvezels is niet toegestaan. Verlichting is alleen toegestaan als dit landschappelijk inpasbaar is en de verlichting alleen tijdens recreatief gebruik (paardrijden) van de paardenbak aan staat.

Per erf geldt daarnaast een maximum van één stapmolen binnen het bouwvlak. Voor omheiningen en afrasteringen zijn bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan om landschappelijke kwaliteit te bewaken. Toegestane gebouwen voor het huisvesten van paarden zijn enkel toegestaan binnen de bestemming Wonen, de regels en bouwvlak hiervoor zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Tennisbanen of andere sportvoorzieningen

Tennisbanen of andere sportvoorzieningen zijn niet toegestaan in het landelijk gebied, uitgezonderd bij sportparken. Alleen op landgoederen kan hiervoor een uitzondering gemaakt worden. Mocht een niet-commerciële sportvoorziening klein van aard zijn, dan kan hiervoor een verzoek ingediend worden. Naar aanleiding van het verzoek kan bepaald worden of het initiatief passend is binnen het landschap en bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit.

Overige voorzieningen

Hobbymatige activiteiten zijn veelal toegestaan binnen de bestaande bebouwing en passend binnen de regels gesteld in het bestemmingsplan.

Zwembaden

Een zwembad of zwemvijver is onder voorwaarden toegestaan bij een woning. Het bestemmingsplan bepaalt of voor de aanleg van een zwembad of zwemvijver een omgevingsvergunningplicht geldt. Landschappelijke inpassing middels een erfinrichtingsplan is gewenst.

4.1.6 Verduurzamen van bestaande woningen (isoleren)

Hoofdlijn verduurzaming bestaande woningen
De gemeente oordeelt positief over de verduurzaming van woningen, waar dat kan binnen de regels over de maximale omvang van het gebouw en met behoud van het aanzicht van monumentale, karakteristieke en waardevolle woningen. Waar deze regels de verduurzaming belemmeren is de gemeente bereid om met de eigenaar mee te denken over een oplossing.



Vanuit een oogpunt van duurzaamheid staat de gemeente positief tegenover maatregelen voor verduurzaming van bestaande woningen, zoals met na-isolatie. Ook daarbij gelden regels over ruimtelijke kwaliteit en de omvang van woningen.

De bestaande regels in het bestemmings-/omgevingsplan geven weer dat de inhoud van de woning als volgt wordt berekend: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Dit houdt in dat het aanbrengen van isolatiemateriaal aan de buitenzijde op grond van de bestemmingsplanvoorschriften niet mogelijk is als de woning al de maximale inhoud heeft, die is toegestaan in het omgevingsplan. Voor monumentale, karakteristieke en waardevolle woningen is het vaak niet mogelijk de woning aan de buitenzijde te voorzien van isolatie aangezien de buitenzijde beschermd is vanwege de aanwezige waarden.

De gemeente is bereid om samen met de initiatiefnemer, de eigenaar van een bestaande woning, te onderzoeken of in specifieke gevallen het inpasbaar (bouwkundig, architectonisch, juridisch etc.) is de woning aan de binnen- of buitenzijde of een combinatie van beide te voorzien van isolatiemateriaal.

Deze beoordeling dient per woning uitgevoerd te worden wanneer een eigenaar van plan is zijn/haar woning te verduurzamen met isolatiemateriaal. De gemeente zal nagaan of de inhoud aan de binnenzijde van de woning niet groter wordt en karakteristieke / monumentale waarden behouden blijven.

Het basisbeginsel is dat als de woning een inhoudsmaat heeft groter dan 750m³, de woning in geval dit mogelijk is aan de binnenzijde wordt verduurzaamd.

Het is niet ondenkbaar dat in de toekomst duurzame voorzieningen voor bestaande woningen op de markt komen die ook niet meteen inpasbaar zijn binnen de regels van het omgevingsplan. Ook in een dergelijk geval kan de gemeente per situatie samen met de initiatiefnemer onderzoeken of het inpasbaar is en of medewerking verleend kan worden.

4.2 Landbouw

Ontwikkeling van de landbouw

De veranderingen in de landbouw en het landbouwbeleid brengen grote uitdagingen met zich mee voor de agrarische sector, ook in Enschede. De gemeente ziet een belangrijke rol voor de grondgebonden landbouw. Daarbij heeft de gemeente voorkeur voor landbouw met een duurzame bedrijfsvoering met kringlooplandbouw als uitgangspunt; voor een verbrede bedrijfsvoering, die naast agrarische productie ook bijdraagt aan bijvoorbeeld waterbeheer, ecologie, landschap, recreatie, educatie en de energietransitie; en voor een meer op de stad betrokken bedrijfsvoering met directe afzet van de eigen kwaliteitsproducten aan de stedelijke bevolking. De gemeente steunt de agrarische ondernemers die invulling geven aan deze ambities uit de Visie landelijk gebied. Het is echter niet aan de gemeente om de keuze over de bedrijfsvoering te maken. Dat is aan de agrarische ondernemer zelf.

4.2.1 Nieuwvestiging of verplaatsing agrarische bedrijvigheid

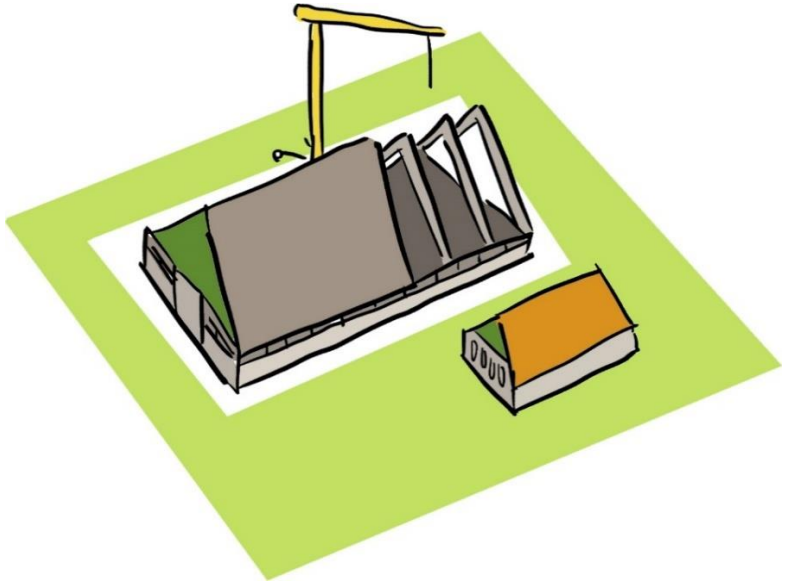
Hoofdlijn nieuwvestiging of verplaatsing agrarische bedrijvigheid
Agrarische bedrijven zijn alleen mogelijk op bestaande agrarische bedrijfslocaties. De bestaande rechten voor agrarische bedrijfsgebouwen worden niet ingeperkt. Wel geldt bij nieuwbouw van agrarische schuren de regel ‘nieuw voor oud’ ofwel sloop van schuren die geen functie of waarde meer hebben.

Nieuwvestiging

Nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven of verplaatste Enschedese bedrijven vestigen zich op bestaande locaties (agrarische bouwpercelen). Als blijkt dat, door welke reden dan ook, een bestaand agrarisch bedrijf verplaatst moet worden, zal hiervoor in beginsel altijd een andere geschikte al bestaande bedrijfslocatie binnen of buiten de gemeentegrenzen van Enschede worden gezocht.

Nieuw voor oud

Om ‘verstening’ van het landelijk gebied tegen te gaan, geldt voor de bouw van nieuwe agrarische schuren het motto ‘nieuw voor oud’. De voorkeur heeft dus vervanging van een oude schuur door een moderne stal boven het ‘’naast elkaar’ neerzetten van verschillende generaties aan gebouwen. De gemeente vraagt de initiatiefnemer te onderbouwen wanneer die de oude stal wil behouden. Bij verschil van inzicht gaan gemeente en initiatiefnemer over het gebruik van de bestaande gebouwen met elkaar in gesprek. Daarbij kan de gemeente een onafhankelijke adviseur raadplegen.



In het omgevingsplan zijn regels opgenomen voor de bouw van bedrijfsgebouwen op agrarische percelen. De gemeente beperkt geen bestaande rechten. De gemeente wil bij nieuwbouw van agrarische bedrijfsgebouwen in afwijking van het omgevingsplan als voorwaarde stellen dat sloop plaatsvindt van de ‘oude schuur’ tenzij:
• De schuur nog een functie blijft houden en van nut is voor de agrarische bedrijfsvoering.
• De schuur van betekenis is voor de cultuurhistorische waarde van het erf.

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid stimuleert de gemeente zoveel mogelijk bestaande gebouwen en materialen te hergebruiken. Ook vraagt de gemeente duurzame opwek van energie (zonnepanelen op het dak) en/of andere duurzame technieken toe te passen dan wel in de toekomst mogelijk te maken.

4.2.2 Plattelandswoning of woonbestemming

Hoofdlijn plattelandswoning of woonbestemming
De gemeente is terughoudend in het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning of het geven van een woonbestemming. Aan het omzetten van een (agrarische) bedrijfswoning naar een woonfunctie kan alleen medewerking worden verleend als:

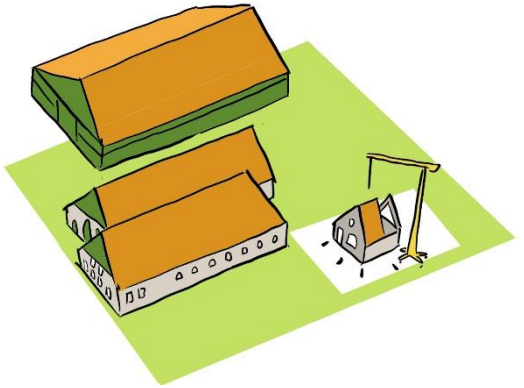
• de agrarische bedrijfsvoering is gestaakt;
• aan eisen voor het woon- en leefklimaat wordt voldaan;
• de (agrarische) bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd.

Het aantal landbouwbedrijven neemt af. De woning die van oudsher bij het bedrijf hoort, is bij het stoppen van een agrarisch bedrijf niet meer aan te merken als een agrarisch bedrijfswoning. Ook om andere redenen kan het zijn dat de agrarische bedrijfswoning niet meer wordt bewoond door de eigenaar of mede-eigenaar van het agrarisch bedrijf. Het omzetten naar een woonbestemming kan alleen plaatsvinden als de woning nu en in de toekomst niet meer nodig is voor het agrarische bedrijf en ter plekke aan de geldende eisen voor het woon- en leefklimaat wordt voldaan. De omzetting moet ook geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijven in de omgeving. Het is immers agrarisch gebied, waar de landbouw -binnen alle regels die daar al voor gelden- haar bedrijfsactiviteit nu en in de toekomst moet kunnen uitoefenen.

Bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt op het moment van de aanvraag de meest recente jurisprudentie rondom het fenomeen plattelandswoning betrokken.

4.2.3 Tweede bedrijfswoning bij agrarische bedrijven

Hoofdlijn tweede bedrijfswoning bij agrarische bedrijven
De gemeente is terughoudend met het toestaan van een tweede bedrijfswoning en verleent alleen onder voorwaarden toestemming.



Om ‘verstening’ van het landelijk gebied tegen te gaan is de gemeente terughoudend in het toestaan van een tweede bedrijfswoning op een agrarisch erf. De mogelijkheden zijn alleen aanwezig voor een veehouderijbedrijf.

Bouw van een nieuwe woning is alleen toegestaan als het niet mogelijk is voldoende woonruimte tot stand te brengen door vergroting van de al aanwezige woning of door inpandige splitsing van de bestaande bedrijfswoning. Als dat niet kan met behoud van de bestaande karakteristiek van het hoofdgebouw, dan is een tweede vrijstaande bedrijfswoning mogelijk met een inhoud van maximaal 900 m³ (inpandige bedrijfsruimten inbegrepen). Als voorwaarde geldt dat de arbeidsbehoefte van het bedrijf tenminste twee volwaardige arbeidskrachten bedraagt en de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Er is ook zicht op een duurzame voortzetting (voldoende toekomstperspectief).

Bij verschil van inzicht over de noodzaak gaan gemeente en initiatiefnemer hierover met elkaar in gesprek. Daarbij kan de gemeente een onafhankelijke adviseur raadplegen.

Ook andere regelingen bieden mogelijkheden om een tweede bedrijfswoning op het erf te realiseren, zoals met Rood voor Rood. Belangrijk aandachtspunt bij de bouw van een extra woning is dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert en de ontwikkeling landschappelijk in te passen is.

4.2.4 Extra mogelijkheid woningsplitsing op een agrarisch bedrijf

Hoofdlijn woningsplitsing op een agrarisch bedrijf
Binnen een bestaande agrarische bedrijfswoning is het mogelijk een tweede woning te maken voor het huishouden van een meewerkend mede-eigenaar of een rustende boer.

Op een volwaardig agrarisch bedrijf is het mogelijk de woning te vergroten tot 1000 m^3 en te splitsen. Doel is om een eigen huishouding mogelijk te maken voor een meewerkend mede-eigenaar of een rustende boer. Een omgevingsvergunning kan worden verleend als:

- Sprake is van een bedrijfseconomisch duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf
- Uitbreiding van de woning plaatsvindt binnen het oorspronkelijk hoofdgebouw, waar de bestaande woning deel van uitmaakt.

4.2.5 Activiteiten/functies naast bestaande bedrijfsvoering

Hoofdlijn activiteiten/functies naast bestaande bedrijfsvoering
Ruimte voor een nevenactiviteit naast de bestaande bedrijfsvoering is onder voorwaarden toegestaan.



Bedrijvigheid – tot en met categorie 2 van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering - met een oppervlakte kleiner dan 25 % van de bestaande bedrijfsgebouwen en met een maximum van 350 m^2 wordt gezien als nevenactiviteit en is daarmee toegestaan. Uitgezonderd:
• Detailhandel (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie);
• Opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen.
• Zorgfuncties en kinderopvang (deze vergen een nadere afweging);
• Horecafunctie (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals een theeschenkerij en/of een conferentieruimte/zichtplek in een stal);

Het realiseren van bedrijvigheid met een oppervlakte boven de 25% van de bestaande oppervlakte wordt als maatwerk gezien. De vormen van hergebruik die worden toegestaan zijn afhankelijk van de (ruimtelijke) effecten op de omgeving (milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid) en de geschiktheid voor de vestiging in het landelijk gebied.

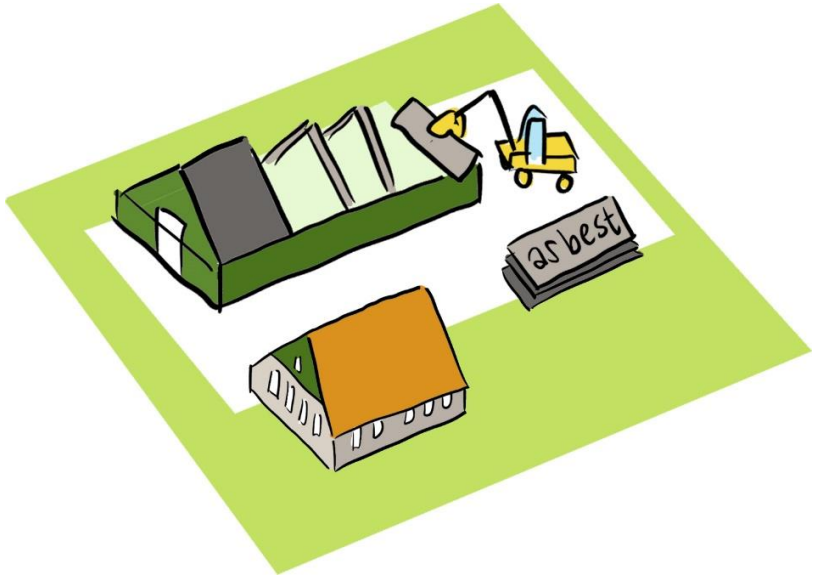
De gemeente staat bedrijven met milieucategorie tot en met 2 uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering onder voorwaarden toe: het betreft kleinschalige bedrijven (max. vijf werknemers) die passen binnen de definitie ambacht, dienstverlening, vergaderfaciliteiten, opleidingen, trainingen, aannemers, hoveniers, workshops, ateliers, workshops, beroepen aan huis, kleinschalige productiebedrijven, restaurateurs. Daarbij wordt opgemerkt dat geen zware bedrijvigheid en milieubelasting wordt toegestaan, de gemeente

bepaald of een initiatief past binnen deze categorie en de impact op de omgeving.

Voor bedrijvigheid in hogere categorieën, als het ruimtelijk wenselijk c.q. aanvaardbaar is, moet maatwerk worden toegepast. Voor alle nieuwe bedrijvigheid geldt dat in principe geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen mag plaatsvinden.

4.2.6 Sloop niet waardevolle agrarische gebouwen met asbest

Hoofdlijn sloop niet waardevolle bedrijfsgebouwen met asbest
Sanering is mogelijk als het hele agrarische bedrijf stopt. Onder voorwaarden is het ook mogelijk een deel van het bedrijf (de intensieve tak) te beëindigen en de daarbij bijbehorende asbesthoudende bedrijfsgebouwen te slopen en de extensieve tak te behouden.



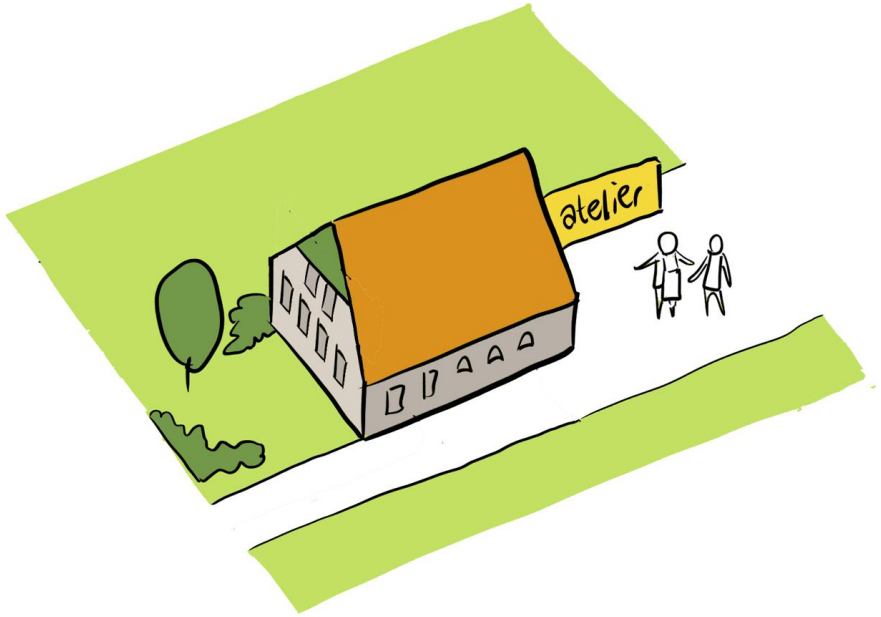
Gebouwen op een locatie in het landelijk gebied die niet meer agrarisch of bedrijfsmatig wordt gebruikt of waar het (agrarische) bedrijf geheel wordt beëindigd kunnen worden ingebracht in het sloopregistratiesysteem. Op kleinere schaal kunnen de agrarische activiteiten worden voortgezet, door bijvoorbeeld als hobby land te beheren of hobbymatig dieren te houden. Voor zover dit mogelijk is binnen de bestemming Wonen.

Bij een gemengd agrarisch bedrijf met een intensieve en een extensieve tak, kan ervoor gekozen worden de extensieve tak voor te zetten. Dat noemen we ontmenging. Mogelijk is de intensieve tak inmiddels al beëindigd. De daarvoor gebruikte gebouwen kunnen nog worden ingebracht, mits aan alle andere voorwaarden wordt voldaan. De gesloopte bebouwing mag niet in (bijna) dezelfde omvang worden teruggebouwd voor het resterende agrarische bedrijf. De resterende gebouwen mogen ook niet worden uitgebreid. De ontwikkeling op de locatie moet duidelijk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

4.3 Niet-agrarisch werken

Hoofdlijn niet-agrarisch werken
In principe geldt dat in het landelijk gebied geen plaats is voor bedrijven die op bedrijventerreinen thuishoren. Nieuwbouw van bedrijfsruimte en kantoren in het landelijk gebied is niet toegestaan. In vrijkomende bestaande gebouwen is alleen plek voor bedrijven die qua aard, schaal en impact passen in het landelijk gebied en geen overlast en (verkeers)hinder veroorzaken. Daarbij zal ook worden afgewogen of een niet-agrarisch bedrijf een toegevoegde waarde heeft voor een duurzaam en vitaal platteland.

Door middel van een omgevingsvergunning kunnen afwijkende functies die niet toegestaan zijn binnen het omgevingsplan, maar wel passen in het landelijk gebied, worden toegestaan. Elke aanvraag zal worden beoordeeld op de (positieve) bijdrage aan de vitaliteit en levendigheid van het landelijk gebied en de te verwachten (negatieve) impact op de leefkwaliteit.



Door de terugloop van het aantal landbouwbedrijven en de opkomst van andere bedrijvigheid verandert de economie in het landelijk gebied. De nieuwe bedrijvigheid bestaat uit nevenfuncties bij agrarische bedrijven, vab-bedrijvigheid, de omvorming van agrarische bedrijven naar andersoortige bedrijvigheid, economische activiteiten in woonhuizen, waaronder de snelle opkomst van 'thuiswerken' onder invloed van Covid. Dit alles draagt bij aan de leefbaarheid van het platteland.

Bij het al dan niet toestaan van niet-agrarische bedrijvigheid gaat het om de vraag of de activiteit past in het landelijk gebied en bijdraagt aan de vitaliteit en kwaliteit van de leefomgeving. Het landelijk gebied moet niet worden gezien als een goedkoop of makkelijk alternatief voor vestiging op een bedrijventerrein.

De voorwaarden voor niet-agrarische bedrijvigheid in het landelijk gebied zijn:

- De functie moet ondergeschikt zijn aan Wonen of Agrarische bestemming;
- Enkel milieucategorie tot en met categorie 2 van de lijst van de VNG Bedrijven en Milieuzonering. Dat zijn kleinschalige bedrijven die passen binnen de definitie ambacht, dienstverlening, vergaderfaciliteiten, opleidingen, trainingen, aannemers, hoveniers, workshops, ateliers, workshops, beroepen aan huis, kleinschalige productiebedrijven, restaurateurs. Geen zware bedrijvigheid en milieubelasting, de gemeente bepaald of een initiatief past binnen deze categorie en de impact op de omgeving. Voor bedrijvigheid in hogere categorieën of buiten de genoemde definities, indien het ruimtelijk wenselijk c.q. aanvaardbaar is, kan maatwerk worden toegepast. Voor alle nieuwe bedrijvigheid geldt dat in principe geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen mag plaatsvinden;
- Kleinschalig bedrijf met een beperkt aantal werknemers en bezoekers. Wat beperkt is hangt af van de locatie, impact op de omgeving en de infrastructuur. Op de ene plek kan de draagkracht bij maximaal 5 werknemers of maximaal 10 bezoekers per dag liggen. In andere gevallen zijn grotere aantallen inpasbaar;
- Gelegen in gebieden waar goede infrastructuur aanwezig is, de verkeers-aantrekkende werking is minimaal. Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- Hoofdactiviteit betreft geen opslag;
- Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- Landschappelijke inpassing;
- Volledig bestaand aanwezig legaal opgericht bedrijfsgebouw mag benut worden.

De kwaliteiten in een gebied kunnen onder meer op de volgende manier worden versterkt:

- Bestaande landschappelijke kenmerken behouden en waar mogelijk versterken door deze te verbinden met de nieuwe ontwikkeling;
- Versterken van ruimtelijke uitstraling en de beleefbaarheid en de toegankelijkheid vergroten;
- Vergroten van de biodiversiteit en natuurwaarden;
- Versterken van de duurzaamheid door de keuze van materialen en het besparen op of duurzaam opwekken van energie.

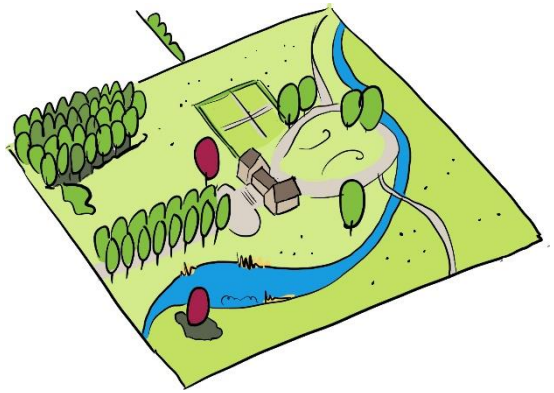
4.4 Landgoederen

Hoofdlijn Landgoederen en overgangsrecht

De gemeente hecht grote waarde aan de historische landgoederen in Enschede. De gemeente steunt binnen haar beperkte mogelijkheden landgoederen in hun ontwikkeling. De regels van de Gids zijn afzonderlijk en in combinatie in te zetten.

De speciale regeling uit de Gids van 2014 voor vijf landgoederen over de mogelijkheid van nieuwe bebouwing vervalt met een overgangstermijn van één jaar.

Voor nieuwe landgoederen wordt verwezen naar paragraaf 3.4.



Historische landgoederen

De historische ontwerpen van landgoederen, zijn door de grote fysieke en maatschappelijke veranderingen in de huidige tijd, vaak toe aan een vernieuwingsslag. Een meer op de huidige tijd aangepaste vormgeving en gebruik, mits zorgvuldig en in samenhang ontworpen, kan de waarde en betekenis van landgoederen voor de komende decennia borgen. De gemeente steunt, binnen haar beperkte mogelijkheden, de landgoedeigenaren bij nieuwe ontwikkelingen.

Ontwikkeling om het beheer veilig te stellen
De gemeente wil haar profiel als stad met veel landgoederen benadrukken en benutten. De Visie landelijk gebied stelt daarover: 'De variatie aan landgoederen, met elk hun eigen kwaliteiten vraagt om maatwerk, waarbij de eigenaren flexibel kunnen inspelen op de bijzondere omstandigheden op hun landgoed. Daarbij zet de gemeente het publiek belang altijd voorop'. De Visie verwijst bij het publiek belang naar natuur, landschap en/of cultuurhistorie en naar de zichtbaarheid en toegankelijkheid van landgoederen. De gemeente heeft voorkeur voor ontwikkelingen die bijdragen aan de duurzame en toekomstgerichte exploitatie. Met andere woorden: bij maatwerk kan het behoud van de bijzondere cultuurhistorische waarde van het landgoed een overweging zijn om ontwikkelingen op het landgoed toe te staan die bijdragen aan de financiering van het beheer van het landgoed.

De gemeente hecht verder waarde aan de samenwerking tussen landgoederen om op die manier de ruimtelijke samenhang te versterken, de herkenbaarheid van de landgoederenzone te benadrukken en/of de effectiviteit van de maatregelen te vergroten. Denk aan recreatieve voorzieningen, de verjonging van de laanbeplanting, het tegengaan van verdroging, energievoorzieningen, bosvernieuwing etc. De landgoederen kunnen gebruik maken van de kaders en regelingen uit hoofdstuk 3 en 4 van deze Gids of een initiatief ontwikkelen dat valt onder de gebiedsaanpak of maatwerk van hoofdstuk 5.

Overgangsrecht bestaande landgoedregeling

De regeling uit de Gids Buitenkans 2014 voor nieuwe bebouwing op vijf specifiek benoemde buitenplaatsen wordt beëindigd. Voor deze regeling in voorgaande versies van de Gids geldt een overgangstermijn van één jaar vanaf de datum van vaststelling van de Gids Buitenkans 2022. Als de regeling die valt onder de overgangstermijn binnen één jaar na vaststelling van de Gids Buitenkans niet concreet wordt ingezet dan vervalt het recht om daarvan gebruik te maken. De concrete inzet moet blijken uit een ondertekende overeenkomst met de gemeente én de start van de procedure voor een ruimtelijk plan of de indiening van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Nieuwe landgoederen

Voor het realiseren van een nieuw landgoed zijn regels opgenomen in paragraaf 3.4 van deze Gids.

4.5 Bos, landschap, natuur

4.5.1 Bosaanplant en landschapsontwikkeling

Hoofdlijn bosaanplant en landschapsontwikkeling
Aanplant van bomen is gewenst, maar niet overal. Waar aanplant kan plaatsvinden en welke vorm daarbij past volgt uit de strategie die geldt voor het landschap: inpassen, aanpassen of transformeren. Voor de realisatie zelf bevat het Natuur-& Landschapsplan nadere regels.

Bosaanplant en landschapsontwikkeling

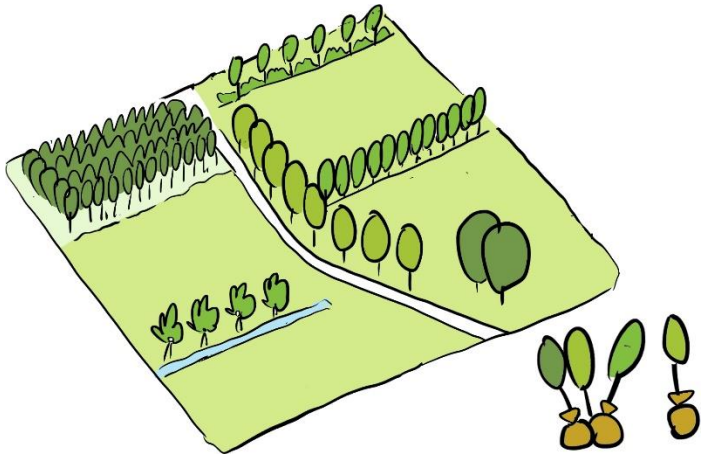
De Visie landelijk gebied bevat de opgave om 170.000 bomen aan te planten, waarvan 120.000 bomen in het landelijk gebied. De provincie Overijssel heeft een soortgelijke ambitie: 'Iedereen een boom'. Bosaanplant onder andere aaneengesloten bos, landschapselementen, bosschages, houtwallen of laanbomen omvatten. Over de vraag waar nieuwe aanplant terecht kan komen geeft het bestemmingsplan-/omgevingsplan een aantal regels. Het behoud en versterken van bestaand bos en van bestaande landschapselementen is in het hele landelijk gebied uitgangspunt. Voor agrarisch gebied met (landschaps)waarden gelden bovendien regels voor herstel en verbetering van landschapselementen.

In het verlengde van de Visie landelijk gebied voegt de Gids aan het bestaande kader uit het bestemmings-/omgevingsplan het volgende toe. De Visie bevat de strategie om vanuit het landschap te ontwikkelen. Ook bij de aanplant van bomen zijn het landschapstype en de waardering en de daarbij horende strategie voor het landschap (zie kaart in paragraaf 1.2) uitgangspunt. Het schema, de onderstaande toelichting en het kader gaan daar nader op in.

Strategie vanuit het landschap	**Aanplant is gericht op**
Zeer hoge kwaliteit ➔ inpassen	• Behoud, herstel, verbetering
Hoge kwaliteit ➔ aanpassen	• Behoud, herstel, verbetering • Versterking van het oorspronkelijke landschap
Basiskwaliteit ➔ transformeren	• Herstel, verbetering, vernieuwing, nieuwe passende functies • Een nieuw landschap met grote gebiedseenheden

In gebied met een zeer hoge en hoge landschappelijke kwaliteit volgt uit het aanwezige landschap al grotendeels wat de mogelijkheden en wenselijkheden voor aanplant zijn. In gebied met basiskwaliteit geeft het bestaande landschap veel minder houvast. Daar geldt immers de strategie 'transformeren', het tot stand brengen van een nieuw landschapsbeeld in grote ruimtelijke eenheden. In die gebieden wordt een door deskundigen opgesteld landschapsplan gevraagd met een ontwerp van het nieuwe landschap en de keuzen voor aanplant. Bij het opstellen van een dergelijk landschapsplan spelen tal van belangen een rol, zoals van landbouw en bewoning, waarbij rekening moet worden gehouden. Wat betreft het proces is dan sprake van grootschalig maatwerk of mogelijk zelfs integrale gebiedsontwikkeling (zie hoofdstuk 5).

Niet elke aanplant vraagt een even zware afweging. Herstel van bestaande landschapselementen of vernieuwing van bestaand bos kan passen binnen de ruimtelijke regels en behoeft dan geen nadere bestuurlijke afweging.



Bosaanplant in de drie landschapsstrategieën

In gebied met zeer hoge landschappelijke waarde: inpassen
- De aanplant versterkt de aanwezige identiteit van het landschap.
- De aanplant past in de opbouw en de schaal van het in de Visie landelijk gebied aangeduide landschapstype en herstelt de oorspronkelijke beplanting

In gebied met hoge landschappelijke kwaliteit: aanpassen
- De aanplant reconstrueert en herstelt de identiteit van het landschap.
- De aanplant maakt de bestaande opbouw en schaal van het in de Visie landelijk gebied aangeduide landschapstype weer beter herkenbaar.

In gebied met basiskwaliteit van het landschap: transformeren:
- Bij aanplant (anders dan herstel van bestaande structuren) wordt een landschapsplan opgesteld voor de transformatie van de hele landschappelijke eenheid.
- Het landschapsplan wordt opgesteld door een ter zake kundige landschapsarchitect en omvat de hele landschappelijke eenheid.

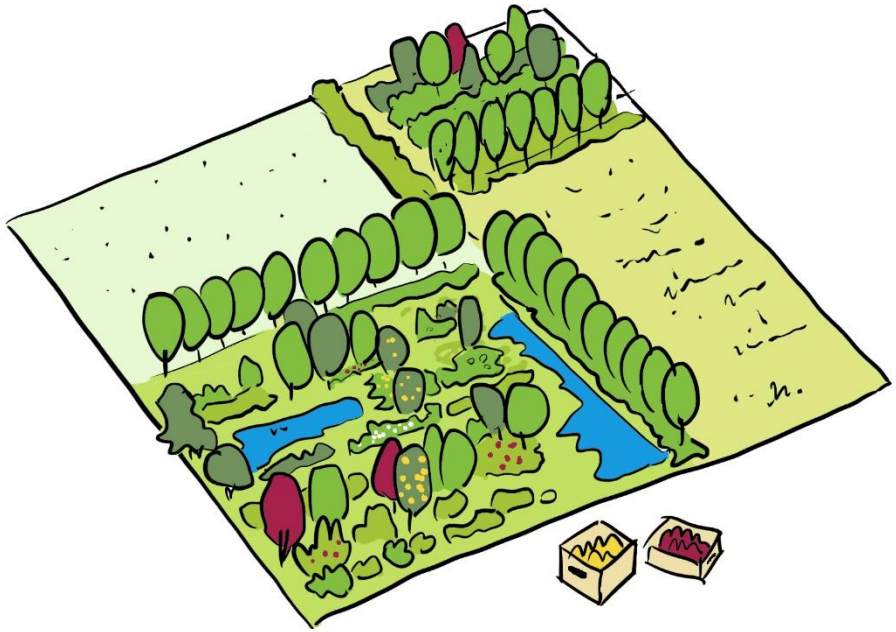
- Het landschapsplan houdt rekening met de ontstaansgeschiedenis, fysieke kenmerken. Het plan kan een nieuwe karakteristiek aan het gebied geven, passend bij de functies van het gebied.
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de verkaveling en het functioneren van de landbouw, met het woongenot van aanwezige woonbebouwing en andere gebiedsfuncties. In het ontwerp wordt gezocht naar een samengaan en versterking van het hele gebied.

Aanvullend op de vraag 'waar' bosaanplant kan plaatsvinden is ook veel te zeggen over 'hoe' de aanplant gaat plaatsvinden. De gemeente stelt een Natuur- & Landschapsplan op waarin ook wordt ingegaan op de keuzen bij de realisatie van bosaanplant: ontwerp, soortkeuze, financiering, beheer enzovoorts.

4.5.2 Voedselbos, volkstuin en andere semi-agrarische functies

Hoofdlijn voedselbos en agro forestry
Vernieuwend grondgebruik met bos en productie van voedsel zijn mogelijk mits passend in het landschap, met een natuurlijke uitstraling en met aandacht voor de gevolgen van de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving.

Hoofdlijn volkstuin
Volkstuinen in het landelijk gebied zijn mogelijk mits voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid voor volkstuinen. Bovendien moet de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit voldoen aan de Visie landelijk gebied, waaronder de landschapswaardering.



Voedselbos
Aanplant van bos kan plaatsvinden in de vorm van een voedselbos, agro-forestry. Deze vormen van semi-agrarisch grondgebruik passen in het beleid voor vernieuwing van de voedselproductie, de verbreding van de landbouw en een meer op de stad betrokken agrarische bedrijfsvoering. De intentie waarmee een voedselbos kan dan ook verschillen: meer commercieel of met een meer sociale en educatieve funcite. In alle gevallen geldt de voorwaarde dat de vernieuwing aansluit bij het karakter van het omliggende gebied, past in het landschap en de daarvoor geldende strategie en bijdraagt aan de diversiteit en kwaliteit van het landelijk gebied.

Een voedselbos heeft een overwegend natuurlijke uitstraling. Hierin passen geen grootschalige hekwerken, verhardingen voor onder andere parkeerplaatsen of beheergebouwen. Bij een grootschalig voedselbos met een recreatieve functie moet met het bezoek en het verkeer rekening worden gehouden in het ontwerp.

Inpassing voedselbos / agro-forestry in het landschap
Een voedselbos of andere vorm van agro-forestry kan kleinschalig worden ingepast in een

gebied met zeer hoge landschapswaarde. In een gebied met hoge landschapswaarde kan een in te planten voedselbos onderdeel zijn van de aanpassing van het landschap, door het bos te gebruiken bij het herstel en weer herkenbaar maken van het oorspronkelijke landschap. Het meest voor de hand ligt de aanplant in gebied met basiskwaliteit. Het voedselbos moet dan onderdeel zijn van een vernieuwend landschapsplan voor een groter gebied.

Bij het verlenen van instemming voor genoemde semi-agrarische functies in een gebied met een agrarische bestemming moeten -naast inpassing in het landschap en rekening worden houden met bestaande woningen- ook de gevolgen voor de agrarische structuur en bedrijfsvoering op de 'buurpercelen' worden betrokken. Bij het toestaan van een voedselbos wordt een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten, waarbij afspraken gemaakt worden over het gebruik van de gronden door een particulier, vereniging of stichting.

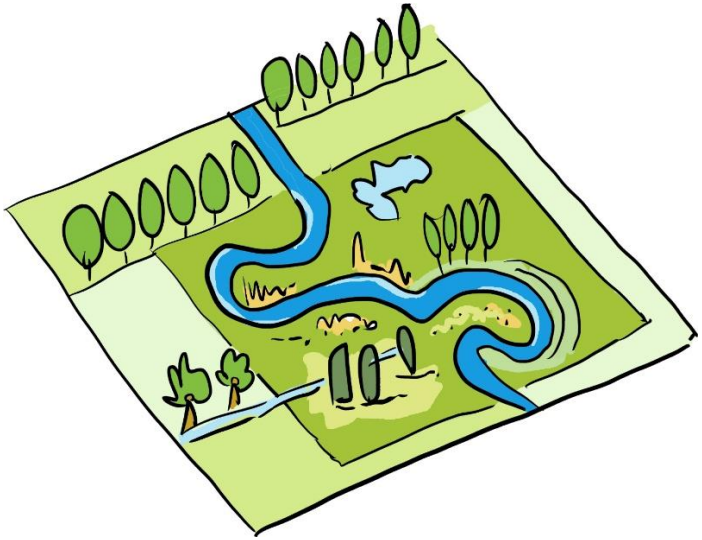
Volkstuinen

Volkstuinen bestaan in veel soorten en maten. Volkstuinen zijn particuliere tuinen die niet bij de eigen woning liggen met meestal diverse gebruikers. De beheervorm verschilt. Een bijzondere vorm is een pluktuin waarin mensen (niet de eigenaar) bloemen plukken of andere producten oogsten. De gemeente staat initiatieven toe, mits ze voldoen aan regels over inrichting en beheer, zoals omschreven in de Nota Volkstuinen Enschede. Daarin is een maximale hoogte (1 meter) gesteld voor een berging of kas.

Voor de ruimtelijke inpassing van volkstuinen gelden de regels over ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit uit de Visie landelijk gebied met onder meer de landschapswaardering en de daarbij horende strategie van inpassen, aanpassen of transformeren.

4.5.3 Ontwikkelingen in NNN

Hoofdlijn activiteiten in NNN
Binnen het Natuurnetwerk Nederland moet een initiatief bijdragen aan de ecologische kwaliteit, zoals beekherstel. Als bouwwerken onderdeel uitmaken van een initiatief moet ecologische toetsing duidelijk maken wat de gevolgen zijn, of die te vermijden zijn en hoe compensatie van resterende effecten plaatsvindt. Ook moet de maatschappelijke meerwaarde van gebouwen worden aangetoond en vraagt de landschappelijke inpassing aandacht.



De gemeente zet in op het versterken van de groenblauwe structuur. Met stevige ecologische netwerken en een duurzaam natuurlijk watersysteem wordt bijgedragen aan het behoud van biodiversiteit, natuur en landschap. Dit geldt zeker voor gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Initiatieven in NNN zijn altijd gericht op het versterken van de ecologische kwaliteit. Het kan bijvoorbeeld gaan om beekherstel of andere maatregelen voor natuurontwikkeling.

Kleinschalige uitbreiding van een <u>bestaande of nieuwe</u> functie of functieverandering bestaand gebouw

Het is mogelijk om ontwikkelingen binnen NNN toe te staan wanneer het om een van de volgende ontwikkelingen gaat:

1. Het wijzigen van de functie van een bestaand gebouw waarbij er geen extra ruimteclaim binnen NNN wordt gedaan en de wijziging geen afbreuk doet aan aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebouw of ;
2. Het uitbreiden van een bestaande gebruiksfunctie of het realiseren van een nieuwe gebruiksfunctie binnen NNN, waarbij geen gebouwen worden opgericht of bestaande gebouwen worden vergroot, met een maximale oppervlakte van 200 m².

Randvoorwaarden voor het verlenen van medewerking:

- De impact op de kernwaarden van NNN wordt door de ontwikkeling niet in onevenredige mate verzwaard en;
- Er is redelijkerwijs buiten NNN geen geschikte alternatieve locatie aanwezig.

Voor deze kleinschalige uitbreidingen kan uitgebreid onderzoek achterwege blijven, omdat significante effecten redelijkerwijs niet te verwachten zijn. Dat moet in het plan wel worden gemotiveerd. Aantoonbaar moet zijn de kernwaarden van NNN niet in onevenredige mate worden aangetast. Meerdere kleine uitbreidingen van een functie op één locatie moeten in samenhang worden beoordeeld.

Onderbouwing maatschappelijke meerwaarde gebouwen
Naast de ecologische toetsing is een onderbouwing nodig van de maatschappelijke meerwaarde van de gebouwen die gerealiseerd worden met deze ontwikkelingen.

Beleving en zichtbaarheid gebouwen
De landschappelijke inpassing, beleving en zichtbaarheid moet in een grotere, historische context worden beschouwd. Hoe is de ontwikkeling te beleven, via zichtlijnen, door wandelaars en bezoekers aan bijvoorbeeld het landgoed.

4.6 Zorg

Onder bepaalde voorwaarden wil de gemeente medewerking verlenen aan zorginitiatieven. Om hiervoor een afweging te kunnen maken, zijn beleidsregels opgesteld.

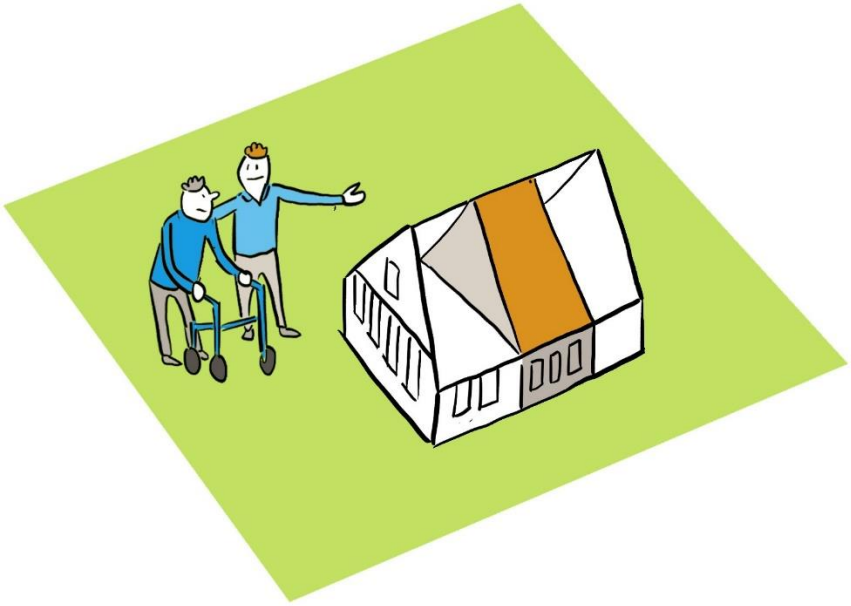
4.6.1 Mantelzorg

Hoofdlijn mantelzorgwoning
Om iemand op een persoonlijke wijze zorg te kunnen verlenen in de eigen woonomgeving is een tijdelijke mantelzorgwoning toegestaan. De noodzaak voor het verlenen van mantelzorg is aantoonbaar. De voorziening is tijdelijk toegestaan voor de periode dat de zorg aan de betreffende persoon wordt verleend.

Een tijdelijke woning bedoeld voor mantelzorg is onder de volgende voorwaarden mogelijk:

- Mantelzorg vindt altijd plaats op het erf in of bij een bestaande woning. Het gaat om het gebruik van een bouwwerk voor mantelzorg. In de praktijk wordt wel gesproken over een “mantelzorgwoning”.. In of bij die woning mag een ruimte gemaakt worden voor de huisvesting van de mantelzorger of de zorgontvanger. In deze ruimte mag één huishouden van maximaal twee personen verblijven.
- Er is aantoonbaar noodzaak voor het verlenen van (mantel)zorg.
- Als de noodzaak voor mantelzorg vervalt, moet de huisvesting voor mantelzorg beëindigd worden. Het gebruik van het bouwwerk voor de mantelzorg moet dan weer teruggebracht worden naar de oorspronkelijke functie.

Verder wordt verwezen naar de gemeentelijke beleidsregels over mantelzorgwoningen.



4.6.2 Zorginitiatieven

Hoofdlijn zorginitiatieven

In het landelijk gebied kan voor gerichte doelgroepen een relatief kleinschalige voorziening tot stand komen voor zorgverlening. Het gaat om een voorziening voor mensen met een binding met Enschede en waarvan vaststaat dat juist het verblijf op het platteland bijdraagt aan de kwaliteit van leven. Ook deze voorzieningen moeten ingepast worden in het karakter van het landelijk gebied.

Deze initiatieven vormen altijd **'maatwerk'** met de daarbij behorende besluitvorming.

Onder voorwaarden is het toegestaan initiatieven te ontwikkelen om zorg te verlenen op erven in het landelijk gebied die daarvoor geschikt zijn. Qua aard en impact moet het passen in het landschap.

De initiatieven waarbij de gemeente onder voorwaarden medewerking wil verlenen betreft de volgende doelgroepen:
o Senioren/ouderen (65+)
o Personen met een verstandelijke beperking
o Mensen met psychische of psychosociale problematieken (waarbij behandeling niet (meer) op de voorgrond staat)
o Kwetsbare jongeren die begeleid moeten wonen
Uitzonderingen kunnen ter toetsing aan de gemeenteraad voorgelegd worden. Een belangrijke aanvullende voorwaarde is dat het mensen en organisaties betreft die een binding met Enschede (en omgeving) hebben en waarvoor het wonen op het platteland en in een groep, niet alleen een woonwens is, maar voor hen ook een meerwaarde heeft (bijvoorbeeld het beperken van prikkels).

Gewenst is dat er samenleefconcepten voor deze doelgroepen komen, die ook gemixt kunnen zijn (zorgvragers en zorgdragers) waarbij de bewoners elkaar aanvullen en ondersteunen (geclusterde woonvormen met gemeenschapszin). Een maximum van het aantal bewoners voor een dergelijk initiatief betreft 24 personen met een zorgvraag.

Deze bepaling – in geval van voortschrijdend inzicht – kunnen doelgroepen toegevoegd worden of kunnen worden geschrapt via de woonvisie en/of het jaarlijkse woondebat in de Gemeenteraad.

Niet alleen de doelgroepen zijn van belang. De organisaties dienen aantoonbaar een duidelijke binding te hebben met Enschede, zoeken de samenwerking en afstemming met buurt, zorgorganisaties, verenigingen, corporaties.

Ook bij deze initiatieven geldt een aantal voorwaarden:

- Verbetering van ruimtelijke kwaliteit
- Voldoet aan de strategie voor het landschap volgens de waarderingskaart uit de Visie landelijk gebed
- Grondgebonden woningen
- Circulair bouwen en hergebruik van materialen wordt gestimuleerd.

4.7 Recreatie en toerisme

Hoofdlijn recreatie en toerisme
Voor initiatieven die bijdragen aan recreatie en toerisme geldt een kwalitatief toetsingskader. Het gaat om twee hoofdvragen: (1) draagt het initiatief bij aan de kwaliteit en het aanbod voor recreatie en toerisme in Enschede (toets op het toeristisch-recreatief product); (2) is het plan inpasbaar op de locatie (toets op ruimte, landschap, milieu, verkeer etc.). De Nota Verblijfsaccommodaties bevat een toetsingskader voor voorzieningen voor overnachtingen. De mogelijkheden voor bewoning van recreatiewoningen volgen uit een op te stellen Verordening bewonen van recreatiewoningen. Voor overige toeristisch-recreatieve voorzieningen is vaak sprake van omvangrijk of klein maatwerk (zie daarvoor H5), waarbij het kwalitatief toetsingskader voor verblijfsaccommodaties kan worden gebruikt.



Vanuit elk deel van de stad is op korte afstand een route voor wandelen, fietsen en een plek voor sport, spel of relaxen. Meer dan nu is op knooppunten van routes kleinschalige en kwalitatieve horeca aanwezig en/of zijn kleinschalige attracties te vinden. Enschede wil ook mensen van buiten aantrekken voor een (meerdaags) bezoek en daarbij invulling geven aan het begrip duurzaam toerisme met focus op het behoud van natuur, milieu, cultuur en de lokale bevolking. De vakantieganger en de vakantiebestemming profiteren op een positieve manier van elkaar. Daarbij past ook het begrip ‘Slow toerisme’ met nadruk op de beleving van ‘het lokale leven’. De bezoeker proeft lokale producten, beleeft de authenticiteit van de bestemming en waardeert de kwaliteit van het buitenleven.

Kwalitatief toetsingskader Verblijfsaccommodaties

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor bestaande recreatieve functies en nieuwe initiatieven. Om nieuwe initiatieven te beoordelen, is een toetsingskader opgesteld. Dit toetsingskader is onderdeel van de Nota Verblijfsaccommodaties.

Centrale doelstelling vormt de versterking van de verblijfsrecreatieve sector. Plannen van ondernemers die hieraan bijdragen, worden met een positieve insteek behandeld. Bij de afweging van een verbreding, uitbreiding of nieuwvestiging wordt met een aantal aspecten rekening gehouden. Het uitgangspunt is: Ja, mits….

- Er sprake is van een kwalitatieve toevoeging
    - Nieuwe initiatieven dragen bij voorkeur bij aan diversificatie van het aanbod en/of hebben een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product.
    - Nieuwe initiatieven springen in op de wensen van bestaande en toekomstige gasten.
    - Er is marktruimte voor het voorgestelde type accommodatie
- Het passend is in de omgeving
    - De impact op de omgeving beperkt is. Dat wil zeggen geen onevenredige overlast geeft op mens (bijvoorbeeld parkeren, vervoersbewegingen, geluid), natuur (geen aantasting van waardevolle groenstructuren, landschap, cultuurhistorie of flora en fauna) en bedrijf (geen beperkingen voor aangrenzende bedrijven)
    - De schaalgrootte moet passen bij de omgeving en het initiatief moet aansluiten bij het karakter van het gebied. Het juiste plan op de juiste plaats.
    - Benut unieke kwaliteiten van een gebouw en omgeving.
    - Bijdraagt aan onze duurzaamheidsopgaven

De Gids Buitenkans schetst geen nieuwe kaders ten opzichte van de Nota Verblijfsaccommodaties. Voor de precieze regels en toelichting daarop wordt hier verwezen naar de Nota Verblijfsaccommodaties.

De Gids Buitenkans schetst tevens geen nieuwe kaders ten opzichte van de Verordening bewonen van recreatiewoningen.

Overige toeristisch-recreatieve voorzieningen

Andere initiatieven voor de versterking van recreatie en toerisme kunnen passen binnen het bestemmings-/omgevingsplan of voldoen aan de regels van hoofdstuk 3 of 4 van deze Gids. Waar dat niet het geval is, bepaalt de zwaarte

van het initiatief en de impact op de omgeving of sprake is van omvangrijk of klein maatwerk (zie daarvoor hoofdstuk 5).

Bij de toetsing van overige toeristisch-recreatieve voorzieningen is het hiervoor gepresenteerde toetsingskader voor verblijfsaccommodaties te gebruiken. Dit geldt ook voor de in de Visie landelijk gebied genoemde initiatieven voor (kleinschalige) horeca en leisure-concepten in de stadsrand en in bestaande en nieuwe gebouwen op historische landgoederen. Voor deze nieuwe voorzieningen gelden telkens twee hoofdvragen: (1) draagt het initiatief bij aan de kwaliteit en het aanbod voor recreatie en toerisme in Enschede (toets op het toeristisch-recreatief product); en (2) is het plan inpasbaar op de locatie (toets op ruimte, landschap, milieu, verkeer etc).

4.8 Energieopwekking

Hoofdlijn energieopwekking
Het ruimtelijk kader voor de realisatie van zonnevelden en windturbines volgt uit de Energievisie van de gemeente Enschede en de daarbij horende beleidsregels zonne-energie en windenergie. Deze Gids voegt daaraan geen nadere voorschriften of regels toe.

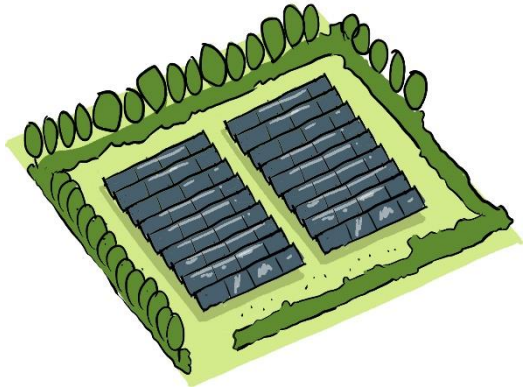
Beleidskaders voor zonne-energie en windenergie

De gemeentelijke Energievisie (21 december 2021) biedt het kader voor duurzame opwek van elektriciteit. Voor het landelijk gebied gaat het daarbij vooral om de beleidsregels zonne-energie en de kleine windturbines tot maximaal 35 meter tiphoogte. Op een later tijdstip kunnen daaraan regels voor grote windturbines worden toegevoegd. Deze Gids Buitenkans bevat geen aanvullende voorschriften of regels voor zonnevelden of windturbines en verwijst daarom naar de Energievisie en de daarbij horende beleidskaders.

De Energievisie bepaalt de opgaven en nadere invulling aan locaties en condities voor de inpassing van zonnevelden en windturbines. Van belang is dat de lusten en lasten eerlijk verdeeld worden en dat balans bestaat tussen het aandeel van de maatregelen in stedelijk en landelijk gebied. De Visie landelijk gebied Enschede geeft verdere randvoorwaarden waar en op welke manier de duurzame opwekking kan worden gerealiseerd. In het landelijk gebied is het landschap leidend; de draagkracht van het landelijk gebied bepaalt wat op welke manier mogelijk is. Beide visies gaan daarbij uit van dezelfde waarderingskaart van het landschap, die ook in deze Gids is opgenomen.

Daarnaast geldt een paraplubestemmingsplan Zonnepanelen voor het landelijk gebied. Het paraplubestemmingsplan geeft regels weer wat aan zonnepanelen toegestaan is bij woningen in het landelijk gebied.

Bij zonnevelden van meer dan 2 hectare wordt altijd een integrale gebiedsaanpak gevolgd (zie ook hoofdstuk 5 van deze Gids). In zo'n aanpak worden verschillende opgaven die op een gebied afkomen op elkaar betrokken (energie, kringlooplandbouw, klimaatadaptatie (water en klimaat), biodiversiteit en landschap).



5. Maatwerk en gebiedsgerichte aanpak

5.1 Drie categorieën van initiatieven die buiten de kaders vallen

Niet alle initiatieven passen binnen de vaste regels van het bestemmings-/ omgevingsplan of onder de kaders en beleidsregels van hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van deze Gids Buitenkans. Toch kunnen ook deze initiatieven gewenst zijn en bijdragen aan de door de gemeente gewenste ontwikkeling van het landelijk gebied. De gemeente wil daarom ook de initiatieven die buiten de vaste kaders vallen positief tegemoet treden vanuit het beginsel 'ja, mits'. Opgemerkt wordt dat 'maatwerk' niet mag worden gezien als een manier om een initiatief, dat niet aan de regels voldoet alsnog gerealiseerd te krijgen. Maatwerk is dus niet bedoeld voor 'afgewezen' voorstellen, maar voor voorstellen waarbij de regels tekort schieten / niet op zijn ingericht.

Hier is geen sprake van maatwerk
Een initiatiefnemer sloopt 780 m^2 en levert dus te weinig sloopmeters in om via Rood voor Rood het bouwrecht voor een nieuw woonhuis te kunnen krijgen. De initiatiefnemer stelt voor om maatwerk toe te passen en met een fors landschapsplan en een bijdrage aan het Landschapsfonds het tekort aan sloopmeters te compenseren. Het niet voldoen aan de regels van hoofdstuk 3 is echter voor de gemeente geen reden om maatwerk toe te passen.

De gemeente onderscheidt in afnemende zwaarte en impact drie categorieën van initiatieven die buiten de reguliere kaders vallen:

- Integrale gebiedsaanpak
- Omvangrijk maatwerk
- Klein maatwerk

De indeling van klein en omvangrijk maatwerk volgt uit het KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de provincie Overijssel voor ontwikkelingen die maatwerk vragen en binnen het huidige omgevingsplan en beleidskaders niet kunnen worden opgelost. De provincie maakt daarbij onderscheid tussen kleinschalige en grootschalige maatwerkontwikkelingen (zie kader). De gemeente voegt de integrale gebiedsaanpak toe.

KGO-indeling

- *Ontwikkelingen met een kleine impact op de omgeving*
  Bij een ontwikkeling met een kleinschalige impact op de omgeving hoeft volgens de provincie geen kwaliteitsimpuls in de groene omgeving te worden geleverd en kan worden volstaan met de basisinspanning. De toestemming kan worden verkregen met een omgevingsvergunning.
- *Ontwikkeling met impact op de omgeving*
  Het betreft initiatieven waarvoor naast de basisinspanning een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving moet plaatsvinden. Bij ontwikkelingen met impact op de omgeving is mogelijk een herziening van het bestemmings- / omgevingsplan nodig.

Omdat de zwaarte van het initiatief en de impact op de omgeving per categorie afneemt, neemt ook de inspanning die nodig is om tot instemming te komen af. De overgang van de ene naar de andere categorie is niet eenduidig of met harde criteria aan te geven, maar kan aan de hand van het schema worden ingeschat. Binnen welke categorie (integrale gebiedsaanpak, omvangrijk of klein maatwerk) een initiatief valt, wordt bij de intake besproken. Aanpassing in de loop van het proces is mogelijk, als de uitwerking van het initiatief daar aanleiding voor geeft.

	Aard initiatief	**Impact**	**Inspanning**	**Instemming**
Integrale gebieds-aanpak	Gaat over verschillende thema's of meerdere erven	In de wijde omgeving	Integrale aanpak met inbreng en weging van alle belangen	Integraal gebiedsplan gaat vooraf aan aanpassing omgevingsplan en verlenen Omgevingsvergunning
Omvangrijk maatwerk	Omvangrijke aanpassing / toevoeging op één erf óf Stapeling van diverse regelingen uit deze Gids	Omgeving van het erf	Kwaliteitsimpuls om de kwaliteit van het landelijk gebied in balans te houden	Aanpassing omgevingsplan en/of verlenen omgevingsvergunning
Klein maatwerk	Beperkte aanpassing / toevoeging	Op eigen erf	Basisinspanning voor inpassing en behoud ruimtelijke kwaliteit ter plekke	Meestal alleen een omgevingsvergunning nodig

In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de aanpak die per categorie geldt. Het verschil komt vooral tot uiting in de aanpak die wordt gevolgd. De inhoudelijke afweging volgt in belangrijke mate de keuzen uit de Visie landelijk gebied, zoals die in hoofdstuk 2 van deze Gids is samengevat. Daarmee volgt de inhoudelijke afweging in elke categorie dezelfde beleidslijnen. Omdat de complexiteit en impact verschillen verschilt vooral de procedure.

Voorbeelden	
Integrale gebiedsaanpak:	Groot zonneveld > 2 ha / gebiedsaanpak Broekheurne / herinrichting Usseler Es
Omvangrijk maatwerk:	Natuurbegraafplaats, voedselbos, recreatiewoningen op landgoed, Rood voor Rood-project gecombineerd met VAB of andere regeling
Klein maatwerk:	Aanleg één camperplaats, klein zonneveld op eigen erf, vergunning plichtige activiteit die niet geregeld is in bestemmingsplan bijv. windwokkel

5.2 Integrale gebiedsaanpak

De Visie landelijk gebied ziet in de integrale gebiedsaanpak een belangrijk instrument voor de versterking van het landelijk gebied. Een integrale gebiedsaanpak is aan de orde bij omvangrijke plannen waar verschillende functies een rol spelen met veel invloed op de omgeving. Bij de gebiedsaanpak zijn verschillende personen, bedrijven en/of maatschappelijke organisaties en overheden betrokken met vaak uiteenlopende belangen.

Integrale gebiedsaanpak
De noodzaak voor de gebiedsaanpak komt voort uit de verscheidenheid en samenhang van thema's én de betrokkenheid van een groot aantal stakeholders (bewoners, bedrijven, eigenaren, bezoekers en van organisaties). Een geografisch gebied leent zich er voor om een diversiteit aan onderwerpen, belangen en interesses samen te brengen. Het alternatief, waarin elke stakeholder afzonderlijk ambities nastreeft en plannen ontwikkelt, leidt in praktijk vaak tot een patstelling (er gebeurt niks) of tot een enkele winnaar ten koste van veel verliezers. Vanuit vrijwel alle thema's bestaat de vraag om meer grond. Die extra ruimte is er niet. De combinatie van gebruik ligt daarom voor de hand. In de gebiedsaanpak kan daar werk van worden gemaakt. De Visie landelijk gebied wijst vijf gebieden aan voor een gebiedsgerichte aanpak. Ook is voorgeschreven dat elk initiatief voor een zonneveld >2 ha een integrale gebiedsaanpak volgt.



Voor de integrale gebiedsaanpak ontwikkelt de gemeente een werkwijze voor de verschillende fasen van de planontwikkeling, de aanpak en participatie. Uit de gebiedsaanpak kunnen ook maatregelen of deelplannen volgen, waar de regels van de Gids op van toepassing zijn. De integrale gebiedsaanpak legt een groot beslag op de inzet van de gemeente en de betrokkenen. De gebiedsaanpak vraagt een forse inspanning en kent vaak een lange doorlooptijd. Daarom moet niet te snel naar dit instrument worden gegrepen. De Visie landelijk gebied noemt een aantal overwegingen om af te zien van een integrale gebiedsaanpak.

Overwegingen om af te zien van een gebiedsaanpak

Voor het bepalen of een initiatief tot een gebiedsaanpak moet leiden of op zich kan worden beoordeeld bestaat geen harde formule met een eenduidige uitkomst. Een directe aanpak -zonder gebiedsaanpak- kan volstaan als het initiatief:

- Een enkelvoudige functie betreft (alleen energie, landbouw, recreatie, wonen etc.)
- Een beperkte investering vraagt (denk aan minder dan 1 miljoen euro)
- Weinig tot geen negatieve invloed heeft op de grotere omgeving
- Weinig kans geeft op het aanhaken of dwarsbomen van andere initiatieven
- Geen onomkeerbare effecten heeft (herstel is mogelijk)
- Geen negatieve invloed heeft op te beschermen gebiedskwaliteit

De gebiedsaanpak leidt over het algemeen tot een gebiedsplan en maatregelen. Aanpassing van het bestemmingsplan kan nodig zijn om de maatregelen te kunnen uitvoeren en vergunningen te kunnen verlenen.

5.3 Omvangrijk en klein maatwerk

Naast de integrale gebiedsaanpak staan initiatieven die wel buiten de kaders van deze Gids vallen, maar niet tot de ‘buitencategorie’ behoren waarvoor een integrale gebiedsaanpak wordt gevolgd. Het initiatief valt wel buiten de regels van het omgevingsplan en buiten de kaders van hoofdstuk 3 en 4 van deze Gids. Het kan zowel gaan om omvangrijke en complexe initiatieven als om kleine toevoegingen of aanpassingen. Voor al die grote en kleine initiatieven is de gemeenschappelijke noemer dat tenminste een vergunning nodig is, maar dat geen passende kaders (regels) beschikbaar zijn om het initiatief te kunnen beoordelen. Daarom is de beoordeling van deze initiatieven aangemerkt als ‘maatwerk’. De beoordeling vindt niet plaats door toetsing aan de regelingen en regels van hoofdstuk 3 en 4 van de Gids, maar door rechtstreeks na te gaan of het initiatief aansluit bij de doelen van het gemeentelijke beleid. De Visie landelijk gebied, andere gemeentelijke visies en diverse gemeentelijke beleidsdocumenten vormen de inhoudelijke maatstaf.

Van maatwerk is ook altijd sprake als een combinatie van regelingen uit hoofdstuk 3 en/of hoofdstuk 4 nodig is om het initiatief te beoordelen. De regels in de Gids zijn niet opgesteld en doordacht voor alle mogelijke combinaties van regelingen. Bij combinaties van regelingen gaat het vrijwel altijd om omvangrijk maatwerk.

De procedure, die in hoofdstuk 2 van deze Gids staat beschreven, bestaat uit de stappen om tot goedkeuring (of afwijzing) van het initiatief te komen.

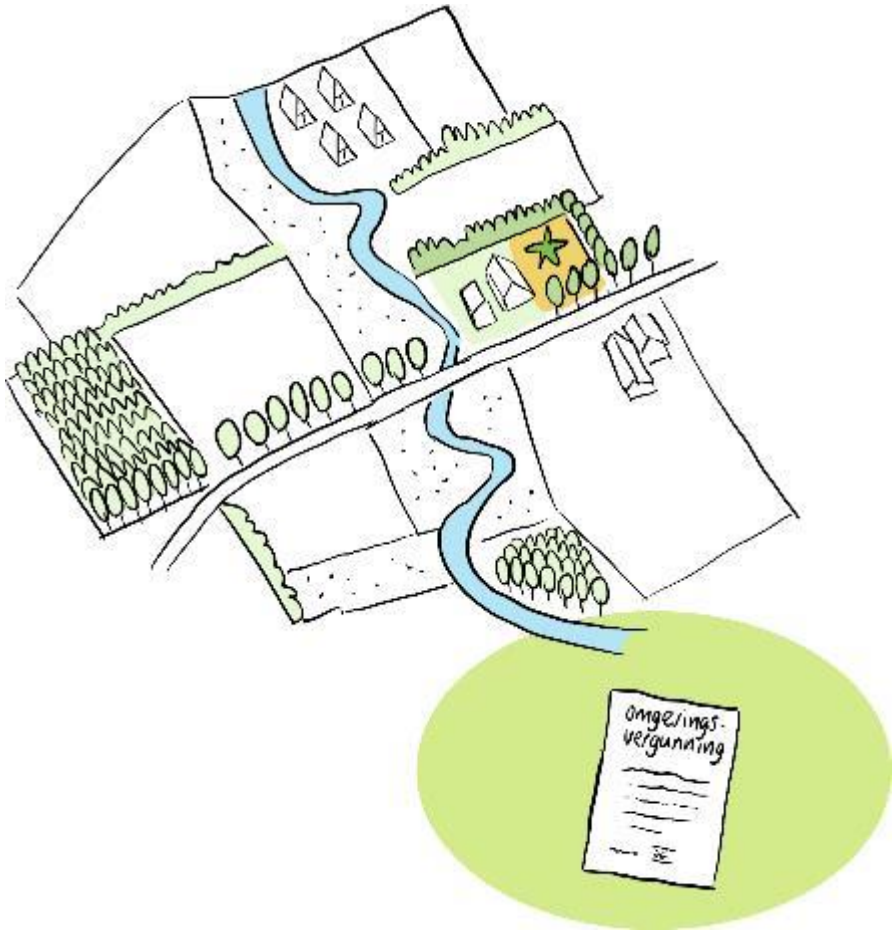
Hoe ziet het proces er uit?
Voor de omvangrijke en complexe gevallen kent de procedure zes stappen. Zo vindt alleen voor heel complexe gevallen een toets bij de Gemeenteraad plaats (stap 3) en is een herziening van het bestemmings-/omgevingsplan vaak niet nodig. Naarmate een initiatief kleiner is en weinig invloed heeft op de omgeving, kunnen ook de andere processtappen sneller en beknopter worden uitgevoerd.

1. Initiatiefnemer komt met plan -> intake en eerste beoordeling / indeling categorie van maatwerk (omvangrijk of klein)
2. Verkenning > hoe ziet het plan er uit, is het haalbaar en hoe wordt rekening gehouden met belangen van de omgeving (participatie)
3. Toets bij de Gemeenteraad > ook bij een negatief advies zoeken naar mogelijkheden op welke wijze het wél mogelijk is
4. Na positief advies van Gemeenteraad > principebesluit
5. Waar nodig herzien bestemmingsplan/omgevingsplan
6. Omgevingsvergunning > de uitvoering kan starten

Een toelichting op de procedure is verder te vinden in hoofdstuk 2

Bij de meest omvangrijke en complexe voorstellen zijn alle zes de stappen, inclusief vroegtijdige toetsing bij de Gemeenteraad, gewenst voor een zorgvuldige beoordeling van het maatwerkinitiatief. Bij kleinere initiatieven is tussentijds advies van de Gemeenteraad niet voorzien. Stap 3 kan dan worden overgeslagen. Dat is ook het geval bij een duidelijk precedent – als de Gemeenteraad eerder heeft ingestemd met een vrijwel identiek geval.

Het formele sluitstuk van de besluitvorming is het verlenen van een aangevraagde omgevingsvergunning, al dan niet na voorafgaande herziening van het bestemmings-/omgevingsplan. Voor de kleine gevallen is geen herziening van het omgevingsplan nodig en kan een korte motivering bij de vergunningaanvraag volstaan.


omgevings-
vergunning


omgevingsplan
omgevings-
vergunning

Over de grens tussen een omvangrijk en een klein maatwerkinitiatief geeft paragraaf 5.1 meer informatie. Zoals gezegd is geen harde lijst beschikbaar, waar eenduidig uit blijkt welke procedure van toepassing is. Bij stapeling van verschillende regelingen (zoals Rood voor Rood en VAB), bij de wijziging van een bestemmingsplan en bij effecten die de erfgrens duidelijk te buiten gaan, zal veelal sprake zijn van een 'omvangrijk' initiatief. Vanuit het 'ja, mits'-beginsel uit de Visie landelijk gebied is de insteek van de gemeente gericht op medewerking, waarbij het 'mits' aangeeft dat het initiatief de kwaliteit van het landelijk gebied niet mag aantasten. Voor de procedure betekent deze opstelling dat aan kleine initiatieven geen zware procedurele belemmeringen worden opgelegd. Voor een klein positief initiatief geldt een lichte procedure.

Inhoudelijke toetsing

De hiervoor geschetste procedure is nodig om tot een goede en 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. Of anders gezegd: aan de ontwikkelingsruimte voor het realiseren van het initiatief worden voorwaarden gesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren.

In alle gevallen gaat het daarbij minimaal om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling zelf (basisinspanning). Bij ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt, naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning). Dit vanuit de gedachte dat een aantasting van de omgevingskwaliteit daarmee wordt voorkomen, of gecompenseerd. Het kan ook gaan om behoud van cultuurhistorische kwaliteiten, bijvoorbeeld door met de nieuwe ontwikkeling of functieverandering van een gebouw het beheer van een landgoed voor lange tijd te borgen. De bijdrage aan de omgevingskwaliteit is te zien als een tegenprestatie voor de geboden ontwikkelingsruimte. Voor de uitwerking moet per geval aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond of er sprake is van een balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Per geval wordt door de gemeente beoordeeld of en wanneer het evenwicht bereikt is.

Bij de toetsing bij maatwerkinitiatieven kan de gemeente niet terugvallen op het bestemmingsplan of de regels uit hoofdstuk 3 en 4 van de Gids. Daarom toetst de gemeente rechtstreeks aan de Visie landelijk gebied. Daarbij kijkt de gemeente of het initiatief bijdraagt of past bij:

- **De vier ontwikkelingsprincipes (hoofdstuk 4 van de Visie).**
  Deze ontwikkelingsprincipes zijn: Versterken groenblauwe structuur, Vanuit het landschap ontwikkelen, Verbinden van stad en land, Vernieuwen: ruimtelijk, economisch, sociaal en bestuurlijk. Deze ontwikkelingsprincipes zijn toegelicht in paragraaf 1.2. van de Gids

- **Het beleid per thema (hoofdstuk 5 van de Visie).**
  Het gaat om de thema's Groene Pijler (de gecombineerde kwaliteit van landschap, bodem, water, lucht, natuur, cultuurhistorie, beleving van stilte en duisternis), Landbouw, Landgoederen, Wonen, Recreatie & Toerisme, Niet-agrarisch werken, Verkeer & Vervoer, Leefbaarheid en energie. Voor elk van deze thema's geeft de Visie een Analyse, de Ambitie en een Aanpak.

- **De opgaven (hoofdstuk 6 van de Visie)**
  De Visie landelijk gebied bevat twintig opgaven. Die zijn op te vatten als maatregelen om de ambities van de Visie concreet te maken. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om bij hun initiatief één of meer van de opgaven te helpen invullen. De opgaven staan beschreven in de Visie en gaan over het realiseren van (1) bloemrijke akkerranden; (2) groen bij zonnevelden; (3) 170.000 bomen; (4) beheer van houtwallen en landschapselementen; (5) Twentse erven; (6) Afronding van natura 2000; (7) Duurzaam berm- en slootkantbeheer; (8) Educatie over het landelijk gebied; (9)Streekproducten; (10) Verduurzaming landbouw; (11) inzet van gemeentegrond voor verduurzaming; (12) Voedselbos; (13) Versterking recreatief-toeristische routes; (14) Toeristische overnachtingen; (15) Toekomst landgoederen; (16) Gemeentelijke monumenten; (17) Vermindering verstening; (18) Organische stof; (19) Water vasthouden; (20) Afname stikstofdepositie.

Aangezien de initiatieven sterk van elkaar zullen verschillen is het niet mogelijk om op voorhand aan te geven wat de uitkomst van de beoordeling van de gemeente is. Het proces is erop gericht om in overleg met de initiatiefnemer tot een evenwichtige invulling te komen vanuit het oogpunt van beschermen en benutten en met toepassing van de vier ontwikkelingsprincipes, het beleid voor de verschillende thema's en de invulling van de opgaven die in de Visie landelijk gebied zijn vermeld. De inhoud van het Natuur- & Landschapsplan kan bijdragen aan het vinden van de juiste 'kwaliteits'maatregelen voor behoud en versterking van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Suggesties voor het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit
Voor het bereiken van evenwicht kan de initiatiefnemer denken aan een investering in:

- Het verbeteren van landschappelijke waarden (waaronder het terugdringen van de verstening in het landelijk gebied)
- Het verbeteren van ecologische waarden
- Het duurzaam behouden en verbeteren van cultuurhistorische waarden
- Het verbeteren van recreatieve waarden
- Het verbeteren van sociale en/of maatschappelijke waarden
- Het verhogen van de duurzame inrichting en gebruik

Bij de invulling van maatregelen wordt de inhoud van het gemeentelijke Natuur- & Landschapsplan betrokken.

Waar dat zinvol is, kan ook een afdracht aan het Fonds landelijk gebied onderdeel uitmaken van de maatwerkoplossing. Met een bijdrage aan het Fonds landelijk gebied worden aanvullend op de inrichting van de locatie van het initiatief gelden beschikbaar gesteld om elders in het landelijk gebied maatregelen te treffen om de groene kwaliteit te versterken, zoals in de Visie landelijk gebied is aangegeven.

Aan initiatiefnemers wordt geadviseerd om samen met een adviseur een plan op te stellen met daarin een voorstel op welke wijze wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning). De gemeente bepaalt wanneer het evenwicht is bereikt en wanneer zij naast de basisinspanning met een erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan medewerking wil verlenen aan een initiatief.

De provincie Overijssel heeft een overzicht gemaakt van allerlei inmiddels uitgevoerde projecten in het landelijk gebied. Laat je inspireren door de mogelijkheden in Overijssel door www.buitenkansenoverijssel.nl te bezoeken.

Definities

Aanvullende inspanning (KGO)
Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het landelijk gebied. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning). Dit vanuit de gedachte dat een aantasting van de omgevingskwaliteit daarmee wordt voorkomen, of gecompenseerd. Het gaat dan om een tegenprestatie voor de geboden ontwikkelingsruimte.

Appartement
Een appartement is een woning in een groter gebouw met diverse woningen, waarbij elke bewoner het appartementsrecht heeft over het gebruik van de eigen woning en mede-eigenaar is van het hele gebouw.

Basisinspanning
Bij nieuwe initiatieven worden voorwaarden gesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. In alle gevallen gaat het daarbij minimaal om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling zelf (basisinspanning). Per locatie wordt door de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Boerenerf
Of sprake is van een waardevol boerenerf kan aan de hand van de volgende criteria worden bepaald:
• Verwantschap in bebouwing
• Ordening van de bebouwing en landschappelijke elementen
• Hiërarchie en verbondenheid van de elementen
. De ligging in het landschap (type en waarde van het landschap, de ontsluiting, de relatie tot andere erven)
• De agrarische achtergrond van het erf
• De erfinrichting en de erfbeplanting

Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van afhaalzaken.

Erfcoach
Iedere erfeigenaar krijgt te maken met keuzes, beslissingen of wensen gericht op de toekomst van zijn erf. De erfcoach biedt ondersteuning bij vraagstukken om na te denken welke mogelijkheden er zijn op het erf, is het erf klaar voor de toekomst en is dit het beste aan te pakken? De onafhankelijke erfcoaches van Overijssel staan klaar om een particulier, (agrarisch) ondernemer of samenwerkingsverband verder te helpen.

Erfinrichtingsplan
De landschappelijke inpassing en verbetering van het erf wordt weergegeven in het erfinrichtingsplan. Het resultaat van landschappelijke inpassing en verbetering van een erf is dat het erf zich voegt in het landschap, met behoud of verbetering van de erfstructuur. Die inpassing en verbetering moeten passen bij de gebiedskenmerken en overeenstemmen met de Visie Landelijk gebied en de Welstandsnota. Het proces van landschappelijke inpassing en verbetering leidt ook tot versterking van de cultuurhistorische en ecologische waarde van het perceel en de directe omgeving.

Fonds Landelijk gebied
Het Fonds Landelijk gebied is bedoeld om aanvullend op de inrichting van de locatie van het initiatief gelden beschikbaar te stellen om elders in het landelijk gebied maatregelen te treffen om de groene kwaliteit te versterken. Een bijdrage aan het Fonds Landelijk gebied kan met name worden gevraagd in geval van Maatwerk initiatieven.

Grondgebonden bedrijf
Een grondgebonden agrarisch bedrijf (veehouderij, akkerbouw of tuinbouw) maakt voor zijn agrarische productie geheel of hoofdzakelijk gebruik van de eigen grond of van de producten van grond in de omgeving van het bedrijf.

Grondgebonden woning
Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld.

Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen terras en/of een tuin.

Groene Pijler
De gecombineerde kwaliteit van landschap, bodem, water, lucht, natuur, cultuurhistorie, beleving van stilte en duisternis.

Hobbymatig houden van paarden
Het hobbymatig houden van paarden dat veelal plaatsvindt bij of in de buurt van agrarische bedrijfswoningen of burgerwoningen in het landelijk gebied, dat zich kenmerkt onder andere door het ontbreken van een winstoogmerk en de beperkte omvang van het aantal paarden en is ten behoeve van de bewoners. In algemene zin wordt een bovengrens van 5 paarden aangehouden voor hobbymatig gebruik.

Inwoning
Inwoning betreft het bewonen van een ruimte, die deel uitmaakt van een woning, met dien verstande dat dit slechts is toegestaan binnen de bestaande woning en woningsplitsing niet is toegestaan. De persoon/ personen die ‘inwonen’ maken deel uit van hetzelfde huishouden. Kenmerken zijn dat sprake is van één voordeur, één meterkast.

Kringlooplandbouw
Bij kringlooplandbouw komt zo min mogelijk afval vrij, is de uitstoot van schadelijke stoffen zo klein mogelijk en worden grondstoffen en eindproducten met zo min mogelijk verliezen benut. Waar dat kan wordt de kringloop op het eigen bedrijf gesloten of in samenwerking met bedrijven in de buurt.

Landschapselementen
Kleine groene elementen zoals houtwallen, bosjes, lanen, boomgaarden, poelen, landweggetjes, etc. die het landschap maken tot wat het is en van belang zijn voor de biodiversiteit en beleving van het landschap.

Maatwerk
De gemeente spreekt van maatwerk als de een initiatief niet past binnen de vier grote regelingen (H3) of de regels per functie (H4) of als sprake is van een combinatie van verschillende regelingen en/of thema’s. Het initiatief moet dan rechtstreeks aan het beleid uit de Visie landelijk gebied of ander (gemeentelijk) beleid worden getoetst. Binnen maatwerk wordt onderscheid gemaakt naar de zwaarte en impact van het initiatief: integrale gebiedsaanpak, omvangrijk en klein maatwerk.
Maatwerk is niet bedoeld om initiatieven die wel passen binnen de regels van H3 en H4, maar niet aan de voorwaarden daarvan voldoen, alsnog te beoordelen.

Mantelzorg
Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

Natuurkansenkaart
Kaart waar het groene netwerk in beeld wordt gebracht, met aandacht voor bijzondere plant- en diersoorten en locaties/gebieden/verbindingszones waar maatregelen voor deze soorten het meest effectief zullen zijn. Kaart dient om middelen voor natuur, zowel van particulieren als overheid zo gericht mogelijk in te zetten.

Natuurnetwerk Nederland - NNN
Een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met hoge natuurwaarden, zoals aangewezen en begrensd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.

Niet waardevolle bebouwing
Gebouwen zijn niet waardevol wanneer ze door hun omvang, functie, situering, materiaalgebruik, staat en/of verhouding tot hun omgeving niet passen in het Twentse landschap. Monumenten en gebouwen met cultuurhistorische of karakteristieke waarde blijven buiten beschouwing, want die willen we bewaren en beschermen als basis van het erf. Of gebouwen wel of niet het landschap ontsieren, bepaalt de gemeente. Niet waardevolle bebouwing is altijd minimaal 5 jaar oud.

Onzelfstandige bewoning - kamerverhuur
Een woning / wooneenheid die wordt gebruikt door drie of meer personen die ieder afzonderlijk één huishouden vormen dan wel in totaal drie of meer afzonderlijke huishoudens vormen. De woning/wooneenheid kenmerkt zich

doordat één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) niet uitsluitend voor privégebruik (dus voor gezamenlijk gebruik) is, en/of één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) bereikt kunnen of moeten worden door het verlaten van de eigen privéruimte.

Pilot
Proef die indicaties moet opleveren over omvang, inpassing en haalbaarheid van het definitieve project; iets wat als test dient. Op gebied van wonen is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan pilots of experimenten onder bepaalde voorwaarden, bijvoorbeeld bedoeld voor bepaalde doelgroepen in combinatie met nieuwe woonconcepten.

Plattelandswoning
Een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het agrarische bedrijf, mag worden bewoond.

Ruimtelijke kwaliteit
De Omgevingsverordening Overijssel 2017 definieert ruimtelijke kwaliteit als ‘het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is’ (artikel 2.1.1, onder a).

Sloopvoucher
De gemeente beheert een systeem om de sloop van niet waardevolle gebouwen te registreren. In dit systeem worden sloopvouchers opgenomen, die worden verkregen bij de sloop van een niet landschappelijk of cultuurhistorisch waardevol gebouw in het landelijk gebied van de gemeente Enschede. Een voucher kan na sloop worden ingebracht op een locatie elders om met toepassing van de Rood voor Rood regeling onder de daarvoor geldende voorwaarden een nieuwe woning te bouwen. Een sloopvoucher heeft een minimale waarde van 100m² en is maximaal één keer op een locatie in te zetten binnen de gemeentegrenzen van Enschede.

Stadslandbouw
Een gemengd agrarisch bedrijf gericht op het bieden van activiteiten op het gebied van educatie, zorg en onderzoek met het doel de stadsbewoners te betrekken bij het boerenwerk en hen bewust te maken van een duurzame en ecologische verantwoorde voedselvoorziening.

Tiny house
Een tiny house is een kleine woning, met een oppervlakte tussen de 15 m² en 50 m². Een tiny house is vaak zelfvoorzienend. Voor tiny houses is meestal geen gas/water/elektra aansluiting nodig. De gedachte achter tiny houses is meestal ‘duurzaamheid’, zowel door het gebruik van de ruimte, materialen, energieverbruik en het feit dat de ruimte in het huis mensen dwingt om na te denken over hun koopgedrag. Tiny houses zijn er in heel veel verschillende vormen en maten.

Verbreding landbouw
Alternatieve inkomstenbronnen verbonden aan de (primaire) landbouw, zoals agrarisch natuurbeheer, agrotoerisme, verkoop van streekproducten, aanbieden van zorg en dergelijke die agrarische ondernemers een nieuw toekomstperspectief bieden.

Voedselbos
Een voedselbos is een door mensen ontworpen productief ecosysteem naar het voorbeeld van een natuurlijk bos, met een hoge diversiteit aan meerjarige en/of houtige soorten, waarvan delen (vruchten, zaden, bladeren, stengels, wortels, ed.) voor de mens als voedsel dienen, met aanwezigheid van:
• een kruinlaag van hoge bomen;
• minimaal 3 andere vegetatielagen van resp. lage bomen, struiken, kruiden, bodembedekkers, ondergrondse gewassen en de niche van klimplanten;
• een rijk bosbodemleven.

Waardevolle bebouwing
Of gebouwen wel of niet waardevol zijn, hangt samen met aspecten als streekeigenheid, herkenbaarheid en gaafheid. Gebouwen kunnen mogelijk na verbetering, herstel of restauratie alsnog karakteristiek worden. De gemeente toetst dat aan een aantal criteria: de relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinrichting, de streekeigen verschijningsvorm en herkenbaarheid, de mate van gaafheid en de architectonische en cultuurhistorische waarde. De initiatiefnemer kan een rapport laten opstellen door het Oversticht om de waarde vast te stellen. Waardevolle bebouwing is altijd minimaal 5 jaar oud.