

Toelichting

Bestemmingsplan
Weerseloseweg 352

Status: Vastgesteld

Weerseloseweg 352

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende juridische regelingen	4
1.4 Vooroverleg en procedure	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Het plan	8
2.3 Welstand	10
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets	11
3.1 Toetsing aan relevant beleid	11
3.2 Toetsing aan de relevante milieuaspecten	16
3.3 Toetsing aan de relevante overige omgevingsaspecten	19
3.4 Economische Uitvoerbaarheid	23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

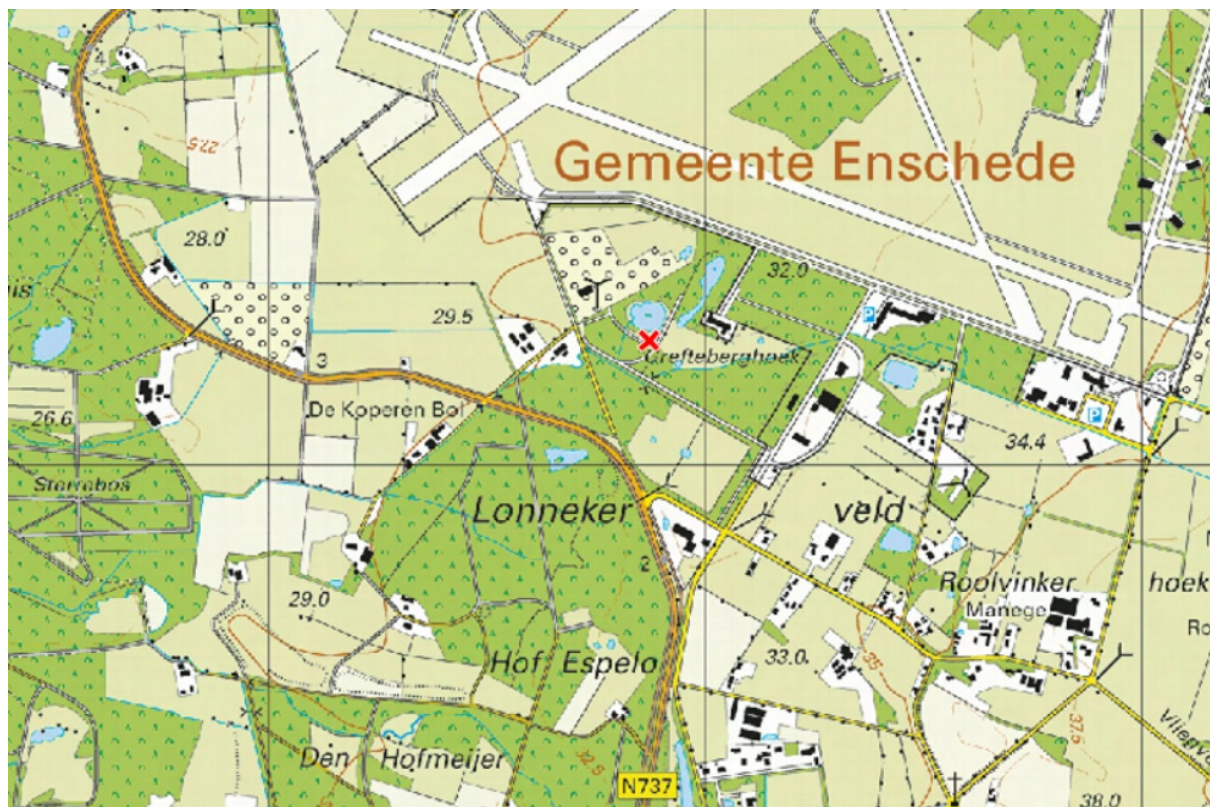
Bij de gemeente Enschede is een plan ingediend voor het realiseren van 1 woning op het landgoed 't Slöttelmös, op het perceel Weerseloseweg 352 te Enschede ter plaatse van een bestaande recreatiewoning.

De huidige planologische regeling laat een dergelijke ontwikkeling niet toe. Om woningbouw mogelijk te maken dient hiervoor een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan "Weerseloseweg 352" is daarvan het resultaat.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan "**Weerseloseweg 352**" betrekking heeft wordt globaal begrensd door de voormalige militaire vliegbasis Twenthe in het noorden en noordoosten, met huidige invulling als grotendeels bedrijventerrein, vliegveld natuur en evenemententerrein en in het zuiden en westen door de Weerseloseweg (N737) in het buitengebied van de gemeente Enschede.

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie C, nummer 9039 staat een recreatiewoning. Initiatiefnemer is ook eigenaar van de aangrenzende percelen kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie C, nummers 8482 en 8483. Dit is afgebeeld in figuur 1.2.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied, ter plaatse van het rode kruisje



Figuur 1.2 Begrenzing eigendom ontwikkelingslocatie op luchtfoto

1.3 Geldende juridische regelingen

Naam bestemmingsplan	Beschrijving	Vaststellingsdatum
-------------------------	--------------	--------------------

Buitengebied Noordwest	Het plangebied heeft de bestemming Bos met functieaanduiding recreatiewoning. De gronden met de bestemming Bos zijn bestemd voor de houtproductie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden, met daaraan ondergeschikte functies. Als medebestemming is ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatiewoning' een recreatiewoning toegestaan. Over het gehele perceel loopt de gebiedsaanduiding 'overig - luchthaven Twente'. Ter plaatse mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegevoegd, tenzij de bouw een open plek tussen bestaande bebouwing opgevuld of de bouw dient ter vervanging van bebouwing die al op die locatie aanwezig is.	9 november 2015
------------------------	--	-----------------

Naast het bovenstaande bestemmingsplan gelden ook de volgende parapluplannen voor het plangebied:

Naam bestemmingsplan	Beschrijving	Vaststeldingsdatum
Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)	Het paraplu-bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)" sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. Het plangebied heeft de gebiedsaanduidingen 'overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten' en 'overige zone - vuurwerk uitgesloten'.	18 november 2014
Cultuurhistorie	Dit plan bevat regels om cultuurhistorisch erfgoed te beschermen. Ter plaatse zijn op basis van dit bestemmingsplan geen regels opgenomen, waar dit bestemmingsplan rekening mee moet houden. Voor het plangebied gelden op grond van dit bestemmingsplan geen specifieke regels.	6 februari 2017
Voormalige Vliegbasis Twenthe - Zones	In het algemeen voorziet dit plan in een zonering van een radar, alsmede een geluidszonering gekoppeld aan het vliegveld. Dit bestemmingsplan regelt voor het plangebied dat de aanduiding zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest vervalt.	12 maart 2018
Buitengebied - zonnepanelen	Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat zonnepanelen op maaiveld kunnen worden gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied ligt de aanduiding "overige zone – zonnepanelen". Bij bedrijven en andere instellingen geldt een maximum omvang van de zonnepanelen van 150 m2 en bij woningen een maximum omvang van 100 m2.	2 juli 2018

Parkeren Enschede	Dit plan zorgt ervoor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' (of vervangende beleidsregel) van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied. De relevante regels zijn vertaald in voorliggend plan.	11 maart 2019
-------------------	---	---------------

1.4 Vooroverleg en procedure

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en relevante diensten van het Rijk.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Weerseloseweg 352” is de dorpsraad het Buurtschap Lonneker-West actief. Het Buurtschap Lonneker-West, provincie Overijssel, waterschap Vechtstromen en milieuraad Overijssel zijn benaderd voor vooroverleg. Het buurtschap Lonneker heeft aangegeven te kunnen instemmen met de ontwikkeling, mits er geen sprake is van precedentwerking. Het voorliggende plan zet in diverse natuurdoelen en heeft cultuurhistorisch verleden dat met dit plan herleefd wordt. Hiermee is er sprake van een unieke situatie zonder kans op precedentwerking.

Procedure

Vooraankondiging

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

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: **“Weerseloseweg 352”** in voorbereiding te nemen op 11 oktober 2023 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis” en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, het gemeentelijk blad “Huis aan Huis” en langs “elektronische weg”, dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Weerseloseweg 352”** en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen wordt gepubliceerd in “Huis aan Huis”, op de website van de gemeente Enschede en in het Gemeenteblad.

Zienswijzen

Er zijn over het ontwerpplan geen zienswijzen ontvangen.

Rechtsbescherming

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Enschede, ten noorden van de stad Enschede en ten zuiden van het vliegveld Twente Airport.

De industrialisatie in Twente leidde met name in Enschede tot vele grote familieondernemingen. Met het verdiende geld kocht men in de twee helft van de negentiende eeuw en begin twintigste eeuw, gronden buiten de stad aan. Die gronden werden soms tot een landgoed omgevormd wat niet altijd met de bouw van een landhuis gepaard ging.

Het landgoed 't Slöttelmös is eind 19e eeuw gesticht door John Tattersall, een Engelse industrieel in textielmachines die zich vestigde in Enschede. Het ontstaan van het landgoed werd mogelijk gemaakt door de aankoop tussen 1880 en 1897 van heidegronden in de driehoek Enschede-Weerselo-Lonneker, ook wel bekend als 'De Greftenberghoek'. Het landgoed besloeg rond 1900 enkele honderden hectares en kende o.a. een landschapstuin met een buitenverblijf (buitenplaats). Het landgoed was in Engelse landschapsstijl ingericht. Deze landschapsstijl was een reactie op de voorheen populaire Franse geometrische en symmetrische tuin- en parkinrichting. De Engelse stijl werd de heersende trend in de 18e en 19e eeuw en richt zich op een natuurlijk park, waar kronkelende paden, bomengroepen en organisch ogende waterpartijen samenkomen ("Laat de natuur haar gang maar gaan", klonk het, ondanks de tussenkomst van mensenhanden die voor de aanleg van de parken vereist was). De Engelse landschapsstijl resulteerde in ecologisch zeer waardevolle terreinen.

Na een eerste opzet voor een vliegveld in 1921 in de buurtschap Deurningen in de gemeente Weerselo werd tien jaar later in 1931 met Enschedese industriëlen en de directeur van KLM het vliegveld Twente geopend. Ditmaal gelegen in de gemeente Lonneker aan de Oude Deventerseweg. Gronden behorende bij het landgoed 't Slöttelmös werden mede ingezet voor de realisatie van het vliegveld. Zie figuur 2.1 voor een luchtfoto van de begindagen van het vliegveld Twente.



Figuur 2.1 Luchtfoto vliegveld Twente omstreeks 1931 (bron: website Vliegclub Twente)

De ontwikkeling van het vliegveld en vererving heeft de omvang van het oorspronkelijke landgoed verkleind. De kern van het landgoed, ruim 12 ha omvat grotendeels bos, met o.a. de oude toegangspoort, een deel van de oorspronkelijke landschapstuin met waterpartijen en het buitenverblijf. Restanten van de oorspronkelijk inrichting zijn nog steeds duidelijk herkenbaar zoals de monumentale beukenlanen, waterpartijen, en de restanten van het arboretum.

Op het terrein stond een commandopost opgericht door de Duitsers. Deze is sinds 2002 geheel gesloopt.

Op het landgoed staat een recreatiewoning. In 1984 werd dit zomerhuisje geheel vernieuwd. Het pand kent derhalve geen cultuurhistorische waarde.



Figuur 2.2 Luchtfoto in vogelvlucht van buitenverblijf perceel Weerseloseweg 352

Het perceel wordt ontsloten via de Weerseloseweg. De weg is doodlopend en sluit aan op de gelijknamige Weerseloseweg, de provinciale N737. De maximum snelheid op de provinciale weg is 80 km/uur, terwijl de doodlopende Weerseloseweg maximaal 60 km/uur toestaat.

2.2 Het plan

De ontwikkeling is dat ter plaatse van de bestaande recreatiewoning een reguliere woning met een maximale inhoudsmaat van 750 m³ met bijgebouwen gerealiseerd kan worden. De woning zal onder architectuur worden vorm gegeven.

Er zal ook kwaliteit worden toegevoegd aan het landgoed in de vorm van nieuwe natuur. Circa 2 hectare weiland, voorheen in gebruik voor het weiden van koeien, is recentelijk omgezet naar natuur, in de vorm van schraal, bloemrijk grasland. De nu nog agrarische bestemming zal worden omgezet in de bestemming “natuur” om zo de transformatie ook planologisch/juridisch vast te leggen. In een erfinrichtingstekening is afgebeeld welke landschappelijke ingrepen zullen worden uitgevoerd. De erfinrichtingstekening is in de planregels van dit bestemmingsplan geborgd (zie bijlage 1 van de regels) en hieronder in figuur 2.3 afgebeeld.



Figuur 2.3 Erfinrichtingstekening

Initiatiefnemer heeft in een onderstaande tabel een overzicht gemaakt van de belangenafweging tussen maatschappelijk belang en privé belang. Deze afweging is nader uitgewerkt in bijlage 1.

Maatschappelijk belang	Privé belang
Instandhouding: Door particulier beheer bescherming en behoud van cultureel en ecologisch kwetsbaar gebied. Permanente bewoning betekent ook permanent toezicht, gezien het opkomende aantal meldingen van vandalisme, inbraak, afvaldump en stroperij is dit meer noodzaak dan luxe. ² ³	Dit creëert de mogelijkheid tot instandhouding familie erfgoed.
Ontwikkeling: Door realisatie van diverse initiatieven op het gebied van inrichting van het landgoed verhogen en ontwikkelen van de ecologische meerwaarde van het gebied ⁴ . Actuele voorbeelden hiervan zijn het omvormen van agrarisch grond naar nieuwe natuur, en het initiatieven rondom de waterhuishouding. De uitwerking van deze initiatieven betreft niet alleen 't Slöttelmös maar is van meerwaarde op de gehele omgeving (flora- en fauna stand, waterbeheer).	Realisatie/vernieuwing woning en opstallen.
Bufferzone: Door particulier beheer en toezicht garanderen we ook een 'bufferzone' voor de fauna die leeft in de opengestelde gebieden van Hof Espelo, Vliegvelde etc.	
Openstelling: Door instandhouding kan het landgoed ook ter beschikking gesteld worden voor (tijdelijke) opstelling op verzoek, voor bijvoorbeeld werkgroepen of andere (educatieve) doeleinden.	

Figuur 2.4 Tabel afweging maatschappelijk belang ten opzichte van privé belang

De erfinrichting is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Ook de maatregelen in het waterhuishoudingsplan om onder andere een waterretentiegebied in combinatie met natuur te realiseren is opgenomen in de planregels. De maatregelen ten aanzien van de waterhuishouding zijn opgenomen in bijlage 5.

2.3 Welstand

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt de welstandsidentiteit "Vrije landelijke bebouwing". De belangrijkste uitgangspunten en sturingselementen zijn:

Kavel

- gebouw en tuin moeten een eenheid vormen en bijdragen aan de ruimtelijke opbouw van het landschap
- de positie en oriëntatie van bebouwing op de kavel moet inspelen op de landschappelijke situatie en zowel vanaf de weg als vanuit het land een mooi perspectief opleveren
- de positie van het gebouw op de kavel moet een goede compositie vormen met naastgelegen bebouwing
- de positie van het gebouw op de kavel mag belangrijke doorzichten en uitzichten niet verstoren

Bouwvolume

- het bouwvolume moet bescheiden zijn en mag het landschap niet domineren
- het bouwvolume moet variëren ten opzichte van naastgelegen bouwvolumes, maar van gelijke orde van grootte zijn

Gebouwen

- gebouwen moeten van een landelijk type zijn, generieke nieuw bouwtypen, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan
- gebouwen moeten harmoniëren met gebouwen in de omgeving in stijl, kleur, materiaal en kenmerkende details
- kleuren moeten een rustig en natuurlijk palet vormen
- gebouwen moeten zich in architectuur op de landelijke omgeving richten en een 'gezicht' maken naar de weg
- gebouwen moeten naar alle zijden verzorgde gevels hebben en een positieve rol spelen in het landschapsbeeld
- gebouwen moeten een goede architectuur hebben, met fijnzinnige details of versiering, die bijdraagt aan de (romantische) Twentse sfeer

De welstandstoets vindt plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning.

Om meer specifiek te kunnen sturen op de beeldkwaliteit is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De kaders van voor het beeldkwaliteit is omschreven in het rapport "Woning en schuur Landgoed 't Slöttelmös, Beeldkwaliteitsplan en Landschapsplan" door het Architectenbureau Archimees.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan relevant beleid

3.1.1 Regels van het Rijk

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen.

Het voorliggend plan betreft een lokaal plan gelegen op een bestaand erf. Er zijn op rijksniveau geen belangen benoemd die rechtstreekse doorwerking hebben in het plangebied.

3.1.2 Provinciale regels

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd. Voor het ontwikkelingsgebied geldt de laag: "Sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit". De volgende bepalingen zijn hierbij van belang.

Artikel 2.1.2: Principe van concentratie

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

De voorliggende ontwikkeling komt voort uit een lokale concrete behoefte naar woonruimte. De woningbouwlocatie is gelegen in het buitengebied. Aangezien het gaat om de vervanging van een bestaande recreatiewoning in een reguliere woning behorende bij het landgoed is het redelijkerwijs niet mogelijk dat de woning in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd of geconcentreerd wordt. Het voornemen is dan ook in overeenstemming dit artikel.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Aangezien het gaat om vervanging van een bestaande recreatiewoning in een reguliere woning behorende bij het landgoed voldoet het daarmee aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid

In de toelichting op bestemmingsplannen waarin provinciale belangen in geding zijn, wordt aannemelijk gemaakt dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt en die niet bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik, toekomstbestendig zijn en dus:

- de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden;
- ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Het landgoed is in verval geraakt, een nieuwe invulling draagt bij aan de toekomstbestendigheid. De woning wordt ingezet als financieel middel om het landgoed ook in de toekomst te kunnen beheren.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingsperspectief

In het kader van de toelichting wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de - voor dat ontwikkelingsperspectief - geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

De locatie ligt in het perspectief: "Bijzondere gebiedscondities benutten: landgoederen". Initiatieven in de Groene Omgeving gelegen binnen dit perspectief wil de provincie verbinden aan versterking van de bestaande landgoederenstructuur in Overijssel.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart Ontwikkelingsperspectieven (bron: Omgevingsvisie, provincie Overijssel)

Het voornemen versterkt de bestaande landgoederenstructuur. Het voornemen draagt bij aan de identiteit en de kwaliteit van het landschap en komt tevens ten goede aan het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de aantrekkingskracht als vakantie- en dagtochtbestemming van Overijssel. De ontwikkeling is in overeenstemming met het perspectief "Bijzondere gebiedscondities benutten: landgoederen".

Gebiedskenmerken

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

a. Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in de Natuurlijke laag van de gebiedskenmerken "Dekzandvlakte en ruggen". De ambitie van de provincie in deze gebieden is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan onder andere worden bereikt door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Voorgeschreven is een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het huidige reliëf. Het planvoornemen zal dit niet wijzigen.

b. Stedelijke laag

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypes 'Informele trage netwerk'. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Met deze uitgangspunten is al rekening gehouden met het in verval geraakte landschap en hoeft dus niet verder uitgewerkt te worden. Bovendien gaat de voorgenomen ontwikkeling uit van het realiseren van één vrijstaande woning met tuin. De kleinschalige ontwikkeling heeft echter geen negatieve gevolgen voor het informele trage netwerk. Het voornemen voorziet geen belemmeringen en is dan ook in overeenstemming met de 'Stedelijke laag'.

c. Agrarische laag

De locatie ligt in jonge heide- en broekontginningslandschap. De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ontwikkeling draagt bij aan de agrarische ontginningslandschap. Het plan draagt bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

d. Laag van beleving

De laag van de beleving geeft voor het plangebied het gebiedskenmerk 'landgoederen en buitenplaatsen' aan. Op landschappelijk of strategisch interessante plekken liggen buitenplaatsen en landgoederen. Deze vertellen een herkenbaar verhaal over hun plek in het landschappelijk patroon en in de tijd waarin ze zijn gebouwd. Velen zijn opengesteld voor publiek en vervullen een belangrijke recreatieve rol. De ambitie is het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen, open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd. Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, zoals recreatieve functies, publieke voorzieningen, eventueel woningen, als deze de kwaliteit versterken.

Het voornemen draagt bij aan het behoud van het landgoed. Het onderhavige plan is daarmee passend binnen het gebiedskenmerk.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek naar woningbouw.

De ontwikkeling betreft in hoofdzaak een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn mogelijk, mits de behoefte aan deze woningen is aangetoond en het woningaantal past binnen de woningbouwafspraken. De behoeftebepaling vindt naast de provinciale omgevingsverordening ook in de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 tweede lid Besluit ruimtelijke ordening) als ook de gemeentelijke Woonvisie zijn grondslag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één grondgebonden woningen in bestaand stedelijk gebied. Dit project betreft vanwege de woningbouw een stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Woonvisie Enschede is in 2019 vastgesteld en sindsdien jaarlijks geactualiseerd. Deze woonvisie is opgesteld om duidelijkheid te geven over de Enschedese woonopgave. De woonvisie is recent op 3 april 2023 geactualiseerd. De woonvisie maakt onderdeel uit van de regionale Woondeal Twente. Voor Enschede geldt een ambitie tot realisatie van 9.300 woningen, waarvan volgens de voortgangsrapportage 7.758 woningen bestaan uit zachte en harde plancapaciteit. Onderhavig plan maakt onderdeel uit van de zachte plancapaciteit, waar dus rekening mee gehouden is. Zelfs als dat niet het geval is, biedt de ambitie tot realisatie van 9.300 woningen in verhouding tot de plancapaciteit voldoende ruimte om een enkele

woning toe te voegen. De woning binnen dit project past dan ook binnen de regionale woningbouwbehoefte.

Ook draagt de toevoeging van deze woningen bij aan één van de vijf strategische opgaven van de stad: het aantrekken en vasthouden van talent. Met de bouw van deze grondgebonden woningen wordt ingezet op doorstroming op de woningmarkt.

Conclusie

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

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Visie landelijk gebied (vastgesteld 6 juni 2021)

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

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

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

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

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



Figuur 3.2 Visie landelijk gebied

Toetsing aan de Visie Landelijk gebied

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

Behoud van biodiversiteit, van natuur en landschap vergt stevige ecologische netwerken en een duurzaam natuurlijk watersysteem: een robuuste groenblauwe structuur. Het plan maakt naast de realisatie van de woning als onderdeel van de erfinrichting een waterretentiegebied mogelijk. De verwezenlijking van de wateropslag met een omvang van meer dan 22 ha draagt bij aan voorkomen van verdroging en wateroverlast. Daarbij biedt het ruimte voor nieuwe natuur.

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

Het plangebied ligt in een oude hoevenlandschap. De erfinrichting richt zich op versterking van het Engelse landschapstype zoals hoe het landgoed is tijdens de hoogtij dagen van de textielindustrie. Uit de visie volgt de landschapsstrategie om het gebied te transformeren. Dit betekent dat het plangebied op basis van de visie een lage landschappelijke kwaliteit heeft. Gezien de ontstaansgeschiedenis van het landgoed wordt ingestoken vanuit de landschapsstrategie inpassen.

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

Het plangebied ligt niet in een stadsrandzone. Verbinden van stad-land vormt hierin geen sturing.

- **Vernieuwen:** ruimtelijke, economisch, sociaal en bestuurlijk. Vernieuwing is nodig, met behoud van wat goed en waardevol is, aangepast aan de huidige tijd.

De ontwikkeling behelst de realisatie van een woning met behoud van de waarden uit het verleden.

De ontwikkelprincipes dienen in samenhang met uitspraken van de thematische ambities als landgoed te worden

beschouwd. 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. Exacte randvoorwaarden voor individuele initiatieven worden verder vooral uitgewerkt in een nieuwe Gids buitenkans (Gids Buitenkans 2022).

Gids Buitenkans 2022

De Gids Buitenkans 2022 vormt een toetsingskader om de wenselijkheid van initiatieven in het buitengebied te beoordelen. De Gids Buitenkans 2022 kent 4 grote regelingen voor nieuwe ontwikkelingen:

- Rood voor Groen
- Rood voor Rood
- Sloopregistratie
- Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Het initiatief valt buiten de 4 grote regelingen en is daarom 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 dan de inhoudelijke maatstaf. Maatwerk wordt mogelijk gemaakt in hoofdstuk 5 Maatwerk en gebiedsgerichte aanpak van de Gids Buitenkans 2022.

In paragraaf 2.2 is het plan toegelicht met daarbij een weging van het initiatief tussen maatschappelijk belang en privé belang. Het privé belang beperkt zich tot een woning van maximaal 750 m³, waarbij de woning zal worden ingepast in het landschap en aan het zicht zal zijn onttrokken. De woning zal dienst doen om het beheer en behoud van het landgoed veilig te stellen. Er zal er ook kwaliteit worden toegevoegd aan het landgoed in de vorm van nieuwe natuur. Circa 2 hectare weiland, voorheen in gebruik voor het weiden van koeien, is recentelijk omgezet naar natuur, in de vorm van schraal, bloemrijk grasland. Deze gronden worden in het voorliggende bestemmingsplan omgezet van een agrarische bestemming naar natuur. In de Visie Landelijk Gebied wordt vooral ingezet op het versterken van de groen-blauwe structuur en naast de ontwikkelingsprincipes volgt uit opgave 19 van de Visie Landelijk Gebied het doel tot het vasthouden van water. Water vasthouden is belangrijk middel tegen de verdroging en draagt bij aan de biodiversiteit. Het landgoed biedt mogelijkheden om hieraan een aanzienlijke bijdrage te leveren. Een groot deel van het landgoed ligt laag (30 meter boven NAP - in vergelijking de Oude Markt, centrum Enschede heeft een hoogte van 42 meter boven NAP). De Haverrietbeek loopt over het landgoed. Bij hevige neerslag kent deze beek hoge afvoerpieken. Door een retentiegebied/waterbuffer op het landgoed te realiseren kan deze afvoerpiek aanzienlijk worden afgevlakt, waarmee ook de piekbelasting stroomafwaarts in het watersysteem wordt beperkt. Tevens levert dit retentiegebied een bijdrage aan het tegengaan van 'verdroging' c.q. het tegengaan van een dalende grondwaterstand (infiltratie in de bodem).

Water- en klimaatadaptatieplan gemeente Enschede 2022-2026

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

De nieuwe norm is van toepassing op het plangebied en is als planregel in dit bestemmingsplan opgenomen.

Woonvisie

De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. In de Woonvisie staan belangrijke thema's omschreven zoals het vasthouden van 'talent' en 'werken aan de inclusieve samenleving'. In paragraaf 3.1.2 onder "Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen" is de woningbouwbehoefte ook toegelicht.

3.2 Toetsing aan de relevante milieuaspecten

Deze paragraaf gaat in op de milieuaspecten die mogelijk relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.1 Geluidhinder

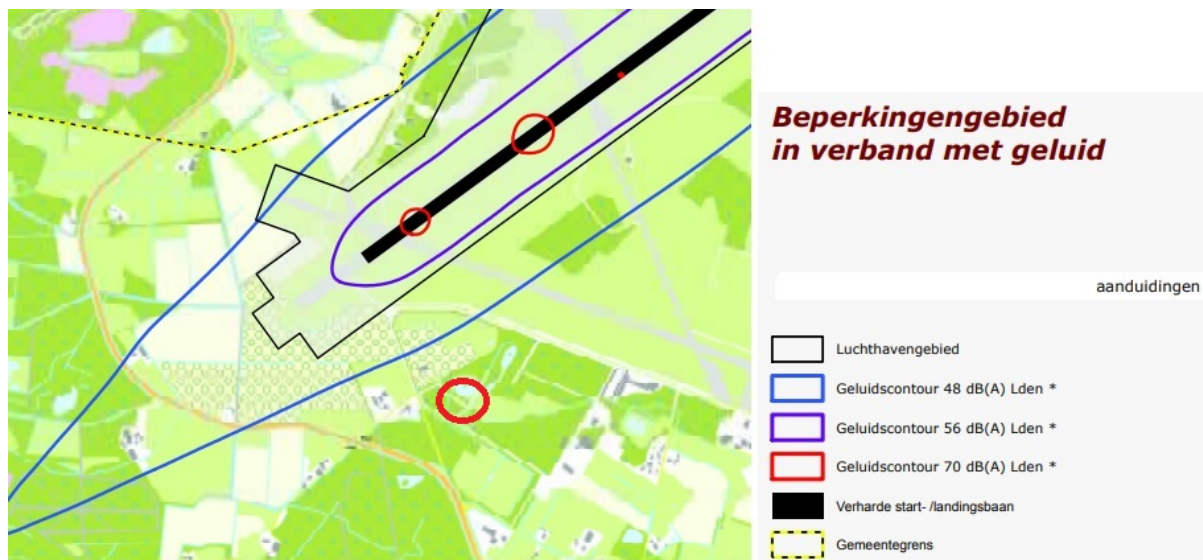
In het kader van de Wet geluidhinder en Wet ruimtelijke ordening moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen en in algehele zin of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Wegverkeerslawaai

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone. Voor een weg in het buitengebied bestaande uit een of twee rijstroken geldt een geluidszone van 250 meter. Zoals blijkt uit artikel 74 moet gerekend worden vanaf de as van de weg. De geplande woning ligt met een afstand van circa 260 meter net buiten de geluidszone van de provinciale N737, Weerseloseweg. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is niet nodig.

Luchtverkeerslawaai

Op het vliegveld is het Luchthavenbesluit Twente Airport van toepassing. Op grond van dit luchthavenbesluit geldt een beperkingengebied in verband met de geluidbelasting voor het realiseren van nieuwe woningen. Het beperkingsgebied houdt in dat binnen de geluidscontour 48dB(A) Lden het toevoegen van nieuwe woningen niet is toegestaan. Het plangebied ligt buiten de benoemde geluidscontour. Zie figuur 3.1. Nader onderzoek naar luchtverkeerslawaai is niet nodig.



Figuur 3.1 Uitsnede beperkingsgebied geluidscontour vliegveld (bron: Luchthavenbesluit Twente Airport)

Railverkeer en industrielawaai zijn op dit plan niet van toepassing.

3.2.2 Bodemkwaliteit

Algemeen

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

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

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

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Binnen het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd:

- Dumea, 29 juni 2023, verkennend bodemonderzoek Weerseloseweg 352 te Enschede, kenmerk 2023-132 (bijlage 2)

In zowel de bovenste halve meter van de grond als de bodemlaag daaronder zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater is een concentratie aan nikkel aangetoond die de interventiewaarde overschrijdt. De concentraties aan kobalt en zink overschrijden de toetsingswaarde voor nader bodemonderzoek. Daarnaast zijn concentraties aan cadmium en barium aangetoond die de streefwaarde overschrijden. De zuurgraad van het grondwater is gemeten op 6,1 en 5,1. Bij een lage zuurgraad kunnen de genoemde metalen vanuit de grond oplossen in het grondwater.

Conclusie

Hoewel binnen het plangebied verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater zijn aangetoond, geeft dit geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek. De lage zuurgraad van het grondwater is de oorzaak van deze verhoogde concentraties.

De aangetoonde gehalten in de grond en concentraties in het grondwater vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De rapportage van het bodemonderzoek kan ook gebruikt worden voor de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of de realisatie van beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Of getoetst moet worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit volgt uit NIBM/ Uit de 'Regeling niet in betekenende mate (NIBM)' blijkt dat woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. Met de realisatie van een enkele woning wordt ruimschoots minder dan 1.500 woningen gerealiseerd. De realisatie van de woning is daarmee zondermeer een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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

3.2.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt.

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Bevb kan daarmee achterwege blijven.

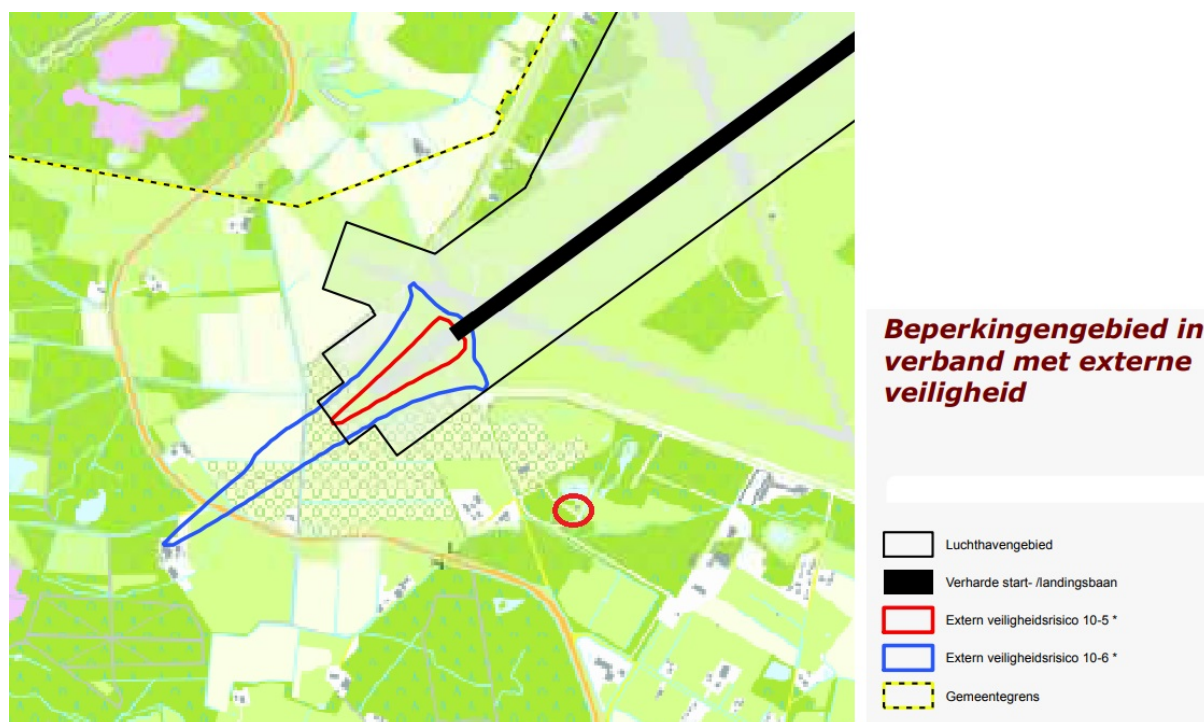
Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water

De basis van de regelgeving voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg. Binnen het plangebied in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen, spoorwegen of waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Een nadere toetsing aan het Basisnet Weg, het Basisnet Water en het Basisnet Spoor kan daarmee achterwege blijven.

Gebruik van luchthavens

De externe veiligheid rond luchthavens beschrijft het risico voor omwonenden om te overlijden door betrokkenheid bij een ongeval met een vliegtuig. De indicator toont waar het plaatsgebonden risico groter is dan eens in de miljoen jaar en eens in de honderdduizend jaar. De risicocontouren liggen voornamelijk in het verlengde van de banen van de luchthaven.

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt hemelsbreed op circa 410 meter van het vliegveld Twente gelegen. Het beperkingsgebied externe veiligheid ligt verder van het plangebied af. Zie hiervoor figuur 3.2. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied gering is.



Figuur 3.2 Beperkingengebied externe veiligheid vliegveld (bron: Luchthavenbesluit Twente Airport)

Conclusie externe veiligheid

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

3.3 Toetsing aan de relevante overige omgevingsaspecten

3.3.1 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

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

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buiten.

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

Bij nieuwbouwplannen worden eisen gesteld aan de hoeveelheid regenwater die op eigen terrein moet worden geborgen. Die eisen zijn vanaf 1 januari 2022 strenger geworden en zijn nu voor alle situaties 55 mm per m² verhard oppervlak.

De hemelwaterafvoer van de woning dient in de omgeving te worden geborgen zodat deze op de kavel blijft en niet daarbuiten afwentelt. Voorliggend plan ligt in het buitengebied en kan beschikken over voldoende ruimte tot infiltreren in de bodem.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. In het buitengebied is niet overal in de openbare ruimte een systeem aanwezig voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA), al dan niet met een helofytenfilter, worden ingericht.

In de omgeving is geen drukriool aanwezig het project zal uitgevoerd moeten worden met een IBA-systeem.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewaterstelsel zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeeld en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen en de gemeente Enschede leidend. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken, tenzij dit oppervlaktewater mede als doel heeft grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken. De aanleghoogte van nieuw oppervlaktewater dient zodanig te zijn dat de overstromingskans vanuit oppervlaktewater beperkt wordt tot eens per 100 jaar (T=100). Bij ontwikkelingen nabij watergangen geeft het waterschap Vechtstromen een aanleghoogte advies.

De bestaande twee vijvers blijven gehandhaafd en zijn uitgediept. Daarnaast kent het landgoed nog een kikkerpoel, bomkraters, diverse sloten en watergangen, waaronder de Haverietbeek.

Grondwater en ontwatering

In de Waterwet is vastgelegd dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Onder ontwatering wordt verstaan: het verschil tussen het peil van de weg of van de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Om ongewenste effecten van hoge grondwaterstanden te voorkomen wordt geadviseerd de in onderstaande tabel genoemde ontwateringshoogtes aan te houden:

Grondgebruik	Ontwatering (m – onderkant vloer / maaiveld / as van de weg)
Primaire wegen	0,7 m onder de as van de weg
Secundaire wegen en erfonthoudingswegen	0,5 m onder de as van de weg
Bouwwerken met kruipruimten	0,7 m onder de onderkant van de vloer
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5 m onder de onderkant van de vloer
Groen	0,5 m onder het maaiveld

De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende en doelmatige maatregelen volgens de systematiek van risicogestuurd beheer. Dat betekent dat beslissingen over waar en hoe maatregelen worden getroffen genomen gaan worden op basis van mogelijke risico's.

Er dient een voldoende hoog bouwpeil in acht genomen te worden, zodat de woning beschermd is ook bij extreme

neerslag en het bergingsniveau hierdoor niet wordt belemmerd.

Afwatering

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

- Het vloerpeil minimaal 0,30 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Het plan draagt bij aan een duurzaamwaterbeheer door in te zetten op het vasthouden van water.

Vasthouden-bergen-afvoeren vormen de leidraad in de provinciale deelstroomgebiedsvisies. Over het algemeen wordt in de deelstroomgebiedsvisies waterberging gezien als oplossingsrichting voor het verminderen van wateroverlast. Daarnaast wordt ook gesproken van waterberging als oplossing voor watertekort (seizoensberging).

Voor waterberging moet over het algemeen aanzienlijke hoeveelheid ruimte worden gereserveerd voor seizoensberging. Maatregelen die een goede ecologie en waterkwaliteit bevorderen, vragen om ruimte.

Voorliggend plan biedt waterbuffering van 9 mln. liter door een oppervlakte van circa 22.290 m² van het landgoed hiervoor in te zetten.

3.3.2 Beschermde planten- en diersoorten

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen en/of anderszins functioneel leefgebied van beschermde soorten. Indien noodzakelijk dienen tijdig passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen dan wel dient het plan te worden aangepast om overtreding van verbodsbepalingen te kunnen voorkomen en de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige beschermde soorten te kunnen waarborgen. Indien door maatregelen en eventueel planaanpassing negatieve gevolgen voor aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kunnen worden voorkomen is een ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen noodzakelijk en dient aannemelijk te worden gemaakt dat deze redelijkerwijs ook verleend zal kunnen worden.

Voor het plangebied is een quickscan Wet natuurbescherming (Wnb), zie bijlage 3, uitgevoerd. De inrichting, gevoerde beheer en de ligging van het plangebied in een bos- en natuurrijke omgeving met onder andere bos en een tuinvijver, maken het plangebied tot potentieel functioneel leefgebied van verschillende beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk de vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdieren of amfibie beschadigd of vernield.

Geadviseerd is geen nader onderzoek uit te voeren naar de functie van het plangebied voor voornoemde soorten, maar direct ontheffing aan te vragen voor het beschadigen en vernielen van de vaste rust- en/of voortplantingsplaats. Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel kunnen hiervan ontheffing verlenen. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Europese Habitatrichtlijn. Initiatiefnemer heeft de ontheffing bij de provincie aangevraagd. In het rapport is een indicatie afgegeven dat het verkrijgen van de ontheffing mogelijk is.

3.3.3 Beschermde natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied ligt omsloten door het NNN heeft geen externe werking.



Figuur 3.3 Uitsnede kaart Natuurnetwerk Nederland (bron: Provincie Overijssel)

Natura 2000-gebied

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied. In de directe omgeving van de planlocatie, namelijk op 1,3 km, ligt het Natura 2000-gebied Lonnekermeer. Het daarop dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal ligt op ruim 6 km afstand. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven.

Ten aanzien van de aanlegwerkzaamheden en de gebruiksfase is stikstofdepositieonderzoek (zie bijlage 4) uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde realisatie van de woningbouw leidt tot een maximale stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j. Een nadere toetsing op grond van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

3.3.4 Archeologische waarden

De locatie van de geplande woning ligt volgens de archeologische verwachtingenkaart van de Gemeente Enschede in een gebied dat aangemerkt wordt als onderzoeksgebied B. Dat houdt in dat onderzoek noodzakelijk is bij een bodemverstoring (zoals graven) met een diepte van 50 cm of meer over een oppervlakte van 2.500 m² of meer. De realisatie van een enkele woning overschrijdt deze waarden niet. Het bestemmingsplan biedt geen bouwmogelijkheid voor een oppervlakte van 2.500 of groter. Het bouwvlak beperkt zich enkel tot realisatie van een woning met bijgebouw.

3.3.5 Cultuurhistorische waarden

Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. Deze verplichting is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de term cultuurhistorie worden de overblijfselen van de geschiedenis bedoeld die door de mens zijn gemaakt. Hierbij valt te denken aan stedenbouwkundige patronen, landschappelijke structuren en bouwkundig erfgoed.

Binnen het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijk monumentale panden. In en om de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren of bouwwerken aanwezig. Cultuurhistorische waarden worden dus niet aangetast.

3.3.6 Fysieke veiligheid

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is ook het vliegveld doelwit geweest van bombardementen. Daar zaten zogenaamde blindgangers bij, explosieven die niet tot explosie kwamen en in de grond zijn blijven liggen. Een groot deel van die blindgangers is tijdens de Tweede Wereldoorlog al geruimd. Een deel daarvan kan nog steeds in de grond liggen. Deze onontplofte oorlogsresten (hierna genoemd: OO) vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd.

Het betreffende perceel is verdacht (zie viewer op www.enschede.nl/ondergrond - kies rechts in het menu Explosieven Risicokaart) met betrekking tot het voorkomen van OO. Het gebied is gelegen nabij de voormalige vliegbasis Twente en was ten tijde van de WOII onderdeel van de Fliegehorst Twente. Het gebied is verdacht met betrekking tot het voorkomen van diverse (sub)soorten OO, waaronder afwerpmunitie en geschutmunitie. Nabij heeft ook afweergeschut gestaan in WOII. Ter plaatse van de recreatiewoning die na WOII is opgericht is de grond geroerd. De nieuw te realiseren woning zal echter een groter ruimtebeslag hebben dan de aanwezige recreatiewoning.

Op basis van deze gegevens is het advies om de werkzaamheden in het plangebied voorafgaand te laten onderzoeken op OO. Het is de verantwoording van de initiatiefnemer/opdrachtgever (in het kader van Arboretgeving) om hieraan gevolg te geven.

3.4 Economische Uitvoerbaarheid

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

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De gronden worden door particulieren en/of een projectontwikkelaar ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten verhaalt middels een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende particuliere ontwikkelaar.

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

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Februari 2024, gemeente Enschede