Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Ruiterkampweg Naast Nr. 75

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Ruiterkampweg naast nr. 75

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 9
1.3 Geldende juridische regelingen 10
1.4 Wettelijk kader 10
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 11

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **13**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 13
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 14
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 16

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **23**
3.1 Ruimtelijke structuur 23
3.2 Cultuurhistorie 23

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **26**
4.1 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro) 26
4.2 Stedenbouwkundig plan 27
4.3 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 27
4.4 Welstand en beeldkwaliteit 27
4.5 Duurzaamheid 28

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **31**
5.1 Milieu 31
5.2 Water 35
5.3 Natuur 37

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **40**
6.1 Algemeen 40
6.2 Indeling planregels 40
6.3 Beschrijving van het plan 41
6.4 Handhaving 48

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **49**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De aanvrager wil op het perceel aan de Ruiterkampweg, naast het perceel Ruiterkampweg 75, een nieuwe woning realiseren.

Aanleiding daartoe is zijn wens om de burgerwoning op de locatie Lossersestraat 191 om te zetten naar bedrijfswoning voor het ernaast liggende horecabedrijf. De bestaande inpandige bedrijfswoning komt hiermee dan te vervallen.

Door deze omzetting wordt de functie van burgerwoning aan het pand Lossersestraat 191 onttrokken. De aanvrager beschouwt de nieuw te bouwen woning als vervanging of compensatie van deze burgerwoning. Deze burgerwoning wil hij terugbouwen op het onbebouwde agrarische perceel aan de Ruiterkampweg naast nr. 75.

Deze uitzonderlijke situatie is ontstaan door het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197". Namelijk doordat de eigenaar min of meer genoodzaakt was om het pand Lossersestraat 191 aan te kopen. Dit bestemmingsplan was onder meer ten behoeve van het verbeteren van de verkeersveiligheid, door het creëren van extra parkeerplekken.

Geschiedenis

Tot 2017 heeft Lutscher Alm een parkeerterrein voor gasten van het restaurant aan de overzijde van de Lossersestraat in gebruik gehad. Gasten parkeerden ook in de groenstroken langs de parallelweg. De gasten staken bij aankomst en vertrek de Lossersestraat over. Een onveilige en ongewenste situatie, waarbij zich gelukkig nooit ongelukken hebben voorgedaan.

In 2017 kwam de boerderij op de hoek Lossersestraat-Lonnekermolenweg (Lossersestraat 197) leeg en was Lutscher Alm in de gelegenheid dat pand te kopen. Daarop is in overleg met de gemeente Enschede een bestemmingsplan gemaakt dat voorzag in de realisering van een parkeerterrein aan de “goede kant” van de provinciale weg. Het (vigerende) bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197” is vastgesteld op 17 juli 2017.

De inrichting van het parkeerterrein kon niet helemaal optimaal worden ingevuld vanwege de aanwezigheid van de woning Lossersestraat 191. Die woning ligt ingeklemd tussen het parkeerterrein en het restaurant. Vanwege licht en geluid van de auto's en bezoekers moest een groenstrook worden gerealiseerd, waardoor niet het optimale aantal parkeerplaatsen kon worden aangelegd en er geen goede verbinding tussen parkeerterrein en restaurant kon worden aangelegd.

In september 2017, na vaststelling van het eerder genoemde bestemmingsplan, kwam de woning Lossersestraat 191 te koop. Na overleg met de gemeente Enschede heeft Lutscher Alm die woning gekocht. Nu is het geval dat Lutscher Alm op grond van het vigerende bestemmingsplan al de planologische mogelijkheid had om een bedrijfswoning te realiseren. Voor realisering van een bedrijfswoning was het niet noodzakelijk om Lossersestraat 191 te kopen. Wel voor een optimaal parkeerterrein en de bereikbaarheid van het restaurant vanaf het parkeerterrein "aan de goede kant van de weg".

Vóór aankoop is met de gemeente afgesproken dat het parkeerterrein zou worden uitgebreid en de bestaande planologische mogelijkheid voor een bedrijfswoning zou worden verplaatst naar de aan te kopen Lossersestraat 191. Daarmee zou Lutscher Alm er dus een complete woonbestemming “bij in schieten”. Daarom is met de gemeente afgesproken dat Lutscher Alm, als compensatie voor het verlies van de woonbestemming, een woonbestemming kan realiseren op een nog nader te zoeken locatie. Die locatie was er op dat moment nog niet. Aan die nog te vinden locatie heeft de gemeente een set voorwaarden verbonden.

Het parkeerterrein en de doorgang naar het restaurant zijn inmiddels gerealiseerd, het parkeerterrein aan de overzijde van de Lossersestraat is opgeheven.

In 2020 heeft de eigenaar van Lutscher Alm een potentiële locatie voor de compensatie-woonbestemming gevonden op een perceel aan de Ruiterkampweg, naast nummer 75.



Op 12 maart 2021 heeft de gemeente Enschede ingestemd met deze locatie als zoeklocatie.

In het voorjaar van 2021 heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente over een schetsplan en de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning.

Voor het perceel Ruiterkampweg naast nr. 75 geldt momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 10 maart 2014 met op 9 november 2015 een reparatie van een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan. Die reparatie had geen betrekking op onderhavige locatie. Het perceel heeft in dat bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied B'.

Het bouwen van een nieuwe burgerwoning past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Een woning mag alleen gebouwd worden in een bouwvlak binnen de bestemming "Wonen". Het plan van aanvrager is daardoor in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest". Om aan de aanvraag tegemoet te kunnen komen, moet het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" worden herzien.

In juli 2021 is een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ingediend. In het najaar van 2021 heeft de aanvrager de omwonenden geinformeerd. De omwonenden hebben aangegeven zich in het nieuwbouwplan te kunnen vinden.

De totstandkoming van het conceptbestemmingsplan heeft geduurd tot oktober 2022.

Het bestemmingsplan “Ruiterkampweg naast nr. 75” is hiervan het resultaat en heeft als doel de bestemming van de grond en daarbij ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de grond om te zetten naar die van de bestemming "Wonen" en "Groen". Dit bestemmingsplan voorziet ook in het opheffen van de inpandige bedrijfswoning van de horecagelegenheid aan de Lossersestraat 189 en het toekennen van de functieaanduiding "bedrijfswoning" aan de bestaande woning aan de Lossersestraat 191. Op die manier kan met maatwerk medewerking worden verleend aan het verzoek.

Ruimtelijk aanvaardbaar onder voorwaarden

Het ruimtelijk beleid is erop gericht dat er in het buitengebied geen verstening optreedt door vrijelijk nieuwe woningen en bebouwing toe te staan. Het plan van de aanvrager is daarom in principe ook in strijd met het ruimtelijk beleid. Deze strijdigheid kan worden opgeheven door een compensatie tegenover de bouw van deze nieuwe woning te stellen.

Door het afwaarderen van de bestaande burgerwoning aan de Lossersestraat 191, door deze als bedrijfswoning toe te voegen aan het horecabedrijf aan de Lossersestraat 189, heeft de eigenaar een mogelijkheid gecreëerd om een verzoek te doen om een vervangende woning elders te mogen bouwen.

Het initiatief is besproken in de ambtelijke werkgroep Loket Buitengebied. Hierin is bepaald dat met de aanvraag kan worden ingestemd, indien aan de hiernavolgende gestelde randvoorwaarden wordt voldaan.

Enkele randvoorwaarden betreffen eisen ten aanzien van het perceel. Van het betreffende agrarische perceel wordt een gedeelte bestemd als "Groen" en een gedeelte als "Wonen" met daarin een bouwvlak en het overige gedeelte blijft de agrarische bestemming behouden. Dit zal worden vertaald op de planverbeelding. Gericht op de naastgelegen woningen is de zone bepaald waarin de voorgevel van de woning moet staan.

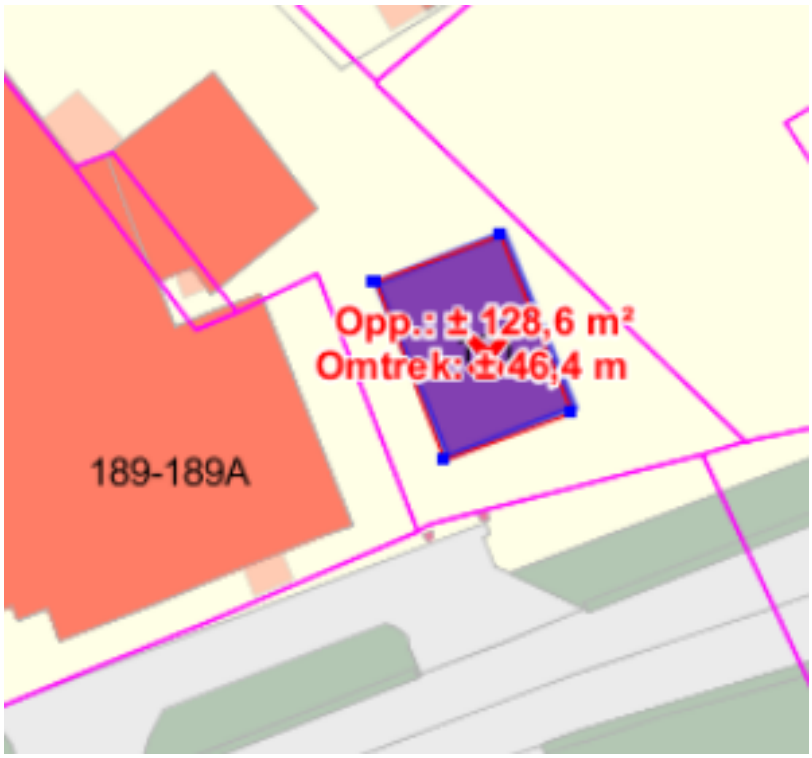


Verdere randvoorwaarden zijn dat de nieuwe woning moet passen **qua uitstraling, vormgeving en omvang** bij het rijtje bestaande woningen. De bestaande bebouwing is leidend. Onderstaand fragment geeft een indruk van de voorgevelbreedtes, de afstand van de voorgevels tot aan de openbare weg en de onderlinge afstand tussen de zijgevels.

De hiernavolgende afbeeldingen geven een indicatie van de afmetingen van de bestaande bebouwing aan de Ruiterkampweg, de oppervlakte van de woning aan de Lossersestraat 191 en de hoogte daarvan.



Lossersestraat 191





Passend qua uitstraling, vormgeving en omvang betekent dus dat:

- de beukmaat (-in dit geval de breedte van de woning-) maximaal 8,60 meter is. Deze beukmaat geldt voor de gehele woning. Dat is het gemiddelde van alle woningen ter plaatse (Ruiterkampweg);
- het huis uit 1 bouwlaag met kap bestaat;
- de nokrichting van de kap loodrecht op de straat staat;
- het volume van de nieuwe woning aan de Ruiterkampweg maximaal 750 m3 mag zijn;
- de nieuwe woning zo dicht mogelijk naast nr. 75 geplaatst moet worden, dus in de noordpunt van de kavel met inachtneming van de rooilijn. (*De afstand tussen de bestaande woningen is ongeveer 5 meter. Dat is voor de nieuwe woning niet haalbaar door de vreemde kavelvorm.*);
- de rooilijn van de woning tussen de 7 en 15 meter van de kavelgrens met de weg ligt;
- ten zuiden van de woning een landschappelijke groene singel aangeplant en in stand wordt gehouden van minimaal 10 meter breed. Deze singel is onderdeel van het verplichte landschappelijke inpassingsplan dat gemaakt moet worden. Ingeval het perceel en onroerend goed door verkoop of anderszins wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar, de aanleg- en instandhoudingsverplichting overgaan naar de nieuwe eigenaar.
- het landschappelijke inpassingsplan als bijlage bij de planregels wordt gevoegd.

De hiervoor genoemde voorwaardelijke verplichting wordt in dit bestemmingsplan in de planregels opgenomen.

Al deze randvoorwaarden zijn ook besproken en gedeeld met de aanvrager. De aanvrager gaat hiermee akkoord.

Voorbespreking met de portefeuillehouder

De aanvraag is voorbesproken in het portefeuilleoverleg met de verantwoordelijk wethouder voor het buitengebied. In dit overleg is geprobeerd helder te krijgen hoe gevoelig deze aanvraag ruimtelijk politiek zou zijn en hoe groot de kans is op medewerking in het College en mogelijk van de raadsleden. De voorlopige conclusie was, dat, indien het project volgens deze afgesproken randvoorwaarden wordt uitgevoerd, wij het naar ons oordeel vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening een passende toevoeging vinden aan deze buurt.

Het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75" moet dan de volgende onderdelen bevatten:

- Binnen de bestemming "Horeca" aan de Lossersestraat 189 wordt de functieaanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" (-bw) op de verbeelding toegevoegd.
- Binnen de bestemming "Horeca" In de regels opnemen: "..... is een bedrijfswoning toegestaan, tenzij dat op de verbeelding is uitgesloten.
- De bestemming "Wonen" van de grond aan de Lossersestraat 191 wordt veranderd in de bestemming "Horeca" met binnen het bouwvlak de aangeduid "bedrijfswoning". In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" er een bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw aanwezig is. Tevens wordt ook een bestaande overkapping met een functieaanduiding in de verbeelding opgenomen.
- De bestemmingen "Wonen", "Groen" en "Agrarisch" worden voor het deel van de Ruiterkampweg op de planverbeelding weergegeven volgens de afgesproken weergave.

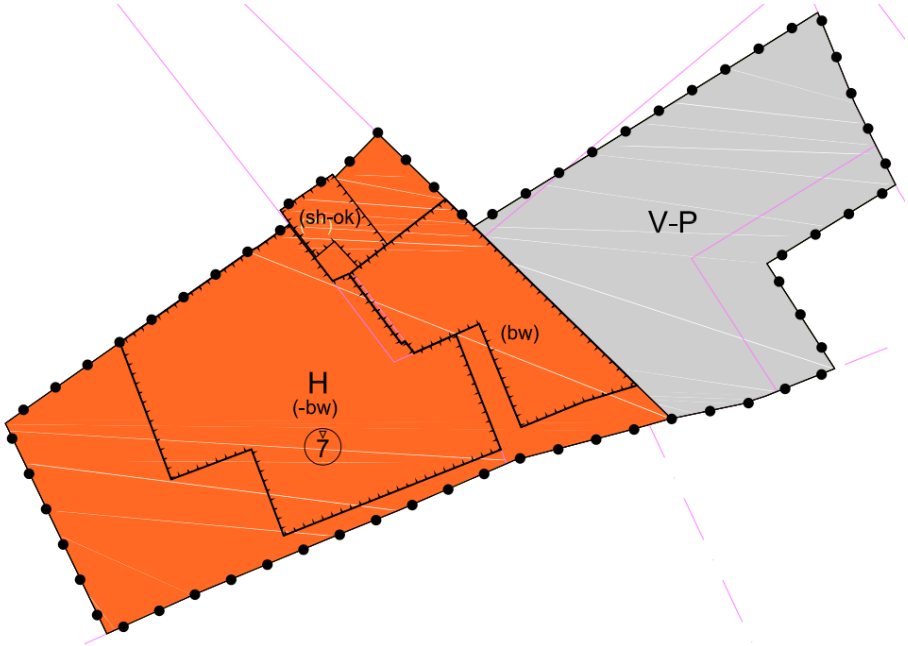
Samengevat gaat de verbeelding er zo uitzien:

'Voor de situatie Ruiterkampweg naast nr. 75



Voor de situatie Lossersestraat 189 - 191





Aan deze ontwikkeling kan alleen medewerking worden verleend, indien het bestemmingsplan in voor aanvrager gunstige zin wordt herzien. De gemeente Enschede acht het toelaatbaar om medewerking te verlenen aan dit project onder de hiervoor genoemde strikte voorwaarden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De projectlocatie ligt aan de Ruiterkampweg, naast het adres Ruiterkampweg 75, gelegen in het noordelijk deel van het buitengebied van de gemeente Enschede.



Op deze afbeelding is de ligging van de ontwikkellocatie binnen de gemeente Enschede weergegeven.



Op deze afbeelding is de ontwikkellocatie in zijn directe omgeving te zien.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Lonneker, sectie AM, nummer 521. Het perceel wordt aan de zuidkant begrensd door agrarische grond, aan de westkant door agrarische grond, aan de noordkant door de woonbestemming van Ruiterkampweg 75 en aan de oostkant door de Ruiterkampweg zelf. Er liggen verschillende woonpercelen in de nabijheid van de ontwikkellocatie.

1.3 Geldende juridische regelingen

Het gebied valt onder het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest”, dat op **10 maart 2014** is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede.

1.4 Wettelijk kader

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

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

Digitalisering

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

Kosten

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

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

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

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Ruiterkampweg naast nr. 75**" is het erkende wijkorgaan Stichting Dorpsraad Lonneker, hierna te noemen Dorpsraad Lonneker,actief.

De Dorpsraad Lonneker is gevraagd schriftelijk advies uit te brengen. In het kader van de adviesvraag is het bestemmingsplan op 3 november 2022 inhoudelijk doorgesproken met leden van de Dorpsraad Lonneker.

De reactie van de Dorpsraad Lonneker is dat hij een positief advies geeft op de gevraagde bestemmingsplanwijziging voor het perceel naast Ruiterkampweg 75. Hierbij legt hij de nadruk op de specifieke situatie waarbij de gemeente op basis van de Gids Buitenkans de mogelijkheid heeft gegeven om op een andere locatie nieuw te bouwen op basis van uitruil. Er is een woonbestemming op de kavel aan de Lossersestraat vervallen waarvoor, onder diverse voorwaarden opgesteld door de gemeente, er op een andere locatie binnen de gemeente Enschede nieuw gebouwd kan worden. Wel wil de Dorpsraad de gemeente vragen naar andere belanghebbenden duidelijk te maken dat deze specifieke situatie niet zal leiden tot een precedentwerking naar andere vergelijkbare locaties binnen Lonneker. Daarnaast heeft de Dorpsraad de aanvrager gevraagd, voor zover dat nog niet is gebeurd, zo spoedig mogelijk contact te leggen met omwonenden, waarmee nog geen contact is geweest en met name met de eigenaar van het perceel Ruiterkampweg 75, dat direct grenst aan het perceel. Dit laatste om toekomstige bezwaarprocedures zoveel mogelijk te voorkomen."

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Het bestemmingsplan **"Ruiterkampweg naast nr. 75**" maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg. Wel is het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname toegezonden aan het waterschap Vechtstromen.

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, het Gemeenteblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

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 gemeentelijk blad "Huis aan Huis", het Gemeenteblad en langs "elektronische weg", dus internet.

Zienswijzen

Er zijn door 5 omwonenden een gezamenlijke zienswijze kenbaar gemaakt. Van de zienswijze en de gemeentelijke beantwoording daarvan is een verslag gemaakt dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Op 19 september 2023 is het bestemmingsplan behandeld in de Stadsdeelcommissie Noord. De indieners van de zienswijze zijn gehoord. Er is een tegenstrijdigheid geconstateerd tussen de planregels en het inrichtingsplan met betrekking tot de verharding van het parkeerterrein aan de Lossersestraat.

Het parkeerterrein wordt verhard uitgevoerd conform de inrichtingstekening die bij deze planregels is gevoegd. De regel in artikel 5.3.1. sub d "de aanleg en het gebruik als parkeerterrein, zonder de aanleg en instandhouding van 'open tegels" is komen te vervallen.

Bij uitvoering en aanleg van het parkeerterrein bleek dat open tegels niet effectief zouden zijn, vanwege de aanwezige keileemlaag.

Rechtsbescherming

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

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

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

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

2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Dit bestemmingsplan en de bouw van de vervangende woning staan de doelstellingen en belangen van het rijk niet in de weg.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

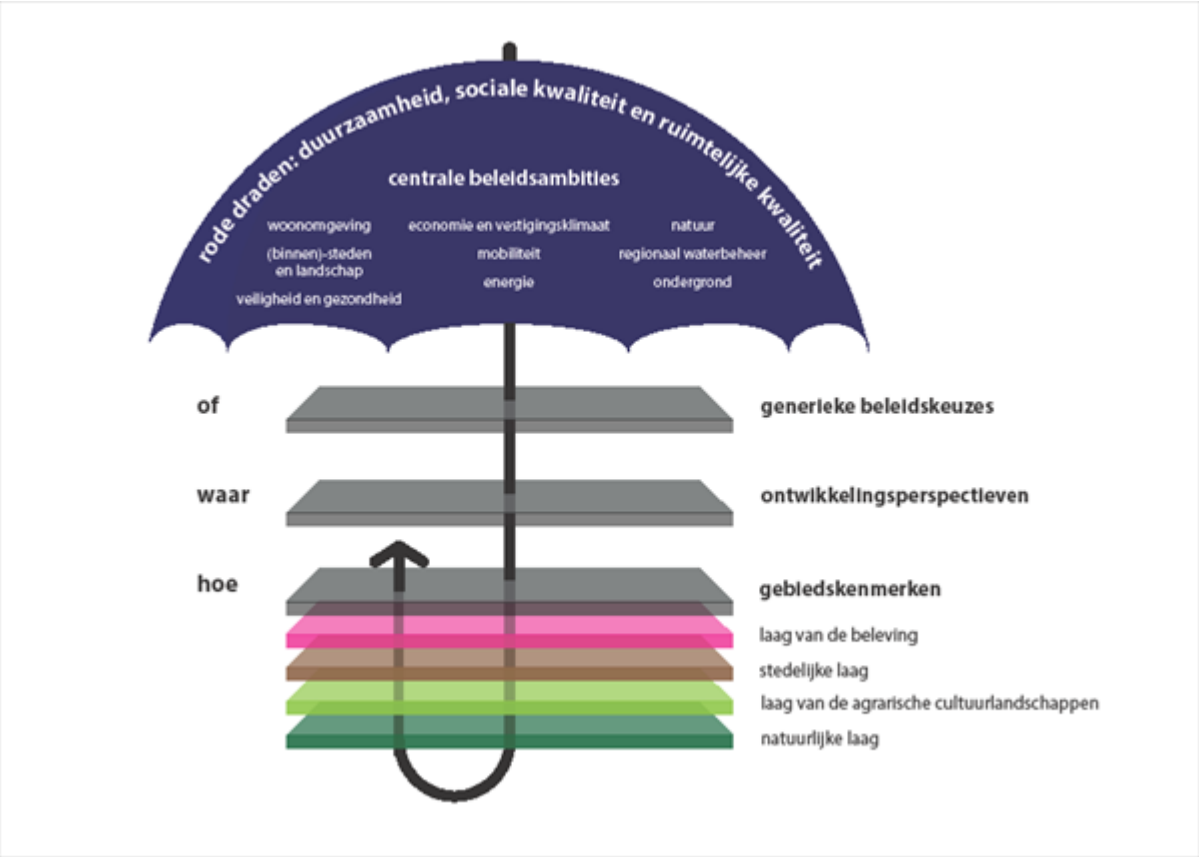
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

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



Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

- Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel. Dit heeft zij gevat onder de ' Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een nadere invulling van de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking, die voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' verplicht moet worden doorlopen. De Overijsselse ladder geeft onder andere aan dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar moeten worden afgewogen ('integraliteit'; is ook een eis uit het Bro). Ook wordt onder andere ingegaan op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (voorheen verwoord in de 'SER-ladder') en '(boven)regionale afstemming' (gemeenten moeten hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen afstemmen met buurgemeenten om te voorkomen dat inefficiënte concurrentie tussen gemeenten ontstaat).
- Gebiedsspecifieke beleidskeuzes, zoals aanduidingen voor grondwaterbeschermingsgebied, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Nationale Landschappen.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Na de toetsing aan de generieke beleidskeuzes komen de ontwikkelingsperspectieven aan de orde. In de Omgevingsvisie staan zes ontwikkelperspectieven beschreven: drie voor de groene en drie voor de stedelijke omgeving. Daarbinnen is nog een onderverdeling gemaakt. De ontwikkelperspectieven zijn flexibel voor de toekomst en geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Gebiedskenmerken (hoe)

Tot slot zijn de gebiedskenmerken van belang, die bestaan uit vier lagen (natuurlijke laag, laag van agrarische cultuurlandschappen, stedelijke laag en laag van de beleving. Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

In het resterende deel van deze paragraaf wordt nader ingegaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

De nieuw te bouwen woning wordt gesitueerd in het buitengebied aan het eind van een rij vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch".

De nieuw te bouwen woning is een vervangende woning voor een woning in het buitengebied die aan de voorraad burgerwoningen is onttrokken, doordat die als bedrijfswoning aan het bestaand horecabedrijf op nr. 189 is gevoegd. De huidige inpandige bedrijfswoning van dat horecabedrijf wordt opgeheven.

Hiermee kan worden gesproken van zuinig en zorgvudig ruimtegebruik.

Er zijn met de aanvrager specifieke afspraken over de bouw van de woning en de inrichting van het terrein gemaakt. Bij de inrichting van het erf van de nieuwe woning en het ontwerp van de woning zelf wordt rekening gehouden met de agrarische omgeving en met de bouwvolumes en architectuur van omliggende woningen. Behalve de bestemming "Wonen", krijgt een deel van het perceel ten zuiden van de woning de bestemming "Groen". Daar moet een landschappelijke groene singel worden aangeplant en in stand worden gehouden van minimaal 10 meter breed. Deze singel is onderdeel van het verplichte landschappelijke inpassingsplan dat als bijlage bij de planregels is opgenomen. Ingeval het perceel en onroerend goed door verkoop of anderszins wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar, moet ook de aanleg- en instandhoudingsverplichting overgaan naar de nieuwe eigenaar. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage bij de planregels opgeomen.

De overige grond van het perceel blijft de agrarische bestemming behouden.

Het gebied ligt niet in het NNN.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van het algemene ruimtelijke relevante beleid van de gemeente Enschede. De inhoud van deze toelichting is zodanig opgebouwd dat eerst algemene informatie aan de orde komt en vervolgens onderwerpen die specifiek aan dit bestemmingsplan zijn toegeschreven. Het sectorale beleid wordt daarom verderop in deze toelichting behandeld.

2.3.1 Stedelijke Koers

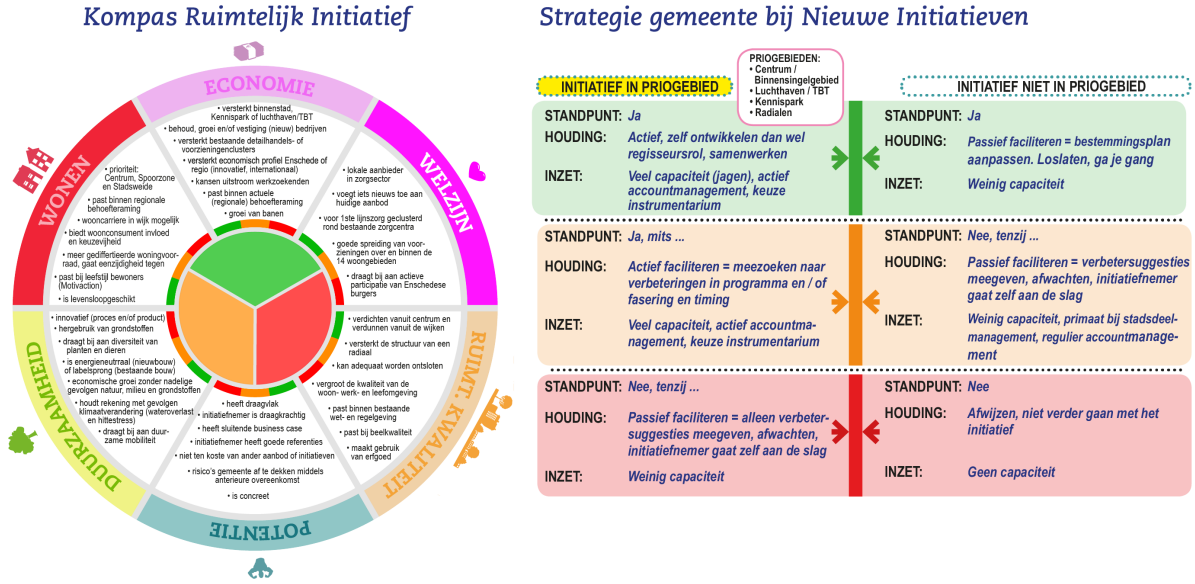
Onder de noemer "Stedelijke Koers" heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten,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

In Enschede zullen niet alleen minder woningen worden gebouwd, maar ook andere soorten: minder appartementen en meer woningen met een tuin. De prognose voor de verkoop van grond voor bedrijventerreinen wordt naar

beneden bijgesteld. Voor de kantorensector wordt naast verlagen van het aantal te bouwen kantoren ook gekeken naar hergebruik van bestaande kantoren, omdat er sprake is van leegstand.

2.3.2 Richting aan Ruimte

Op 5 april 2016 hebben burgemeester en wethouders van Enschede 'Richting aan Ruimte' (RAR) vastgesteld. Dit is een richtinggevend ontwikkelingskader waarin wordt verduidelijkt hoe Enschede omgaat met de programmering. Niet langer de kwantitatieve aspecten staan centraal maar er wordt gestuurd op kwaliteit. Daarbij wordt gekeken naar de totale stedelijke programmering maar ook naar de behoefte van het gebied. Een integrale afweging van alle relevante belangen (o.a. ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, economie, welzijn) op basis van het 'RAR-kompas' leidt uiteindelijk tot een besluit over de (on)wenselijkheid van een nieuw ruimtelijk initiatief. Ongewijzigd onderdeel van het integrale afwegingskader is het 'versterken vanuit het hart'.



afbeelding: het 'RAR kompas'

2.3.3 Structuurvisies

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

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

Structuurvisie Enschede

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

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO_2 centraal.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;

- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

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

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

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

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

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

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

Woonvisie

Op 17 juni 2019, met herzieningen op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad een nieuwe Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de vervanging van een woning, die aan de Lossersestraat 191 is onttrokken aan de voorraad burgerwoningen in het buitengebied en op deze nieuwe locatie bij wijze van spreken wordt teruggebouwd onder strikte voorwaarden en afspraken die met de aanvrager zijn gemaakt.

Watervisie

Op 27 mei 2013 is de Watervisie 2013-2025 vastgesteld. Deze sectorale structuurvisie richt zich op het samen met partners in de waterketen aanpakken van waterknelpunten in Enschede op het gebied van hemelwateroverlast, grondwateroverlast, grondwaterverontreiniging en waterkwaliteit. De Watervisie heeft twee sporen, het oplossen van knelpunten en het realiseren van een zestal waterambities.

De op te lossen knelpunten zijn:

- Overbelasting van het rioolstelsel.
- Grondwateroverlast.
- Problemen met waterkwaliteit.

De Enschedese waterambities zijn:

- Daar waar het kan is het regenwater afgekoppeld van het gemengde riool.
- De beleving van de groene en blauwe kwaliteit van Enschede versterken door water zichtbaar te maken.
- Water in de buitenruimte wordt zoveel mogelijk benut voor het opvangen van extreme regenbuien en om bij warme perioden de stad te verkoelen.
- De watergerelateerde component van de (woon)lasten blijft beheersbaar.
- Enschedeërs gaan bewuster met water om en zijn meer betrokken bij de watervoorzieningen in de stad.
- De waterpartners zorgen samen voor een goede waterkwaliteit en – kwantiteit in Enschede.

Bij de bouw van deze woning zal rekening gehouden worden met het afvoeren van hemelwater en afvalwater. Ook aan de mate van infiltratie van hemelwater in de bodem zal worden voldaan.

Structuurvisie Cultuurhistorie

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Cultuurhistorie vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid voor het bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen omgaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt onder cultuurhistorisch erfgoed verstaan: alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen,

objecten en structuren in de gemeente Enschede, met uitzondering van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en archeologische waarden. Voor monumenten en archeologische waarden is reeds in afzonderlijke gemeentelijke beleidskaders vastgelegd hoe daarmee dient te worden omgegaan in het kader van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Het bouwplan is niet in strijd met de belangen uit deze structuurvisie.

Structuurvisie Externe Veiligheid

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid met betrekking tot het beheersen van risico's die mensen lopen door de opslag, de protectie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is vastgelegd wat in Enschede nog als een toelaatbaar risico wordt beschouwd en hoe ongewenste situaties zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen of beperkt. In deze structuurvisie is tevens het beleid voor opslagplaatsen en verkooppunten van consumentenvuurwerk vastgelegd.

Het bouwplan voorziet niet in de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk of andere gevaarlijke stoffen.

2.3.4 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de Woonvisie is de beleidslijn opgenomen dat er alleen woningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied, als er sprake is van een bijdrage aan de hoofdopgaven van de stad. Dit betreft vooral situaties, waarin woningbouw ruimschoots wordt gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

In onderhavig plan wordt een nieuwe woning toegestaan op specifiek deze locatie aan de Ruiterkampweg naarst nr. 75. Deze woning zal qua beukmaat, hoogte en vormgeving moeten passen bij de bestaande woningen in de directe omgeving op de nieuwe locatie. Voor deze clustering van woningen is deze nieuwe woning de laatste woning. De overige agrarische grond mag niet worden bebouwd. Deze grond wordt niet uitgegeven als bouwgrond. Op het nieuwe perceel zelf is bepaald waar de rooilijn komt te liggen,

Er zijn met de aanvrager specifieke afspraken over de bouw van de woning en de inrichting van het terrein gemaakt. Bij de inrichting van het erf van de nieuwe woning en het ontwerp van de woning zelf wordt rekening gehouden met de agrarische omgeving en met de bouwvolumes en architectuur van omliggende woningen. Behalve de bestemming "Wonen", krijgt een deel van het perceel ten zuiden van de woning de bestemming "Groen". Daar moet een landschappelijke groene singel worden aangeplant en in stand worden gehouden van minimaal 10 meter breed. Deze singel is onderdeel van het verplichte landschappelijke inpassingsplan dat gemaakt moet worden. Ingeval het perceel en onroerend goed door verkoop of anderszins wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar, moet ook de aanleg- en instandhoudingsverplichting overgaan naar de nieuwe eigenaar. Het landschappelijke inpassingsplan wordt als bijlage bij de planregels opgenomen.

De overige grond van het perceel blijft de agrarische bestemming behouden.

Het gebied ligt niet in het NNN.

Verder zijn er In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies voor het plangebied van het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

2.3.5 Overig beleid

Gids Buitenkans 2021

De aanvraag voor de bouw van de compensatiewoning aan de Ruiterkampweg naast nr. 75 is gebaseerd op maatwerk in de geest van de Gids Buitenkans. Wat hierbij een rol speelt is het afwaarderen van de burgerwoning aan de Lossersestraat 191. Deze verwordt tot bedrijfswoning bij het aangrenzende horecabedrijf. De woning is min of meer omsloten door aan het horecabedrijf gerelateerde functies, aan de ene kant het restaurant met terras, aan de andere kant de grote parkeerplaats en nog een uitspanning.

Binnen het maatwerk zijn met de aanvrager strikte afspraken gemaakt over de beukmaat en maatvoering van de nieuwe woning en over de inrichting van het erf. Op die manier wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

De Gids Buitenkans biedt het kader om te kunnen beoordelen of nieuwe initiatieven in het buitengebied wenselijk zijn. Het uitgangspunt bij het toetsen van initiatieven is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het tegengaan van verdere verstening is daarbij een belangrijk principe. Daarbij zijn echter, los van het feit dat bestaande bouwrechten gerespecteerd worden, uitzonderingen mogelijk. Eén daarvan is de Rood voor Roodregeling.

De Gids gaat na of er bij nieuwe ideeën, wensen en ontwikkelingen sprake is van een kwaliteitsimpuls. Hierbij hanteert de gemeente de weegschaal: "is er sprake van een evenwicht tussen privébelang van individuele bewoners en gebruikers van het buitengebied en het publieke belang?"

De weegschaal is gebaseerd op het gedachtengoed van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO is ontstaan binnen de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel en biedt de mogelijkheid tot initiatieven in de Groene Omgeving, zolang ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De weegschaalgedachte is voor een aantal veel voorkomende initiatieven uitgewerkt in enkele al langer bestaande en bekende regelingen, zoals de rood voor rood regeling en de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing (vab).

Daarnaast geeft de Gids Buitenkans 2014 de mogelijkheid om, naast de uitgewerkte regeling, ook enige flexibiliteit in de gestelde regelingen te zoeken om in bepaalde gevallen maatwerk te kunnen leveren. Er is bewust voor gekozen om de uitkomsten van de regelingen niet verder te kwantificeren. Het proces is meer gericht op kwaliteit en minder op kwantitatieve normen. Dit zorgt voor meer flexibiliteit en maatwerk om de juiste initiatieven op de juiste plek te laten plaatsvinden. Maar ook om initiatieven die een te grote negatieve invloed op belangrijke waarden hebben, te kunnen weren.

Bij elk initiatief gaat het om beantwoording van de vragen:

- Past het initiatief bij het karakter van het gebied?
- Hoe groot zijn de plannen en hun invloed op de omgeving?
- Hebben de plannen alleen een eigen belang of ook een maatschappelijk belang?

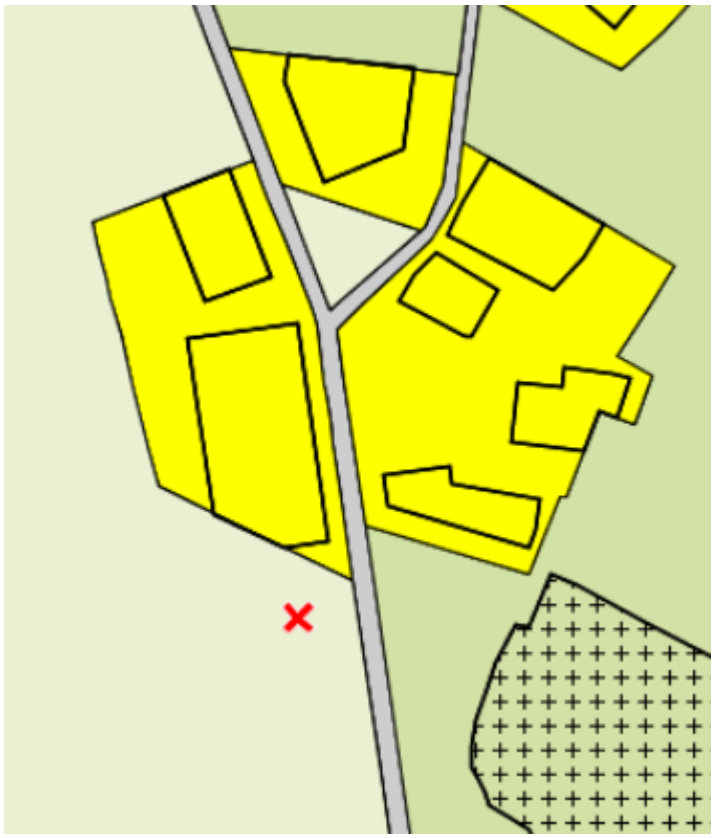
De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt past niet als geheel binnen één van de uitgewerkte regelingen. Hier is sprake van maatwerk. Het gaat om de bouw van een nieuwe vervangende burgerwoning omdat een burgerwoning een eindje verderop de functie krijgt van bedrijfswoning bij de naastgelegen horeca. Daardoor kan die niet meer als burgerwoning gebruikt worden.

Het maatschappelijk belang is te vinden in het feit dat de ruim aangelegde parkeergelegenheid van het horecabedrijf aan "de goede kant van de weg" zorgt voor een veel veiliger verkeerssituatie. De eerder aan de overkant van de Lossersestraat gelegen parkeergelegenheid is opgeheven. Gasten hoeven de drukke weg niet meer over te steken.

Het maatwerk zit hem verder in de afspraken die met de aanvrager zijn gemaakt over de beukmaat en verschijningsvorm van de nieuwe woning ten opzichte van zijn nieuwe omgeving. Maar ook afspraken over de ligging van de nieuwe woning op het perceel en de indeling van het perceel. Zo komt er een minstens 10 meter brede houtsingel die aangelegd en in stand gehouden moet worden. Verder wordt volgens het inrichtingsplan het perceel zo ingericht dat ook de bestaande open verbindingen met het landschap in stand blijven.



De nieuwbouwlocatie sluit aan op een bestaande nederzetting of lintbebouwing. Deze locatie is niet gelegen in de stadsrandzone. Het perceel bevindt zich hemelsbreed op ongeveer 200 meter van de grens met de bebouwde kom van Lonneker.



Deze woning wordt het sluitstuk van de rij. Dit dient een privaat belang. Het betreft zoals eerder aangegeven een verpplaatsingsgeval. Er komt een compensatiewoning op agrarische grond, maar daar staat tegenover dat een bestaande woning wordt hergebruikt als dienstwoning bij de horecagelegenheid aan de Lossersestraat 189. Daarbij komt de bestaande inpandige dienstwoning te vervallen. Dit wordt ook in de planregels opgenomen.

De te verrichten investeringen in ruimtelijke kwaliteit zijn zodanig dat kan worden gesproken van een ontwikkeling die overeenkomt met de uitgangspunten van de Gids Buitenkans, namelijk dat privaat en publiek belang, in evenwicht zijn. Wat betreft de afspraken met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit bestaat het plan uit de volgende onderdelen:

- strikte afspraken over de beukmaat en afmeting van de nieuw te bouwen woning aan de Ruiterkampweg.
- strikte afspraken over de ligging van de nieuw te bouwen woning op het perceel.
- strikte afspraken over de groeninrichting van het perceel en de instandhouding daarvan.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

De Ruiterkampweg loopt vanaf de kruising met de Oldenzaalsestraat, parallel aan de Oldenzaalsestraat, door het buitengebied in zuidelijke richting. Vervolgens sluit deze weg aan de zuidkant aan op de bebouwde kom van het dorp Lonneker. Het is een boerenlandweg. Aan beide kanten van de weg bestaat het landschap uit percelen agrarische grond. Her en der vind je burgerwoningen. Sommige daarvan zijn twee-onder-één-kap en andere woningen zijn vrijstaand. Een aantal daarvan was ooit een agrarisch bedrijf.

De nieuwbouwlocatie ligt op het agrarisch perceel ten zuiden van nr. 75.

Volgens de welstandsnota wordt het gebied gekenmerkt door de benaming "Vrije landelijke bebouwing, oude landschap". Dit betekent dat bouwplannen worden getoetst aan de welstandseisen die gelden voor dit kenmerk. Voor het bouwen van de compensatiewoning zijn al afspraken gemaakt met de aanvrager over de beukmaat, maatvoering en verschijningsvorm van de woning ten opzichte van de bestaande woningen in zijn directe omgeving.

Het landschap tussen de Oldenzaalsestraat en de Ruiterkampweg is niet aangemerkt als agrarisch met waarden, wat niet wil zeggen dat het gebied helemaal geen belevingswaarde heeft.

De gronden aan de oostkant hebben wel de bestemming "Agrarisch met waarden". Wat verder oostwaarts is ook de bolling van een es zichtbaar.

3.2 Cultuurhistorie

De bouwlocatie is gelegen ten oosten van Lonneker in het buitengebied.

Volgens de landschapstypenkaart uit de Gids Buitenkans bevindt de bouwlocatie Ruiterkampweg zich in een oud hoevenlandschap.



In verschillende delen van het buitengebied zijn vergelijkgbare onderdelen van het landschap terug te vinden. Dit zijn gebieden met dezelfde kenmerken en een duidelijke eigen identiteit. Wij noemen dit landschapstypen. Onder andere met behulp van de “cultuurhistorische atlas” zijn de landschapstypen benoemd en op een kaart gezet. Deze landschapstypenkaart vormt zo weer de basis voor de ansichten die allemaal een landschapstype of een onderdeel daarvan verbeelden.

De onderscheiden **landschapstypen** zijn:

- Oude hoevenlandschap met daarin de essen en oude erven.
- Landgoederen, te onderscheiden in buitenplaatsen, boerenlandgoed en boslandschap.
- Veldontginningen.
- Beken en matenlandschap.
- Hoogveenlandschap.

De **ansichten**

De ansichten geven in woord en beeld de karakteristieken van de verschillende landschapstypen weer. Maar elke indeling doet de werkelijkheid te kort. Ansichten vormen daarom geen dictaat maar zijn richtingwijzers voor landschappelijke kwaliteit. Ze bieden ruimtelijke ingredienten voor maatwerk. Ze zijn bedoeld als bron van inspiratie en als toetsingsinstrument bij de beoordeling van plannen op de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Ze definieren zo goed mogelijk de landschappelijke identiteit. Een korte opsomming van kenmerken, diverse schetsen, foto’s en vogelvluchten geven helderheid over de identiteit van het landschap. In de Gids wordt gebruik gemaakt van twee symbolen, die aangeven van welke ontwikkelingen we “blij”danwel triest worden. Voor burgerwoningen is een aparte ansicht opgenomen. Burgerwoningen zijn niet gebonden aan een landschapstype.

Het oude hoevenlandschap, of ook wel kampen/essenlanschap genoemd, is het oudste landschapstype. De dragers zijn essen, kampen, oude erven (al dan niet geclusterd) en weidegronden langs beken. De oude erven zijn zeer bepalende onderdelen en hebben een eigen ansicht gekregen. Bekende essen zijn de Lonnekeres en de Usseleres.

Monumenten in het plangebied

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

In het plangebied van het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75" zijn diverse beschermwaardige bomen aanwezig. Deze worden geïntegreerd in het inrichtingsplan voor het erf van de nieuwe woning. Het inrichtingsplan wordt als bijlage gevoegd aan de planregels. De inrichting zal moeten worden uitgevoerd.



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

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

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)

Artikel 3.1.6, 2e tot en met 4e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt in de toelichting moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet in de toelichting tevens worden gemotiveerd waarom in die behoefte niet kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij iedere 'stedelijke ontwikkeling', waaronder iedere ontwikkeling van detailhandelsvloeroppervlak, moet inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Dit wordt de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' genoemd.

Deze zogenoemde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen en schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor. De 'Ladder' is alleen van toepassing als er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als 'stedelijke ontwikkeling' te kunnen worden aangemerkt. Daarvan zal in beginsel geen sprake zijn indien het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt. Dit kan anders zijn indien het bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime in een vanuit ruimtelijk oogpunt ingrijpende nieuwe planologische functiewijziging voorziet.

Wanneer de 'stedelijke ontwikkeling' die een bestemmingsplan mogelijk maakt alleen betrekking heeft op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet, heeft het onderzoek naar de behoefte slechts tot doel om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

'stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden. Ook wanneer er sprake is van 'saldering' (verplaatsing van een stedelijke ontwikkeling, zonder netto extra (planologisch) ruimtebeslag of waarbij bebouwing wordt gereduceerd, zoals de 'Ruimte voor Ruimte' regelingen) is er meestal geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. In de uitspraak 201608869/1/R3 geeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzicht op hoofdlijnen van alle relevante aspecten waar aan moet worden getoetst om te bepalen of sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro en zo ja, welke eisen er worden gesteld aan de beschrijving van de behoefte aan de betreffende stedelijke ontwikkeling.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75"

De vervanging van de woning aan de Lossersestraat 191 betreft geen 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Het project heeft betrekking op de vervanging van een woning, het aantal woningen blijft gelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 of minder woningen niet als een stedelijke ontwikkeling hoeft te worden aangemerkt. Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan daarom achterwege blijven.

4.2 Stedenbouwkundig plan

De projectlocatie is een perceel onbebouwde landbouwgrond, grenzend aan het einde van een groepje woningen dat een soort lintbebouwing vormt.

De aanvrager heeft aangegeven dat hij op dat perceel een woning wil bouwen. Hierbij wil hij gebruik maken van een vorm van compensatie. De aanvrager meent aanspraak te kunnen maken op een compensatiewoning, doordat een bestaande woning aan de Lossersestraat 191 is toegevoegd aan een bestaand bedrijf. Daardoor is deze woning afgewaardeerd.

Onder voorwaarden vinden wij de bouw van een (vervangende) woning elders toelaatbaar. De bouw van de woning is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan. Indien aan de strikte voorwaarden wordt voldaan die met de aanvrager zijn afgesproken, is het plan inpasbaar en vinden wij het niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening. De nieuw te bouwen woning moet onder andere qua volume vergelijkbaar zijn met de afgewaardeerde woning aan de Lossersestraat 191 en passend bij de volumes van de bestaande woningen in de omgeving van het bouwperceel.

De ontsluiting en bereikbaarheid van de woning gebeurt via de Ruiterkampweg. Op het perceel zelf is ruimschoots parkeergelegenheid. Het perceel zal worden ingericht volgens een inrichtingsplan dat als bijlage bij de planregels is gevoegd. Waterinfiltratie en verwerking en afvoer van hemel- en afvalwater zal gebeuren volgens de recente normen.

4.3 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Er is op de projectlocatie geen bebouwing aanwezig. Op de projectlocatie zijn wel een paar waardevolle bomen aanwezig. Deze worden in het inrichtingsplan geïntegreerd.

4.4 Welstand en beeldkwaliteit

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

Op het perceel en voor de bouwlocatie geldt op dit moment de welstandsidentiteit "vrije landelijke bebouwing, oude landschap". Deze welstandsidentiteit kenmerkt zich door her en der vrije, landelijke woningen en gebouwen met een bijzondere functie, die in het gevarieerde landschap rond Enschede staan. Ruimtelijk spelen ze een bescheiden rol. De gebouwen staan min of meer ‘toevallig’ verspreid in het landschap, in het bos, tussen de open weiden, aan een boerenerf, langs een weg of op een kruispunt, eenzaam en alleen of in een kleine buurtschap bij elkaar.

De woningen zijn vrijstaand of twee-onder-een-kap, met een alzijdige oriëntatie op het landschap. In grootte variëren ze van kleine huizen tot villa’s met bijgebouwen. In architectuur lopen ze uiteen, er is geen dominante stijl of traditie. Er zijn hele oude en hele nieuwe huizen te vinden, zeer onnadrukkelijke en zeer expressieve. In sommige woningen zijn specifiek Twentse kenmerken verwerkt: blankhouten kopgevels, witte en versierde daklijsten, puntige, soms geknikte kappen.

Elk huis is anders en zeker in de buurtschapjes zorgt de afwisseling van kappen, grootte, materialen en plaatsing op de kavel voor een landelijk, informeel beeld. Door hun natuurlijke materialen en kleuren, harmoniëren ze meestal wel met elkaar en met het landschap. Elke woning heeft een forse tuin, vaak met sierbeplanting, hagen en grote bomen, die het gebouw inkadert, maar niet verstopt.

Hierdoor dragen de woningen bij aan de groene ruimtelijkheid van het landschap.

Recreatieterreinen met een goede architectuur en een verzorgde beplanting kunnen ook zo’n positieve rol spelen. De gebouwen met een bijzondere (aan het landelijk gebied gebonden) functie, zoals een manege, een officiersmess of een golfclub, hebben vaak een afwijkende architectuur. Daardoor en door hun grotere afmetingen spelen ze een dominantere rol in het landschapsbeeld, maar ze komen niet zoveel voor. In ieder geval niet in of in de directe omgeving van dit "woonbuurtje".

Doel van welstandszorg

Vrije landelijke bebouwing heeft een belangrijk aandeel in de levendigheid van het landelijk gebied. De welstandszorg wil beperkt ruimte geven aan nieuwe, vrije landelijke woningen, met behoud van de kwaliteit van het landelijk gebied. Er is geen ruimte voor wijkjes en lange linten. De welstandszorg is erop gericht dat de landelijkheid en de eigenheid van elk huis behouden blijft en stimuleert een hoge kwaliteit van architectuur, in harmonie met de andere huizen. De tuinen moeten bijdragen aan de verlevendiging en aankleding van het gebied. Bijzondere gebouwen mogen vanwege hun (landelijke) functie of eigen kwaliteit afwijken van de landelijke woningen (bijvoorbeeld qua grootte). Wel moeten ze zoveel mogelijk kenmerken van de identiteit dragen, zodat ze bijdragen aan de eenheid binnen de categorie.

Welstandstoets

Bij aanpassingen aan bestaande huizen en gebouwen toetst de stadsbouwmeester of deze bijdragen aan de (landelijke) architectuur van het huis/gebouw en de relatie met het landschap, en of de materialen en kleuren harmoniëren met de omgeving. Het totaal van huis/gebouw en tuin moet landelijk blijven.

Bij nieuwbouw toetst de stadsbouwmeester de landschappelijke bijdrage van huis/gebouw en tuin als geheel en kijkt daarbij naar de locatie, de positie en oriëntatie van gebouw en tuin. De stadsbouwmeester toetst of de architectuur inspeelt op de landschappelijke situatie en of materiaalgebruik en kleuren harmoniëren met de omgeving.

Nieuwe ontwikkelingen mogen niet tot verstedelijking leiden. Bij bijzondere gebouwen wordt getoetst of de ingreep aan zoveel mogelijk criteria voldoet en daar alleen van afwijkt op basis van hun bijzondere (landelijke) functie of kwaliteit.

Bouwaanvragen moeten uitvoerig worden gemotiveerd vanuit de specifieke kenmerken van de locatie in de omgeving en worden vergezeld van een tuininrichtingsplan dat de samenhang tussen gebouw en tuin en de relatie met het omliggende landschap laat zien.

De stadsbouwmeester toetst alle bouwwerken die niet expliciet in de criteria worden genoemd ‘in de geest van de identiteit’ aan het doel van welstandszorg en de kenmerken van de categorie zoals die in de brochure "Bouwen aan identiteit" worden beschreven.

Wijziging van de Welstandskaart

De woningen op de percelen vanaf Ruiterkampweg 75 noordwaarts liggen binnen een strook waarbinnen de welstandsidentiteit "boerenerven - oude es-erven" geldt. Het ligt voor de hand dat als gevolg van deze ontwikkeling de strook met deze welstandsidentiteit wordt uitgebreid naar de planlocatie. Daarmee komt ook de nieuw te bouwen woning in deze welstandsidentiteit te liggen.

De Welstandskaart zal tegelijk met deze bestemmingsplanprocedure worden gewijzigd.

4.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal thema in het gemeentelijk beleid van Enschede. Duurzaam handelen is daarbij meer dan het ontzien van natuur en milieu. In dat opzicht vraagt duurzaam handelen bijvoorbeeld ook om een solide financieel beleid. Voor 2015 werd onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid vooral gewerkt aan maatregelen die gericht zijn op het tegengaan van gevolgen voor de klimaatverandering. Daarmee is niet gezegd dat er voor thema's die op andere plaatsen wel onder het beleidsveld duurzaamheid worden geschaard, zoals afval, water en bodem, geen aandacht was maar van een breed en samenhangend duurzaamheidsbeleid was toen nog geen sprake. Om daar verandering in te kunnen brengen is het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

4.5.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

In het Actieplan duurzaamheid, dat op 8 juni 2015 door de gemeenteraad van Enschede is vastgesteld, heeft de gemeenteraad er voor gekozen om het duurzaamheidsbeleid toe te spitsen op de volgende punten:

Energie
Verhogen van het op eigen grondgebied opgewekte aandeel hernieuwbare energie tot minimaal 12 procent in 2030 en minimaal 27 procent van het voor 2050 voorziene gebruik van energie.

Eigen organisatie
Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit
Behoud en versterken van de verscheidenheid aan dier- en plantsoorten in de leefomgeving

Groene groei
Groei van de economie zonder dat dit nadelig is voor klimaat, water,
bodem, grondstoffen en biodiversiteit.

Circulaire economie
Verminderen van de hoeveelheid (rest-)afval door afvalpreventie en het beter scheiden van restafval.

Klimaatadaptatie
Negatieve gevolgen die gepaard gaan met klimaatverandering beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt benutten.

Duurzame mobiliteit
Verhoging van het aandeel fietsgebruik in het totaal aantal verplaatsingen, stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en stimuleren van het gebruik van elektrische auto's.

WEconomy
Bewoners in Enschede dragen in collectief verband actief bij aan een of meer van de duurzame
doelstellingen.

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

Binnen de aanpak van het Actieplan Duurzaamheid staan de begrippen 'duurzame daden', 'duurzame deals' en 'duurzaam doen' centraal.

Duurzame daden

De gedachte hierbij is dat het zichtbaar maken van bestaand duurzaam gedrag de beste manier is om anderen te inspireren en aan te zetten tot duurzaam handelen. We richten ons daarbij op de groep die in beginsel bereid is tot duurzaam gedrag.

Duurzame deals

Duurzame deals, oftewel afspraken over duurzaam handelen, zijn een middel om nieuw duurzaam gedrag uit te lokken. Bij de uitvoering van duurzame initiatieven lopen bedrijven, instellingen en groepen inwoners soms tegen barrières aan. De gemeente wil die belemmeringen wegnemen. Soms kunnen we daar zelf voor zorgen. In andere gevallen doen we daarvoor een beroep op anderen. De deals maken duidelijk dat verduurzaming van de samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen

Zelf het goede voorbeeld geven is binnen de gekozen aanpak een belangrijk uitgangspunt. Verduurzaming van de eigen organisatie is in dit Actieplan duurzaamheid verder uitgewerkt onder de noemer Duurzaam Doen.

Voor deze benadering is gekozen, omdat het een positieve benadering is, die anderen inspireert en stimuleert tot duurzame handelingen (gedrag, het doen van investeringen etc.). Het voordeel van deze aanpak is bovendien dat het gedrag voor de doelgroep herkenbaar en dichtbij is, de communicatieboodschap hierdoor aansluit bij de belevingswereld van mensen en de huidige doeners de afzender/ambassadeur zijn (in plaats van de gemeente). Hierdoor is het een aanpak van de stad, in plaats van de gemeente.

4.5.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt aan de hand van het Actieplan Duurzaamheid bekeken in hoeverre het bestemmingsplan kan bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Algemeen

Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, bezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden. Dit kan er toe leiden dat in het ene geval ingezet wordt op een zongerichte verkaveling, terwijl in het andere geval gekoerst wordt op het gebruik van bodem- en/of windenergie, dan wel aansluiting op het warmtenet. Ook de aanpassing aan de klimaatverandering is in hoge mate een ruimtelijk vraagstuk. Meer warme zomers en een toenemende kans op extreme weersituaties vragen bij een verdere ontwikkeling van de stad om het vergroten van afvoer- en absorptievermogen in stedelijke watersystemen en het voorkomen van 'hitte-eilanden' en hittestress.

Energie:

Voor het realiseren van veel energie besparende maatregelen of voorzieningen in, aan of op gebouwen, zoals isolatie van vloer, muren of dak, het plaatsen van zonnepanelen of een zonnecollector op het dak, is geen omgevingsvergunning vereist. Voor warmte-koude opslag en bodemenergiesystemen is de provincie Overijssel het bevoegd gezag. Voor nieuwbouw geldt dat moet worden voldaan aan de energieprestatienormen uit het Bouwbesluit. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor bijvoorbeeld het realiseren van windturbines of zonneparken en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Klimaatadaptatie:

Voor het realiseren van relatief eenvoudige klimaatadaptieve maatregelen en voorzieningen als groene dakbedekking op gebouwen en het in de bodem infiltreren van hemelwater is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater, het vrij houden van bebouwing van overloopgebieden (bij overstroming), het vrij houden van bebouwing langs beken of van lage plekken die natuurlijke waterbergingen vormen, het ophogen van gronden of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstromingen en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Circulaire economie:

Voor het realiseren van afvalcontainers voor het gescheiden inzamelen van afval en herbruikbare materialen is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen en bedrijven voor de verwerking van afval.

Biodiversiteit:

Natuurgebieden, bossen, parken en andere structurele, veelal openbaar toegankelijke, groenvoorzieningen worden in een bestemmingsplan als zodanig bestemd en voorzien van een passende beschermende gebruiks- en bouwregeling. Daarnaast maakt een bestemmingsplan het in nagenoeg elke bestemming mogelijk om groenvoorzieningen van ondergeschikte aard te realiseren.

Overige actiepunten:

Voor de overige actiepunten uit het Actieplan Duurzaamheid kan kortheidshalve worden volstaan met de conclusie dat deze geen ruimtelijke relevantie hebben en als zodanig dus ook niet of hooguit indirect van invloed zijn op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

De projectlocatie Ruiterkampweg naast nr. 75 wordt bebouwd met een nieuwe woning. Voor een goede ruimtelijke inpassing is de rooilijn bepaald. Om hittestress te voorkomen wordt in het inrichtingsplan voorzien in het behoud van bestaande oude bomen, de aanleg van een groene tuin, een houtsingel van minstens 10 meter breed en overige groenelementen. Ook ten aanzien van waterinfiltratie en duurzaamheidsaspecten in de bouw zal de aanvrager met de uitvoering van zijn plan rekening houden.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan **"Ruiterkampweg naast nr. 75**" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

5.1.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

Toetsing bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75" aan het Besluit m.e.r.

Voor activiteiten die niet in het Besluit m.e.r. zijn genoemd, geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

Het project betreft geen ruimtelijke ontwikkeling waarop het Besluit m.e.r. van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75" aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze bedrijfsactiviteiten en voorzieningen. De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk. In de nabijheid van het projectgebied zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat op de projectlocatie.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van milieuhinder van bedrijven en voorzieningen geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

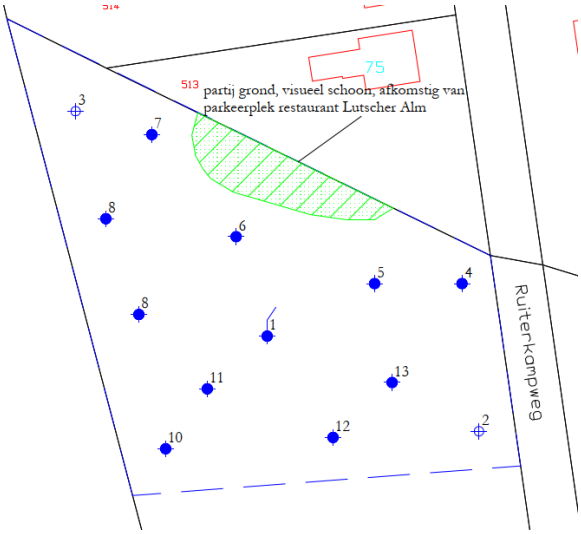
Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het bodembeleid in Nederland heeft een hervormingsfase ondergaan. Er is sprake van een overgang van het saneren van vervuilde bodems naar het duurzaam beheren en bewust gebruiken van de bodem en de ondergrond. Het beleid richt zich niet uitsluitend meer op het wegnemen van bodemverontreiniging, maar de nadruk is komen te liggen op creatief, innovatief en integraal beheer en gebruik van de bodem en ondergrond. Het oude beginsel van niet bouwen op een vervuilde bodem is hiermee verlaten. Bouwen op een ernstig verontreinigde bodem is onder voorwaarden mogelijk. Functiegericht en kosteneffectief saneren is dan voldoende. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75"

Het bestemmingsplan **"Ruiterkampweg naast nr. 75**" beoogt het planologisch mogelijk te maken dat er op het onbebouwde perceel naast het adres Ruiterkampweg 75 een woning wordt gebouwd en een erf wordt aangelegd.

Op 3 juni 2021 heeft Terra Agribusiness BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie.





Conclusie bodemkwaliteit

De nadruk op het bodembeleid in Nederland ligt op de mogelijkheden die de bodem en ondergrond biedt 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 bestemmingsplan- wijziging 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.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Terra Agribusiness. De rapportage d.d. 18 juni 2021, kenmerk 2021-135, betreffende het perceel nabij Ruiterkampweg 75 te Lonneker, is aangeleverd en onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen vervuiling van de bodem aanwezig is. De kwaliteit van de grond voldoet aan de

landelijke achtergrondwaarden. Het rapport is als bijlage opgenomen in de toelichting.

Conclusie

Het plangebied Ruiterkampweg 75 is vanuit bodemperspectief geschikt voor de functie 'wonen met tuin'.

5.1.4 Wet geluidhinder

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

Wegverkeerslawaai

De locatie Ruiterkampweg naast nr. 75 is gelegen binnen een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde weg. Het betreft de Ruiterkampweg. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in de realisatie van een geluidsgevoelig gebouw (woning) binnen de onderzoekszone van deze weg.

De gemeente Enschede beschikt over een verkeersmilieukaart. In de verkeersmilieukaart zijn alle voor geluid relevante wegen opgenomen. De Ruiterkampweg is niet opgenomen in de verkeersmilieukaart. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen sprake zal zijn van een relevante verkeersintensiteit op deze weg. Hetgeen overeenkomt met de functie van de weg. De weg heeft geen functie voor doorgaand verkeer en dient als ontsluitingsweg voor de aanliggende percelen. Van een relevante geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Ruiterkampweg zal dan ook geen sprake zijn.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het plan Ruiterkampweg naar nr. 75 is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn.

Industrielawaai

Het plangebied van het plan Ruiterkampweg naast nr. 75 maakt geen onderdeel uit van een gezoneerd industrieterrein en is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het plan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied van het plan Ruiterkampweg naast nr. 75 is niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld.

Conclusie geluid

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of de realisatie van beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van het bepaalde in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

a. er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
b. een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
e. een project niet voorziet in de realisatie van gevoelige bestemmingen binnen de zone van een op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen gezoneerde rijksweg of provinciale weg.

Luchtkwaliteit en het plangebied "Ruiterkampweg naast nr. 75"

Binnen het plangebied Ruiterkampweg naast nr. 75 is woningbouw voorzien. Binnen het plangebied zal de mogelijkheid worden geboden om maximaal één woning te realiseren.

Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. De realisatie van één 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 2020 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2019, 2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit (art 5.16 WM, lid 1 onder b) ligt er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid regels opgesteld voor inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen die onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor personen die zich bevinden in woningen, scholen en bejaardencentra die in de directe omgeving hiervan liggen. Kort samengevat heeft dit tot gevolg dat er veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten zoals woningen en dergelijke.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan een kans van 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}).

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De contour is daarom niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen een bepaalde afstand (effectafstand) van een risicovolle activiteit ophoudt. Voor het groepsrisico geldt dat de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen verantwoord moeten worden.

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Ruiterkampweg naast nr. 75**" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of

het BRZO van toepassing is. Bovendien wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen in het bestemmingsplan expliciet uitgesloten. Een nadere toetsing aan het Bevi en/of het BRZO kan daarmee achterwege blijven.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Ruiterkampweg naast nr. 75” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Bevb kan daarmee acherwege blijven.

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water is recentelijk nieuwe wet- en regelgeving in werking getreden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van deze nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Ruiterkampweg naast nr. 75**” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. Een nadere toetsing aan het Basisnet Weg kan daarmee achterwege blijven.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Ruiterkampweg naast nr. 75**” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water. Een nadere toetsing aan het Basisnet Water kan daarmee achterwege blijven.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Ruiterkampweg naast nr. 75**” of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor. Een nadere toetsing aan het Basisnet Spoor kan daarmee achterwege blijven.

Gebruik van luchthavens

De aanwezigheid van vliegvelden en grote luchthavens in de omgeving is van belang in het kader van de externe veiligheid omdat de kans op het neerstorten van vliegtuigen in de buurt van een vliegveld of luchthaven groter is dan elders. Een luchtvaartongeval is daar dus te voorzien en het is denkbaar dat daarbij (woon)bebouwing wordt getroffen. Een vliegtuig of helikopter kan overal neerstorten, de gevolgen kunnen dus in beginsel op elke plek optreden. Het risico is echter het grootst nabij een vliegveld of luchthaven, vooral bij het opstijgen en landen.

Het plangebied van het bestemmingsplan **“Ruiterkampweg naast nr. 75**” is hemelsbreed op ca. 3,5 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

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

5.2 Water

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

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buiten. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is als beleidsuitgangspunt vastgelegd dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet op doelmatige wijze mogelijk is, mag het hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het bestaand stedelijk gebied tenminste 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. In het buitengebied en bij uitbreiding van bebouwd oppervlak in bestaand stedelijk gebied bedraagt de tijdelijke bergingsopgave tenminste 40 millimeter, oftewel 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak. Om een goede en doelmatige afvoer naar voorzieningen in de openbare ruimte te kunnen garanderen hanteert het waterschap Vechtstromen een maximum norm van 2,4 liter per seconde per hectare. Alleen wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om op eigen terrein op doelmatige wijze hemelwater te bergen kan dit (deels) in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

Afvalwater

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

Oppervlaktewater

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

Grondwater en ontwatering

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

Grondgebruik	**Ontwatering (m – GHG)**
Primaire wegen	0,7
Secundaire wegen en erfontsluitingswegen	0,5
Bouwwerken met kruipruimten	0,7
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5
Groen	0,5

De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende en doelmatige maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen door de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

Afwatering

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

- Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Waterhuishouding en het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75"

Het bestemmingsplan **"Ruiterkampweg naast nr. 75"** beoogt het planologisch mogelijk te maken dat er op een gedeelte van een agrarisch perceel aan de Ruiterkampweg naast nr. 75 een nieuwe woning mag worden gebouwd. Aangezien er strikte afspraken met de aanvrager zijn gemaakt over de omvang van de woning, zal de oppervlakte daarvan en de toename aan verharding ten behoeve van het erf de waterinfiltratie niet in de weg staan. Voor de inrichting van het erf is een inrichtingsplan gemaakt. Dat inrichtingsplan voorziet in hoofdzakelijk groen, met daarbij ook een houtsingel van minstens 10 meter breed. Een strook grond binnen het perceel zal de bestemming "Groen" krijgen. De grond buiten het bouwvlak krijgt de bestemming "Wonen" en zal als tuin worden ingericht.

Hemelwater kan in de grond worden opgevangen. Afvalwater zal op een passende manier worden verwerkt en afgevoerd.

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

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

Beschermde natuurgebieden en het plangebied "Ruiterkampweg naast nr. 75 "

Het plangebied ligt ten oosten van het kerkdorp Lonneker in het noordelijke buitengebied van Enschede. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn Dinkelland op ca. 4,3 km ten oosten van het plangebied, Lonnekermeer op ca. 4,5 km ten noordwesten van het plangebied en Landgoederen Oldenzaal op ca. 5,0 kilometer ten noorden van het plangebied. De voor deze gebieden aangewezen habitattypen en habitats van soorten zijn allen gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring en vermesting als gevolg van stikstofdepositie. Andere Natura 2000 gebieden in de omgeving zijn gelegen op meer dan 6 kilometer afstand van het plangebied.

Andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie

Eventuele negatieve effecten op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden als

gevolg van andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie kunnen op voorhand worden uitgesloten. Verstoringsfactoren als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten kunnen alleen aan de orde zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Voor andere verstoringsfactoren dan stikstofdepositie kan een nadere toetsing aan hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming achterwege blijven.

Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van één woning met bijgebouw. Op basis van recente ervaringen met vergelijkbare kleine bouwplannen waarvoor stikstofberekeningen zijn uitgevoerd met Aerius Calculator kan op voorhand met zekerheid worden geconcludeerd dat de nieuw te bouwen woningen zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet meer dan 0,00 mol stikstofdepositie per hectare per jaar zal genereren. Het uitvoeren van stikstofberekeningen is daarmee niet noodzakelijk. Eventuele negatieve effecten op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden als gevolg van stikstofdepositie kunnen op voorhand worden uitgesloten. Een nadere toetsing aan hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming kan achterwege blijven.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is de aanwijzing en bescherming van planten- en diersoorten geregeld. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren in gevaar komt en dat vaste rust- en verblijfplaatsen en groeiplaatsen opzettelijk worden vernield of verstoord. Hiertoe zijn in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het opzettelijk doden of verontrusten van dieren of het verbod op het plukken van planten. Daarbij is het “nee, tenzij” principe het uitgangspunt, er mag geen schade worden toegebracht aan beschermde dieren of planten tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan en daarbij zorgvuldig wordt gehandeld.

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

Beschermde soorten en het plangebied “Ruiterkampweg naast nr. 75”

Zover wij kunnen nagaan is het plangebied nooit eerder ecologisch onderzocht. In de ndff zijn geen waarnemingen aanwezig van beschermde soorten binnen het plangebied. Het plangebied bestaat uitsluitend uit weiland met aan de noordrand een houtwal. Voor (strikt) beschermde soorten relevant habitat zoals bebouwing, bomen en oppervlaktewater zijn in het plangebied niet aanwezig. Vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen of anderszins essentieel functioneel leefgebied van (strikt) beschermde soorten kunnen daarmee worden uitgesloten. Mogelijk dat het plangebied wel wordt gebruikt als foerageergebied door vogels of vleermuizen. Van essentieel foerageergebied is geen sprake. Het plangebied heeft een vrij gering oppervlak, er blijft voldoende open foerageergebied over. Na realisatie van de woning komt er in het plangebied ook weer foerageergebied terug, dat bovendien meer gevarieerd zal zijn.

Gelet op het voorgaande kan op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd zonder verbodsbepalingen in hoofdstuk 3 (soortenbescherming) van de Wet natuurbescherming te overtreden. Het uitvoeren van ecologisch onderzoek of het aanvragen van een ontheffing bij het bevoegd gezag Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van planten- en diersoorten op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

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

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

Het NNN en het plangebied "Ruiterkampweg naast nr. 75"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75" is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN zijn op ca. 200 meter ten zuiden van het plangebied gelegen.

Conclusie NNN

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

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

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

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

In het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan.

Wijze van bestemmen

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

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

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

In paragraaf 6.2 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan **“Ruiterkampweg naast nr. 75**”.

In Artikel 1, Begrippen, zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd.

Artikel 2, Wijze van meten, geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving - de juridische vertaling - van de verschillende in het plangebied voorkomende en op de verbeelding opgenomen bestemmingen. Bij de indeling van de bestemmingsregels wordt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd (voor zover van toepassing):

a. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
b. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
c. nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
d. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
e. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
f. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
h. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden er een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk noodzakelijk is);
i. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden. Deze artikelen bevatten regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. De "Slotregel" geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Groen (artikel 3)

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor een landschappelijke groenstrook (houtsingel) van minimaal 10 meter breed die als voorwaardelijke verplichting onderdeel uitmaakt van het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij deze regels is gevoegd, landschappelijke waarden en ondergrondse infrastructurele voorzieningen, waarbij hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen zijn uitgezonderd. Plus bij deze doeleinden behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken. De uitvoering van de houtsingel is één van de verplichtingen uit het Landschappelijke inrichtingsplan dat als bijlage bij de planregels wordt opgenomen.

Horeca (artikel 4)

De bestemming 'Horeca' is toegekend aan de horecapanden in het plangebied. De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horecabedrijven, zoals genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Horeca van de Lijst van bedrijfstypen die als bijlage bij de planregels is opgenomen. Aanvullende functies binnen deze bestemming zijn met een functieaanduiding positief bestemd. Daarbij wordt de grens van de functieaanduiding gezien als als bouwvlak.

Binnen de bestemming "Horeca" aan de Lossersestraat 189 wordt de functieaanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" (-bw) op de verbeelding toegevoegd. In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" de aanwezigheid van een bedrijfswoning niet is toegestaan.

Binnen de bestemming "Horeca" is de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca - overkapping" opgenomen ten behoeve van het positief bestemmen van een bestaande overkapping.

Binnen de nieuw toe te kennen bestemming "Horeca" aan de Lossersestraat 191 wordt de functieaanduiding toegepast voor de horecabedrijfswoning. Met deze functieaanduiding wordt aangegeven dat er binnen dat bouwvlak enkel en alleen de bedrijfswoning bij het horecabedrijf aanwezig mag zijn, al dan niet met bijgebouw.

Verkeer - Parkeerterrein (artikel 5)

De voor “Verkeer - Parkeerterrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeerterreinen en bij deze doeleinden behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals straatmeubilair, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen. Vanuit een eerder bestemmingsplan voor deze locatie, het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197" vloeit de voorwaarde voort dat het parkeerterrein moet voldoen aan de aanleg en instandhouding van de groenvoorziening en hagen rondom en op het parkeerterrein. Er is een nieuw inrichtingsplan opgenomen als bijlage 2 bij deze planregels.

Wonen (artikel 6)

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

Wonen Ruiterkampweg naast nr. 75

Specifiek voor de bouwlocatie aan de Ruiterkampweg naast nr. 75 worden conform de gemaakte afspraken met de aanvrager de regels aangescherpt met de volgende voorwaarden:

- de beukmaat (-in dit geval de breedte van de woning-) maximaal 8,60 meter is. Dat is het gemiddelde van alle woningen ter plaatse. Deze beukmaat moet toegepast worden over de gehele lengte van de woning;
- het huis uit 1 bouwlaag met kap bestaat;
- de nokrichting van de kap loodrecht op de straat staat.
- Het volume van de nieuwe woning aan de Ruiterkampweg is maximaal 750 m3.
- De afstand tussen de woningen is ongeveer 5 meter. Dat is voor de nieuwe woning niet haalbaar door de
- vreemde kavelvorm. De nieuwe woning moet toch zo dicht mogelijk naast nr. 75 geplaatst worden, dus in
- de noordpunt van de kavel met inachtneming van de rooilijn.
- De rooilijn van de woning ligt tussen de 7 en 15 meter van de kavelgrens met de weg.
- Ten zuiden van de woning wordt een landschappelijke groene singel aangeplant en in stand gehouden van minimaal 10 meter breed. Deze singel is onderdeel van het verplichte landschappelijke inpassingsplan dat gemaakt moet worden.
- Het landschappelijke inpassingsplan wordt als bijlage bij de planregels gevoegd.

6.3.2 Overige aanduidingen en figuren

Binnen de in het plan voorkomende bestemmingen en dubbelbestemmingen kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geregeld door het gebruik van functieaanduidingen, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren.

Bouwvlak:

Het bouwvlak is het gebied binnen de grenzen waarvan de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing gerealiseerd dient te worden.

Functieaanduidingen:

Functieaanduidingen worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een gedeelte van een bestemming nader in te kaderen. Zo kan met een functieaanduiding worden aangegeven dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde, functie is toegestaan of juist expliciet is uitgesloten. Bij functieaanduidingen gaat het vaak om het passend bestemmen van een aanwezige, niet (geheel) bij de bestemming passende functie, zoals bijvoorbeeld de functieaanduiding 'garageboxen' binnen de bestemming 'Wonen' om aan te geven waar binnen de woonbestemming garageboxen zijn toegestaan. Daarnaast kunnen functieaanduidingen worden gebruikt om aan te geven dat op een bepaalde locatie binnen een bestemming functies op boven elkaar gelegen verdiepingen zijn toegestaan.

Hier kunnen we bijvoorbeeld de functieaanduiding gebruiken om een bedrijfswoning uit te sluiten of juist op een locatie neer te zetten. Op de plankaart is ook de aanduiding specifieke vorm van horeca - overkapping aangegeven.

Bouwaanduidingen:

Bouwaanduidingen worden gebruikt om specifieke aanwijzingen te geven over de gewenste wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. Bijvoorbeeld of gebouwen vrijstaand moeten worden gebouwd of juist aangeengebouwd, of er bijvoorbeeld een kap verplicht is of juist een plat dak. Ook zijn er bouwaanduidingen voor bijzondere bouwwerken, zoals een antennemast.

Maatvoeringsaanduidingen:

Maatvoeringsaanduidingen zijn alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen (goothoogte, bouwhoogte, bouwdiepte, inhoud, breedte), percentages (bebouwd oppervlak, gebruiksoppervlak) en dakhellingshoeken van gebouwen. Daarnaast kunnen maatvoeringsaanduidingen ook iets over aantallen zeggen, zoals het maximum aantal woningen, winkels of parkeerplaatsen.

Figuur:

Een figuur is een bijzondere vorm van een aanduiding. Een figuur wordt doorgaans gebruikt voor de regeling van ruimtelijk relevante lijnverbindingen die niet goed door middel van een vlak verbeeld kunnen worden. Denk hierbij met name aan de as van de weg, een dwarsprofiel van een weg, de gevellijn (verplichte bouwgrens) en de hartlijn van een leiding.

6.3.3 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 7)

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

algemene bouwregels (artikel 8)

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

algemene gebruiksregels (artikel 9)

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

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

De op specifieke situaties gerichte gebruiksregels hebben betrekking op het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in combinatie met wonen, het verbod op de verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk, het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als geluidzoneringsplichtige inrichting en het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als risicovolle inrichting.

algemene aanduidingsregels (artikel 10)

De algemene aanduidingsregels bevat de regels voor de diverse gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan. Gebiedsaanduidingen kunnen onder andere zijn opgenomen voor de bescherming van (mogelijk) in de bodem aanwezige archeologische waarden of voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of gebieden.

Archeologisch onderzoeksgebied B (artikel 10, lid 1.1)

In dit bestemmingsplan komt de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied B" voor. Er geldt dan een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m^2 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

algemene afwijkingsregels (artikel 11)

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

algemene procedureregels (artikel 12)

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

De algemene procedureregels bevatten ook het afwegingskader voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het bij een omgevingsvergunning stellen van nadere eisen.

6.3.4 Overige regels

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

Parkeren (artikel 13.1)

Dit artikel bevat de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren, van zowel auto's en fietsen als parkeervoorzieningen voor mindervaliden. Dit artikel bevat ook de regels voor het op eigen terrein in voldoende mate voorzien in voorzieningen voor het laden en lossen van goederen. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeer- en/of laad- en losvoorzieningen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017'. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de parkeernormennota tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe parkeernormennota.

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 13.2)

Dit artikel bevat de regels voor het bij nieuwbouw op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater. Deze regeling is de ruimtelijke vertaling van het gemeentelijke beleidskader zoals dat is vastgelegd in de Watervisie en in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

6.3.5 Flexibiliteit

De planregels vormen het juridisch bindend kader dat aangeeft waar en hoeveel er gebouwd mag worden en waar het voor gebruikt mag worden. De planregels kunnen niet in alle ontwikkelingen voorzien. In sommige gevallen is een bepaalde ontwikkeling wenselijk, maar niet passend binnen de planregels. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze invulling gegeven wordt aan de diverse flexibiliteitsbepalingen in de planregels.

Afwijkingsregels

De afwijkingsregels van de bouw- of gebruiksregels maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om afwijkingen van geringe aard en omvang. De bestemming van de grond waarop de afwijking betrekking heeft, wijzigt daardoor niet. Om hiervan gebruik te kunnen maken, moet een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving' aangevraagd worden. Burgemeester en wethouders maken vervolgens de afweging of de vergunning verleend kan worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een afwijkingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waar aan moet worden voldaan.

Wijzigingsbevoegdheden

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

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

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

Woon- en leefklimaat:

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

Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:
- een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
- de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- de situering van gebouwen op het perceel.
Bepalend daarbij is de specifieke situatie ter plaatse van de locatie waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft en hoe zich die verhoudt tot zijn directe omgeving. Een hoekpand aan een belangrijke stedenbouwkundige structuur vraagt immers om een andere benadering dan een woongebouw in een woonhofje ergens in een groene buitenwijk.

Verkeersveiligheid:

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

Sociale veiligheid:

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is moet rekening gehouden worden met:
- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Voor de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
- aanwezigheid van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten;
- de aanwezigheid en routering van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Milieusituatie:

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

Cultuurhistorische waarde:

Bij een ruimtelijke ingreep moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van een gebouw of ensemble van gebouwen in relatie met de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Een nieuwe ontwikkeling in een gebied kan gevolgen hebben voor de omgeving. Als een nieuwe ontwikkeling voldoet aan de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan de omgeving hier vooraf rekening mee houden. Het afwijken van de planregels of het stellen van nadere eisen voor een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele privaatrechtelijke aspecten.

Nadere eisen

Met het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde activiteit op ondergeschikte onderdelen aanpassen. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen of afwijkingen van de bestemming worden toegestaan.

Aanvullend afwegingskader voor het stellen van eisen ter bescherming van bomen
In de regels van het bestemmingsplan is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen tot het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning ter bescherming van bomen. Hiermee kunnen in concrete gevallen beschermende maatregelen worden voorgeschreven om te voorkomen dat in de nabijheid van op grond van de APV beschermde bomen bouwwerken worden gerealiseerd die mogelijk schade kunnen veroorzaken aan deze beschermde bomen. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid betrekken burgemeester en wethouders de bij de APV gestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

6.3.6 De Lijst van bedrijfstypen

Als bijlage bij de planregels behoort een Lijst van bedrijfstypen, gebaseerd op de gehanteerde indeling uit de herziene publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De Lijst van bedrijfstypen vormt het middel voor het uitvoeren van een eerste toets of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de planregels toelaatbaar is. De concrete bedrijfsvoering in een bedrijf en/of milieuvergunning(en) bieden nader inzicht in hoeverre een bedrijf tot een bepaalde milieucategorie gerekend moet worden en daarom al dan niet toelaatbaar is. Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De handreiking is in de praktijk een belangrijk hulpmiddel bij het toepassen van milieuzonering, dat wil zeggen het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies in de ruimtelijke planvorming ter bescherming van het woon- en leefklimaat. Gebruikelijk is om bij milieuzonering uit te gaan van alle belastende milieuaspecten, waarbij het milieuaspect met het grootste effect of de grootste afstand uiteindelijk maatgevend is. Gemotiveerd toepassen – in plaats van gemotiveerd afwijken - is het uitgangspunt. De richtafstanden zijn geactualiseerd, de toelichting is aangepast aan nieuw beleid en bevat stappenplannen voor veel voorkomende praktijksituaties. In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zijn ook richtafstanden ten opzichte van 'gemengd' gebied en een categorie-indeling voor gebieden met functiemenging opgenomen.

De Lijst van bedrijfstypen vermeldt de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, kantoren, winkels) voor. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden in de Lijst van bedrijfstypen. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met een matige tot sterke functiemenging, kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verminderd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De Lijst van bedrijfstypen

In de VNG-publicatie zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met de indicatief aan te houden afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming vanwege de mogelijke hinder van de milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. In de lijst worden zes verschillende hoofdcategorieën onderscheiden. In de Lijst van bedrijfstypen zijn veel activiteiten gedifferentieerd naar bedrijfsgrootte, waardoor kleinschalige activiteiten in een lagere milieucategorie vallen en daardoor beter inpasbaar zijn. Vooral bij productiebedrijven zijn richtafstanden toegevoegd voor kleinschalige activiteiten. Daartoe zijn in de VNG-brochure een aantal hoofdcategorieën onderverdeeld in subcategorieën. Milieucategorie 3 is onderverdeeld in subcategorieën 3.1 en 3.2, milieucategorie 4 in subcategorieën 4.1 en 4.2 en milieucategorie 5 in de subcategorieën 5.1, 5.2. en 5.3. De milieucategorieën 1 en 2 zijn niet onderverdeeld in subcategorieën. Elke milieucategorie of subcategorie heeft een eigen bijbehorende richtafstand die dient te worden aangehouden ten opzichte van milieugevoelige functies en bestemmingen.

milieucategorie	**richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk**
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter

4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Tabel: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

Om de bruikbaarheid van de Lijst van bedrijfstypen te vergroten, zijn de in de VNG-uitgave genoemde bedrijfstypen van bedrijven en voorzieningen in de lijst gegroepeerd per hoofdgroep, terwijl binnen elke afzonderlijke hoofdgroep tevens een onderverdeling is gemaakt in subgroepen, waarbinnen bedrijfstypen zijn geclusterd. De hoofdgroepen binnen de lijst zijn: agrarische bedrijven, bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijk, recreatie, sport en verkeer.

Bij de beoordeling van de milieubelasting van een bedrijf of een voorziening (feitelijke milieuhinder) dient te worden gelet op de volgende aspecten:

- potentiële geur-, stof-, geluid- of trillingshinder;
- lucht-, water- of bodemverontreiniging;
- visuele hinder;
- verkeersaantrekkende werking;
- het al dan niet continue karakter van de activiteit;
- externe veiligheid (gevaar).

Specifieke opslagen en installaties

Bij bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven en voorzieningen kunnen specifieke opslagen en installaties voorkomen. In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) is een afzonderlijke Lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst bevat milieuaspecten en richtafstanden voor de daarin genoemde opslagen en installaties. Deze lijst is niet bedoeld voor de vertaling naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten of Lijst van bedrijfstypen in een bestemmingsplanregeling. De lijst opslagen en installaties kan als hulpmiddel worden gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van concrete milieubelastende activiteiten of de inpassing van nieuwe woningen nabij bestaande bedrijvigheid.

6.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen: burgers, ondernemers en de overheid zelf. Het is een juridisch kader voor burgers en ondernemers waaruit kan worden afgeleid wat de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de planologische mogelijkheden in juridische zin zijn op percelen in de directe omgeving. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in het bestemmingsplan passen.

In het kader van de bedrijven- en milieuinventarisatie is voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan onderzocht in hoeverre de functies die in het plangebied voorkomen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en bij geconstateerde afwijkingen eventueel gelegaliseerd kunnen worden.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied zijn verschillende deelontwikkelingen beoogd, met als hoofddoel de ontwikkeling van een compensatiewoning aan de Ruiterkampweg naast nr. 75 vanwege de afwaardering van de burgerwoning aan de Lossersestraat 191, die als bedrijfswoning bij het aangrenzende horecabedrijf verder in gebruik wordt genomen.

Exploitatieovereenkomst

De gronden in het plangebied zijn eigendom van particulieren. De gemeente zal de kosten verhalen middels het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende particuliere ontwikkelaar. Zodra de exploitatieovereenkomst gesloten is zal daar overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro mededeling van worden gedaan.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Oktober 2023, gemeente Enschede

enschede.nl