Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Wallenbeekweg 22

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Wallenbeekweg 22

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 6
1.4 Wettelijk kader 10
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 10

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **12**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 12
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 13
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 17

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **26**
4.1 Beschrijving plan 26
4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro) 30
4.3 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 31
4.4 Welstand en beeldkwaliteit 32
4.5 Duurzaamheid 32

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **36**
5.1 Milieu 36
5.2 Water 41
5.3 Natuur 43

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **47**
6.1 Algemeen 47
6.2 Indeling planregels 47
6.3 Beschrijving van het plan 48
6.4 Handhaving 55

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **56**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Bij de gemeente Enschede is een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan ingediend ten aanzien van het perceel Wallenbeekweg 22 in Enschede. Het perceel betreft Erve Wallenbeek, een landgoed. Het landgoed bestaat uit een bouwkavel voor een woning, bos, cultuurgrond en natuurterrein. De wens van initiatiefnemer is om een woning van 1500 en 200 m3 bijbehorende bouwwerken te mogen realiseren. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost' is ter plaatse reeds een woning toegestaan. De inhoud van een woning mag maximaal 750 m3 bedragen, met een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 100 m2.

Om een woning mogelijk te maken met een inhoud van 1500 m3 worden elders in de gemeente Enschede voormalig agrarische bebouwing gesloopt. Deze bebouwing ligt op de percelen Kersdijk 155 en Helmersweg 410. In ruil voor deze sloopmeters kan de nieuwe woning aan de Wallenbeekweg worden vergroot naar 1500 m3. Hiervoor is wel een herziening van het bestemmingsplan vereist, zodat zowel een passende planologisch-juridische regeling voor de Wallenbeekweg als voor de slooplocaties Kersdijk 155 en Helmerstraat 410 gaat gelden. In dit bestemmingsplan wordt een onderbouwing van het plan gegeven en wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied waarop het bestemmingsplan **"Wallenbeekweg 22**" betrekking heeft bestaat uit drie delen. Het perceel aan de Wallenbeekweg is gelegen in het noordoostelijk buitengebied van Enschede, nabij de bestaande woning Wallenbeekweg 22. Dit plangebied wordt begrensd door de Wallenbeekweg en begeleidend groen langs deze weg in het noorden en door agrarische gronden en natuurgronden ten zuiden, oosten en westen van het plangebied.

Het perceel Kersdijk 155 is gelegen in ten zuiden van Glanerbrug, eveneens in het buitengebied. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Kersdijk, aan de oostzijde door een woonperceel en ten westen en noorden door agrarische gronden.

Het perceel Helmerstraat 410 is gelegen in het buitengebied, ten zuiden van Usselo. Dit perceel wordt omgeven door agrarische gronden.

De locaties die betrokken zijn in dit bestemmingsplan zijn indicatief weergegeven in afbeelding 1.1 (middels rode pijl met stip). In de daaropvolgende afbeedingen zijn luchtfoto's van de locaties, evenals de indicatieve begrenzingen van de plangebieden weergegeven. Deze zijn rood omlijnd.



Afbeelding 1.1: ligging locaties Wallenbeekweg 22, Helmerstraat 410 en Kersdijk 155 (bron: geo.overijssel.nl)



Afbeelding 1.2: indicatieve grenzen plangebied Wallenbeekweg 20 en 22

De begrenzing van het plangebied omvat ook het perceel Wallenbeekweg 20. Dit komt omdat op dit moment ter plaatse binnen het geldende bouwvlak maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan. De bouwvlakken worden gesplitst, waarbij in beide bouwvlakken maximaal één wooneenheid wordt toegestaan.



Afbeelding 1.3: indicatieve grenzen plangebied Helmerstraat 410



Afbeelding 1.4: indicatieve grenzen plangebied Kersdijk 155

De precieze planbegrenzingen zijn weergegeven op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.

1.3 Geldende juridische regelingen

Wallenbeekweg nabij nummer 22

Het perceel aan de Wallenbeekweg valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost", dat op 27 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost, locatie Wallenbeekweg 22 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

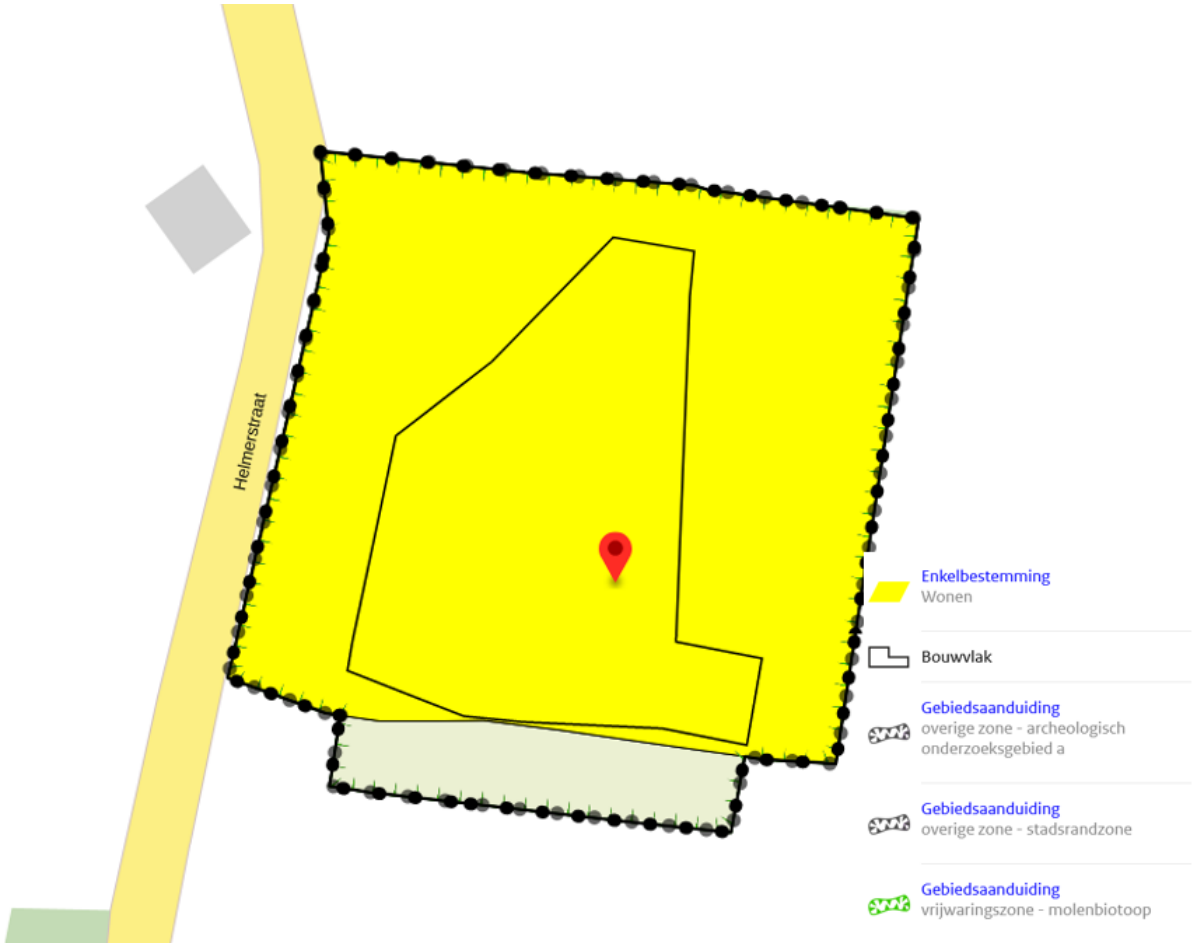
In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse zijn maximaal twee wooneenheden toegestaan. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'archeologisch onerzoeksgebied a'. Eveneens geldt een specifieke bouwaanduiding met volgnummer b op het perceel. Ter plaatse van deze specifieke bouwaanduiding op de verbeelding (Wallenbeekweg 20) mogen twee wooneenheden met maximaal één woning per wooneenheid gebouwd worden, dan wel aanwezig zijn, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De agrarische activiteiten op het adres Wallenbeekweg 20 zijn beëindigd;
- De pachtovereenkomst tussen pachter en verpachter, die rust op de betreffende percelen aan de Wallenbeekweg 20 te Enschede, is door de bevoegde pachtrechter beëindigd dan wel ontbonden.
- Milieuvergunningen in relatie tot het uitoefenen van het agrarisch bedrijf ter plaatse zijn ingetrokken, dan wel van rechtswege opgehouden te bestaan.
- Een in het kader van de Rood voor Rood regeling opgestelde exploitatieovereenkomst is gesloten tussen de aanvrager en de gemeente Enschede.
- In het kader van de Rood voor Rood regeling zijn de daarvoor in aanmerking gekomen gebouwen op het perceel op de locatie Wallenbeekweg 20, kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie E, nummer 8493 en op de locatie Harberinksweg 561, kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie U, nummers 3535 en 3536 inclusief de daarbij behorende erfverharding, putten en funderingen gesaneerd.
- Door middel van een rapport wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en handhaving en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De voormalige bedrijfswoning is gehandhaafd gebleven na afbraak van het agrarisch bedrijf. Dit betreft de eerste wooneenheid (Wallenbeekweg 20). Aan de voorwaarden voor het aanwezig zijn van twee wooneenheden is inmiddels ook voldaan. Een wooneenheid van maximaal 750 m3 is op grond van het geldend bestemmingsplan buitengebied Zuidoost' toegestaan. Dit betreft een wooneenheid voor initiatiefnemer. Om een grotere wooneenheid en een groter bijbehorend bouwwerk toe te kunnen staan is een bestemmingsplanherziening vereist. Dit wordt middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Helmerstraat 410

Het perceel Helmerstraat 410 valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost-wijziging 2'. Dit bestemmingsplan betreft een wijziging op het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost'. Middels de wijziging is de agrarische bestemming, waarbij een bouwvlak aanwezig was, omgezet naar een woonbestemming. Onderdeel van de wijziging is de sloop van landschapsontsierende schuren. deze sloop is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd. Tenslotte is een klein gedeelte van het voormalige agrarische bouwvlak omgezet naar een agrarische bestemming zonder bouwvlak (de lichtgroene kleur in afbeelding 1.3). Conform de gronden er om heen wordt in onderhavig bestemmingsplan de bestemming aangepast in 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'.



Afbeelding 1.3: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost-wijziging 2' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

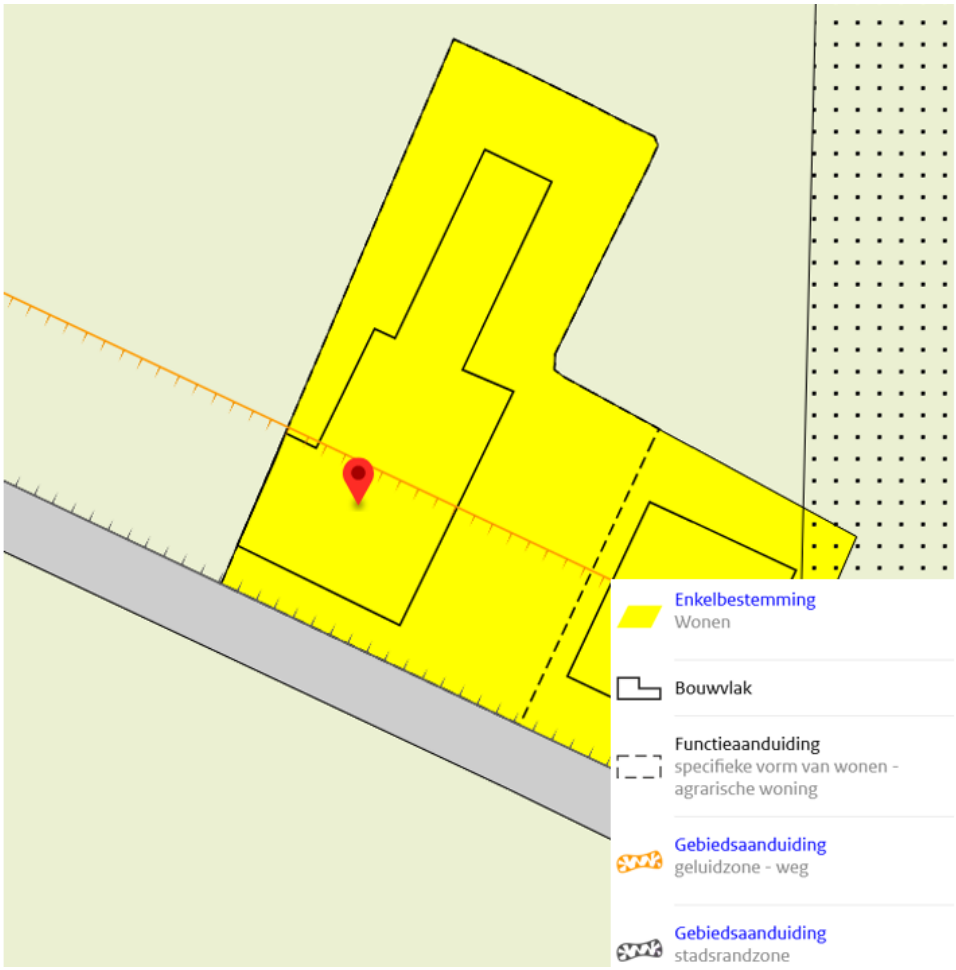
Daarnaast gelden de volgende gebiedsaanduidingen voor het gehele plangebied:

- "overige zone - archeologisch onderzoeksgebied A': ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden. Hier geldt een onderzoeksplicht voor bodemverstorende werkzaamheden bij een nieuwe ontwikkeling met een diepte van meer dan 50 cm én een oppervlakte van meer dan 250 m2;
- 'vrijwaringszone molenbiotoop': deze aanduiding is bedoeld om het huidige en toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element te beschermen;
- 'overige zone - stadsrandzone': in dit gebied gaat het onder andere om het versterken van de belevingswaarde en landschappelijke waarde, het beter inrichten van de stadsrand voor recreatief gebruik, natuur en water en het bevorderen en toelaten van passende functies, zoals natuureducatie, kunst en cultuur en lichte vormen van horeca. Nieuw- en verbouw moet in lijn zijn met deze doelstellingen.

Kersdijk 155

Het perceel Kersdijk 155 is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost'. Daarin heeft het de bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-agrarische woning'.

Daarnaast kent het perceel de gebiedsaanduidingen 'geluidzone-weg' voor een gedeelte van het perceel en 'stadsrandzone'.



Afbeelding 1.4: uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied Zuidoost', locatie Kersdijk 155 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de drie locaties gelden daarnaast een aantal paraplu-bestemmingsplannen:

- "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)". Dit bestemmingsplan is op 18 november 2014 vastgesteld. Dit bestemmingsplan sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. De locaties hebben de gebiedsaanduidingen 'overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten' en 'overige zone - vuurwerk uitgesloten'. Deze aanduidingen met bijbehorende regels blijven gelden na in werking treding van voorliggend wijzigingsplan.
- "Cultuurhistorie". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 februari 2017. De locaties vallen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - cultuurhistorie'. De aanwezige bebouwing op de locaties is niet aangeduid als 'karakteristiek'. Wel is het erf Helmerstraat als een gemeentelijk monument aangemerkt. Monumenten zijn reeds beschermd op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening. In het bestemmingsplan is er daarom geen regeling ten aanzien van monumenten opgenomen.
- Zonnepanelen: in het parapluplan 'Buitengebied-zonnepanelen' (vastgesteld 2 juli 2018) zijn de drie locaties aangeduid als 'overige zone-zonnepanelen'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied-zonnepanelen' maakt het onder voorwaarden mogelijk om binnen verschillende bestemmingen zonnepanelen te realiseren. De regels van het parapluplan zijn, voor zover van toepassing en gewenst, doorvertaald in onderliggend bestemmingsplan.

De regels van deze paraplu-bestemmingsplannen zijn voor zover relevant vertaald in onderliggend bestemmingsplan.

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 **"Wallenbeekweg 22**" is het erkende wijkorgaan Dorpsraad Lonneker actief.

De Dorpsraad Lonneker is gevraagd schriftelijk advies uit te brengen. De dorpsraad heeft op 2 maart 2021 via email aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en een positief advies uit te brengen.

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 plan is voorgelegd aan de provincie, in het kader van vooroverleg. De reactie hierop is dat het bestemmingsplan past in het provinciale ruimtelijk beleid.

Procedure

Vooraankondiging

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

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: **“Wallenbeekweg 22**” in voorbereiding te nemen op 19 augustus 2020 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

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

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Wallenbeekweg 22**” en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 28 april 2021 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in de Staatscourant.

Zienswijzen

Van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan is een verslag gemaakt dat als bijlage bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

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

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 stedenen 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

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan (sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt bijgedragen aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten voor het landelijke beleid.

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.

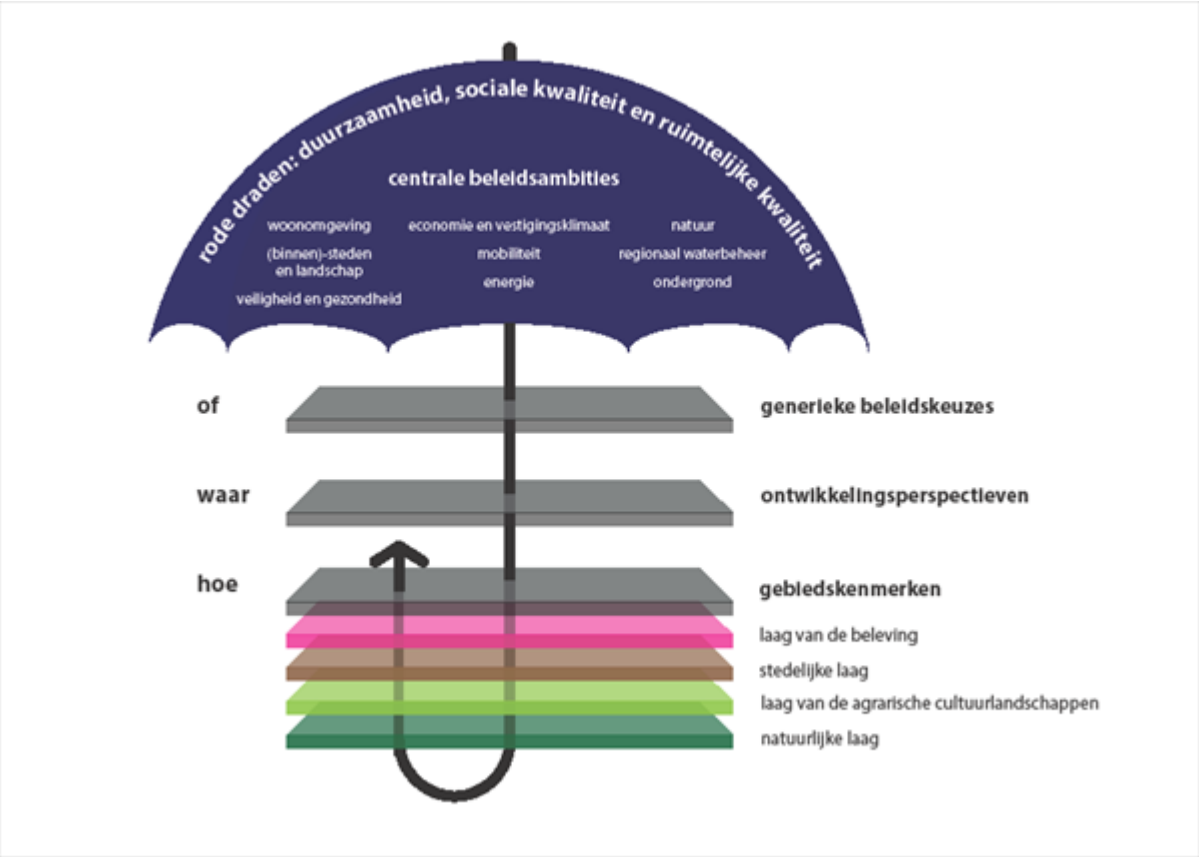
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor 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.



Afbeelding 2.1: uitvoeringsmodel Provincie Overijssel

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 welke 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

Helmerstraat 410

Generieke beleidskeuzes
Het plan past binnen de generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel, zoals gevat onder de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Bij de keuze voor de nieuwe ontwikkeling zijn alle relevante belangen zorgvuldig afgewogen. De beoogde ontwikkeling is toekomstbestendig (over 20-30 jaar heeft het project zeker nog haar toegevoegde waarde) en heeft geen nieuw ruimtebeslag tot gevolg (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik). Het betreft enkel de sloop van enkele landschapsontsierende schuren op het erf. Voor het plangebied gelden geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectieven
Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap': Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit staat hier de ambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Het beleid richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Het plan is hiermee in lijn aangezien het cultuurhistorisch waardevolle erf voor de langere termijn behouden kan blijven en enkele vervallen, landschapsontsierende opstallen gesloopt zullen worden.

Daarnaast geldt de bijzondere gebiedsconditie 'stads- en dorpsrandgebieden'. Deze vormen de overgang tussen de stedelijke en de groene Omgeving. Het vormgeven als entree van zowel de groene als de stedelijke omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Onder andere recreatieve functies en culturele voorzieningen kunnen op specifieke plekken in de stads- en dorpsrandgebieden de kwaliteit en aantrekkelijkheid verhogen. Ook kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. Met de gebiedsaanduiding 'stadsrandzone' wordt in bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost' aangesloten bij deze 'gebiedsconditie' uit de Omgevingsvisie Overijssel.

Gebiedskenmerken
In het plangebied zijn de volgende gebiedskenmerken aangeduid binnen de diverse lagen:

'Natuurlijke laag': "Dekzandvlakten en ruggen".
'Laag van het agrarisch cultuurlandschap': 'Essenlandschap'.
'Laag van de beleving': 'Stads en dorpsrandgebieden'

De beoogde sloop van de landschapsontsierende schuren en het opknappen van landschapsontsierende schuren, heeft ruimtelijk gezien een positieve impact. Het heeft geen relevante invloed op de hiervoor genoemde gebiedskenmerken. De ontwikkeling op zichzelf heeft mogelijk wel een kleine positieve invloed op de laag van de beleving, aangezien het cultuurhistorisch waardevolle erf aantrekkelijker wordt en voor de langere termijn behouden kan blijven. Het erf zal er meer aantrekkelijk uitzien na de sloop van de landschapsontsierende opstallen en het opknappen van de landschapsontsierende schuren.

Kersdijk 155
In het plangebied zijn de volgende gebiedskenmerken aangeduid binnen de diverse lagen:

Natuurlijke laag: Stuwwallen

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: jong heide- en broekontginningslandschap
Laag van de beleving: stads- en dorpsrandgebied

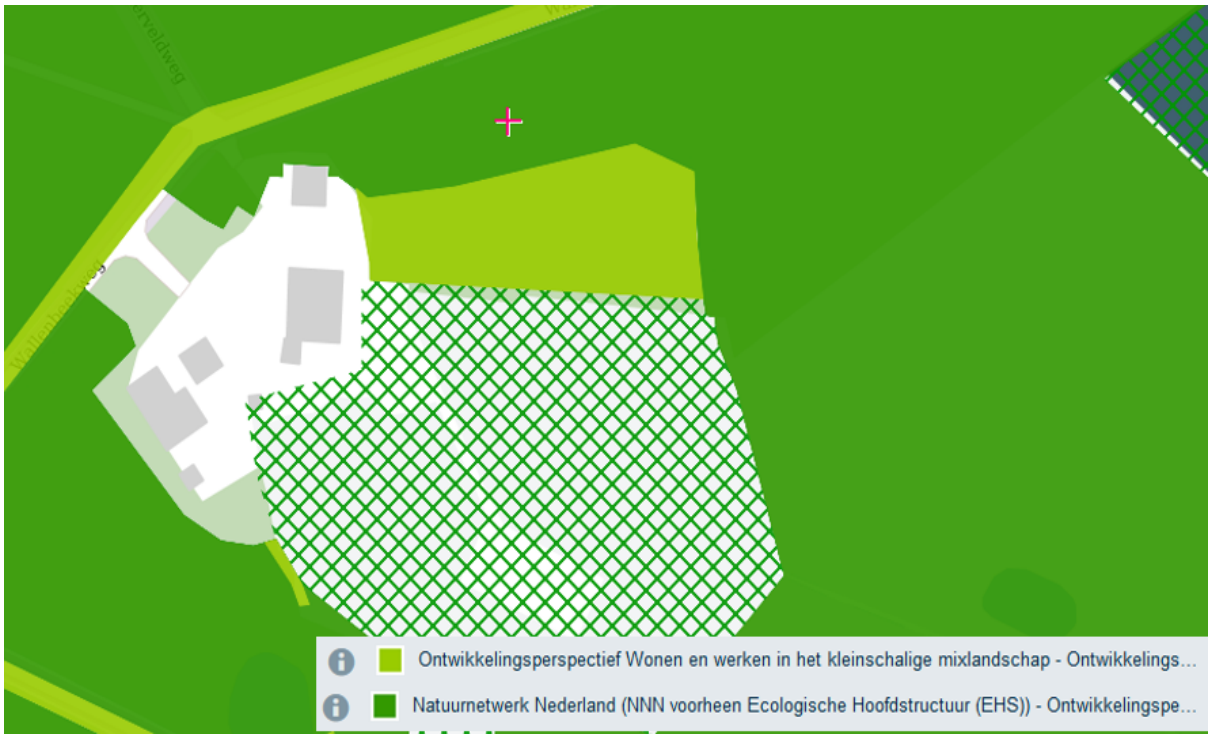
De sloop van de bebouwing aan de Kersdijk past binnen de uitgangspunten van de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch natuurlandschap. Ambitie is dat als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, deze bij dragen aan het behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. De sloop van de bebouwing verandert niets aan de bestaande landschappelijke structuren. De aanwezige landschapsstructuren rondom het perceel blijven gehandhaafd.

Met de sloop van de bebouwing wordt bijgedragen aan een beter aanzicht en verbetering van het erf en de aantrekkelijkheid van het stads- en dorpsrandgebied.

Wallenbeekweg 22

Ontwikkelingsperspectief
Het perceel aan de Wallenbeekweg is gelegen in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Het beleid richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied, waarbij het voortbouwen op de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen van belang is. Op de locatie is reeds een woning toegestaan. Met het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing wordt de kwaliteit van bestaande erven verbeterd en tegelijkertijd een groter bouwvolume op deze locatie toegestaan. De nieuwe woning wordt in het landschap ingepast.

De erftoegangsweg is gelegen in het ontwikkelingsperspectief 'Zone ondernemen met natuur en water' en ligt binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het ‘nee, tenzij’-principe). Daarbij worden zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd, die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Onderhavig plan in relatie tot de NNN wordt verderop in deze paragraaf nader besproken en in paragraaf 4.3 en 5.3.



Afbeelding 2.2: uitsnede kaart ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie (www.overijssel.nl)

Laag van het agrarisch cultuurlandschap
Het plangebied is in de Laag van het agrarisch cultuurlandschap gelegen in het 'oude hoevenlandschap'. Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de

zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.
Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behouden accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting open es(je), beekdal, voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

Natuurlijke laag
In de 'Natuurlijke laag' is het plangebied gelegen binnen 'Stuwwallen'. De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karaker van deafzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accenturen en door de zichten erop en er vanaf te versterken.

Het plangebied is gelegen op een overgang van hoog naar laag gebied. Vanaf het erf wordt de relatie van het erf richting de omgeving en het zicht op het landschap versterkt door een doorkijk te maken richting zuidoosten.

Laag van de beleving
De Wallenbeekweg is in de Laag van de beleving gelegen in 'stads- en dorpsrandgebied'. Voor deze gebieden is onder meer de ambitie om ontwikkeling van woon-,werk- en recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden te verbinden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Het tegengaan van verrommeling in de randzones en het bijdragen aan aantrekkelijke mix aan woon-, werk-en recreatiemilieus is daarbij ook van belang. De ontwikkeling aan de Wallenbeekweg wordt op passende wijze in het landschap ingebed waardoor een aantrekkelijk woonmilieu aanwezig is. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het stads- en dorpsrandgebied.

Natuurnetwerk Nederland
De gronden tussen het erf en de Wallenbeekweg in en de gronden aan de oostzijde van het erf zijn aangemerkt als bestaande NNN (in de afbeeling met een donkergroene kleur weergegeven). In titel 2.7 van de Omgevingverordening zijn bepalingen omtrent de NNN opgenomen. Het beschermingsregime voor gebieden die als NNN zijn aangemerkt worden vastgelegd in een bestemmingsplan, waarbij de regels gericht zijn op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden.

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op NNN wijzen geen bestemmingen aan of stellen geen regels die activiteiten mogelijk maken die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden (artikel 2.7.3).

Er is in dit geval geen sprake van nieuwe bebouwing of het verminderen van de oppervlakte areaal NNN, maar van het weer in gebruik nemen van een bestaande toegangsweg richting het erf. Deze toegangsweg is de afgelopen jaren niet in gebruik geweest en wordt in het kader van de ontwikkeling van het erf weer in ere hersteld. In onderhavig bestemmingsplan krijgt de toegangsweg een aanduiding 'toegangsweg' binnen de bestemming 'Bos', met de daarbij behorende beschermende regels.

Vastgesteld kan worden dat er geen sprake is van signficante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN of anderszins. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3 en 5.3.

Conclusie:
Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 verwoorde en 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 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

De gemeenteraad heeft op 17 december 2007 de Toekomstvisie Enschede 2020 vastgesteld, waarin de hoofdlijnen en doelstellingen voor het gemeentelijke beleid tot 2020 staan. Het document geeft richting aan het beleid, dat nader uitgewerkt wordt in andere beleidsstukken.

De ruimtelijk relevante aspecten van de hoofdlijnen en beleidsdoelstellingen in de Toekomstvisie zijn uitgewerkt in de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, die op 22 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (Binnenstadsvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, binnenstadsvisie inclusief mobiliteitsvisie ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

2.3.2 Stedelijke Koers

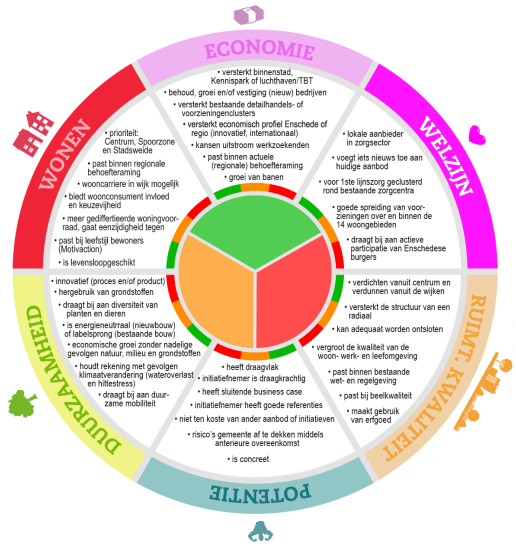
Onder de noemer "Stedelijke Koers" heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten, 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.

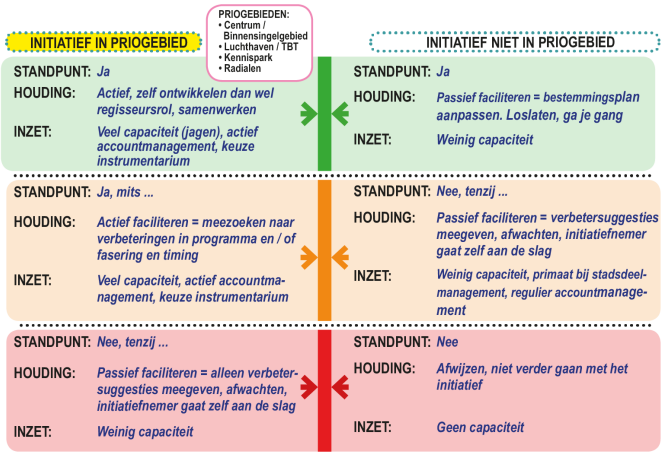
2.3.3 Richting aan Ruimte

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'.

Kompas Ruimtelijk Initiatief



Strategie gemeente bij Nieuwe Initiatieven



Afbeelding: het 'RAR kompas'

2.3.4 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 en een gebiedsgerichte structuurvisie vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld.

Woonvisie

Op 12 maart 2012 is de Woonvisie Enschede 2025 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het

wonen.

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.

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.

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.

2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Wallenbeekweg 22" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

Toetsing aan overig beleid

Woonvisie

In de Woonvisie is de beleidslijn opgenomen dat er alleen woningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied, als 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 geen nieuwe woning toestaan, maar kan een groter bouwvolume worden gerealiseerd. Daar tegenover staat de investering in ruimtelijke kwaliteit middels sloop van landschapsontsierende bebouwing op twee locaties in het buitengebied en een goede inpassing van de bouwlocatie aan de Wallenbeekweg. Het plan is daarmee in lijn met de Woonvisie.

Gids Buitenkans

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, los van het feit dat bestaande bouwrechten gerespecteerd worden, een aantal uitzonderingen mogelijk,. Een daarvan is de rood voor roodregeling.

De Gids gaat na of er bij nieuwe ideeën, wensen en ontwikkelingensprake 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 Overijssel en biedt de mogelijkheid tot initiatieven in de Groene Omgeving, zolang ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Een aantal regelingen, waaronder rood voor rood, zijn nader uitgewerkt en betreffen concrete uitwerkingen van de weegschaalgedachte.

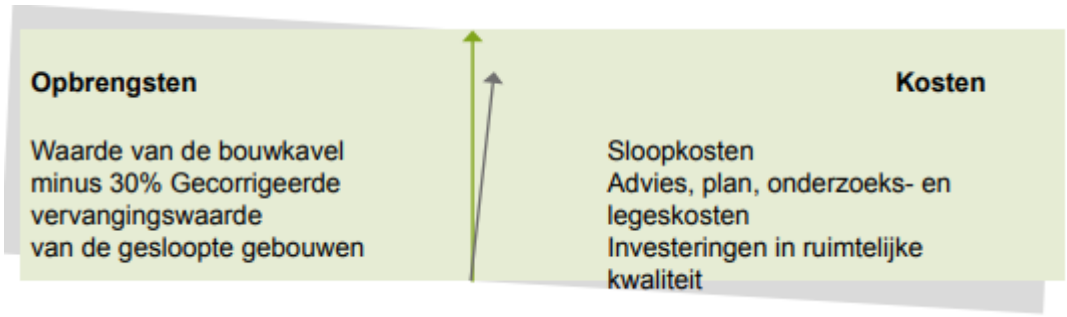
Regeling rood voor rood
Rood voor Rood is gebaseerd op het volgende principe: als in het buitengebied landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken, kan de eigenaar het recht op een bouwkavel krijgen. Uit de waarde van de bouwkavel worden de sloopkosten, kosten van verwijdering van asbest en bepaalde advies-, onderzoeks- enplankosten betaald. Dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gesloopte gebouwen mag de eigenaar behouden. Het restant van de opbrengst van de bouwkavel moet worden besteed aan maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op een voormalig (meestal agrarisch) bedrijf moeten alle landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken. Dit moet in principe 850 m2 zijn. Minimaal 75% van de oppervlakte aan af te breken landschapsontsierende schuren moet zijn gelegen op één of twee erven binnen de gemeente Enschede, waarbij op beide erven alle landschapsontsierende schuren moeten worden afgebroken. De overige 25% kan eventueel elders binnen de gemeente worden gesloopt.

Het college van burgemeester en wethouders kunnen toestemming geven bedrijfsgebouwen te handhaven die van belang zijn voor het karakter van een erf. Beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bedrijfsgebouwen en gebouwen die van essentieel belang zijn voor het karakter van een erf, mogen niet worden afgebroken.

Om te voorkomen dat op een locatie waar de bedrijfsgebouwen worden afgebroken opnieuw agrarische bedrijfsgebouwen worden gebouwd, wordt de bestemmingsregeling voor deze locaties aangepast.

De waarde van de kavel dient in evenwicht te zijn met de kosten van de sloop van de schuren en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.



De investering in ruimtelijke kwaliteit moet worden verantwoord in een erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan.

De nieuwe bouwkavel kan liggen op een boerenerf, aansluitend op bestaande dorpskernen of lintbebouwing of in het stedelijke gebied. Een bouwkavel heeft een standaard oppervlakte van 1000 m2 en er kan een woning van maximaal 750 m3 en een bijgebouw van maximaal 100 m2 worden gebouwd.

Toetsing plan
De rood voor rood regeling in de Gids Buitenkans 2014 gaat uit van het verkrijgen van een bouwrecht voor een woning van 750 m3 met bijbehorend bouwwerk van 100 m2 door het slopen van voldoende landschapsontsierende bebouwing.

Onderhavig plan wijkt daarmee in die zin van de rood voor rood regeling af dat binnen het plangebied geen extra woning van maximaal 750 m3 wordt gerealiseerd met een bijgebouw van maximaal 100 m2, maar dat

750 m3 extra bouwvolume in een woning (in totaal 1500 m3) mag worden gerealiseerd, met daarbij een grotere oppervlakte bijgebouwen van 200 m2. Er wordt daarbij voldaan aan de doelstellingen van de Gids Buitenkans, namelijk het terugdringen van verstening en het doen van investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

De Gids Buitenkans vermeldt niet expliciet dat een woning groter mag zijn dan 750m3. Echter, de compensatie door middel van landschapsontsierende bebouwing maakt de bouw van twee woningen van 750 m3 mogelijk. Het is dan te rechtvaardigen dat ook een woning met het volume van twee reguliere woningen mogelijk kan zijn. Gebleken is dat een grotere woning van 1500 m3 aanvaardbaar is op deze locatie op basis van de analyse van omliggende bebouwing.

Er wordt 963 m2 landschapsontsierende bebouwing binnen de gemeente Enschede gesloopt. Dit is ruim meer dan de vereiste 850 m2 die als voorwaarde in de Gids is opgenomen. Met deze sloop wordt op de Wallenbeekweg op een locatie waar reeds een woning toegestaan is, meer volume (maximaal 1500 m3) toegestaan. Daarnaast wordt daarmee extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken (maximaal 200 m2) toegestaan. Het perceel wordt met een aantal landschappelijke ingrepen zodanig ingepast dat de ontwikkeling op gaat in het landschap. Voor de beschrijving van de landschappelijk inrichting wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

Als basis voor de begroting dient in een 'regulier' rood-voor-rood project de waarde van de compensatie bouwkavel te worden bepaald. In dit geval wordt aan een bestaande woonlocatie bouwvolume toegevoegd en is geen sprake van een nieuwe bouwkavel. Door vergroting van het toegestane bouwvolume is sprake van toename van de waarde van de bestaande bouwkavel. De private opbrengst is hierdoor lager dan in andere gevallen van rood voor rood. Aangezien tegelijkertijd wel ruim voldaan wordt aan de sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing (inclusief asbest) is er in dit geval sprake van een groot negatief saldo.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

Erve Wallenbeek ligt, volgens de landschapstypenkaart in de Gids Buitenkans, op overgangen van het oude hoevenlandschap, boslandschap en buitenplaatsen. Het ligt in het gebied “Hooge Boekel”, waar landgoederen met volumineuze landhuizen, verspreide villas, oude hoeven en bossen elkaar afwisselen. Het erf ligt aan de rand van een kamp, op hoger gelegen grond. In de nabijheid van het erf was in het verleden een poel gelegen.
Verspreid rondom de kamp zijn meerdere erven (waarvan er in de loop der jaren enkele zijn gesloopt en nieuw gebouwd). Oorspronkelijk waren de kamp en bijhorende erven omringd door de woeste gronden; de kamp lag afzonderlijk van de grotere, ten westen gelegen, essencomplexen. Gekoppeld aan de erven waren kleine bospercelen en langs de rand van de kamp bevonden zich bomenrijen en houtwallen. Rond 1900 zijn veel van de woeste gronden bebost waardoor het huidige landschap een kleinschalig karakter kent met afwisselend bos, landbouwgrond en erven. In deze periode zijn een aantal erven omgevormd naar een meer landhuisachtige bebouwing en zijn een aantal landgoederen met villa’s en landhuizen toegevoegd. Ook zijn de overblijvende heidevelden grotendeels in cultuur gebracht. Het resulterende landschap is gevarieerd en kent nog steeds een duidelijk, glooiend microreliëf.

Verkeer/wegen
Het perceel is gelegen aan de Wallenbeekweg. De Wallenbeekweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximale snelheid van 60 km/uur. Tussen de weg en het erf is bosperceel gelegen. In het bosperceel is een toegangsweg naar het voormalige agrarische erf gelegen. Deze toegangsweg is de afgelopen jaren niet meer in gebruik geweest.

3.2 Functionele structuur

In het verleden was op het erf waar de nieuwbouw plaatsvindt een agrarisch bedrijf gelegen. De bedrijfsvoering is een tijd geleden gestaakt en de bedrijfsbebouwing is gesloopt in het kader van de rood voor rood regeling. De bestaande boerderij is gehandhaafd en betreft de eerste woning op het perceel (Wallenbeekweg 20). De tweede bouwmogelijkheid voor een woning is reeds aanwezig in planologische zin. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost maakt de woning reeds mogelijk. Deze bouwmogelijkheid wordt middels onderhavig bestemmingsplan ingevuld, zij het met een groter bouwvolume.

De nieuwe bebouwing is als het ware in een inham in het bos gelegen. De nieuwe bebouwing vormt gezamenlijk een eenheid. Op grotere schaal bekeken zijn er verschillende grotere en wat kleinere bebouwde clusters van gebouwen verscholen in de bosrand gelegen.

3.3 Cultuurhistorie

Archeologisch erfgoed

Wallenbeekweg 22

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid heeft het gebied de aanduiding 'onderzoeksgebied A'. Zie paragraaf 4.3 voor een nadere uitwerking ten aanzien van het aspect archeologie.

Helmerstraat 410

In het plangebied zijn geen archeologische monumenten of vindplaatsen aanwezig. Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid heeft het gebied de aanduiding 'onderzoeksgebied A'. Zie paragraaf 4.3 voor een nadere uitwerking ten aanzien van het aspect archeologie.

Kersdijk 155

Voor de Kersdijk 155 geldt op grond van het beleid de aanduiding 'onderzoeksgebied B'. Indien

werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 2500 m2 dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede.

Monumenten en overige cultuurhistorische elementen

Wallenbeekweg 22
In het deelgebied Wallenbeekweg 22 en de omgeving zijn geen monumenten of aangewezen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Helmerstraat 410
Ten westen van het plangebied ligt het rijksmonument de 'Wissinksmolen'. De boerderij Helmerstraat 410 zelf (het woonhuis met zijvleugel) betreft, net als de 'molenschuur' aan de overzijde van de weg, een gemeentelijk monument. In afbeelding 4.1 zijn deze aangeduid.



Afbeelding 4.1: Rijksmonument Wissinksmolen (roze cirkel), gemeentelijke monumenten boerderij Helmerstraat 410 en 'molenschuur' (lichtblauwe kaders) en overige cultuurhistorisch waardevolle panden (donkerblauw)

Het belang van de boerderij is vooral gelegen in de relatie tot de Wissinksmolen, welke naar de boerderij is genoemd. De oorsprong van de boerderij ligt in de 17e eeuw. Het woonhuis met zijvleugel is in het begin van de 19e eeuw gebouwd. De bouwgeschiedenis is volledig 'terug te lezen'. De aanduiding in afbeelding 3.2 betreft het hele erf. Dit heeft vooral een signaalfunctie. Als er bijvoorbeeld sloop- en nieuwbouw plaatsvindt, dan moet dat passen bij/geen afbreuk doen aan het monument. Bestemmingsplannen in gemeente Enschede (zo ook voorliggend bestemmingsplan) bevatten geen regels ten aanzien van gemeentelijke monumenten. Deze monumenten zijn beschermd op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening.

Op de woonerven in de omgeving zijn eveneens cultuurhistorische waardevolle gebouwen aanwezig (zie ook afbeelding 4.1). Dit betreffen geen monumenten.

Kersdijk 155
Op het perceel Kersdijk 155 of in de omgeving daarvan zijn geen monumenten of karakteristieke objecten aanwezig.

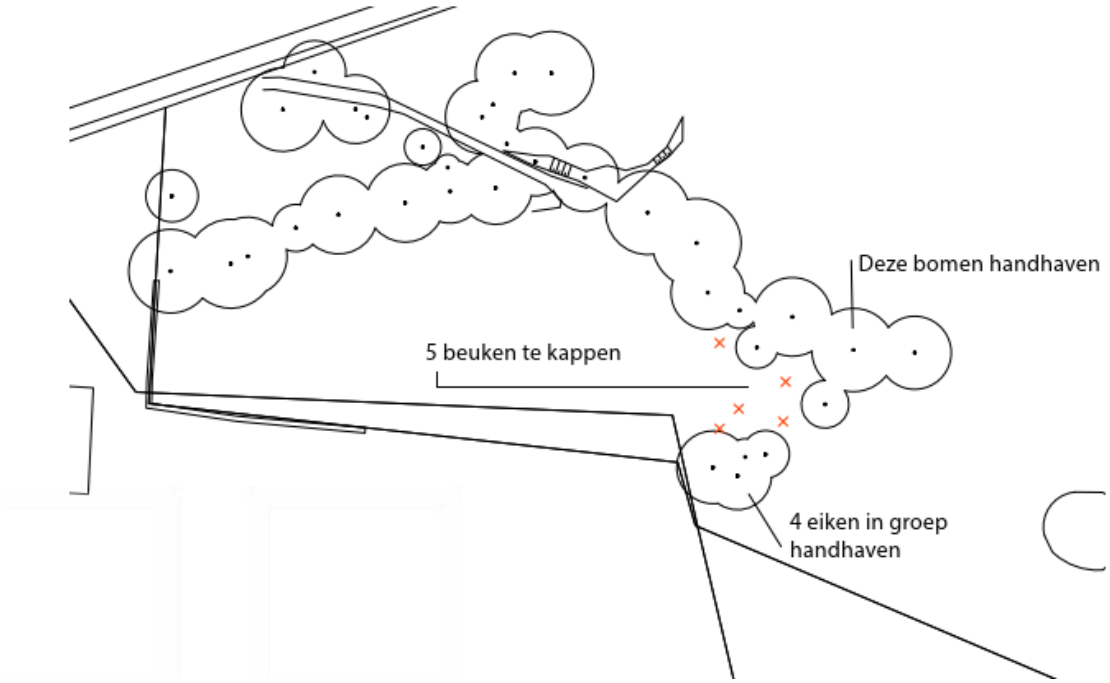
Beschermwaardige bomen

Op en rond de erven staan diverse bomen. De bescherming van bomen is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Voor de bebouwde kom geldt een bomenoverzicht met beschermde bomen en boomgroepen. Voor het vellen daarvan is een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de APV vereist. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. De definitie van beschermwaardige bomen buiten de bebouwde kom waar volgens de APV een kapvergunning voor nodig is luidt als volgt: 'alle bomen met een stamomtrek van minimaal 100 centimeter op 130 centimeter hoogte boven het maaiveld'. Ook voor het vellen van een houtwal of houtsingel kan een vergunning nodig zijn. Voor zowel beschermwaardige bomen als houtwallen/-singels gelden uitzonderingen.

Wallenbeekweg 22

Op het perceel Wallenbeekweg 22 staan verschillende bomen. Het perceel is tegen bosgebied aangelegen. Bestaande bomen blijven grotendeels gehandhaafd. Het bos bestaat voornamelijk uit eiken. Er worden 5 beuken gekapt. De verwijdering van deze bomen wordt aanvaardbaar geacht, waarbij ook meeweegt dat de beuken zwakker zijn qua gezondheid. Door de verwijdering van deze bomen ontstaat een doorkijk naar het achterliggende landschap.

De woning is bewust met de noord-oostzijde tegen het bestaande bos geplaatst, zodat het volume van de woning wordt opgenomen in het groen en vanuit het landschap goed is ingepast (niet te dominant is en goed opgaat in het landschap). Met deze positie is er ook goed zicht op het achterliggende landgoed en wordt daarmee een verbinding gemaakt. Door de kap van de beuken krijgen de bestaande eiken alle ruimte om verder uit te groeien naar de toekomst. De provinciale status van NNN ter plaatse van deze bomen wijzigt daarbij niet en de onderliggende bestemming Bos blijft handhaafd.



Afbeelding 3.4: overzicht te kappen en handhaven bomen (bron: Van der Linde Architecten)

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Beschrijving plan

Het nieuwe woonhuis aan de Wallenbeekweg bevindt zich ten noordoosten van Enschede. Het perceel ligt op de overgang van hoog naar laag gebied en van lemige bodem naar zandgebied, op een kamp. Het bos gaat hier over naar het oude hoevenlandschap. Op de landschapstypenkaart behorend bij de Gids Buitenkans, is de locatie gelegen op de overgang van het Oude Hoevenlandschap, boslandschap en buitenplaatsen. Op historische kaarten wordt de plek vermeld als boerenerf 'Het Walenbeek' dat tussen 1475 en 1601 gesticht is. Het boerenerf ligt op een centraal punt waar meerdere wegen samen komen.

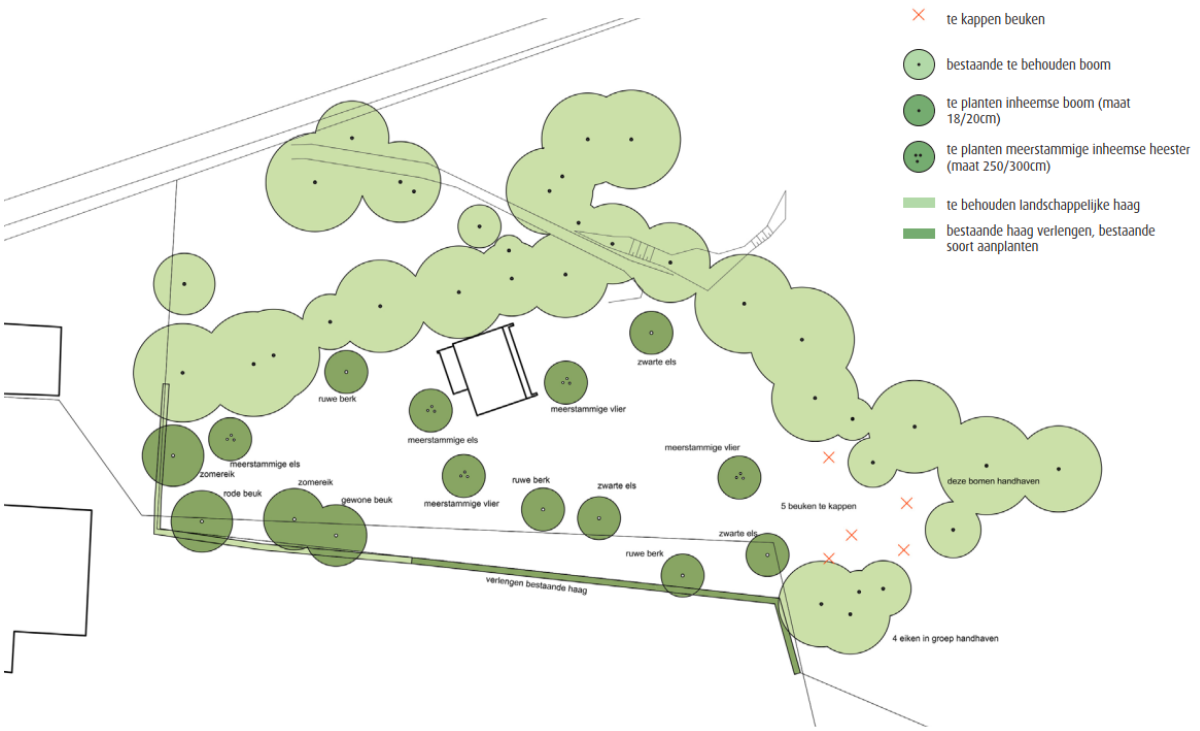
De woning maakt onderdeel uit van het nieuwe landgoed Wallenbeek. Dit landgoed komt tot stand door gebruik te maken van de rood voor rood regeling uit de Gids Buitenkans. Het landgoed bestaat uit 3 landgoedkavels waarbij initiatiefnemer de meest noordelijke kavel gaat ontwikkelen. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op de plek van de voormalige schuren van het eerder aanwezige agrarische bedrijf. Het landgoed is opgebouwd in 3 delen: het bos in combinatie met een nieuwe woning, het open veld en een tweede stuk bos met een ven.

De woning is bewust met de noord-oostzijde tegen het bestaande bos geplaatst, zodat het volume van de woning wordt opgenomen in het groen en vanuit het landschap goed is ingepast en niet te dominant aanwezig is.

De woning wordt iets gedraaid op het perceel gezet om zicht op het veld te krijgen en de relatie met het landgoed aan te gaan. De nieuwe woning wordt zodanig gebouwd dat deze weinig opvalt en dat deze samen met de nieuw aan te leggen landschappelijke tuin opgaat in de aanwezige bosachtige achtergrond.

Achter de woning wordt een verdiepte vallei aangelegd waar onder meer het terras en het zwembad worden gesitueerd. Er ontstaat zo een beschutte plek en vanuit de omgeving wordt het zicht op het terras en zwembad ontnomen. In het open veld wordt een nieuwe poel gerealiseerd. Dit betreft een historische plek waar ook in het verleden een poel gelegen was De nieuwe inrit wordt op de plek van de oude inrit gelegd.





Afbeelding 4.1: toekomstige inrichting Wallenbeekweg 22 (bron: buro Poelmans Reesink)

Het bestaande bos bestaat hoofdzakelijk uit eiken. In dat verband is er voor gekozen om de aanwezige groep met vijf beuken te kappen (afbeelding 3.4). Deze bomen zijn ook zwakker qua gezondheid. Door de kap van de beuken krijgen de bestaande eiken alle ruimte om verder te groeien en ontstaat een doorkijk richting het veld.Er worden verschillende inheemse bomen en heesters geplant en de bestaande haag wordt verlengd. In bijlage 1 van de regels en in afbeelding 4.1 zijn de inrichtingsmaatregelen weergegeven.

Gebiedsanalyse vergroting bouwvolume
In het kader van de gewenste verruiming van de bouwmogelijkheden is een gebiedsanalyse verricht naar het passend zijn van een grootte van de woning van 1500 m3. Hiervoor is gekeken naar de bouwvolumes in de omgeving van het plangebied aan de Wallenbeekweg. De conclusie van het onderzoek is dat in de omgeving boerenerven, landhuizen en villa's aanwezig zijn en dat een volumineuzere bebouwing dan de reguliere inhoudsmaat van maximaal 750 m3 past bij het karakter van het gebied. De analyse is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Parkeren
Volgens de Nota parkeernormen Enschede 2017 dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd. Op het erf is hier voldoende ruimte voor en het bouwplan voorziet hierin.

Sloop schuren
De grotere inhoud van de woning aan de Wallenbeekweg wordt mogelijk gemaakt door elders landschapsontsierende schuren te slopen. Er worden landschapsontsierende schuren gesloopt op het perceel Helmerstraat 410 en Kersdijk 155.

Helmerstraat 410
In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost-wijziging 2' is onderstaande opgenomen ten aanzien van de sloop van schuren:
De sloop van de schuren zal plaats moeten vinden binnen 3 jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van voorliggend wijzigingsplan. Deze termijn is opgenomen in de planregels als een voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van het erf ten behoeve van reguliere bewoning. De te slopen schuren kunnen nog wel worden ingezet in (bijvoorbeeld) een rood voor rood-procedure ten behoeve van (nieuw)bouw op een locatie elders in de gemeente. Indien dat gebeurt, zal met de gemeente een 'Rood voor Rood-overeenkomst' gesloten moeten worden (door B&W goedgekeurd) waarin de sloopschuren zijn opgenomen. Het slopen van schuren voordat de daaropvolgende bijbehorende bestemmingsplanprocedure volledig is afgerond, is op eigen risico.

De sloop van de schuren worden inderdaad nu ingezet ten behoeve van rood voor rood (tezamen met de sloop van de schuur aan de Kersdijk 155) en hiermee de bouw van een grotere woning aan de Wallenbeekweg mogelijk te maken. De schuren met nummer 5, 7, 9 en 10 (zie afbeelding 4.2) zijn inmiddels gesloopt, conform afspraak. Deze schuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 643 m2.

Enkele schuren, die als landschapsontsierend zijn aangemerkt, worden zodanig gerenoveerd dat deze niet meer als landschapsontsierend aan te merken zijn. Dit betreft de schuren 4 en 6 in afbeelding 4.2. Vanuit de Gids Buitenkans geldt bij rood voor rood de voorwaarde dat alle landschapsontsierende bebouwing op een erf gesloopt dient te worden. Vanuit initiatiefnemer is gevraagd om de schuren 4 en 6 zodanig op te knappen dat deze niet meer als landschapsontsierend hoeven te worden aangemerkt.



Afbeelding 4.2: te slopen schuren en te renoveren schuren Helmerstraat 410

De voorgestelde wijze van aanpassing van de schuren is beoordeeld. De kapschuur (nummer 4) wordt bekleed met houten planken in een donkere kleur. Daarnaast worden er witten boeiplanken gebruikt en wordt een pannendak gelegd met dezelfde pannen als op het woonhuis (zie afbeelding 4.3). In afbeelding 4.4 is een sfeerimpressie te zien van de bekleding van de kapschuur met houten delen.



Afbeelding 4.3: voorbeeld stijl kapschuur

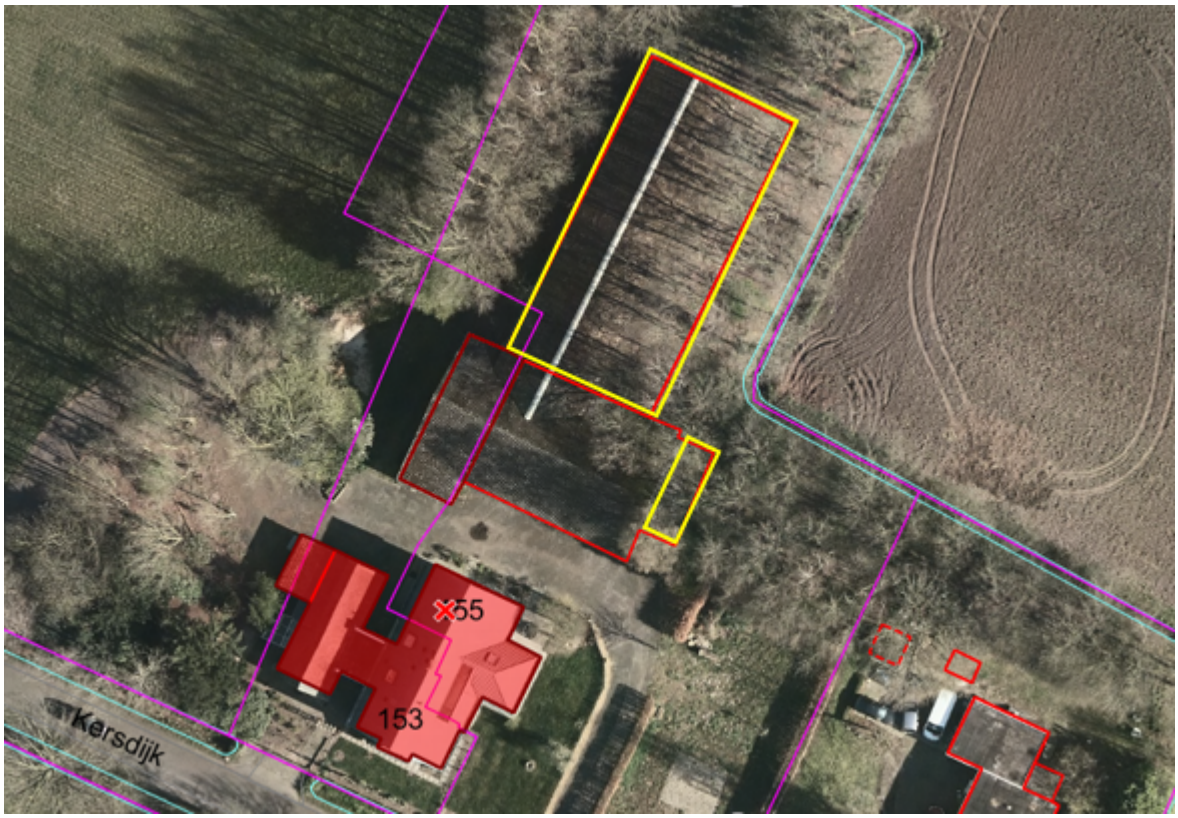


Afbeelding 4.4: impressie bekleding kapschuur met houten delen

De garage (nummer 6) heeft een dak met asbesthoudende golfplaten. Dit pannendak wordt vervangen door een pannendak passend bij de boerderij. Daarnaast worden de boeiplanken vervangen en worden de kozijnen en (garage)deuren opgeknapt. Door de sloop van de verschillende schuren (5, 7, 9 en 10) en het laten staan van de garage wordt bijgedragen aan een omsloten erf.

Kersdijk 155

Op deze locatie, kadastraal bekend gemeente Lonneker sectie AA nummer 3596, wordt een voormalige ligboxenstal en een gedeelte van een andere schuur gesloopt. In afbeelding 4.5 is de te slopen bebouwing (met gele kleur) weergegeven.



Afbeelding 4.5: te slopen bebouwing Kersdijk 155 (met gele belijning)

Deze te slopen bebouwing is beoordeeld en als landschapsontsierend aangemerkt. Het betreft een oppervlakte van 525 m2 landschapsontsierende schuren. Hiervan wordt circa 320 m2 ingezet voor onderhavige rood voor rood.

In totaal wordt middels de sloop op beide locaties circa 963 m2 landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiermee wordt ruim voldaan aan het uitgangspunt van de Gids Buitenkans dat aangeeft dat sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing vereist is om de bouw van een woning (van maximaal 750 m3) mogelijk te maken. In dit geval wordt de sloop ingezet om een grotere woning 1500 m3 -in plaats van een inhoud van 750 m3- toe te staan.

4.2 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 "Wallenbeekweg 22"

In het bestemmingsplan "Wallenbeekweg 22" wordt de vergroting van een woning mogelijk gemaakt middels toepassing van rood voor rood (sloop schuren). Onderstaand wordt nagegaan of daarbij sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro.

Ter plaatse is op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost' reeds een woning (met maximale inhoud van 750 m3) toegestaan. Middels dit bestemmingsplan wordt geen extra woning, maar een grotere inhoud woning toegestaan (1500 m3). Uit jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er 12 of meer woningen worden gerealiseerd. In dit geval kan vastgesteld worden dat er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat betreft de behoefte aan de woning geldt dat initiatiefnemer de wens heeft om een grotere woning te realiseren en hiervoor de benodigde ruimtelijke investeringen middels een rood voor rood project (sloop van landschapsontsierende bebouwing elders en inpassing ontwikkeling) wenst te doen.

4.3 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Archeologie

Op grond van de archeologische beleidskaart valt de locatie Wallenbeekweg 22 binnen 'onderzoeksgebied A'. Archeologisch onderzoek in deze gebieden is noodzakelijk wanneer de verstoorde oppervlakte groter is dan 250 m2 en dieper dan 50 cm.

Een deel van het planlocatie is in het verleden onderzocht. Het betreft het onderzoek “BO en IVO, karterend onderzoek Wallebeek 20 te Enschede” uitgevoerd door Synthegra d.d. 21 juni 2012. Het onderzoek is vanuit gemeentewege beoordeeld en akkoord bevonden. Het onderzochte plangebied is vervolgens vrij gegeven. Het erf nabij Wallenbeekweg 22 valt gedeeltelijk binnen het reeds onderzochte en vrijgegeven gebied. Het

overige deel heeft een danig kleine oppervlakte dat onderzoek niet noodzakelijk is.

Voor wat betreft de percelen Helmerstraat 410 en Kersdijk 155 is het niet vereist om nader in te gaan op archeologie. Het betreft de sloop van bebouwing waarbij de bodem reeds verstoord is ter plaatse.

Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Wat betreft de Helmerstraat 410 zorgt de sloop van de landschapsontsierende bebouwing en het opknappen van landschapsontsierende bebouwing voor een kwalitatieve verbetering van het erf. Daarmee draagt het bij aan de versterking van de monumentale waarde van het erf.

De bouwlocatie aan de Wallenbeekweg is gelegen in de nabijheid van de bestaande (woon)boerderij Wallenbeekweg 20. Deze heeft geen monumentale status en is daarnaast niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

4.4 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwwlannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Wallenbeekweg 22" geldt / gelden de welstandsidentiteit 'boerenerf, oude eserven'.

Binnen deze identiteit geldt onder meer dat gebouwen in samenhang met de erfbeplanting een passend silhouet in het landelijk gebied vormen. Het erf moet uit een ensemble van losse, informeel geschikte bouwvolumes bestaan die samen een 'familie' vormen door overeenkomst in bouwstijl of kenmerkende details. Volumes moeten enkelvoudig en rechthoekig zijn met een, bij voorkeur geknikt, zadeldak en lage goot.

Het bouwplan is reeds voor vooroverleg getoetst aan de geldende welstandseisen. Het plan is akkoord bevonden.

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.
Initiatiefnemer is de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen aan het onderzoeken. Daarnaast is de intentie om energieneutraal te zijn.

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.

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 **"Wallenbeekweg 22**" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Daarnaast wordt in deze paragraaf verslag gedaan van de uitkomsten van de bedrijven- en milieu-inventarisatie en de toepassing van milieuzonering. In dit hoofdstuk wordt in principe alleen ingegaan op het perceel Wallenbeekweg 22 omdat daar de ontwikkeling plaatsvindt. Op de andere twee percelen wordt alleen bebouwing gesloopt. Deze hoeven dan ook niet aan alle aspecten getoetst te worden. Als deze percelen bij een bepaald onderwerp toch getoetst worden, dan wordt dat specifiek aangegeven.

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:

5. 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.
6. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
7. 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;
8. 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 "Wallenbeekweg 22" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan "Wallenbeekweg 22' heeft tot doel een woning van 1500 m3 mogelijk te maken (op een locatie waar reeds een woning is toegestaan) Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit / project als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r. beoordeling dient te worden uitgevoerd. 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 "Wallenbeekweg 22" 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 het buitengebied

Milieuhinder van bestaande bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied voor woningen in het plangebied
Op het perceel Wallenbeekweg wordt een woning met bijgebouwen gerealiseerd. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidoost' is ter plaatse reeds een woonbestemming toegekend en een woning toegestaan. Onderliggend bestemmingsplan maakt een grotere woning mogelijk (maximaal 1500 m3 in plaats van 750 m3). Het bouwvlak, waarbinnen de woning gerealiseerd mag worden, komt ietwat oostelijker te liggen dan opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

In een straal van 100 meter rondom het plangebied zijn met name woningen aanwezig. Op circa 200 meter is een agrarisch bouwperceel (Bonekampweg 40) gelegen. Dit betreft een melkrundveehouderij. Er geldt specifieke wetgeving in dit geval, de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Op grond van de Wgv bedraagt de richtafstand van dit soort bedrijven tot gevoelige objecten zoals woningen 50 meter. Deze afstand wordt ruimschoots behaald.

Voor het overige zijn er geen milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied aanwezig die nader beschouwd dienen te worden.

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 "Wallenbeekweg 22"

Het bestemmingsplan **"Wallenbeekweg 22**" beoogt het planologisch mogelijk te maken dat een woning vergroot kan worden naar 1500 m3. De locatie is wat historische bedrijfsmatige activiteiten betreft onverdacht en de bestemming van de locatie wijzigt niet. Er is geen bodemonderzoek nodig in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Opgemerkt wordt dat voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen, mogelijk nog wel een bodemonderzoek volgens de NEN 5740 zal moeten worden uitgevoerd. Dan dient deze ook aangevuld te worden met een asbestbodemonderzoek volgens NEN 5707, gezien de mogelijke aanwezigheid van asbest. Op de asbestsignaleringskaart van de gemeente Enschede staat de locatie aangemerkt als 'grote kans' op asbest.

Conclusie bodemkwaliteit

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

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

In het plangebied is reeds woonbebebouwing toegestaan. Onderliggend bestemmingsplan maakt een grotere inhoud woning en oppervlakte bijbehorende bouwwerken mogelijk.

De verkeersintensiteit op de Wallenbeekweg en omliggende wegen van het plangebied is dusdanig laag dat deze intensiteit niet is opgenomen in het verkeersmodel van de gemeente Enschede. Dit betekent dat de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai gering is en aangenomen kan worden dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Railverkeerslawaai
Het plangebied van het bestemmingsplan **"Wallenbeekweg 22"** is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege railverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

Industrielawaai
Het plangebied van het bestemmingsplan **"Wallenbeekweg 22"** is niet gelegen in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan "Wallenbeekweg 22" niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege industrielawaai kan daarom achterwege blijven.

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

5.1.5 Luchtverkeerslawaai

Het wettelijke kader met betrekking tot luchtverkeerslawaai is geregeld in de Wet luchtvaart en specifiek de wijzigingswet Regelgeving burgerluchthavens en militaire luchthavens (RBML). De consequenties met betrekking tot het geluid als gevolg van vliegverkeer zijn vastgelegd in het Luchthavenbesluit, dat op 1 maart 2017 door gedeputeerde staten van Overijssel is vastgesteld en op 30 maart 2017 in werking is getreden.

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Wallenbeekweg 22**" is niet gelegen in de nabijheid van het vliegveld Twente en is ook niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld. Een nadere toetsing aan het Luchthavenbesluit vanwege luchtverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven

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

5.1.6 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 "Wallenbeekweg 22"

Het bestemmingsplan **"Wallenbeekweg 22**" beoogt het planologisch mogelijk te maken dat een grotere woning ter plaatse wordt toegestaan evenals een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is als 'niet in betekenende mate' aan te merken. 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 het plan is daarmee zonder meer 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 2019 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2018, 2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Daarnaast is geen sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. Een nadere beschouwing hierop is niet vereist.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.1.7 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 **"Wallenbeekweg 22**" 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 dit 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 "Landgoed Wallenbeek" zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

Op ruim 400 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding (N-528-51/N-528-57) van de Gasunie gelegen die onder Bevb valt. Het betreft een 8" hogedruk aardgasleiding met een werkdruk van 40 bar. De leiding kent geen 10^{-6} contour voor wat betreft het plaatsgebonden risico en heeft een inventarisatieafstand van 95 meter. Het plan heeft derhalve geen invloed op het groepsrisico ten gevolge van de leiding. De ligging van deze aardgasleiding vormt op grond van het BevB geen belemmering voor onderhavig plan.

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 **"Wallenbeekweg 22**" 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 **"Wallenbeekweg 22**" 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 **"Wallenbeekweg 22**" 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 "Landgoed Wallenbeek" is hemelsbreed op ca. 4 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:

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 “Wallenbeekweg 22”

Toename verhard oppervlak
Het plan leidt tot een toename van het verharde oppervlak op de locatie van de te realiseren woning met bijbehorende bouwwerken. Deze bestaat uit het dak van de nieuwe woning en bijgebouwen alsmede de toegangsweg naar deze gebouwen en terrassen bij de gebouwen. Het aanliggende eigen terrein (nu voornamelijk bosperceel) blijft onveranderd.

Hemelwaterafvoer
Door de toename van verhard oppervlak wordt er meer water afgevoerd dan in de huidige situatie. Het regenwater dat afstroomt van de daken en verhard terreinoppervlak mag niet op de riolering worden aangesloten (zie het onderdeel afvalwater). Er dient een tijdelijke waterberging te worden gerealiseerd ter grootte van 40 mm neerslag gerekend over het nieuw te realiseren verhard oppervlak (dus verhard terreinoppervlak en daken). De nieuwe inrichting van het gebied is zodanig dat er in ruime mate mogelijkheden zijn voor het laten afstromen van het regenwater naar de aan te leggen poel en/of het realiseren van wadi's of greppels. Hierdoor kan een groot deel van het regenwater in dit systeem worden geborgen. Tijdens de afstroming over het maaiveld vindt infiltratie van het regenwater plaats. Lediging van wadi's en greppels moet plaatsvinden via infiltratie in de bodem omdat er geen oppervlaktewater in de buurt is waarnaar het water (vertraagd) kan worden afgevoerd. Infiltratie lijkt mogelijk, maar precieze informatie ontbreekt voor deze locatie.

Afvalwaterafvoer
De vuilwaterafvoer van de nieuwe woning kan worden aangesloten op de bestaande drukriolering. Vanwege de beperkte afvoercapaciteit van dit type systeem, mag hier geen regenwater op worden aangesloten.

Oppervlaktewater
Er is geen oppervlaktewater in de directe nabijheid aanwezig. Wel wordt in het kader van de nieuwbouw een poel gerealiseerd waar in het verleden ook een poel lag. Deze poel staat niet in verbinding met ander oppervlaktewater.

Grondwater, ontwatering en afwatering
De hoogste grondwaterstand bevindt zich enkele meters onder maaiveld. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste ontwateringsdiepte. Het nieuwe vloerpeil moet voldoen aan de eisen zoals vermeld onder het kopje 'afwatering'.

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 “Wallenbeekweg 22”

Het plangebied "Wallenbeekweg 22" ligt ten zuidwesten van Lonneker en ten noordoosten van de wijk Stokhorst in het noordoostelijke buitengebied van Enschede. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Dinkelland' op ca. 3,1 kilometer ten oosten van het plangebied. Om de woning aan de Wallenbeekweg 22 te mogen vergroten wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Helmerstraat 410 en de Kersdijk 155 in Enschede. De slooplocatie Kersdijk 155 is gelegen op ca. 1 kilometer van het dichtstbijzijnde natura 2000-gebied 'Aamsveen'. De slooplocatie Helmerstraat 410 is gelegen op ca. 3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Buurserzand & Haaksbergerveen'. De voor deze gebieden aangewezen habitattypen en habitats van soorten zijn allen gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring en vermesting als gevolg van stikstofdepositie.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland en zoals hierboven beschreven, op enige afstand van Natura 2000-gebied. Als gevolg van voorgenomen activiteiten binnen het Natuurnetwerk Nederland, worden geen wezenlijke kenmerken of waarden van het Natuurnetwerk Nederland aangetast. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, zoals de toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te kunnen bepalen of er sprake is van een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied, is een stikstofberekening benodigd. Er is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, zie verderop in deze paragraaf.

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
In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door Ad Fontem een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase (sloop aan de Kersdijk 155 en Helmerstraat 410 en bouw aan de Wallenbeekweg 22) en de gebruiksfase (woning Wallenbeekweg 22) bepaald. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "AERIUS Calculator 2020 stikstofberekening Wallenbeekweg 22, Kersdijk 155 en Helmerstraat 410 Enschede; projectnummer

20AF143; d.d. 15 januari 2021". Het rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

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 “Wallenbeekweg 22”

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op een bestaand erf een nieuwe woning met een inhoud van 1500 m3 te realiseren, alsmede extra bijbehorende bouwwerken.

Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling(en) mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is door Natuurbank Overijssel een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de onderzoeksrapportage (project 3099 versie 1.0, d.d. 9 februari 2021) blijkt samengevat het volgende:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats en bezet een amfibie er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en er nestelen geen vogels.

Als gevolg van het bouwrijp maken van de bouwplaats en het verbeteren van de bosweg, wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdiersoorten en amfibieën die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vogels af, maar dit leidt niet tot wettelijke consequenties.

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 "Wallenbeekweg 22"

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken) Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: her-begrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels zijn opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Het plangebied ligt deels binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Het nieuwe erf ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland, maar de toegangsweg behoort tot Natuurnetwerk Nederland. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.1: Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De begrenzing van het plangebied wordt met de gele lijn aangeduid. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de groene kleur op de kaart aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl en quickscan ecologie Natuurbank Overijssel).

Beschermingsregime
Het erf waarop de ontwikkeling plaatsvindt is een bestaand erf en ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Aangezien de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent, hoeft deze ontwikkeling niet getoetst te worden aan provinciaal ruimtelijk beleid t.a.v. het Natuurnetwerk Nederland.
De toegangsweg naar de woning loopt via een bestaand/voormalig pad dat weer in gebruik wordt genomen. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe functie en hoeft het opnieuw gebruiken van dit pad niet getoetst te worden aan provinciaal ruimtelijk beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. In afbeelding 5.2 is de ligging van het bospad in het verleden weergegeven.

Effectbeoordeling
De geplande ontwikkelingen kunnen worden aangemerkt als 'minder dan een kleinschalige ontwikkeling', waarbij er sprake is van een bestaand bouwvlak/erf met het opnieuw in gebruik nemen van een bestaande toegangsweg. Hierbij is ook van belang dat uit ecologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van wettelijke consequenties voor beschermde soorten. Zie hiervoor paragraaf 5.3.2.



Afbeelding 5.2: begrenzing van het plangebied, geprojecteerd op de topografische kaart anno 2009 (bron: kadaster.nl en quick scan ecologie Natuurbank Overijssel).

Wettelijke consequenties en conclusie
Het plangebied bestaat deels uit gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. De wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland worden echter niet negatief beïnvloed bij uitvoering van de voorgenomen activiteiten en leiden niet tot wettelijke consequenties. De NNN vormt geen belemmering 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 "Wallenbeekweg 22" is gekozen voor **e**en gedetailleerd bestemmingsplan. Er is sprake van een concreet uitgewerkt plan voor zowel de bouwlocatie als de slooplocaties. Met de bestemmingsregeling zoals opgenomen worden de randvoorwaarden voor uitvoering concreet vastgelegd.

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 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Wallenbeekweg 22" 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 **"Wallenbeekweg 22**".

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:

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

Agrarisch met waarden (artikel 3)

Aan een klein gedeelte plangebied aan de Helmerstraat 410 is de bestemming 'Agrarisch met

waarden-agrarische functie met landschapswaarden' toegekend. Dit sluit aan bij de bestemming van de omliggende gronden. Dit gedeelte heeft reeds een agrarische bestemming gekregen middels wijziging 2 van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost. Dit gedeelte wordt nu opnieuw meegenomen om te voorkomen dat voor een kleine oppervlakte perceel wijziging 2 blijft gelden, terwijl het overige gedeelte van het perceel Helmerstraat 410 binnen onderhavig bestemmingsplan valt.

Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het weiden van vee en de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor het behoud, herstel en verbetering van de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarde, zoals opgenomen in de koesteransichten die zijn opgesteld voor de verschillende landschapstypen. De koesteransichten die gelden voor het plangebied zijn opgenomen als bijlage bij de regels. In voorliggend plan zijn binnen deze bestemming geen bouwvlakken aanwezig. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bos (artikel 4)

De gronden gelegen tussen de Wallenbeekweg en de gronden ten oosten van het plangebied zijn bestemd als 'Bos'. De voor Bos aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de houtproductie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Er is binnen deze bestemming een aanduiding 'toegangsweg' opgenomen in verband met de toegangsweg naar naar de nieuwe woning.

Natuur (artikel 5)

De gebieden die uitsluitend een natuurfunctie hebben, zijn bestemd als natuurgebied. Dat betekent, dat zij zijn bestemd voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Kleinschalige vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen, zijn toegestaan, voorzover de genoemde waarden hierdoor niet worden geschaad.

Wonen (artikel 6)

De woonpercelen aan de Wallenbeekweg 22, Kersdijk 155 en Helmerstraat 410 hebben de bestemming “Wonen”. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis of een bed and breakfast. Mantelzorg is eveneens toegestaan binnen deze bestemming. Er zijn definities omtrent mantelzorg opgenomen in de begrippenlijst. Daarnaast zijn bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen toegestaan.

In de regels zijn een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning en bijbehorend bouwwerken wordt alleen verleend indien de landschapsontsierernde bebouwing op de slooplocaties gesloopt is.

In gebruikname van de nieuwe woning aan de Wallenbeekweg 22 is alleen mogelijk als renovatie of sloop van de twee landschapsontsierende schuren aan de Helmerstraat 410 plaatsvindt. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het woonperceel Wallenbeekweg 22.

6.3.2 Gebiedsaanduidingen

Archeologisch onderzoeksgebied A (artikel 9.1)

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied A" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 250 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.

Archeologisch onderzoeksgebied B (artikel 9.1)
Voor het gebied dat is aangegeven met de aanduiding 'Archeologisch onderzoeksgebied B' gelden soortgelijke regels als bij bovengenoemd 'archeologisch onderzoeksgebied A', alleen dan bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 5000 m2 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm.

Molenbiotoop (artikel 9.2)
In dit artikel specifieke regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van de molenbiotoop (Wissinksmol).

Stadsrandzone (artikel 9.3)
De stadsrandzone vloeit voort uit de beleidsnota Gids Buitenkans. De ambitie van deze zone is ondermeer de aanleg van een recreatieve route rond de stad en het versterken van de belevingswaarden en landschappelijke waarden. De stadsrandzone kan worden beschouwd als een "groene zoom" van het buitengebied. Deze zone komt tot stand op basis van vrijwilligheid. Met het invoeren van deze gebiedsaanduiding wordt voorkomen dat voor kleine initiatieven ten bate van de zone een zware en dure procedure doorlopen moet worden. Het toevoegen van functies en nieuwbouw is alleen mogelijk indien dit passend is op grond van de bestemming die er ook op ligt.

6.3.3 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.

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.

6.3.4 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 de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen en voor het bouwen van nutsvoorzieningen.

algemene aanduidingsregels (artikel 9)

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. Ook kunnen gebiedsaanduidingen zijn opgenomen voor de bescherming van milieugevoelige functies tegen milieuhinder (zoals geluids- of geurzones) of voor specifieke gebieden waar op termijn een transformatie naar een andere functie of bestemming is voorzien.

De in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen zijn beschreven in paragraaf 6.3.2 van deze toelichting.

algemene gebruiksregels (artikel 10)

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). Van deze regel uitgezonderd is het van het afwijkend gebruik dat door burgemeester en wethouders is toegestaan bij een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving.

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 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 wijzigingsregels (artikel 12)

In de algemene wijzigingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in bepaalde concreet genoemde gevallen onderdelen van het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheden liggen in het verlengde van de afwijkingsbevoegdheden zoals genoemd in de algemene afwijkingsregels maar hebben doorgaans een grotere impact op de woon- en leefomgeving.

Hierbij moet onder meer worden gedacht aan een wijzigingsbevoegdheid voor het (gedeeltelijk) wijzigen van de Lijst van bedrijfstypen, een wijzigingsbevoegdheid voor het toekennen van de aanduiding 'karakteristiek' aan een als zodanig door een cultuurhistorisch deskundige gewaardeerd en door burgemeester en wethouders aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebouw of een wijzigingsbevoegdheid voor het in geringe mate wijzigen van bestemmings- en/of bouwgrenzen om een gewenst en voor het overige in het bestemmingsplan passend bouwplan mogelijk te kunnen maken.

algemene procedureregels (artikel 13)

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.

6.3.5 Overige regels

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

Parkeren en laden en lossen (artikel 14)

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 14)

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.

6.3.6 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.

6.4 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.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied wordt op het perceel Wallenbeekweg 22 een woning van 1500 m3 met 200 m2 aan bijbehorend bouwwerken gerealiseerd met toepassing van de rood voor rood regeling en wordt een passende regeling toegekend aan de locaties waar de landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt (Helmerstraat 410 en Kersdijk 155). De gronden in het plangebied zijn eigendom van particulieren.

Exploitatieovereenkomst
De gemeentelijke kosten worden verhaald middels het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende particuliere ontwikkelaars. Van de exploitatieovereenkomst is overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro in de "Huis aan Huis" mededeling gedaan.

Exploitatieplan
Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

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

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Juni 2021, gemeente Enschede

enschede.nl