Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Weleweg 555-557

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Weleweg 555-557

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 5
1.4 Wettelijk kader 6
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 7

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **9**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 9
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 9
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 12

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **17**
3.1 Ruimtelijke structuur 17
3.2 Functionele structuur 17
3.3 Cultuurhistorie 18

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **21**
4.1 Toekomstige situatie 21
4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro) 25
4.3 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 26
4.4 Welstand en beeldkwaliteit 26
4.5 Duurzaamheid 26

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **30**
5.1 Milieu 30
5.2 Water 36
5.3 Natuur 38

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **41**
6.1 Algemeen 41
6.2 Indeling planregels 41
6.3 Beschrijving van het plan 43
6.4 Handhaving 48

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **49**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan **"Weleweg 555-557**" is opgesteld om een beoogde ontwikkeling aan de Weleweg 555 en 557 en het daaraangrenzende noordelijk gelegen perceel (gemeente Lonneker, sectie AK 376) mogelijk te maken.

Er is een aanvraag ingediend om de twee bestaande woningen/wooneenheden aan de Weleweg 555 en 557 samen te voegen tot één woning en een nieuwe woning ten noorden van de Weleweg 555 te bouwen. Het aantal woningen neemt als gevolg van deze ontwikkeling niet toe. De gemeentelijke reactie hierop is dat zij, onder voorwaarden, kan instemmen met deze ontwikkeling. Voorwaarde voor medewerking is onder meer dat de bestaande woningen Weleweg 555 en 557 worden verbouwd tot één woonheid (met daarin één woning). Een andere gestelde voorwaarde voor medewerking is dat het aangrenzende perceel dat noordelijk van de woningen gelegen is wordt omgezet in natuur en in dat kader verschillende inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd. Om het plan uit te kunnen voeren is een partiele herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest' vereist. Middels onderliggende partiele herziening wordt het planologisch-juridisch kader geven om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan **"Weleweg 555-557**" betrekking heeft wordt globaal begrensd door de perceelsgrenzen van het perceel gemeente Lonneker, sectie AK 376 in het noorden, de gronden van het (nieuwe) landgoed 'Rutbek Moat' in het oosten, woonpercelen in het zuiden en de Weleweg in het westen. de betreffende locatie maakt deel uit van het buitengebied van Enschede en is gelegen in stadsdeel West. Ten westen van het plangebied is de zandwinning Rutbekerveld gelegen. Ter plaatse van deze zandwinning is het bestemmingsplan 'Rutbekerveld 2019' vastgesteld, dat onder meer mogelijk maakt dat, parallel aan de zandwinactiviteiten, de bestaande plas aan de zuidzijde ondieper wordt gemaakt in het kader van natuur- en landschapsontwikkeling. Daarnaast is een kleinschalige toeristische en recreatieve functie in de vorm van een visplas met horecavoorzieningen en bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Het plangebied is gelegen ten noorden van de Haaksbergerstraat en de N18.

In afbeelding 1.1 is met een rood kruis de ligging van het plangebied weergegeven. In afbeelding 1.2 is met een rode belijning de begrenzing van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied, ter plaatse van rood kruis (bron: Atlas van Overijssel)

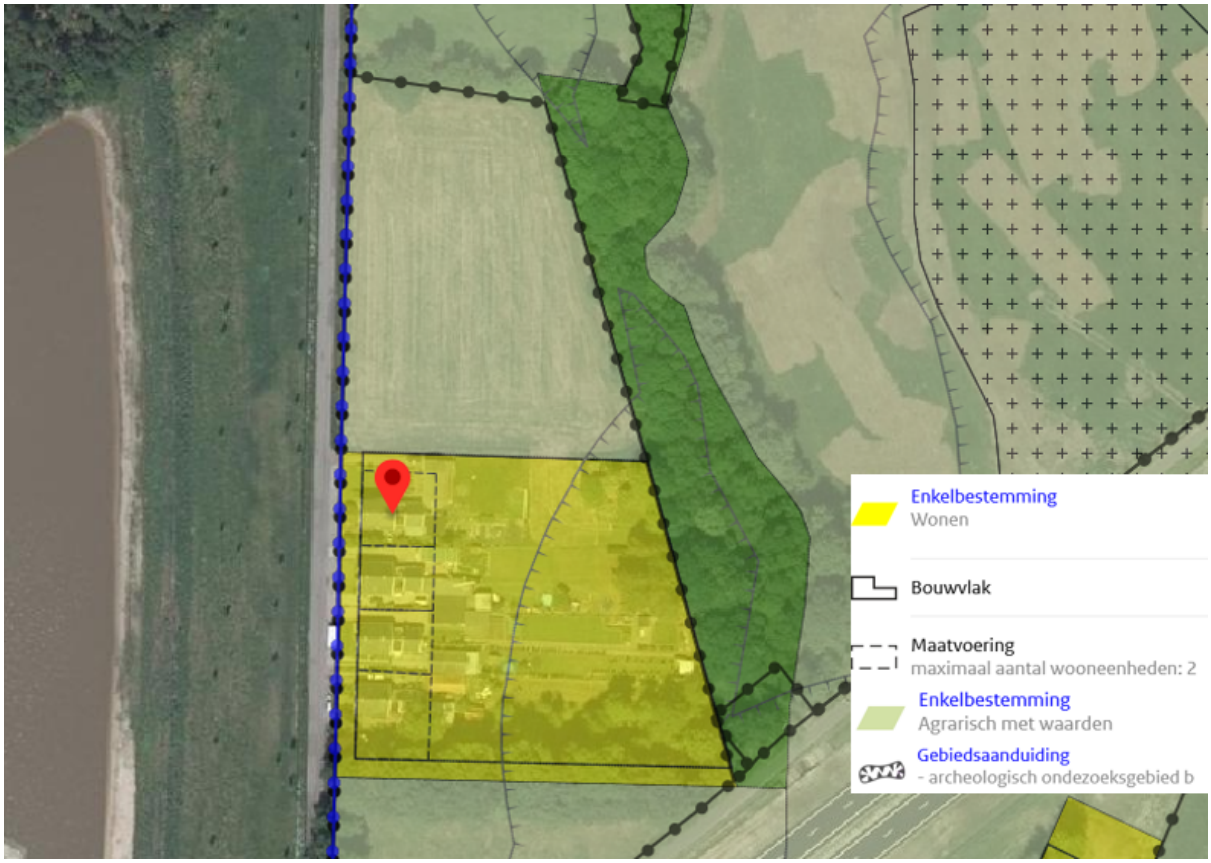


Afbeelding 1.2: begrenzing plangebied met rode belijning (bron: Atlas van Overijssel)

1.3 Geldende juridische regelingen

Bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest'
Het plangebied valt onder het bestemmingsplan “Buitengebied Noordwest”, dat op 9 november 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede.

Het plangebied kent daarin verschillende bestemmingen. Het betreft de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' (agrarische functie met ecologische waarden). Er geldt voor een gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied b'. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de geldende verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest' weergegeven.



Afbeelding 1.3: uitsnede verbeelding 'Buitengebied Noordwest' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn maximaal twee wooneenheden toegestaan (Weleweg 555 en 557). De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met daaraan ondergeschikt, de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met een maximum oppervlakte van 150 m2, bed and breakfast met een maximum oppervlakte van 150 m2, mantelzorg, met de daarbij behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

Binnen een bouwvlak mag maximaal één wooneenheid met daarin maximaal één woning aanwezig zijn, tenzij door middel van een aanduiding anders is aangegeven. In dit geval is voor Weleweg 555 en 557 aangegeven dat maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan

De inhoud van een wooneenheid mag maximaal 750 m³ bedragen. De goothoogte van een wooneenheid mag ten hoogste 6 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 10 meter bedragen. Wooneenheden mogen niet worden verplaatst.

Bij een wooneenheid zijn bijbehorende bouwwerken mogelijk. De toegestane oppervlakte is afhankelijk van de grootte van het bestemmingsvlak, maar is maximaal 100 m2.

De voor 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met ecologische waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het weiden van vee en de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, geomorfologische, natuurlijke en

cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de koesteransichten die zijn opgesteld voor de verschillende landschapstypen en als bijlage onderdeel uitmaken van de bestemmingsplanregels. Hieraan ondergeschikt zijn agrarisch natuurbeheer, extensieve recreatie, de winning van zout, voor zover daarvoor een concessie is gegeven, ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd), sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen, alsmede andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen,bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen toegestaan.

De aanduiding 'Archeologisch onderzoeksgebied B', gelegen in het oostelijke gedeelte van het plangebied, geeft aan dat in afwijking van het bepaalde elders in de regels, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m². Indien hiervan sprake is dient door middel van archeologisch (voor)onderzoek te worden aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn of dat er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met waarden'. Om deze nieuwe woning te mogen realiseren dienen de twee bestaande wooneenheden ter plaatse van Weleweg 555-557 terug te worden gebracht naar maximaal één wooneenheid. Het noordelijke gelegen perceel wordt daarbij omgezet van een agrarische bestemming in de bestemming 'Natuur'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passende juridisch-planologische kader opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Parapluplan 'Cultuurhistorie'
In het paraplu-bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' heeft het plangebied de aanduiding 'overige zone-cultuurhistorie'. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand dient te worden gehouden. In het plangebied is geen bebouwing met de aanduiding 'karakteristiek' aanwezig. Een doorvertaling van de regels van het parapluplan is daarom niet nodig.

Parapluplan 'Buitengebied-zonnepanelen'
In het parapluplan 'Buitengebied-zonnepanelen' is het plangebied 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.

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)
Binnen het bestemmingsplan 'Bedrijven met milieuzones' is het plangebied aanduid als 'overige zone-risicovolle inrichtingen uitgesloten' en 'overige zone-vuurwerk uitgesloten'. Middels deze aanduidingen worden vuurwerkbedrijven en de vestiging van risicovolle inrichtingen uitgesloten. De regels van het paraplubestemmingsplan zijn doorvertaald 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 **"Weleweg 555-557**" is het erkende wijkorgaan dorpsraad Boekelo actief. De dorpsraad Boekelo is gevraagd schriftelijk advies uit te brengen. De dorpsraad heeft een positief advies uitgebracht.

Vooroverleg

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

Het bestemmingsplan is voor vooroverleg voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft aangegeven dat er meer duidelijkheid gewenst is ten aanzien van het streefbeeld van het te verschalen terrein en gebruikte soorten in struweelbeplanting en bloemenstrook. Naar aanleiding daarvan zijn deze onderdelen verduidelijkt. Vervolgens is het plan opnieuw voorgelegd aan de provincie en is vanuit hen aangegeven dat ze kunnen instemmen met het plan.

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: **“Weleweg 555-557**” in voorbereiding te nemen op 10 juni 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 **“Weleweg 555-557**” en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 2 september 2020 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in de Staatscourant. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie is sinds maart 2012 van kracht en vormt de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR beschrijft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland in de richting van het jaar 2040. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichter bij burgers en bedrijven brengen. Provincies en gemeenten krijgen letterlijk de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het kabinet heeft dertien nationale (gelijkwaardige) belangen opgesteld. Dit zijn concrete belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

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

Onderhavig plan raakt geen beleid of regels van het Rijk.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

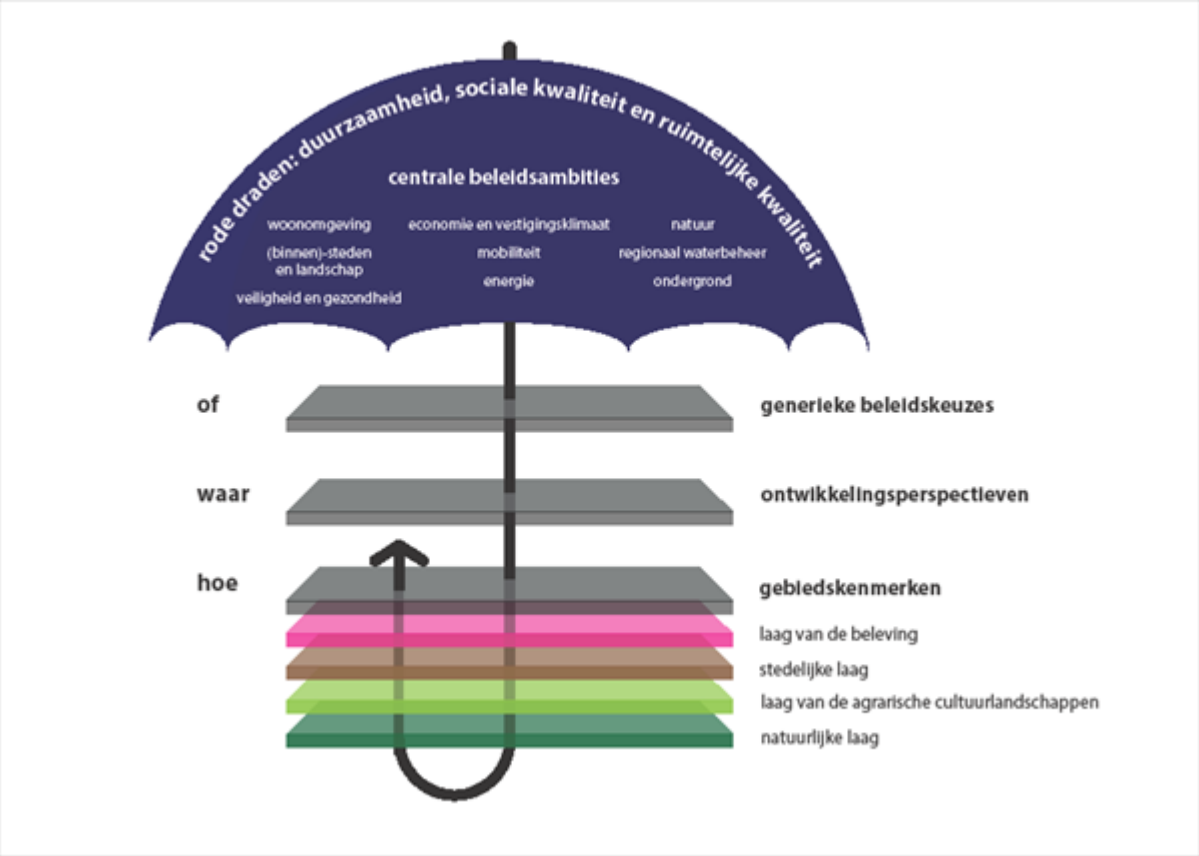
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

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



Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

- Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel. Dit heeft zij gevat onder de ' Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een nadere invulling van de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking 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

Middels onderhavig plan wordt de samenvoeging van twee wooneenheden en de nieuwbouw van een wooneenheid mogelijk gemaakt (die voortkomt uit de samenvoeging van de wooneenheden). Daarnaast wordt een perceel met een agrarische bestemming omgezet naar een natuurbestemming.

Wat betreft het provinciaal beleid zijn er een aantal onderdelen daaruit relevant. In de Omgevingsverordening is in artikel 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) bepaald dat bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving uitsluitend in ontwikkelingen voorzien die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is en dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

In onderhavig plan worden twee wooneenheden samengevoegd tot één wooneenheid. De samen te voegen wooneenheden betreffen twee relatief kleine wooneenheden. Door de samenvoeging en verbouwing naar één wooneenheid kan een duurzame wooneenheid wordt gerealiseerd, aangepast aan de eisen en woonwensen van deze tijd. Het is stedenbouwkundig gewenst om de nieuwe woning in dezelfde (rooi)lijn te bouwen als de bestaande woningen. Er is echter beperkt ruimte op het bestaande erf om een nieuwe wooneenheid te realiseren waarbij het ritme (de afstand tussen de woningen in het bebouwingslint) hetzelfde blijft. De nieuwe woning wordt om die reden direct aangrenzend aan het bestaande bebouwingslint gerealiseerd. Hiermee wordt een relatief beperkte oppervlakte agrarische grond gebruikt, waarbij deze gronden worden heringericht op een wijze die aansluit bij de doelstelling van provinciaal beleid. Er kan gesproken worden van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, dienen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij geldt ook dat voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), dat de voorwaarde geldt dat compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap landbouw. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit, waarbij

de kwaliteitsdoelen voor natuur en water het uitgangspunt zijn.

Onderliggend bestemmingsplan maakt een relatief kleinschalige ontwikkeling in de Groene Omgeving mogelijk. Een kleine oppervlakte agrarische grond wordt omgezet in een woonbestemming. Per saldo wordt er daarbij geen wooneenheid/woning toegevoegd (het aantal wooneenheden blijft gelijk).

Het perceel weiland dat aansluitend aan Weleweg 555-557 gelegen is, valt onder het ontwikkelingsperspectief 'Ondernemen met Natuur en Water'. Dit perceel wordt ingezet voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het agrarische gebruik wordt gestaakt en het perceel wordt omgezet in een bestemming 'Natuur'. Er worden verschillende landschaps- en natuurmaatregelen uitgevoerd, die zijn vastgelegd in een inrichtingsplan. De uitvoering van maatregelen worden via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd. De inrichting van het perceel voor natuurdoeleinden sluit aan op de ontwikkeling van het aangrenzende landgoed 'Rutbek Moat'.

Voor het plangebied geldt dat, naast dat deze gelegen is in het perspectief 'Ondernemen met Natuur en Water buiten de NNN' deze ook gelegen is binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Bij ontwikkelingen is het behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen belangrijk. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem. De ontwikkeling, die betrekking heeft op de functie wonen en waarbij tegelijkertijd geinvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit past in dit ontwikkelingsperspectief.

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

Het plangebied is in de Laag van het agrarisch cultuurlandschap gelegen in het 'essenlandschap'. In de Natuurlijke laag is het plangebied aangemerkt als 'dekzandvlakte en ruggen'. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De (strekkings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, is daarbij het uitgangspunt.

In de overige lagen, de Stedelijke Laag en Laag van de beleving, heeft het plangebied geen specifieke kenmerken.

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 is ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

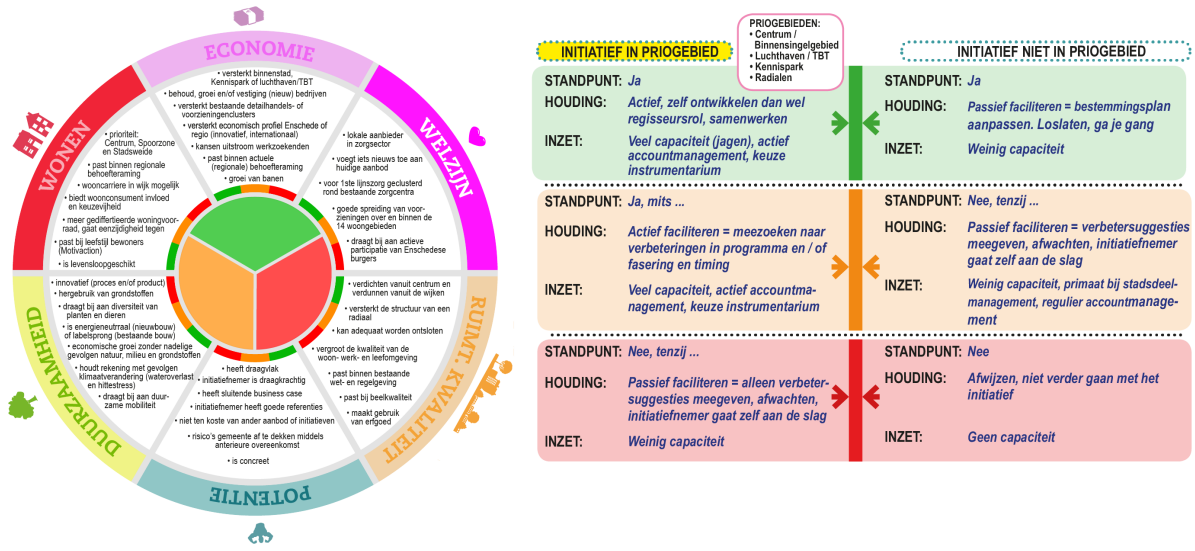
2.3.2 Stedelijke Koers

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'.



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. De relevante ten aanzien van dit plan worden hieronder weergegeven.

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. In juni 2019 is de nieuwe Woonvisie vastgesteld. Dit betreft geen structuurvisie.

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 "Weleweg 555-557" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

Woonvisie
In de nieuwe Woonvisie is benoemd dat voor het buitengebied geldt dat er geen woningen mogen worden toegevoegd, tenzij 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. Wel geeft de Woonvisie ook ruimte voor initiatieve voor bijzondere woonvormen voor bijvoorbeeld ouderen, jongeren, pilots als tiny houses en/of leefgemeenschappen die een meerwaarde opleveren voor Enschede als aantrekkelijke stad en voor de leefbaarheid van het buitengebied.

In onderliggend bestemmingsplan wordt er per saldo geen extra woning toegevoegd. Er worden daarnaast investeringen in de ruimtelijke kwaliteit verricht, zodat de omgevingskwaliteit en biodiversiteit vergroot wordt. Door de ontwikkeling worden enkele kwalitatief betere woningen in het buitengebied gerealiseerd dan in de huidige situatie aanwezig zijn. Het initiatief past daarmee binnen de doelstellingen van de Woonvisie.

Gids Buitenkans
De Gids Buitenkans geeft het kader voor ontwikkelingen in het buitengebied. Uitgangspunten van de Gids zijn

onder andere zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik en het voorkomen van verdere verstening. Nieuwe bouwmogelijkheden ontstaan daarom alleen door bestaande rechten binnen het bestemmingsplan of doordat de nieuwe bouw de kwaliteit van de omgeving in grote mate verbetert.

Voor het beoordelen van initiatieven wordt het model van de weegschaal gehanteerd. De Weegschaal Buitenkans verbeeldt het belang van het evenwicht tussen nieuwe initiatieven en het effect ervan op de ruimtelijke kwaliteit.Er is sprake van verplaatsing van één wooneenheid, door twee wooneenheden samen te voegen tot één wooneenheid en een nieuwe woning te bouwen op een locatie direct aan het bestaande bebouwingslint. Er wordt per saldo dus geen extra woning toegevoegd. Ten aanzien van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden verschillende maatregelen getroffen.

Onderdeel van de ontwikkeling is de omzetting van een aangrenzend perceel agrarische grond naar een bestemming 'Natuur' in het kader waarvan het perceel ook een nieuwe inrichting krijgt. Door de uitvoering van het inrichtingsplan wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van natuur, landschap en biodiversiteit. Bij het bepalen van de landschapsmaatregelen is rekening gehouden met de uitgangspunten van de Natuurkansenkaart. Uit deze kaart blijkt dat het met name zinvol is om op de planlocatie in te zetten op insecten (bijen en vlinders). Een inrichting met een grillige bosrand met struweel, verschraling van de grond met extensief beheer en een bloemenstrook zoals opgenomen in het inrichtingsplan (zie 4.1.2) zorgt voor een passende leefomgeving voor deze soorten.

Het perceel is aangemerkt als 'ondernemen met natuur en water buiten de NNN' (zie ook paragraaf 2.2). Compensatie door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving dienen gericht te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap. Middels uitvoering van onderliggend bestemmingsplan en het bijbehorende inrichtingsplan wordt bijgedragen aan het behalen van deze doelstelling. Met het uitvoeren van het plan wordt de kwaliteit van de omgeving ook verbeterd. Aan de uitgangspunten van de Gids Buitenkans wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

De bebouwing aan dit gedeelte van de Weleweg betreft een zeer typische lintbebouwing in het buitengebied. Het zijn een aantal kleine, ongeveer gelijke, twee onder één kap woningen. Het type woningen is het best te omschrijven als "arbeiderswoningen". Het rijtje woningen staat alleen, langs een landelijk weggetje, zonder directe buren. Het is een ensemble gevormd door een rijtje in een verder zeer landelijke omgeving en dat is heel bijzonder te noemen. Deze karakteristiek dient het uitgangspunt te zijn bij veranderingen in de toekomst.

Deze karakteristieke huizen zijn gelijktijdig gebouwd als een rijtje woningen ergens tussen 1930 en 1940 in de juist daarvoor ontgonnen woeste grond langs de Rietbeek of Rutbeek. Waarschijnlijk bedoeld om arbeiders te huisvesten. Tot op de dag van vandaag is het unieke karakter bewaard gebleven en is de historie nog afleesbaar.

Het is belangrijk voor de toekomst om het karakter van de plek te behouden en de woningen in hun uiterlijke verschijningsvorm met een conserverende houding te behandelen. Voor toekomstige generaties blijft het dan duidelijk dat dit rijtje woningen bij elkaar hoort en dat ze hier midden in de nieuwe ontginning gebouwd zijn om arbeiders te huisvesten die naar alle waarschijnlijkheid geholpen hebben met het ontginnen van de grond en deze gereed gemaakt hebben ten dienste van de landbouw.

Het aanwezige rijtje woningen kan uitgebreid worden met één woning die zich qua uiterlijk en maten exact aanpast aan het bestaande rijtje. Als ruimtelijke tegenprestatie voor het toevoegen van één woning in het bebouwingslint wordt het weiland ten noorden van dit gebied landschappelijk ingericht en worden nieuwe natuurwaarden toegevoegd aan het landschap. Hiervoor is een inrichtingsplan gemaakt (zie 4.1.2).



Afbeelding 3.1: vogelvluchtafbeelding op de woningen aan de Weleweg (met aan de linkerzijde de woningen Weleweg 555 en 557)

Het plangebied is gelegen direct aansluitend aan het nieuwe landgoed Rutbek Moat (Haaksbergerstraat 1160). In het kader van de aanleg van dit nieuwe landgoed zijn verschillende natuur- en landschapsmaatregelen uitgevoerd. De ontwikkeling van natuur en landschap in het plangebied sluit hier goed op aan.

3.2 Functionele structuur

Op dit moment heeft het plangebied voor een gedeelte een woonfunctie en voor een gedeelte een agrarische functie (het huidig gebruik is weiland). In afbeelding 3.1 zijn de woningen Weleweg 555 en 557 weergegeven. De woningen Weleweg 555 en 557 zijn twee relatief kleine twee onder een kap woningen. Deze zijn gebouwd begin jaren 30 van de vorige eeuw. De woningen vormen de afsluiting van het bebouwingslint van woningen aan de Weleweg.



Afbeelding 3.1: aanzicht woningen Weleweg 555 en 557 vanaf Weleweg.

In afbeelding 3.2 is het zicht op het weiland weergegeven vanaf de Weleweg. Aan de rechterzijde is een van de bijgebouwen van Weleweg 555 te zien.



Afbeelding 3.2: zicht op weiland vanaf de Weleweg

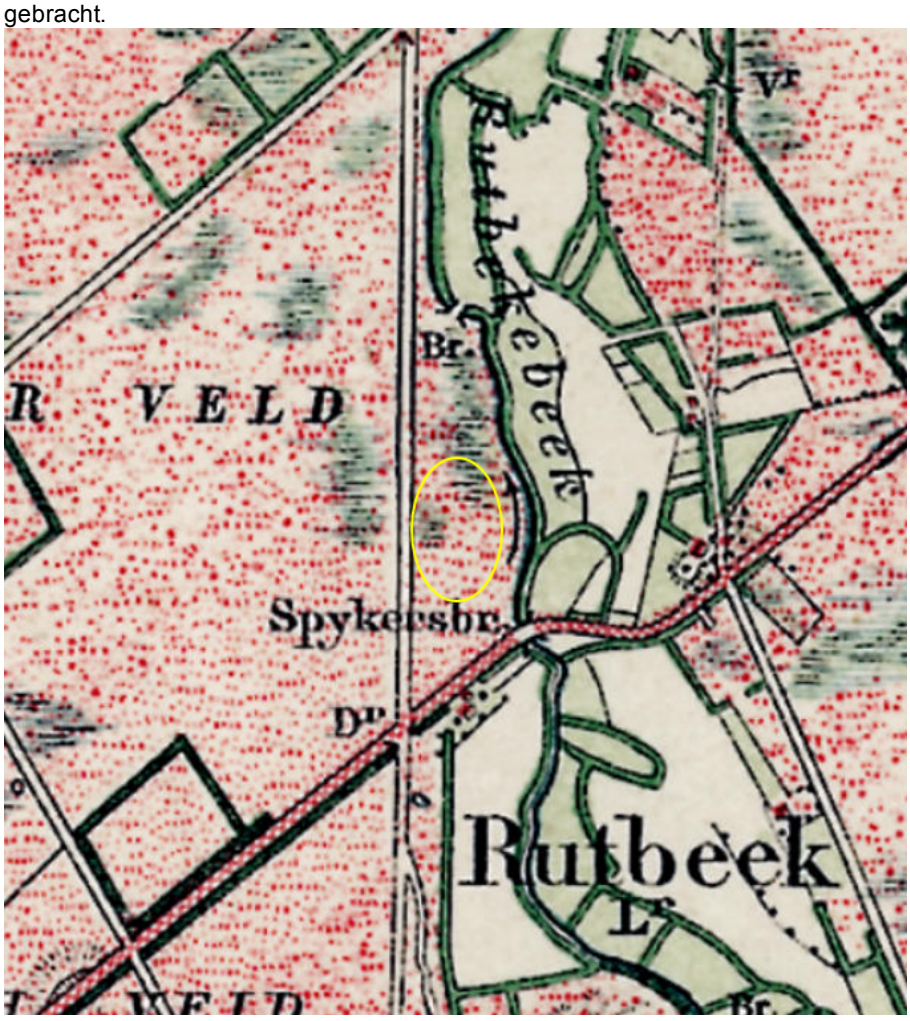
3.3 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied
Het grondgebied van de gemeente Enschede bestaat voornamelijk uit een stuwwal- en keileemlandschap en een dekzandlandschap. Het gebied wordt doorsneden door vele beken, waaronder de Glanerbeek, de Elsbeek, de Rutbeek en de Boekelerbeek. Daarnaast ligt in het uiterste zuidoosten een veengebied (het Aamsveen), dat onderdeel uitmaakt van een groter veengebied dat in Duitsland ligt. Het landschap als geheel dankt zijn vorm aan de voorlaatste en laatste ijstijd. Van noord naar zuid loopt de stuwwal van Oldenzaal/Enschede, één van de grootste in Overijssel.

Rond de stuwwal ligt een zone met veel keileem, dat tijdens de laatste ijstijd bedekt is door dekzand. Dit dekzand is afgezet door de wind, waardoor een deken van dekzand over het gebied is gelegd en hoge reliëfrijke dekzandkoppen en -ruggen ontstonden. Deze koppen liggen vooral op de grens van hoog naar laag: dus langs de beekdalen en stuwwallen.

Het agrarische landschap van de gemeente Enschede vindt zijn oorsprong in vroege Middeleeuwen, toen de bewoners van de streek op de hogere delen permanente akkers aanlegden. Om versnippering van de betrekkelijk kleine arealen te voorkomen werden de bouwlanden waar mogelijk gezamenlijk aangelegd en beheerd, de zogenaamde essen. Deze essen moesten regelmatig bemest worden om de vruchtbaarheid van de grond op peil te houden. Daarvoor werd een gemengd agrarisch bedrijf gevoerd, waarin ook beekdalen en woeste gronden een belangrijke rol speelden. De woeste gronden bestonden veelal uit heidevelden. De namen hiervan eindigden op - veld, iets dat in de huidige naamgeving nog altijd herkenbaar is.

Het Rutbekerveld, waarin het plangebied gelegen is, was ook dergelijke woeste grond. Hierop werden schapen geweid en plaggen gewonnen. De plaggen werden in de potstal gebracht en daar vermengd met de mest van de schapen. Vanuit de potstal werden de plaggen vermengd met mest vervolgens op de es gebracht.



Afbeelding 3.2: kaart omstreeks 1900 (bron: Topotijdreis)

Vanaf 1850 traden grote veranderingen op in het landschap in de gemeente Enschede. In de eerste plaats verdween een groot deel van het oude cultuurlandschap als gevolg van de forse uitbreiding van de stad Enschede. In de tweede plaats maakte het resterende agrarische landschap rond de stad een metamorfose door. Zo werden, met uitzondering van een gedeelte van het Usselerveld, van het Usselerveen, de Derkingsmaten en het Aamsveen, alle woeste gronden ontgonnen. De heidevelden werden hoofdzakelijk omgezet in onregelmatig verkavelde en met houtwallen omringde weilanden en in bossen.

Het in cultuur brengen van de woeste gronden was tot het begin van de twintigste eeuw hoofdzakelijk een zaak van Enschedese textielfabrikanten. De introductie van de kunstmest maakte het eenvoudiger ook de

woeste gronden als akkerland te gebruiken.

In de huidige situatie is een gedeelte van het plangebied in gebruik als agrarische grond. Er zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden beschermd of aangewezen in het plangebied.

Monumenten in het plangebied

Er zijn geen monumenten in het plangebied of omgeving van het plangebied aanwezig.

Overige cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren in het plangebied

Er zijn in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren en bouwwerken zonder monumentstatus aanwezig.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

In het plangebied van het bestemmingsplan "Weleweg 555-557" zijn geen beschermwaardige bomen aanwezig.

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

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

Het bij de APV behorende bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die is te raadplegen op de website van de gemeente Enschede. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten wordt in bestemmingsplannen zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige beschermwaardige bomen door bouwgrenzen en infrastructurele werken, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, zodanig te situeren dat daardoor de maximale kroonprojectie van de bomen niet of zo min mogelijk wordt beperkt.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Toekomstige situatie

4.1.1 Bebouwing en erf

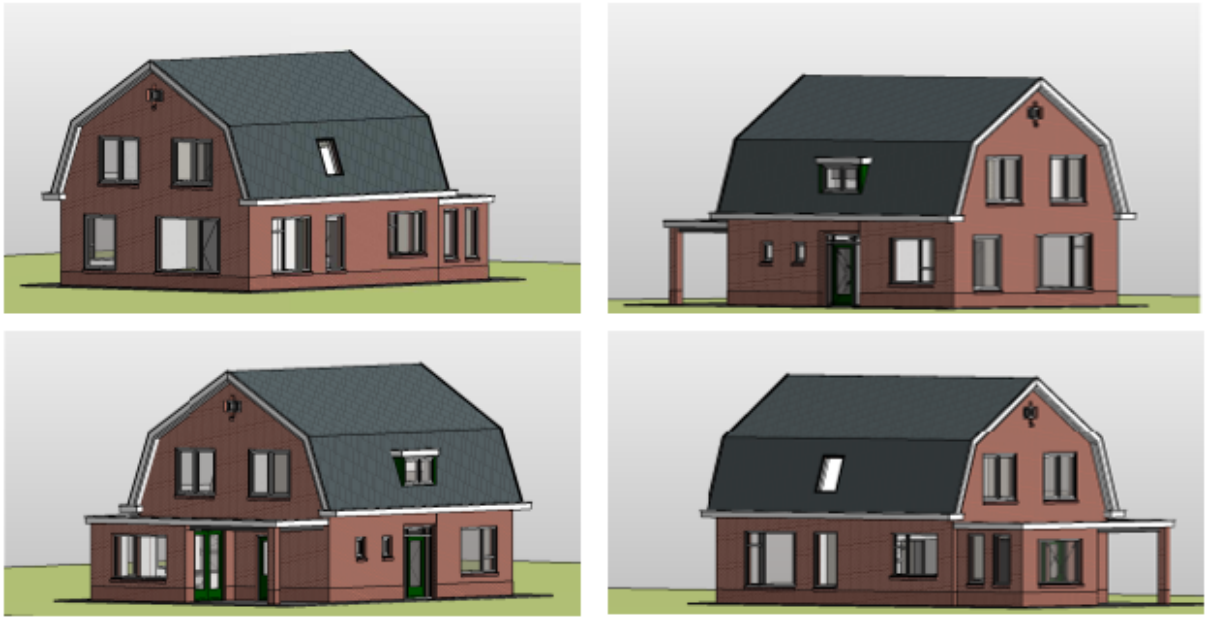
De twee bestaande wooneenheden Weleweg 555 en 557 (twee onder een kap) worden samengevoegd tot één wooneenheid met daarin één woning. In dat kader zijn bouwtekeningen ingediend, waaruit blijkt dat er sprake is van verbouwing naar één wooneenheid met daarin één woning. Met de verbouwing worden twee relatief kleine wooneenheden omgebouwd naar één wooneenheid, waardoor een wooneenheid wordt gerealiseerd die voldoet aan de woonwensen van deze tijd (onder meer wat betreft woonoppervlakte en wooncomfort) en waarbij tegelijkertijd duurzaamheidsmaatregelen worden genomen. De tekening van de bestaande en nieuwe situatie na de verbouwing naar één wooneenheid is als bijlage van de regels opgenomen.

Het bouwrecht voor de andere woonheid wordt verplaatst naar een locatie direct aangrenzend aan de bestaande woningen; de nieuwe wooneenheid wordt ten noorden van het bestaande bebouwingslint gesitueerd. In afbeelding 4.1 is de locatie van de nieuwe wooneenheid weergegeven. Deze is ook opgenomen in het inrichtingsplan. Achter de nieuwe wooneenheid/ in het achtererfgebied is er ruimte voor een bijgebouw. De inrit van de nieuwe woning komt ten noorden van de nieuwe woning te liggen. De huidige inrit ten noorden van Weleweg 555 blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie.

Qua situering wordt de wooneenheid in de dezelfde (rooi)lijn geplaatst als de bestaande woningen aan de Weleweg. Het uiterlijk en de massa van de nieuwe wooneenheid sluit ook aan bij de bestaande woningen. De inhoud van de nieuwe wooneenheid bedraagt maximaal 750 m3, overeenkomstig de maximale inhoudsmaat van woningen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest'. In bijlage 3 van de regels is het beoogde bouwplan voor de nieuwe woning opgenomen. Dit bouwplan is akkoord bevonden, waarna de gewenste maten (o.a. goot- en bouwhoogte) zijn opgenomen in de bouwregels van dit bestemmingsplan. Het bouwplan is als onderlegger gebruikt om een passende bestemmings- en bouwregeling op te kunnen stellen. De bouw van een afwijkende woning is onder voorwaarden wel mogelijk. Er is in dat kader een binnenplanse afwijkingsbevoegheid opgenomen.



Afbeelding 4.1: impressie locatie nieuwe wooneenheid (bron: Gbouwtek)



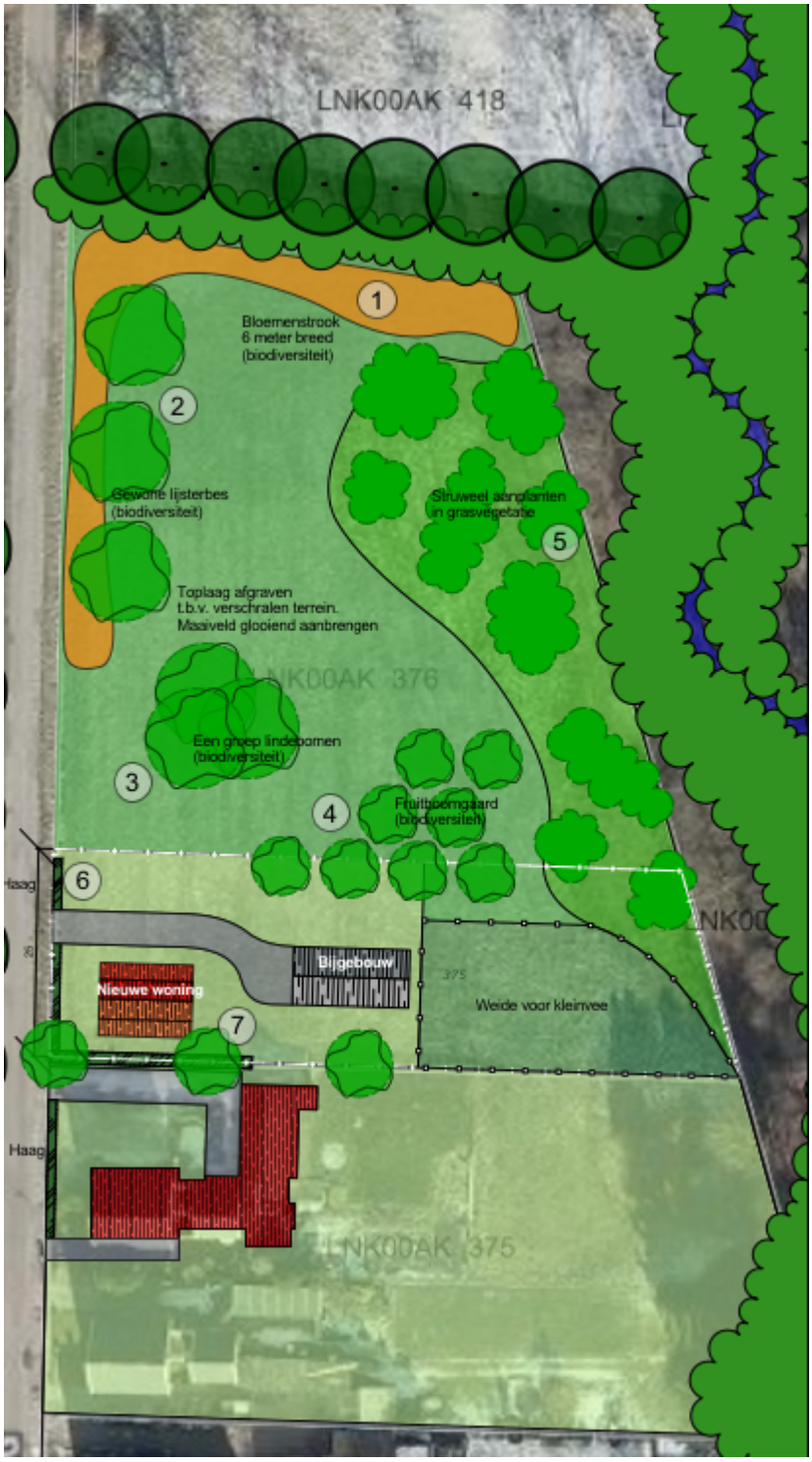
Afbeelding 4.2: impressie aanzichten nieuwe wooneenheid (bron: Gbouwtek)

4.1.2 Inrichtingsplan

Het gebied maakt deel uit van een oude hoevenlandschap. Een oude hoevenlandschap kent een kleinschalige en grillige verkaveling. De landbouwkavels in het oude hoevenlandschap zijn vaak omzoomd met houtwallen en de wegen zijn veelal krom. De herinrichting van het weiland sluit aan op de kenmerken van het oude hoevenlandschap. Het landschap wordt verdicht en kleinschaliger gemaakt, inheemse soorten worden toegevoegd.

Er worden verschillende natuur- en landschapsmaatregelen genomen, waarbij het agrarische gebruik van het perceel wordt beeindigd. Het streefbeeld is het realiseren van een bloemenrijk schraalgrasland. De maatregelen bestaan uit het aanplanten van een bloemenstrook met inheemse soorten(1) en het aanplanten van struweel (5). Tevens wordt de toplaag van de bodem afgegraven, om het terrein te verschralen (voedselarm te maken). Het maaiveld wordt daarna glooiend aangebracht. Er worden verschillende bomen en struiken aangeplant (2, 3, 4). Aan de achterzijde van het nieuwe woonperceel wordt een weide voor kleinvee gerealiseerd. Een uitsnede van het inrichtingsplan is weergegeven in afbeelding 4.3. Het gehele inrichtingsplan is als bijlage bij de regels gevoegd. In een voorwaardelijke verplichting die in de regels is opgenomen wordt verwezen naar dit inrichtingsplan, waarmee de uitvoering en instandhouding van de maatregelen gewaarborgd wordt.

Tussen het bestaande en nieuwe erf wordt een bomenrij (7) gerealiseerd, aan de voorzijde van de woningen wordt een haag aangeplant. Aan de voorzijde van de erven wordt een haag geplant (6). Hiermee wordt de nieuwe situatie op passende wijze in het landschap ingepast.



Afbeelding 4.3: uitsnede inrichtingsplan (bron: Borgerink Groendesign)

4.1.3 Verkeer en parkeren

Er zal een extra inrit op de Weleweg worden gerealiseerd ten noorden van de nieuwe wooneenheid. Parkeren vindt op eigen terrein plaats. In dit geval (buitengebied, vrijstaande woning groter dan 120 m2 gebruiksoppervlakte) geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Op eigen erf is voldoende ruimte aanwezig om in deze parkeergelegenheid te voorzien. Doordat de woonpercelen Weleweg 555 en 557 samengevoegd worden tot 1 wooneenheid is er feitelijk geen sprake van een toename van het aantal wooneenheden/woningen. Daarom mag gesteld worden dat het aantal verkeersbewegingen niet significant zal wijzigen/toenemen ten gevolge van de ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen verdere consequenties voor het bestaande omliggende wegennet.

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.

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 bij kleine woningbouwontwikkelingen (maximaal 11 woningen), waarover de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 28 juni 2017 een uitspraak heeft gedaan (201608869/1/R3).

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Weleweg 555-557"

In het bestemmingsplan "Weleweg 555-557" wordt de samenvoeging van twee wooneenheden naar één wooneenheid mogelijk gemaakt en nieuwbouw van een vrijstaande wooneenheid mogelijk wordt gemaakt. Er is geen sprake van een toename van het aantal wooneenheden, waardoor er ook geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

In paragraaf 3.3 is reeds ingegaan op cultuurhistorische aspecten, behalve op het aspect 'archeologie'. Wat betreft dit aspect geldt het volgende. in het bestemmingsplan 'buitengebied Noordwest is een zeer klein gedeelte van het plangebied aangemerkt als 'archeologisch onderzoeksgebied B'. Dit betreft gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gronden geldt dat archeologisch onderzoek vereist is wanneer er bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m². Er is geen sprake van een bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 50 centimeter of een grotere oppervlakte dan 2500 m2. Archeologisch onderzoek is daarom niet vereist.

4.4 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Weleweg 555-557" geldt de welstandsidentiteit 'Boerenerven, oude eserven'.

De rij woningen kan in ruime zin opgevat worden als een soort langgerekt erf. De lintbebouwing vormt een ensemble in de zin zoals dat ook in de welstandstoets genoemd wordt. De stadsbouwmeester toetst nieuwbouw en verbouw daarom op de kwaliteit van het gebouw zelf, op de relatie van het gebouw met de overige erfbebouwing en op het effect van het gebouw op het landschapsbeeld. De toets is gebaseerd op de kenmerken van het erf in kwestie. De stadsbouwmeester toetst alle bouwwerken die niet expliciet in de criteria worden genoemd 'in de geest van de identiteit' aan het doel van welstandszorg en de kenmerken van de categorie zoals die in de geldende brochure worden beschreven.

Het bouwplan voor de nieuwe woning is in het vooroverleg met Welstand besproken. Conclusie hiervan is dat het bouwplan akkoord is en voldoet aan de welstandseisen.

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. Tot voor kort 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 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 voorgestane 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, c.q. 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 het realiseren van windturbines of zonnepanelen op maaiveldniveau en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. In de regels zijn de voorwaarden voor het plaatsen van zonnepanelen op maaiveld beschreven.

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, 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 inrichtingen 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.

In onderliggend bestemmingsplan wordt de omzetting van agrarische grond naar natuur mogelijk gemaakt, waarbij verschillende natuur- en landschapsmaatregelen worden genomen om de biodiversiteit te verbeteren. Daarnaast worden de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen onderzocht.

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 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 **"Weleweg 555-557**" 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.

5.1.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

Toetsing bestemmingsplan "Weleweg 555-557" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan heeft tot doel de samenvoeging van twee wooneenheden naar één wooneenheid, de nieuwbouw van een wooneenheid en het omzetten van een agrarisch perceel naar een natuurfunctie mogelijk te maken.

De beoogde ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkelingsproject en is geen activiteit 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 "Weleweg 555-557" 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. Het bepalende milieuaspect voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten is geluidhinder.

Milieuhinder van bestaande bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied voor woningen in het plangebied
Onderliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het samenvoegen van twee woningen/wooneenheden (Weleweg 555-557) tot één woning/wooneenheid en het bouwen van een nieuwe woning ten noorden hiervan. De bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn in dat verband geïnventariseerd. Van de bedrijven zijn de indicatieve hindercontouren bepaald. Uit een nadere beschouwing blijkt dat deze bedrijven geen knelpunten opleveren voor het plangebied Weleweg 555-557. Het overzicht van de omliggende bedrijven is in tabel 5.1 hieronder weergegeven.

Adres	Naam	Omschrijving activiteit	Cat	Milieu-aspect	Indicatieve afstand (in m[1])	Invloed op plan-gebied
Badweg 55	Hoenink	Landbouwloonbedrijf	3.1	Geluid	50 m	Nee
Badweg 65	Roosink	Loon- en grondverzetbedrijf	3.1	Geluid	50 m	Nee
Rutbekerveldweg 255	Zandwinning Rutbekerveld	Zandwinning	4.1	Geluid	200 m	Ja
Rutbekerveldweg 275	Fishing Adventure	Visvijver met vishutten	3.1	Geluid	50 m	Nee
Rutbekerveldweg 275	Goorsche Veld B.V.	Tijdelijke opslagplaats van grond	3.2	Geluid	100 m	Nee
Oude Deldenerweg 125	Buitenplaats Boekelo	Camping	3.1	Geluid	50 m	Nee

Tabel 5.1: omliggende bedrijven plangebied

Zandwinning Rutbekerveld Rutbekerveldweg 255

Normafstanden
Geluid 200 m
Stof 100 m
Gevaar en geur 10 m

De woningen aan de Weleweg 555 en 557 zijn op grotere afstand dan 10 m van de inrichtingsgrens van de zandwinning gelegen. Aan de normafstanden voor de aspecten gevaar en geur wordt dus voldaan.

Aan de normafstanden voor de aspecten stof en geluid wordt echter niet voldaan. Deze aspecten zijn daarom nader beschouwd:

Stof
In de omgevingsvergunning milieu, verleend op 9 september 2014, voor de zandwinning is bepaald dat zand in de buitenlucht zodanig wordt behandeld dat:

a. wordt voorkomen dat stofverspreiding optreedt die op een afstand van meer dan 2 meter van de bron met het blote oog waarneembaar is;
b. verontreiniging van de omgeving wordt beperkt;
c. wordt voorkomen dat goederen in een oppervlaktewaterlichaam geraken;
d. wordt voorkomen dat goederen in een voorziening voor het beheer van afvalwater geraken.

Met deze voorschriften is geborgd dat ter plaatse van de woningen aan de Weleweg 555 en 557 geen hinder vanwege stofverspreiding optreedt. Overigens zijn in de bestaande situatie geen klachten bekend omtrent

stofoverlast.

Daarnaast wordt opgemerkt dat er ter voorkoming van overlast van stof ten behoeve van de uitbreiding van de zandwinning enige jaren geleden een wal en boombeplanting aan de westzijde van de Weleweg is aangelegd (vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting).

Ten aanzien van het aspect 'stof' zijn er geen belemmeringen.

Geluid
In paragraaf 5.1.4 wordt nader ingegaan op geluidsaspecten. Hieruit blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor uitvoering van het bestemmingsplan.

Conclusie
Algemeen kan worden geconcludeerd dat vanuit het 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 "Weleweg 555-557"

Het bestemmingsplan **“Weleweg 555-557**” beoogt het planologisch mogelijk te maken dat twee wooneenheden worden samengevoegd in één wooneenheid en een nieuwe woning gerealiseerd wordt. Daarnaast wordt een agrarisch perceel omgezet naar natuur en worden hiervoor verschillende inrichtingsmaatregelen genomen.

Van het plangebied zijn er geen bodemonderzoekgegevens in het gemeentelijk bodemarchief aanwezig en zijn geen historische gegevens bekend die de betrokken terreindelen verdacht maken wat betreft de aanwezigheid van bodemverontreiniging. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe wooneenheid zal een bodemonderzoek volgens de NEN 5740 en indien nodig volgens de NEN 5707 verricht moet worden.

Mocht dan blijken dat er plaatselijk sprake is van bodemverontreiniging, dan kan deze functiegericht en kosteneffectief worden gesaneerd.

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

In het plangebied worden twee bestaande woningen samengevoegd tot één nieuwe woning en wordt ten noorden hiervan één nieuwe woning gerealiseerd. Daarmee wordt binnen het plangebied één nieuwe geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd. Het plangebied is gelegen binnen de zone van de Haaksbergerstraat en de N18. Voor deze wegen geldt op grond van de Wet geluidhinder een onderzoeksverplichting. De overige in de nabijheid van het plangebied gelegen wegen zijn gezien de geringe verkeersintensiteit akoestisch niet relevant. Railverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai zijn voor het plangebied niet relevant.

Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Weleweg ligt de zandwinning Rutbekerveld. De Wet geluidhinder is op de zandwinning niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel beoordeeld te worden of bij de nieuw te realiseren woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de woning geen beperking vormt voor de activiteiten van de zandwinning.

Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai en de zandwinning in beeld te brengen is door Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek bouwplan woning Weleweg 555 te Enschede; werknummer 19.056; d.d. 6 maart 2020".

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader

In artikel 74 van de Wgh is bepaald dat zich aan weerszijden van een weg een zone bevindt. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. De zonering geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur.

Volgens artikel 76a/77 van de Wgh moet bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan of een projectbesluit, waarin nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, binnen onderzoekszones van wegen, als bedoeld in artikel 74 van de Wgh, akoestisch onderzoek worden verricht.

De binnen het plangebied te realiseren nieuwe woning is gelegen in buitenstedelijk gebied binnen de zone van bestaande wegen. Op de woning bedraagt de voorkeurswaarde 48 dB (artikel 82, eerste lid Wgh). Indien deze waarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden verleend tot ten hoogste 53 dB (artikel 83, eerste lid Wgh).

Het vaststellen van een hogere waarde is pas mogelijk indien aangetoond wordt dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard), en voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Geluidnota (verder Geluidnota). De Geluidnota is bij besluit van 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijke) herzien vastgesteld.

Resultaten akoestisch onderzoek
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeer op zoneringsplichtige wegen Haaksbergerstraat en N18 de geluidsbelasting respectievelijk ten hoogste 36 en 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en is voor het geluid vanwege het wegverkeer sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Vanwege het wegverkeer wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor het plan. Het vaststellen van hogere waarden is niet aan de orde.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Weleweg 555-557"** 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 “Weleweg 555-557” is niet gelegen in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

Luchtvaartlawaai
Het plangebied van het bestemmingsplan "Weleweg 555-557" is niet gelegen in de nabijheid van het (voormalige) vliegveld Twente en ook niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld.

Zandwinning Rutbekerveld
Aan de zandwinning Rutbekerveld is bij besluit van 9 september 2014 een omgevingsvergunning - milieu verleend. Aan de vergunning zijn onder andere geluidsvoorschriften verbonden met daarin opgenomen waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau. Nabij geluidsgevoelige bestemmingen mag het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet meer bedragen dan 45 dB(A) in de dagperiode, 40 dB(A) in de avondperiode en 35 dB(A) in de nachtperiode. Het maximale geluidsniveau mag niet meer bedragen dan 55 dB(A) in de dagperiode en 50 dB(A) in de avond- en nachtperiode.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege de zandwinning op de nieuw te realiseren woning het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 45 dB(A) in de dagperiode, 39 dB(A) in de avondperiode en 35 dB(A) in de nachtperiode bedraagt. Het maximale geluidsniveau bedraagt ten hoogste 48 dB(A) in de dagperiode en 44 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Daarmee wordt voldaan aan de waarden uit de omgevingsvergunning - milieu en vormt de nieuwe woning geen belemmering voor de zandwinning.

Er is geen sprake van toename van geluidgevoelige objecten. Het aantal woningen blijft gelijk. Volgens de Geluidnota is de te realiseren woning gelegen in het gebiedstype 'Buitengebied'. Voor dit gebiedstype geldt een richtwaarde van 45 dB(A) in de dagperiode, 40 dB(A) in de avondperiode en 35 dB(A) in de nachtperiode. Aan de richtwaarden wordt voldaan. Er is geen sprake van cumulatie van geluid waarmee rekening dient te worden gehouden. Daarmee kan worden vastgesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij de vergunde activiteiten van de zandwinning niet worden belemmerd.

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

5.1.5 Luchtkwaliteit

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

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

van het Besluit gevoelige bestemmingen gezoneerde rijksweg of provinciale weg.

Luchtkwaliteit en het plangebied “Weleweg 555-557”

Het bestemmingsplan **“Weleweg 555-557**” beoogt het planologisch mogelijk te maken dat twee bestaande woningen worden samengevoegd naar één woning, en een nieuwe woning kan worden gerealiseerd op een locatie aangrenzend aan de bestaande woningen. Per saldo blijft het aantal woningen gelijk. Daarnaast wordt een agrarisch perceel omgezet naar natuur.

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.

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

5.1.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid regels opgesteld voor inrichtingen 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 "Weleweg 555-557” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is.

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 " Weleweg 555-557" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

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 het wettelijk kader het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De basis van die 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 “Weleweg 555-557” is geen weg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. In de directe nabijheid, op ca. 150 meter, is de nieuwe N18 aanwezig. Een weg die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. In het kader van de MER van deze ontwikkeling is een risicoanalyse gemaakt waaruit blijkt dat er op dit deel van het tracé geen PR-contour, geen plasbrandaandachtsgebied en geen (significant) groepsrisico heerst.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Weleweg 555-557" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Weleweg 555-557" of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

Conclusie externe veiligheid

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

5.2 Water

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

Hemelwater

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

Afvalwater

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

eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA), al dan niet met een helofytenfilter, worden ingericht.

Oppervlaktewater

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

Grondwater en ontwatering

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

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

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

Afwatering

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

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

Waterhuishouding en het bestemmingsplan "Weleweg 555-557"

Het bestemmingsplan Weleweg 555-557 beoogt het planologisch mogelijk maken van het samenvoegen van twee woningen/wooneenheden tot één wooneenheid en het bouwen van een nieuwe wooneenheid met een daarbij horend bijgebouw. Tevens zal een deel van het eigen terrein worden (her)ingericht. In de openbare ruimte vinden geen werkzaamheden plaats.

Toename verhard oppervlak
Het nieuwe plan leidt tot een toename van het verharde oppervlak. Deze bestaat uit het dak van de nieuwe woning en het bijgebouw alsmede de toegangsweg naar deze gebouwen. Het aanliggende eigen terrein (nu grasland) wordt met beplanting en bomen opnieuw ingericht.

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. 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 ruimte mate mogelijkheden zijn voor het realiseren van wadi's en/of greppels. Hierdoor kan een groot deel van het regenwater in dit systeem worden geborgen. Lediging vindt plaats via infiltratie in de bodem of vertraagde afvoer naar oppervlaktewater. Infiltratie lijkt mogelijk, maar precieze informatie ontbreekt voor deze locatie. Een afvoer naar oppervlaktewater is mogelijk, te weten naar de bermsloten langs de Weleweg.

Afvalwaterafvoer
De vuilwaterafvoer van de nieuwe woning kan worden aangesloten op de bestaande drukriolering. Op dit systeem mag geen regenwater worden aangesloten.

Oppervlaktewater
De bestaande oppervlaktewaterstructuur blijft intact. Alleen zal mogelijk een extra hoeveelheid regenwater worden geloosd dat afkomstig is van de daken en het verharde terreinoppervlak, afhankelijk van de keuzes voor waterberging en (vertraagde) afvoer die worden gemaakt. Deze hoeveelheid is echter zo gering dat dit geen invloed heeft op het functioneren van het oppervlaktewatersysteem.

Grondwater, ontwatering en afwatering
De grondwaterstand kan met name in de winterperiode tot circa 60-70 cm onder maaiveld staan. Hiermee wordt net 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 “Weleweg 555-557”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Weleweg 555-557” is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het samenvoegen van twee woningen tot één woning en het realiseren van één nieuwe woning. Daarnaast wordt er nieuwe natuur gerealiseerd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Buurserzand & Haaksbergerveen, op ca. 1,7 kilometer ten zuidoosten van het plangebied.

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

Conclusie Wet natuurbesscherming, 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 “Weleweg 555-557”

In de Nationale Databank flora en fauna staan voor het plangebied enkele waarnemingen van gewone dwergvleermuizen benoemd. Het gaat telkens om 1 foeragerend exemplaar in 2009. Het plangebied heeft zover kan worden nagegaan nooit onderdeel uit gemaakt van ecologisch onderzoek. Sommige beschermde soorten maken gebruik van bebouwing. Soorten als huismus en vleermuizen maken gebruik van de ruimtes onder dakpannen of van de spouw. Aangezien er zeer beperkt wijzigingen aan de gevel en het dak van de bestaande woningen worden uitgevoerd is de kans klein dat de beoogde activiteiten zullen leiden tot aantasting of verstoring van eventueel in de bestaande bebouwing aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen van (strikt) beschermde soorten.

Gelet op het voorgaande kan op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit kan worden gerealiseerd zonder verbodsbepalingen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming te overtreden. Het uitvoeren van ecologisch onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Daarbij wordt volledigheidshalve wel opgemerkt dat wanneer de plannen mochten wijzigen en de bestaande bebouwing in zijn geheel of grotendeels gesloopt zou worden om plaats te kunnen maken voor nieuwbouw er in dat geval wellicht wel ecologisch onderzoek noodzakelijk is alvorens gesloopt kan worden.

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 "Weleweg 555-557"

Het plangebied is niet gelegen op gronden die onderdeel uitmaken van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van de NNN liggen circa 70 meter ten zuiden en direct ten oosten van de planlocatie.

De locatie van de nieuwe woning en het perceel weiland dat omgezet wordt naar natuur zijn gelegen op gronden die zijn aangewezen als 'zone ondernemen met natuur en water buiten de NNN, bestaand'. Een nadere toetsing aan de provinciale omgevingsverordening is noodzakelijk. In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de bepalingen uit de verordening in relatie tot dit plan. Conclusie is dat de maatregelen die genomen worden in lijn zijn met de provinciale uitgangspunten voor de zones 'Ondernemen met natuur en water'.

Conclusie NNN

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

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

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

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

In het bestemmingsplan "Weleweg 555-557" is gekozen voor een bestemmingsplan gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest'. Er is in dit geval gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan. Het plan kent specifieke uitgangspunten en ruimtelijke randvoorwaarden voor uitvoering, waardoor een gedetailleerde juridisch-planologische regeling de gewenste sturing mogelijk maakt.

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 7.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Weleweg 555-557" 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 **"Weleweg 555-557**".

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

Natuur (artikel 3)

Gronden met de bestemming 'Natuur' hebben alleen een natuurfunctie. Dat betekent, dat zij zijn bestemd zijn voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Kleinschalige vormen van recreatie, zoals wandelen zijn toegestaan, voor zover de genoemde waarden hierdoor niet worden geschaad.

Wonen (artikel 4)

De woonpercelen hebben de bestemming “Wonen”. Het betreft het bestaande woonperceel Weleweg 555-557 en het woonperceel waar de nieuwe wooneenheid gerealiseerd wordt. 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. 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 enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, te weten een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de verbouwing van de bestaande wooneenheden naar één wooneenheid in relatie tot de nieuwbouw en een voorwaardelijke verplichting waarmee de uitvoering van het inrichtingsplan gewaarborgd wordt.

6.3.2 Gebiedsaanduidingen

Er geldt één gebiedaanduiding binnen het plangebied. Dit is de aanduiding 'Archeologisch onderzoeksgebied B'.

Archeologisch onderzoeksgebied B (artikel 7.1.1)
In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied B" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m^2 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

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.

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.

Er is een specifieke bouwaanduiding, specifieke bouwaanduiding a' opgenomen in verband met de verplichte voorgevelrooilijn waarin gebouwd dient te worden alsmede de toegestane goot- en nokhoogte van de nieuw te realiseren wooneenheid vast te leggen.

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.

6.3.4 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 5)

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 6)

In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen en voor het plaatsen van zonnepanelen op maaiveldniveau.

algemene aanduidingsregels (artikel 7)

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 8)

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 9)

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 10)

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 11)

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 12.1)

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

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 12.2)

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

6.3.6 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.

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

Exploitatieovereenkomst

Het plangebied wordt door door een particulier partij ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten zal verhalen middels het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende partij. Zodra de exploitatieovereenkomsten gesloten zijn zal daar overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro in de "Huis aan Huis" mededeling worden 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. Er is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is ook op opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemers komt.

Gelet op het bovenstaande onder "Exploitatieplan" en "Exploitatieovereenkomst" 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:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© November 2020, gemeente Enschede

enschede.nl