Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Usseler Es West

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Usseler Es West

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 4
1.4 Wettelijk kader 4
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 5

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **8**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 8
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 8
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 11

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **15**
3.1 Ruimtelijke structuur 15
3.2 Functionele structuur 16
3.3 Cultuurhistorie 16

Hoofdstuk 4 Gewenste ontwikkeling plangebied **21**
4.1 Projecten en nieuwe initiatieven 21
4.2 Welstand en beeldkwaliteit 22
4.3 Duurzaamheid 23

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **26**
5.1 Milieu 26
5.2 Water 35
5.3 Natuur 37
5.4 Zoutwinning AKZO 40

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **42**
6.1 Algemeen 42
6.2 Indeling planregels 42
6.3 Beschrijving van het plan 43
6.4 Handhaving 54

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **55**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

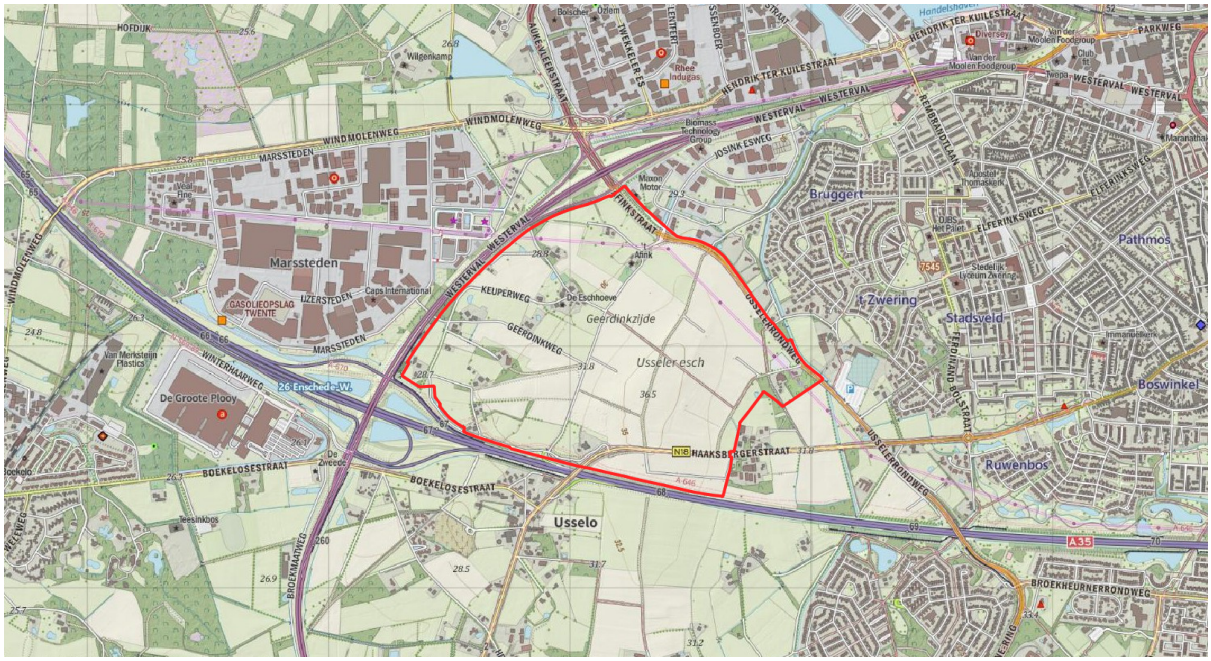
1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Naar aanleiding van de meest recente regionale afspraken rondom het programmeren van bedrijventerreinen in Twente, heeft de gemeenteraad van Enschede in 2019 besloten om het grootste deel van het bedrijventerrein op de Usseler Es te deprogrammeren en niet meer in ontwikkeling te nemen. De Oostkrans wordt nog wel ontwikkeld als bedrijventerrein, voor de Bolling en de Westkrans komen de bedrijfsbestemmingen te vervallen.

Het voorliggende bestemmingsplan **"Usseler Es West**" geeft invulling aan dit besluit door de betreffende bedrijfsbestemmingen op de Bolling en in de Westkrans te herzien in agrarische en natuurbestemmingen. De erven in de Westkrans hebben een woonbestemming gekregen. Voor het overige is de huidige situatie vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan **"Usseler Es West**" betrekking heeft ligt in stadsdeel West en wordt globaal begrensd door de Westerval, Usselerrondweg, oostkant van de bolling op de Usseler Es en de A35 (in rood aangegeven in onderstaande afbeelding).



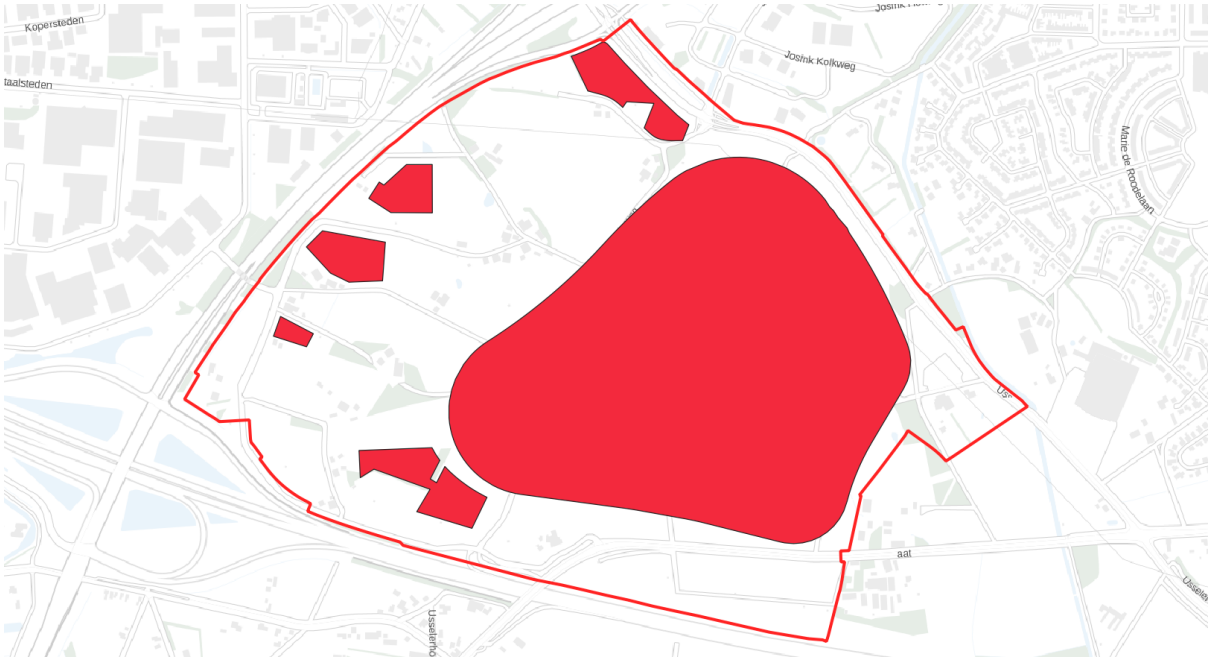
Afbeelding 1: plangebied bestemmingsplan "Usseler Es West"

1.3 Geldende juridische regelingen

Het plangebied valt hoofdzakelijk onder het bestemmingsplan “Usseler Es 2008”, dat op 14 maart 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Voor een klein gedeelte aan de westzijde is het bestemmingsplan "N18 - gedeelte Enschede" (vastgesteld op 8 mei 2018) het juridisch geldende kader. Daarnaast zijn de volgende paraplubestemmingsplannen van toepassing:

Bestemmingsplan	*Datum vaststelling*	*Van toepassing op*
Onzelfstandige Bewoning Enschede	13 november 2017	Klein deel van de Usselerrondweg
Kwalitatief sturen op appartementen	30 september 2019	Klein deel van de Usselerrondweg
Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)	18 november 2014	Gehele plangebied
Cultuurhistorie	6 februari 2017	Gehele plangebied
Parkeren Enschede	11 maart 2019	Gehele plangebied

Op 30 september 2019 is als onderdeel van het besluit tot afboeken van de gronden op de Bolling en in de Westkrans, door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen. Op grond van dit voorbereidingsbesluit is het niet toegestaan om de weg te bestemmen gronden voor bedrijfsactiviteiten in gebruik te nemen. Het voorbereidingsbesluit is op 10 oktober 2019 in werking getreden.



Afbeelding 2: vlakken waarop het voorbereidingsbesluit van toepassing is

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: www.ruimtelijkeplannen.nl. 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).

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 **"Usseler Es West**" is het erkende wijkorgaan 'Buurtkring Usselo' actief.

De buurtkring is gevraagd over dit bestemmingsplan een advies uit te brengen.

Op 3 september 2020 heeft de 'Buurtkring Usselo' te kennen gegeven met de doelstellingen van dit bestemmingsplan te kunnen instemmen. Wel hebben zij aangegeven betrokken te willen blijven bij de uiteindelijke uitvoering van dit bestemmingsplan.

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.

Voorliggend bestemmingsplan beoogd de huidige bedrijfsbestemmingen om te zetten in agrarische- en

natuurbestemmingen. Hierbij zijn geen ruimtelijke belangen van bovengenoemde partijen in het geding. Met het plan wordt invulling gegeven aan de deprogrammeringsopgave die is afgesproken met de provincie. Daarnaast wordt de bestaande situatie rondom water en (hoogspannings)leidingen vastgelegd met de daarbij behorende beperkingenzones. Conclusie is dat het wettelijk overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro achterwege kan blijven.

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: **"Usseler Es West**" in voorbereiding te nemen op 6 november 2019 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.

> *Het bestemmingsplan "Usseler Es West" heeft van 1 oktober 2020 tot en met 11 november 2020 als ontwerp ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging van dit bestemmingsplan is op 30 september 2020 kennis gegeven in de Staatscourant, en het gemeentelijke blad "Huis aan Huis", het Gemeenteblad en langs "elektronische weg" (internet).*

Zienswijzen

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

> *Gedurende de termijn van het ter inzage liggen van het bestemmingsplan "Usseler Es West" zijn in totaal negen zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen hiervan zijn door indieners ervan, ingetrokken. De zienswijzen zijn door ons beantwoord en samengevat in een 'nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Usseler Es West". De naar voren gebrachte zienswijzen hebben op onderdelen tot wijzigingen en aanpassingen in het bestemmingsplan geleid. Deze zijn verwoord in een 'nota van aanpassingen en wijzigingen bestemmingsplan "Usseler Es West".*

Gewijzigde vaststelling

De naar voren gebrachte zienswijzen kunnen leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Ook kunnen er nog ambtelijke wijzigingen worden aangebracht. De gemeenteraad zal dan worden voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

> *Aangezien het bestemmingsplan "Usseler Es West" naar aanleiding van ingediende zienswijzen op onderdelen is aangepast en gewijzigd, en daarnaast tevens ambtelijke aanpassingen/wijzigingen hebben plaatsgevonden, zal de gemeenteraad worden voorgesteld het bestemmingsplan "Usseler Es West" gewijzigd vast te stellen.*

Rechtsbescherming

Na vaststelling, of eventueel gewijzigde 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

In het nieuwe bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die raken aan de rijksbelangen uit de SVIR of de Barro.

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. Sindsdien zijn de documenten via een jaarlijkse cyclus geactualiseerd.

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

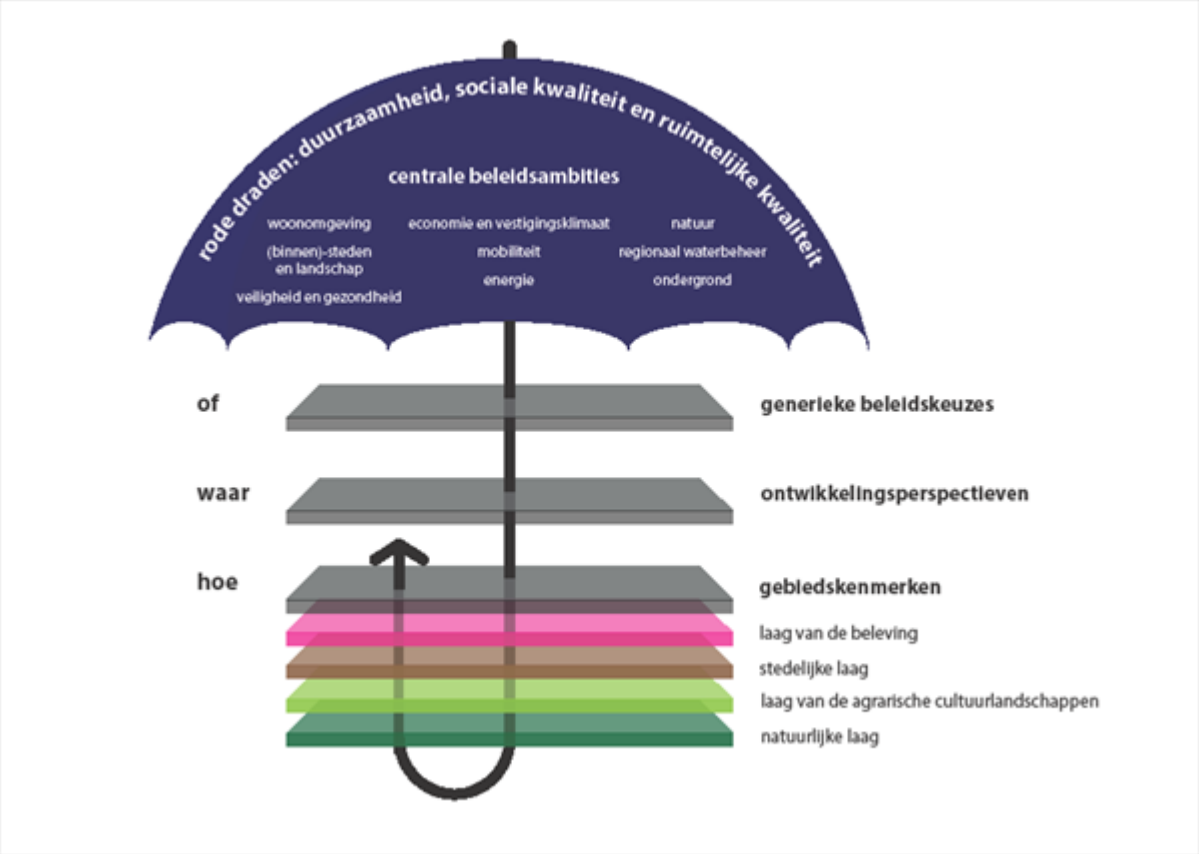
De hoofdambitie van de visie is, net als in de oorspronkelijke omgevingsvisie van 2009, een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat heeft men vertaald in centrale

beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze benadert zij vanuit de drie overkoepelende 'rode draden': duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

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



Afbeelding 3: Uitvoeringsmodel provincie Overijssel

Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

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

met buurgemeenten om te voorkomen dat inefficiënte concurrentie tussen gemeenten ontstaat).
- Gebiedsspecifieke beleidskeuzes, zoals aanduidingen voor grondwaterbeschermingsgebied, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Nationale Landschappen.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Gebiedskenmerken (hoe)

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

In het resterende deel van deze paragraaf wordt nader ingegaan op de van toepassing zijnde 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

Het plangebied ligt in de Omgevingsvisie in de volgende lagen (waarbij tevens de relevante vereisten voor een bestemmingsplan vanuit de Verordening zijn toegelicht):

Generieke beleidskeuzes (of)

Voor het plangebied zijn geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing. De deprogrammering van bedrijventerreinen is wel een afgeleide van de algemene duurzaamheidsdoelstelling om ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur beter te benutten. Met het bestemmen van de bestaande situatie, wordt ook de bestaande kwaliteit van het cultuurlandschap vastgelegd. De nieuwe groenbestemmingen sluiten qua ligging aan op deze bestaande kwaliteit en versterken deze waar mogelijk. Meer informatie hierover is opgenomen in hoofdstuk 4 van deze plantoelichting. Dit sluit aan bij de ruimtelijke kwaliteitsambities 3 (voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen) en 5 (zichtbaar en beleefbaar mooi landschap) uit de Omgevingsvisie

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Vanwege de eerder beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein valt het plangebied onder Ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving (stedelijk netwerk als motor). Dit perspectief is na het deprogrammeringsbesluit voor het plangebied niet langer van toepassing.

Gebiedskenmerken (hoe)

- de natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen
  Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het huidige reliëf. Dit wordt in het bestemmingsplan geborgd door te kiezen voor een bestemming agrarisch met waarden.

- de laag van het agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap
  De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon. Dit wordt in het bestemmingsplan geborgd door te kiezen voor een combinatie van agrarisch met waarden en natuurbestemmingen.

- de stedelijke laag: bedrijventerreinen / informele trage netwerk
  Deze laag is door het deprogrammeren van bedrijventerreinen voor wat betreft dat onderdeel niet langer van toepassing op het plangebied. De informele routes en routenetwerken worden in beeld gebracht en krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op de continuïteit van routes (vaarwegen, kleine paadjes, zandpaden, kerkepaden, fiets- en wandelpaden en -routes, etc). Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij doorgaande zandwegen, wandel- en fietsroutes worden discontinuïteiten in het netwerk van paden en vaar-routes voorkomen. Voor meer informatie over welke structuren beschermd worden zie hoofdstuk 4 van deze plantoelichting.

- de laag van de beleving: niet van toepassing

Conclusie

Conclusie is dat voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met de door de betrokken gemeenten en provincie Overijssel opgestelde 'Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente' (zie voor meer informatie paragraaf 2.3). De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening dienen nog op basis van deze afspraken geactualiseerd te worden.

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 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, waarbij de volgende relevant zijn voor het plangebied:

Beleid bedrijventerreinen

Een evenwichtige markt voor bedrijventerreinen is essentieel voor een sterke regionale economie. Twentse gemeenten en provincie Overijssel hebben daarom in 2017 afspraken gemaakt over het in balans brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen voor de komende tien jaar. De afspraken zorgden ervoor dat de regio niet "op slot" ging. Goede nieuwe plannen kunnen tot ontwikkeling komen en schade aan de economie wordt hierdoor voorkomen.

Op 27 juni 2019 zijn de nieuwe Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente ondertekend en daarmee zijn de afspraken uit 2017 geactualiseerd. Er wordt daarmee op regionaal niveau maximaal ingezet op ruimte voor economische groei en voor groei op de kwalitatief beste locaties voor bedrijven. Op 13 mei 2019 heeft de gemeenteraad vervolgens de Visie Werklocaties vastgesteld, als nieuw ruimtelijk en economisch beleidskader voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties, informele binnenstedelijke bedrijfslocaties en thuiswerken. De Visie Werklocaties is daarmee het uitgangspunt geworden voor de invulling van de regionale herprogrammeringsopgave bedrijventerreinen.

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.

2.3.2 Nieuw beleid

Gelijktijdig met de voorbereiding van het bestemmingsplan "Usseler Es West" is er nieuw beleid rondom de opgave voor duurzame energievoorziening en een nieuwe visie voor het landelijk gebied opgesteld. De gemeenteraad heeft de nota's van uitgangspunten van beide documenten op 30 juni 2020 vastgesteld.

In de Energievisie wordt beschreven hoe er op een duurzame wijze kan worden voorzien in de energie die nodig is om in Enschede te wonen, te werken en te recreëren. In de Visie Landelijk Gebied gaat de gemeente in hoofdlijnen aangeven welke ontwikkelingen de gemeente voor ogen staan in het landelijk gebied. Het zichtjaar voor de op te stellen visie is 2030.

2.3.3 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Door vaststelling van de Visie Werklocaties Op 13 mei 2019 heeft de gemeenteraad het eerdere beleidsvoornemen om de Usseler Es als bedrijventerrein te ontwikkelen, herzien. Op 30 september 2019 is dit besluit definitief vastgesteld (met bijbehorende financiële en juridische kaders) door het afboeken van de gronden op de Bolling (38,0 hectare) en in de Westkrans (6,2 hectare) van de Usseler Es naar agrarische/natuurwaarden onder het financieel meest gunstige regime. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de betreffende bedrijfsbestemmingen te herzien in agrarisch/natuur.

In de nota van uitgangspunten voor het opstellen van de Energievisie is aangegeven dat vanuit de landschappelijke onderzoeken Usseler Es als transformatiegebied is aangewezen. De gemeenteraad heeft op 13 mei 2019 echter de wens uitgesproken dit gebied voor landbouw en natuur te bestemmen. De

ontwikkeling van de Usseler Es tot energielandschap is daarom niet aan de orde.

Voor de op te stellen Visie Landelijk Gebied is het voorstel om de bolling en de westkrans weer beleidsmatig onderdeel te laten worden van het buitengebied. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door de planregels af te stemmen op de regels van het overige buitengebied.

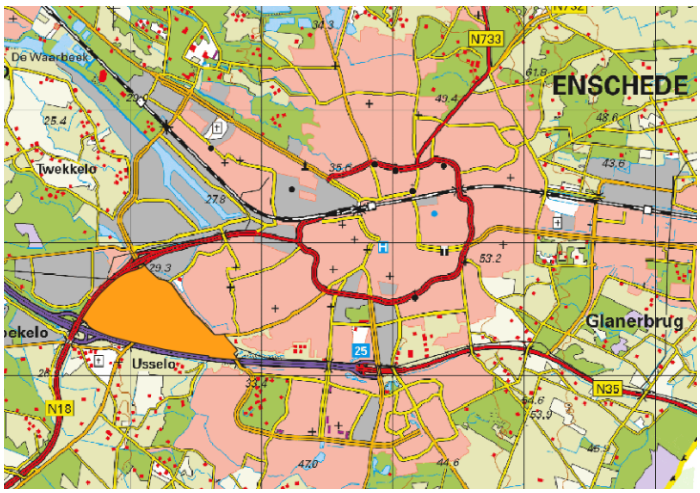
De inhoud van de structuurvisies voor water, cultuurhistorie en externe veiligheid wordt geborgd door de betreffende kaders vast te leggen in de planregels.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Daarbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en op de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied.

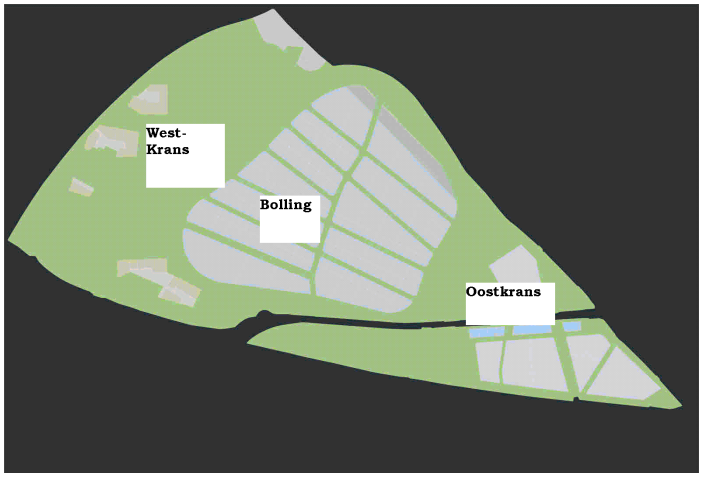
3.1 Ruimtelijke structuur

De Usseler Es ligt ten zuidwesten van de stad Enschede, aan de rand van het stedelijk gebied en sluit door zijn ligging aan bij de bedrijventerreinen in Enschede West namelijk, Marssteden, Josink Es, Havengebied en Grote Plooy (Grolschfabriek). Het plangebied is gelegen op een es, die ook aan de zuidzijde van de Rijksweg A35 doorloopt.



Afbeelding 4: Globale ligging gehele Usseler Es (oranje vlak)

De Usseler Es heeft als hoofdstructuur een driedeling, namelijk: de hoger gelegen 'bolling' en de lager gelegen westkrans en oostkrans. De bolling en westkrans maken onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. In de kransen zijn de bebouwing en de weidegronden gelegen in een structuur van greppels en boomsingels, op de open bolling zijn de akkerbouwgronden gelegen in een hoog gelegen en geheel open gebied. De groenstructuur van de kransen is in de loop van de jaren verschraald en minder fijnmazig geworden.



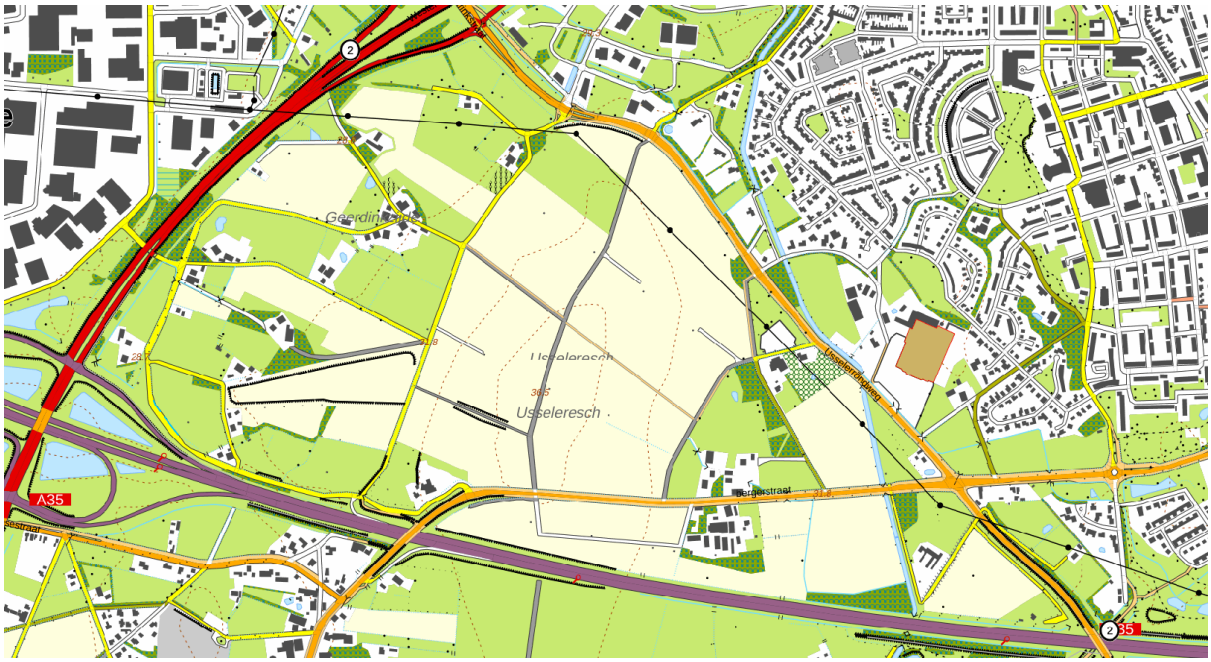
Afbeelding 5: Indeling van het gebied in Westkrans; Bolling en Oostkrans

Ten zuiden van het plangebied ligt de A35. Deze snelweg wordt vanwege de verdiepte ligging ruimtelijk minder ervaren. Door het plangebied loopt daarnaast als belangrijke infrastructuur de Haaksbergerstraat. De verdere infrastructuur binnen het plangebied is bescheiden, lokaal gericht en deels aangepast door de aanleg van de Westerval en de A35. Het gebied is momenteel voor alle verkeer fysiek bereikbaar vanaf de Haaksbergerstraat en de Usselerrondweg, maar voor het gehele gebied tussen Westerval, Usselerrondweg en Haaksbergerstraat geldt een geslotenverklaring uitgezonderd bestemmingsverkeer, fietsers en landbouwverkeer.

3.2 Functionele structuur

De Usseler Es ligt ingesloten tussen tamelijk monofunctionele woon- en werkgebieden. Westelijk en noordelijk betreft dit aangrenzende werkgebieden, waar nagenoeg alleen de werkfunctie overheerst. Ten noordoosten en zuidoosten grenzen grote woongebieden aan de Usseler Es. Het aangrenzende gebied ten zuiden van de A35 heeft een overwegend agrarische functie met daarin de dorpskern van Usselo.

De bolling zelf heeft een agrarische functie. In de westkrans worden de agrarische gronden afgewisseld met woningen en enkele bedrijfsmatige functies. De boerderijen zijn voor het overgrote deel niet meer als zodanig in functie.



Afbeelding 6: bestaand gebruik op basis van topografische informatie

3.3 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Voor een uitgebreidere toelichting op de ontstaansgeschiedenis van de Usseler Es verwijzen we naar de bijlage: Cultuurhistorische quick scan landschap en bebouwing Usseler Es.

De Usslerer Es behoort tot een oud cultuurlandschap van Enschede. Op de historische kaarten van Enschede is de Usseler Es duidelijk herkenbaar in het landschap aanwezig. Het plangebied wordt getypeerd door drie deelgebieden met een eigen karakter, maar wel in samenhang met elkaar ontstaan en ontwikkeld. Het betreft de centraal gelegen es (esontginning), de daaromheen gelegen krans van boerderijen met kampen (kampontginning) en de daarbuiten gelegen heide die vanaf de tweede heft van de 19^{e} eeuw

ontgonnen is (jonge heideontginning).

In hoofdzaak is de ruimtelijke structuur de afgelopen twee eeuwen niet veranderd: centraal een es, daaromheen boerderijen in een zone van onregelmatige verkaveling. De omgeving van de es is wel sterk veranderd. Buiten de es lag heide, die eerst gebruikt werd voor de vruchtbaarheid van de, maar later steeds meer ontgonnen werd. De opkomst van kunstmest maakte het potstalsysteem overbodig. Vanaf de jaren 1970 zijn ten noordoosten van het plangebied de woonwijken van Enschede gebouwd en aan de randen van het plangebied grote infrastructuur aangelegd. M.u.v. het meest noordelijke deel van de es zijn nagenoeg de hele es en de boerderijenkrans onaangetast gebleven door stedelijke ontwikkeling.

In de loop der tijd hebben meerdere ontwikkelingen invloed gehad op de Usseler Es en geleid tot:

- Verdunning krans;
- Veranderende wegenstructuur;
- Ruilverkaveling.

De meest direct in het oog springende verandering is het 'dunner' worden van de krans. Veel houtwallen en lanen zijn verdwenen, waardoor het landschap van de krans opener is geworden. Dit had te maken met de komst van prikkeldraad. Ook de kenmerkende 'aaneengesloten' beplanting rondom de bolling is grotendeels verdwenen. Hierdoor is vanaf de bolling een open zicht ontstaan tot 'diep' in de krans. Het verdwijnen van deze karakteristieke beplanting direct rondom de bolling laat krans en bolling nu meer in elkaar overlopen, terwijl vroeger het contrast met de openheid van de es door deze beplanting nadrukkelijker was. Toch is de samenhang tussen boerderijen, bouw- en weilanden, (resten van) houtwallen en steilranden in het kampenlandschap rondom de Usseler Es nog goeddeels aanwezig en maakt dit kampenlandschap zeer waardevol. Het meeste groen in het kampenlandschap bestaat tegenwoordig uit laanbelanting langs de wegen. De hogere bomen vormen minder een visuele barrière dan een houtwal en heeft een ander karakter. Slechts een deel van het aanwezige groen is historisch, de rest is na 1950 aangelegd in de vorm van laanbeplanting.

Ook in de wegenstructuur hebben zich vanaf 1850 verschillende veranderingen voorgedaan. Tussen 1830 en 1842 is de Haaksbergerstraat aangelegd. De oude doorgaande weg over de es verloor hierdoor zijn betekenis. Deze Haaksbergerstraat werd waarschijnlijk gelijk verhard. De wegen op de es waren in 1e instantie onverhard en zijn vanaf de jaren 20 van de 20e eeuw verhard.
Meer recent heeft realisatie van een aansluiting op het rijkswegennet (RW35) in de negentiger jaren van de twintigste eeuw een grote impact op de Usseler Es.

Op de Usseler Es zelf is in de loop der eeuwen het een en ander veranderd. Van oorsprong was dit gebied al het hoogstgelegen in de omgeving. Door plaggenbemesting tot in de 19e eeuw is het maaiveld steeds hoger komen te liggen, tot uiteindelijk op het hoogste punt van bijna 8 meter hoger dan de omgeving. Oorspronkelijk was de es verkaveld in vele smalle stroken. De eigenaren hadden versnipperd bezit over de es. Dat was niet zichtbaar, het was een grote, open landschappelijke ruimte. De komst van modern landbouwmaterieel en intensivering viel niet te verenigen met het versnipperd eigendom op de es. Alle percelen van een eigenaar werden zoveel mogelijk bij elkaar gebracht. Tegelijkertijd werden de wegen verlegd voor een meer logische ontsluiting van de es en bereikbaarheid van de percelen voor de moderne landbouwmachines. De meest in het oog springende verandering is dat het verlengde van de Bruggertstraat, met een rechtstreekse loop naar Usselo, een nieuwe loop (ruilverkavelingsweg) over het midden van de bolling aansluitend op de Helweg heeft gekregen. Deze Helweg liep oorspronkelijk verder over het midden van de bolling van het zuidelijk deel van de Usseler Es. Op de oude kaarten was het centrale deel van de es meer compact en lag ten westen van de grote es nog een kleine es. Deze kleine es is ook nu nog herkenbaar in het landschap aanwezig. Bij de ruilverkaveling werden meer gronden, grenzend aan de westzijde van de grote bolling, bij het akkercomplex op de bolling betrokken en bij de bolling mee verkaveld. De akkerbouwgronden op de bolling zijn ten westen van de oorspronkelijke bolling van de 'grote' es enigszins uitgebreid.

Een andere verandering op de es zijn de zouthuisjes. Via een systeem van water- en pekelleidingen wordt het in de diepere bodem aanwezige zout gewonnen.

Een speciale vermelding verdient het Mauristbosje. Er wordt verhaald dat Prins Maurits hier zijn kampement had opgeslagen ten tijde van zijn inname van Enschede in 1957. Maar dit verhaal is niet gestoeld op feiten. Wel is dit verhaal na al die eeuwen verweven geraakt met deze plek. Het Mauritsbosje zelf is eigendom van de Vereniging Oudheidkamer Twente en fungeert als centrale plek op de es. Het monument ter nagedachtenis van de ruilverkaveling is hier geplaatst. De belevings- en herinneringswaarden geven het zeker cultuurhistorische waarde.

Monumenten in het plangebied

In het plangebied hebben enkele bijzonder markante gebouwen en terreinen een monumentale status, waarbij een onderscheid is te maken tussen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

Rijksmonumenten:

De rijksmonumenten in dit gebied zijn:

- Eulderinkweg 22: bovenkamer van boerderij "Het Eulderink".
- Rosinkweg 40: boerderij "Het Tijberend" met houten geveltoppen, plint van Bentheimer steen, vensters met kalf en roedenverdeling en boogvormige deeldeuren in de achtergevel.

Gemeentelijke monumenten:

De gemeentelijke monumenten in dit gebied zijn:

- Rosinkweg 35: het belang van deze Twentse boerderij is gelegen in haar traditionele opzet, constructie en materiaalgebruik. De hoofdvorm van de boerderij is gaaf. Het is een 18e eeuwse boerderij, geheel gebouwd in baksteen op een plint van Bentheimer zandsteen, met een met pannen gedekt zadeldak en houten topgevels.
- Harberinksweg 58-60: de hallehuisboerderij is opgetrokken vanuit een rechthoekige plattegrond, in baksteen op een natuursteen plint, onder een met muldenpannen gedekt zadeldak.
- Keuperweg 53: gebouwd rond 1890, van de boerderij is vooral de voorgevel in oorspronkelijke staat. Het bedrijfsgedeelte is voor de bescherming van ondergeschikt belang.

Aan de aangewezen monumenten is in dit bestemmingsplan geen juridische betekenis toegekend. De bescherming van deze objecten vindt al plaats op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke Monumentenverordening.

Overige cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren in het plangebied

Naast de hiervoor genoemde rijks- en gemeentelijke monumenten bevinden zich in het plangebied diverse andere cultuurhistorisch waardevolle objecten/panden. Hoewel geen monumenten, zijn deze belangrijk als dragers van de cultuurhistorische identiteit van het gebied. De Gemeente Enschede beschermt deze waarden via het bestemmingsplan en de welstandsnota (zie paragraaf 4.2 van deze toelichting).

De basis voor deze bescherming ligt in de Cultuurhistorische WaardenKaart (CHWK) van de gemeente Enschede. Panden en objecten die op de CHWK staan, zijn van maatschappelijk belang voor de identiteit van Enschede en dus de moeite van het behouden waard. Niet álle panden op de CHWK hebben echter een beschermde status in een bestemmingsplan.

De CHWK is dynamisch. De gebouwen en objecten zijn ten behoeve van de CHWK in eerste instantie op basis van vrij algemene criteria gewaardeerd, maar niet specifiek beoordeeld. Bij de vertaling van de CHWK naar bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' (vastgesteld in 2016) is deze beoordeling en vertaling naar gebieds- en bouwaanduidingen eveneens globaal gebeurd.

Bij ieder nieuw bestemmingsplan is het dan ook de intentie om de analyse nogmaals en nauwkeuriger te doen. Dit kan leiden tot zowel het aanvullen van de CHWK als tot het verwijderen van bepaalde panden/objecten van de CHWK. De te beschermen panden/objecten (en structuren/complexen) worden vertaald in het bestemmingsplan.

Omdat de al uitgevoerde cultuurhistorische onderzoeken van enige tijd geleden zijn, is er door RAAP en het Monumenten Advies Bureau een cultuurhistorische quickscan voor landschap en bebouwing uitgevoerd. De bevindingen en conclusies van dit onderzoek zijn verwoord in een rapport van 9 juli 2020 dat als bijlage 2 aan deze plantoelichting is gevoegd.

Als gevolg van dit onderzoek zijn, na beoordeling van dit onderzoek, een aantal panden in het plangebied van het bestemmingsplan "Usseler Es West" op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek' en zijn hiervoor in de regels bepalingen opgenomen met als doel de cultuurhistorische waarden van betreffende panden in stand te houden. Overigens waren enkele objecten al aangeduid als karakteristiek pand, deze zijn ook in onderstaande opsomming opgenomen.

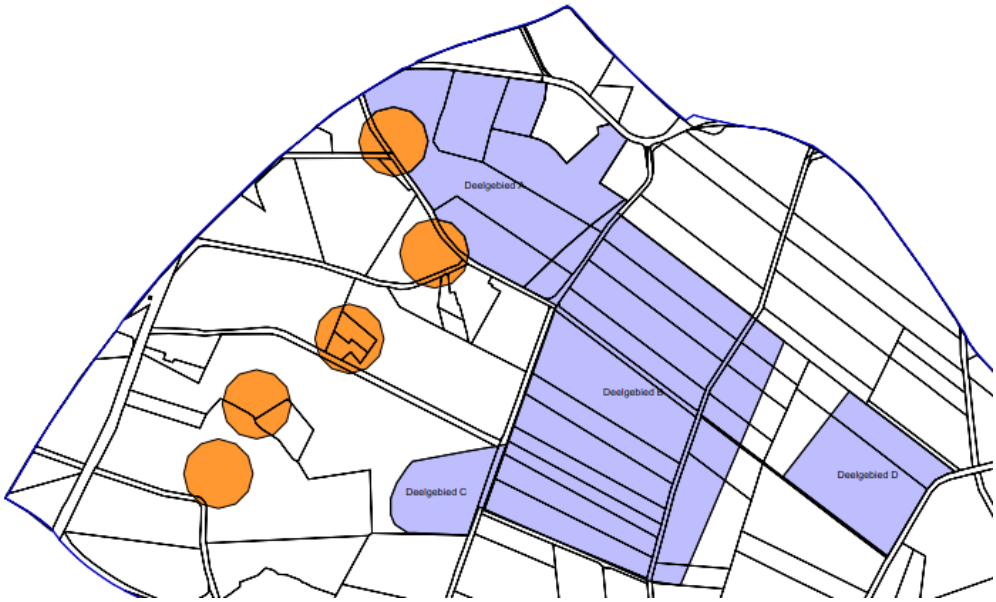
- Eulderinksweg, bij 22/24-22
- Geerdinkweg 20-20a
- Geerdinkweg 30
- Haaksbergerstraat 906
- Harberinksweg 2/2a
- Harberinksweg 44
- Harberinksweg 45
- Harberinksweg 49
- Keuperweg 3/5
- Keuperweg 55
- Keuperweg 80
- Rosinkweg 25
- Rosinkweg 35
- Usselerschoolweg 44-50

Hierbij geldt als regel dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' op de plankaart van dit bestemmingsplan, de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand dient te worden gehouden en is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie".

Archeologisch erfgoed in het plangebied

De Usseler Es wordt aangemerkt als een gebied met belangrijke archeologische waarden. Om die reden is er zeer uitgebreid archeologisch onderzoek gedaan bij de voorbereiding van het eerdere bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. Aan de hand van de resultaten van alle onderzoeken is in het selectiebesluit van 28 april 2009 het centrale deel van het plangebied Usseler Es tezamen met enkele percelen ten noordwesten, zuidwesten en oosten daarvan aangewezen als behoudenswaardig. In voorliggend bestemmingsplan hebben deze gebieden daarom de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". De overige delen zijn gekend na selectie vrijgegeven van verder onderzoek.

In de Westkrans zijn op basis van het archeologisch beleid van de gemeente Enschede een zestal locaties aangeduid als "Overig – Archeologisch Onderzoeksgebied A". Op deze locaties waren al voor 1850 hoeven in gebruik. Om te voorkomen dat mogelijke archeologische waarden worden aangetast is het verplicht om bij bepaalde bodemingrepen eerst archeologisch onderzoek uit te voeren.



Afbeelding 7: dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (blauw) en archeologische attentiegebieden (oranje).

Beschermwaardige bomen in het plangebied

In het plangebied van het bestemmingsplan "Usseler Es West" zijn geen beschermwaardige bomen aanwezig. Wel zijn vanwege de ligging buiten de bebouwde kom de regels van paragraaf 4.1 (houtopstanden) uit de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin zijn de regels opgenomen rondom het vellen van houtopstanden.

Hoofdstuk 4 Gewenste ontwikkeling plangebied

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke ontwikkelingen (projecten en nieuwe initiatieven) beschreven die in de komende tien jaar in het plangebied gerealiseerd zullen worden en waarvoor in dit bestemmingsplan een passende bestemmingsregeling is opgenomen. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk een samenvatting gegeven van het toekomstbeeld voor het plangebied, zoals dat is beschreven in de Structuurvisie en/of andere ruimtelijk relevante gemeentelijke beleidsnota's.

4.1 Projecten en nieuwe initiatieven

Het bestemmingsplan “Usseler Es West” is opgesteld om invulling te geven aan het raadsbesluit om de bedrijfsbestemmingen op de Bolling en in de Westkrans te verwijderen en om de gemeentelijke gronden in het gebied agrarische of natuurbestemming te geven. Voor de overige gronden wordt de bestaande situatie bestemd. Voor een indicatie van het grondgebruik zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 8: indicatie bestaand grondgebruik op basis van de luchtfoto

Bestemmen van de feitelijke situatie betekend dat voor de erven in de westkrans de bestemming voor het gehele perceel Wonen is geworden met indien van toepassing maatwerk voor de beperkt aanwezige bedrijvigheid. In het vorige bestemmingsplan werd voor de erven ruimte geboden voor lichte bedrijfsmatige activiteiten (specifieke bestemming Bedrijf - Erf). Van deze mogelijkheid is niet actief gebruik gemaakt. Voor meer informatie over het beoogde gebruik van de gemeentelijke agrarische gronden zie paragraaf 4.3 Duurzaamheid.

Het idee voor de bolling en de westkrans van de Usseler es is om het toekomstige landbouwkundige gebruik te sturen in een richting die niet in eerste instantie gericht is op schaalvergroting en maximalisatie van productie. Circulaire-en meer natuurinclusieve vormen van landbouw staan hier ons voor ogen.

Om daar vorm aan te geven is het plan gemaakt waarin de natuur een grotere rol toebedeeld krijgt dan in traditionele landbouwgebieden. De bolling van de es wordt ingericht voor de landbouw maar tevens worden natuurstroken aangelegd. In de eskrans worden gronden bestemd voor natuurontwikkeling en groen. De natuurontwikkeling houdt niet in dat er geen intensieve landbouw op deze gronden kan plaats vinden, maar dat landbouwkundig gebruik mogelijk blijft. Dat specifieke landbouwkundige gebruik zorgt voor natuuront-wikkeling door bijvoorbeeld gebruik te maken van soortenrijk grasland, minder diepe ontwatering, waardoor de soorten rijkdom in deze percelen weer toeneemt. Ook wordt de bodem van de gebieden ontzien door het

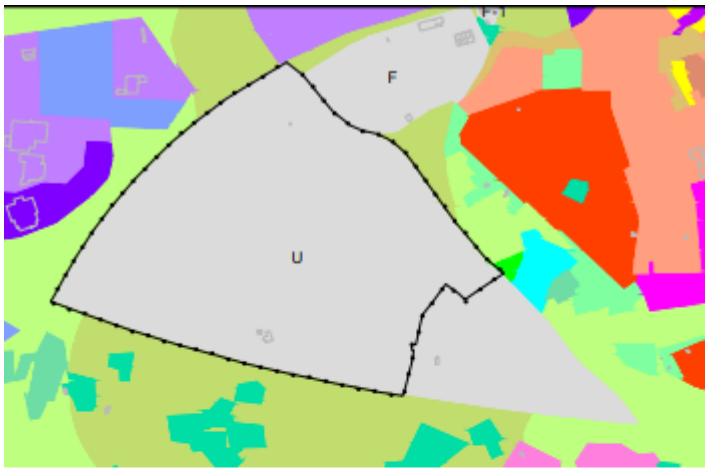
niet meer intensief bemesten van de percelen.

4.2 Welstand en beeldkwaliteit

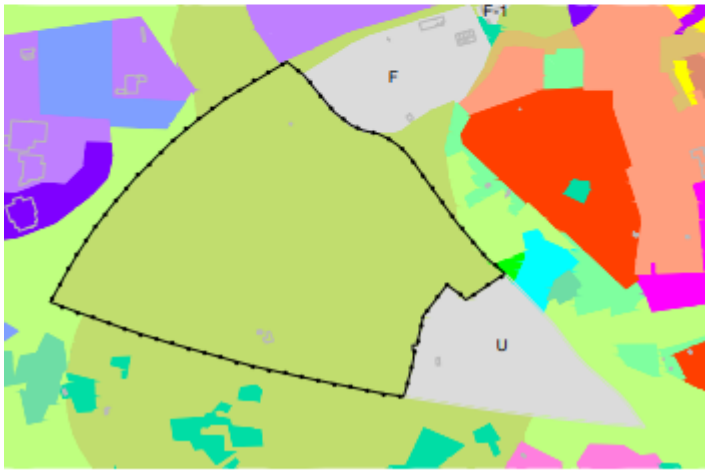
In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Usseler Es West" geldt in de Welstandsnota het beeldkwaliteitsplan "Usseler Es", zie onderstaande afbeelding (u). In dit beeldkwaliteitsplan zijn de kaders opgenomen waarbinnen het eerder beoogde bedrijvenpark ontwikkeld diende te worden.

Omdat dit bedrijvenpark voor de Bolling en de Westkrans niet meer doorgaat, wordt de welstandsnota voor deze gronden aangepast. Net als voor de overige delen van het aansluitende buitengebied gaat ook voor dit deel van de Usseler Es de welstandsidentiteit 'Vrije landelijke bebouwing' gelden (donkergroen in onderstaande afbeelding).

Het ontwerp van deze voorgenomen wijziging van de welstandsnota (wijziging 111) wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraakreacties. Eventuele zienswijzen worden meegenomen bij de vaststelling van de wijziging van de welstandsnota door de gemeenteraad.



fragment vastgestelde WELSTANDSNOTA 11 juli 2019



wijziging 111 WELSTANDSNOTA

Afbeelding 9: wijziging 111 van de welstandsnota

4.3 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.

4.3.1 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.

4.3.2 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. Hierbij wordt alleen ingegaan op de ambities die een effect hebben op de fysieke woon- en leefomgeving.

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.

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. Het bestemmingsplan bevat wel regels rondom de berging van hemelwater op eigen perceel. Daarnaast hebben diverse gronden in de westkrans die in het bezit zijn van de gemeente, een natuurbestemming gekregen. De te bereiken natuurwaarden en de inrichting zullen in een proces met betrokken partijen tot stand komen waarbij klimaatadaptatie (naast circulaire economie en biodiversiteit) één van de thema's is om tot de juiste natuurontwikkeling te komen.

Circulaire landbouw:

Op basis van het nieuwe gemeentelijke beleid valt het plangebied onder de werking van het beleid voor het buitengebied. Een van de speerpunten is het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen in de landbouw. De agrarische sector in Enschede is niet groot in omvang. Wel is de landbouw van groot belang voor de kwaliteit

van het landelijk gebied. De gemeente sluit zich aan bij het beleid van het Rijk en van de provincie Overijssel om de landbouw duurzaam te maken: kringlooplandbouw. Voor de Usseler Es betekent dit dat voor de gronden op de bolling een pachter(s) gezocht wordt die aantoonbaar de bedrijfsvoering natuurinclusiever en meer gericht op het sluiten van de kringloop wil gaan ontwikkelen. Daarbij zoekt de gemeente aansluiting bij lokale ondernemers via Stawel en het regionale Mineral Valley project (een proeftuin kringlooplandbouw).

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.

Bij de aanleg van de nieuwe groenvoorzieningen is rekening gehouden met de diersoorten die op basis van de Natuurkansenkaart versterking van hun leefomgeving kunnen gebruiken. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten.

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 **"Usseler Es West**" 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 "Usseler Es West" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan "Usseler Es West' heeft met name als doel om de feitelijke situatie vast te leggen. Daarnaast worden er een aantal nieuwe houtwallen aangelegd. Dit is geen activiteit / project als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r. beoordeling dient te worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Usseler Es West" 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.

Om eventuele knelpunten te signaleren is onderzoek verricht naar de invloed van bedrijven op het plangebied. Bij de inventarisatie is gebruik gemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering, een VNG uitgave uit 2009. Deze publicatie biedt een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk. De genoemde afstanden gelden vanaf de grens van de inrichting tenzij anders staat vermeld. De vermelde milieucategorie is de categorie zoals deze wordt gebruikt ten behoeve van bestemmingsplannen. Voor meer informatie over de indeling in milieucategorieën zie paragraaf 6.3.8.

Milieuhinder van bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied voor gevoelige functies in en rondom het plangebied

Uitgangspunt voor de bestaande situatie) is dat bedrijven en voorzieningen van categorie 1 en 2 doorgaans toelaatbaar zijn in een woonomgeving. Binnen het plangebied bevinden zich slechts enkele bedrijven c.q. voorzieningen:

Adres	*Omschrijving activiteit*	*Cat*	*Milieu-aspect*	*Indicatieve afstand (in m[1])*
Haaksbergerstraat 904	Landbouw-mechanisatiebedrijf	3.1	Geluid	50 m
Haaksbergerstraat 904	Gasdrukregel- en meetstation	2	Geluid	30 m
Eulderinkweg 22	Opvang en dagbesteding	1	Geluid	10 m
Usselerschoolweg 50	Bijeenkomstgebouw	1	Geur en geluid	10 m
Willemsbeekweg 5	Bosbessenkwekerij	2	Geluid	30 m

Deze bedrijven c.q. voorzieningen worden, met uitzondering van een landbouwmechanisatiebedrijf aan de Haaksbergerstraat 904, ingedeeld in categorie 1 of 2. Dit bedrijf wordt als landbouwmechanisatiebedrijf ingedeeld in de categorie 3.1, met de normafstanden:

- Geluid: 50 meter
- Geur: 30 meter
- Stof en gevaar: 10 meter

Beoordeling Haaksbergerstraat 904:

Uit een nadere beschouwing is naar voren gekomen dat dit bedrijf geen belemmeringen oplevert voor het plangebied. In de omgeving van het bedrijf is een drukke verkeersweg gelegen. Van een rustige woonwijk is derhalve geen sprake. Conform de systematiek van de VNG brochure kan de normafstand met één stap worden teruggebracht tot een afstand van 30 m voor het aspect geluid. Binnen deze afstand is een woning gelegen. Op het bedrijf is het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. Er gelden standaardgeluideisen op de dichtstbij zijnde woning 50 dB(A) etmaalwaarde en 70 dB(A) voor piekgeluid. Op de gevel van de woning dient te worden voldaan aan de voorschriften van het besluit. Indien dit het geval is dan is er sprake van een aanvaardbare situatie. Indien niet wordt voldaan aan de geluidsnormen dan dient het bedrijf maatregelen te treffen om geluidsoverlast te voorkomen. Klachten over geluidsoverlast zijn niet bekend. Ter voorkoming van geuroverlast zijn in het Activiteitenbesluit maatregelen opgenomen. Indien hieraan wordt voldaan dan is er sprake van een aanvaardbare situatie. Klachten over geuroverlast zijn niet bekend. Geconcludeerd kan worden dat het bedrijf aanvaardbaar is in zijn omgeving.

Conclusie:

Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de aanwezige bedrijven c.q. voorzieningen binnen het plangebied geen belemmeringen opleveren voor gevoelige functies in en om het plangebied Usseler Es West.

Milieuhinder van bestaande bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied voor woningen in het plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn de bedrijventerreinen van De Grote Plooy (terrein bierbrouwerij Grolsch), Havengebied, De Marssteden en Josink Es gelegen. Voor dezet bedrijventerreinen zijn geluidszones industrielawaai vastgesteld. Buiten de zones mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. De geluidszone van de bedrijventerreinen De Grote Plooy, Havengebied en De Marssteden zijn niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen. De geluidszone van de Josink Es daarentegen wel.

De bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn nader geïnventariseerd. Van de bedrijven zijn de indicatieve hindercontouren bepaald:

Adres	*Omschrijving activiteit*	*Cat*	*Milieu-aspect*	*Indicatieve afstand (in m[1])*	*Invloed op plangebied*
Achterhofweg 22	Tuincentrum	2	Geluid	30 m	Nee
Achterhofweg 35	Paardenhouderij	3.1	Geur	50 m	Nee
Brouwerslaan 1	Bierbrouwerij	4.2	Geur	300 m	Ja
Haaksbergerstraat 701-705/Borgweg 25	Bedrijfsverzamelgebouw	2	Geluid	30 m	Ja
Haaksbergerstraat 858	Verkoop tuinmachines, tuin-artikelen, tuinhuisjes, tuinhout, afrastering, speeltoestellen en tuinbenodigdheden	2	Geluid	30 m	Nee
Haaksbergerstraat 864	Autohandel	2	Geluid	30 m	Ja
Haaksbergerstraat 866	Verkoop en reparatie van auto's	2	Geluid	30 m	Ja
Marssteden 35	Warmtekrachtcentrale gas-gestookt	5.1	Geluid	500 m	Ja

Er is nader onderzoek verricht naar de bedrijven in de directe nabijheid die invloed hebben op het plangebied Usseler Es West. Het betreft de volgende bedrijven:

Grolsche bierbrouwerij Brouwerslaan 1 (bierbrouwerij)

Normafstanden

Geur 300 m

Stof 30 m

Geluid 100 m

Gevaar 50 m

Het plangebied is op meer dan 300 meter van de bierbrouwerij gelegen. Bovendien is voor de bierbrouwerij een geluidszone industrielawaai vastgesteld. Deze geluidszone is niet gelegen binnen het plangebied. Gelet op het vorenstaande vormt de bierbrouwerij geen knelpunt voor het plangebied.

Ennatuurlijk Marssteden 35 (warmtekrachtcentrale)

Normafstanden

Geur, stof en gevaar 100 meter.

Geluid 500 meter

De contouren voor de aspecten geur, stof en gevaar vallen niet over het plangebied Usseler Es West. Voor de geluidcontour geldt het volgende. De warmtekrachtcentrale is gelegen op het gezoneerde industrieterrein De Marssteden. De geluidszone van dit industrieterrein ligt buiten het plangebied Usseler Es. De warmtekrachtcentrale vormt daarmee geen knelpunt voor het bestemmingsplan Usseler Es.

Diverse bedrijven Haaksbergerstraat 701-705/Borgweg 25 (bedrijfsverzamelgebouw)

Normafstand

Geluid 30 m

Deze contour valt binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn binnen deze contour echter geen gevoelige functies (zoals woningen) gelegen. Bovendien zijn in de omgeving van het bedrijfsverzamelgebouw drukke verkeerswegen gelegen. Van een rustige woonwijk is derhalve geen sprake. Conform de systematiek van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering kan de normafstand met één stap worden teruggebracht tot een afstand van 10 m voor het aspect geluid. Gelet op het vorenstaande vormt het bedrijfsverzamelgebouw geen knelpunt voor het plangebied.

Auto's van Oldenhof Haaksbergerstraat 864 (autohandel)

Normafstanden

Geluid 30 m

Geur en gevaar 10 m

De contour voor het aspect geluid valt binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn binnen deze contour echter geen gevoelige functies (zoals woningen) gelegen. Bovendien zijn in de omgeving van het bedrijfsverzamelgebouw drukke verkeerswegen gelegen. Van een rustige woonwijk is derhalve geen sprake. Conform de systematiek van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering kan de normafstand met één stap worden teruggebracht tot een afstand van 10 m voor het aspect geluid. Gelet op het vorenstaande vormt het bedrijf geen knelpunt voor het plangebied.

A.K Auto's Haaksbergerstraat 866 (verkoop en reparaties van auto's)

Normafstanden

Geluid 30 m

Geur en gevaar 10 m

De contour voor het aspect geluid valt binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn binnen deze contour echter geen gevoelige functies (zoals woningen) gelegen. Bovendien zijn in de omgeving van het bedrijfsverzamelgebouw drukke verkeerswegen gelegen. Van een rustige woonwijk is derhalve geen sprake. Conform de systematiek van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering kan de normafstand met één stap worden teruggebracht tot een afstand van 10 m voor het aspect geluid. Gelet op het vorenstaande vormt het bedrijf geen knelpunt voor het plangebied.

Uit bovenstaande blijkt dat de bedrijven in de omgeving geen knelpunten opleveren voor het plangebied Usseler Es West.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

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

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

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

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Usseler Es West"

Het bestemmingsplan **"Usseler Es West**" is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande situatie is vastgelegd. Voor gebieden die in dit bestemmingsplan conserverend zijn bestemd, is een onderzoek naar de bodemgesteldheid daarom achterwege gelaten omdat de resultaten van een dergelijk onderzoek de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet beïnvloeden.

Mogelijk vinden er voor de aanleg van de nieuwe groenstructuren beperkte grondwerkzaamheden plaats. Deze gronden zijn al geruime tijd in gebruik voor agrarische doeleinden. Van locaties in het plangebied met een vermoeden van ernstige bodemverontreiniging is geen sprake. Ook wordt bij de aanleg van groen niet gewerkt met stoffen die kunnen leiden tot een bodemverontreiniging. Daarnaast is de omvang van het opgegraven zand dermate beperkt dat het zeer waarschijnlijk is dat dit op de locatie zelf weer verwerkt wordt (geen af- of aanvoer).

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.

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Usseler Es West**" zijn op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen aanwezig. Het plangebied is ook gelegen binnen de onderzoekszone van de volgende gezoneerde weg(en) in de directe omgeving:

- Rijksweg A35

- Westerval
- Haaksbergerstraat
- Usselerrondweg

Het bestemmingsplan voorziet binnen de onderzoekszones niet in de realisatie van of transformatie naar geluidgevoelige functies of terreinen (de bestaande situatie wordt bestemd). Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Usseler Es West"** 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 **"Usseler Es West"** is gelegen in de nabijheid van het op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein, Grote Plooy, Havengebied en De Marssteden en ligt de zone van het bedrijventerrein Josink Es slechts voor een deel in het plangebied van dit bestemmingsplan.

Binnen genoemde onderzoekszones zijn daarbij geen geluidgevoelige gebouwen of terreinen aanwezig. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege industrielawaai kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Wet geluidhinder

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Vanwege de eerder beoogde ontwikkeling tot bedrijventerrein waren er voor een aantal woningen hogere grenswaarden verleend:

- Haaksbergerstraat 900 (vervangende nieuwbouwwoning) te Enschede en kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie U, nummer 3781;
- Usselerschoolweg 44 (woning) te Enschede en kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie U, nummer 38;
- Harberinksweg 2 (woning) te Enschede en kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie U, nummer 2880;
- Harberinksweg 2a (woning) te Enschede en kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie U, nummer 2880.

Omdat de betreffende geluidsbronnen (nieuwe wegen en het nieuwe gezoneerde bedrijventerrein) niet meer in het nieuwe bestemmingsplan aanwezig zijn, worden de eerder vastgestelde hogere grenswaarden ingetrokken.

5.1.5 Luchtverkeerslawaai

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

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

Conclusie Luchtverkeerslawaai

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

5.1.6 Luchtkwaliteit

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

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

Luchtkwaliteit en het plangebied "Usseler Es West"

Het bestemmingsplan **"Usseler Es West**" is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande situatie is vastgelegd. Er treden daardoor geen wezenlijke wijzigingen in de effecten op de luchtkwaliteit plaats. Een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit is achterwege gelaten, omdat de resultaten van een dergelijk onderzoek de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet beïnvloeden.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.1.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Usseler Es" zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is.

Ten zuidwesten is de Grolsche Bierbrouwerij Nederland bv gelegen aan de Brouwerslaan 5 te Enschede. De inrichting kent voor wat betreft het plaatsgebonden risico geen 10^{-6}-contour buiten de inrichting en geen groepsrisico. De inrichting vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

De vestiging van risicovolle inrichtingen in het bestemmingsplan "Usseler Es" wordt expliciet uitgesloten en worden met het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt binnen risicocontouren.

Het Bevi en/of het BRZO vormen daarmee geen belemmering voor dit plan.

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 "Usseler Es" en in de directe nabijheid daarvan zijn buisleidingen gelegen waarop het Bevb van toepassing is. De relevante leidingen, A-646-deel-1 en A-670-deel-1, zijn gelegen aan de zuidzijde van het plangebied ten noorden van en parallel aan de A35. Omdat met het nieuwe bestemmingsplan een wijziging optreedt in het aantal aanwezigen is onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's van de hogedruk aardgastransportleidingen noodzakelijk. Uit het onderzoek blijkt dat er geen plaatsgebondenrisico-contour 10-6 wordt berekend en dat het groepsrisico afneemt. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1.

Geconcludeerd kan worden dat het Bevb geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Daarbij dient wel rekening gehouden te worden met eventuele leidingverleggingen. Conform het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen, welke op 1 januari 2011 in werking is getreden, geldt voor aardgasleidingen een bebouwingsvrije afstand van vijf meter. Deze bebouwingsvrije afstanden zijn als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

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

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

Basisnet Weg

Ten zuiden van het plangebied zijn de Rijksweg A35 en N18 gelegen. Deze wegen zijn in het Basisnet Weg aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. De wegen kennen, zie onderstaande tabel, geen plaatsgebonden risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied reikt niet over het plangebied. Voor wat betreft het groepsrisico vinden binnen het GR plafond geen bestemmingswijzigingen plaats. Gezien het toekomstige extensievere gebruik van het gebied mag verondersteld worden dat onderhavig plan een positief effect, een afname, heeft op het groepsrisico. Het Basisnet Weg vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

1	2	3	4	5	6	7
Aanwijzing Basisnetroutes		Risicoplafonds		Plasbrand-aandacht-gebied	Vervoersgegevens t.b.v. berekening Groepsrisico	Bijzonderheden
Wegvak (nr.)	Naam Basisnetweg (wegnummer: van - tot)	PR plafond	GR plafond		Vervoershoeveelheden (in aantallen tankauto's)	N.v.t.
		PR 10^{-6} contour	PR 10^{-7} contour		Stofcategorieën	
O24	A35/N35: afrit 26 (Enschede West) - Grens Duitsland	0 meter	48 meter	Nee	GF3 1500	
O35	N18: afrit N347 (Haaksbergen) - A35	0 meter	9 meter	Nee	GF3 1000	

In regionaal verband zijn ook wegen aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen, deze wegen maken geen deel uit van het Basisnet Weg. Deze wegen zijn de Haaksbergerstraat (oude tracé N18) vanaf de gemeentegrens met Haaksbergen tot aan de kruising met de Usselerrondweg, de Usselerrondweg tussen de kruising met de N18 en de Westerval.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Usseler Es" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water. Een nadere toetsing aan het Basisnet Water kan daarmee achterwege blijven.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Usseler Es" of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor. Een nadere toetsing aan het Basisnet Spoor kan daarmee achterwege blijven.

Gebruik van luchthavens

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

Het plangebied van het bestemmingsplan "Usseler Es" is hemelsbreed op ca. 6 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

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

5.1.8 Hoogspanningslijnen

Voor het grootschalige transport van elektriciteit wordt met name gebruik gemaakt van bovengrondse elektriciteitslijnen die op masten staan. Al naar gelang de capaciteit van de lijn, zijn de masten hoger. In het (rijks)beleid rond hoogspanningslijnen spelen twee zones een rol; de indicatieve zone en de belemmeringenstrook. Op grond van het voorzorgbeginsel, heeft het ministerie van VROM met een brief d.d. 3 oktober 2005 gemeenten, provincies en netbeheerders geadviseerd om nieuwe situaties waarbij kinderen worden blootgesteld aan magneetvelden hoger dan 0,4 microTesla (jaargemiddelde) zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden. Dit is de zogenaamde indicatieve zone. Daarnaast is er de belemmeringenstrook. Binnen deze zone is in principe geen bebouwing (of werkzaamheden) toegestaan en is altijd schriftelijk toestemming van de netbeheerder noodzakelijk. Deze zone is kleiner dan de indicatieve zone en is opgenomen om onder meer het onderhoud aan de lijnen met bijbehorende infrastructuur te kunnen plegen.

De gemeente Enschede hanteert voor hoogspanningslijnen het beleid zoals dat door het Rijk wordt geadviseerd.

Hoogspanninglijnen en het bestemmingsplan "Usseler Es West"

Binnen het bestemmingsplangebied bevindt zich een bestaande hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn loopt min of meer parallel aan de Usseler rondweg. Het betreft een gecombineerde lijn met spanningen van 110 kV en 380 kV. Voor deze leiding geldt een bebouwingsvrije zone van 30 meter aan weerszijde van de hoogspanningslijn. Deze zone wordt opgenomen op de verbeelding en in de planregels. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk binnen deze zone.

Op grond van de door RIVM beheerde Netkaart (zie http://geodata.rivm.nl/netkaart.html) geldt er voor de hoogspanningslijn een indicatieve zone van 95 meter aan weerszijde. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bestemmingen voor gevoelige objecten binnen deze zone.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de aanwezige hoogspanningslijnen geen belemmering vormen 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 "Usseler Es West"

Het bestemmingsplan **"Usseler Es West"** is hoofdzakelijk conserverend van aard. Voor de erven geldt de verplichte bergingscapaciteit van 40 milimeter die voor het gehele buitengebied van toepassing is. De aanleg van de groenstructuren heeft geen wezenlijk effect op de waterhuishouding.

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 "Usseler Es West"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Usseler Es West" 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 dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden "Buurserzand en Haaksbergerveen" en "Aamsveen" zijn op respectievelijk ca. 4 kilometer en ca. 6,5 kilometer van het plangebied gelegen.

Het bestemmingsplan "Usseler Es West" is overwegend conserverend van aard, waarbij de feitelijk aanwezige situatie wordt vastgelegd. De realisatie van nieuwe groenstructuren in het plangebied zal in de gebruiksfase geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000 gebieden hebben. Gelet op de grote afstand tot Natura 2000 gebieden, het tijdelijke karakter van de werkzaamheden en het beperkte aantal extra verkeersbewegingen is de kans klein dat er tijdens de aanlegfase van het groen sprake zal zijn van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden.

Voor de erven in de westkrans geldt dat de woningen een woonbestemming houden. De bedrijfsmatige mogelijkheden op de erven komen te vervallen, waarbij de erven conform het feitelijke gebruik ook een woonbestemming krijgen. Dit leidt niet tot significant negatieve effecten, omdat de bestemming en het gebruik van de woningen zelf gelijk blijft.

Voor de gronden op de bolling (overwegend in eigendom van de gemeente) geldt dat de bedrijfsbestemming ter plaatse nooit gerealiseerd is en dat het feitelijk gebruik onveranderd agrarisch is gebleven. De gronden op de bolling zullen deels overeenkomstig bestaand feitelijk gebruik een agrarische bestemming krijgen (circa 35 hectare) en deels een natuurbestemming. Daarnaast krijgen verschillende gronden in de westkrans die nu nog als agrarisch bestemd zijn een groen- of natuurbestemming (circa 17 hectare).

Planologisch valt het huidige feitelijke gebruik onder het gebruiksovergangsrecht. Volgens jurisprudentie kan bestaand gebruik dat valt onder het gebruiksovergangsrecht niet worden aangemerkt als een planologisch

legale situatie en daarmee niet tot de referentiesituatie worden gerekend. Het positief bestemmen van bestaand feitelijk gebruik dient formeel gezien dan ook opnieuw te worden beoordeeld op grond van de Wet natuurbescherming.

Omdat echter met zekerheid kan worden gesteld dat het feitelijk gebruik ter plaatse niet is gewijzigd ten opzichte van de referentiesituatie bij de vaststelling van het vorige bestemmingsplan voor de Usseler Es, is de kans klein dat het positief bestemmen van de feitelijk bestaande situatie zal leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. Daarnaast is er een afname van agrarische grond in de westkrans en is de beleidsdoelstelling om de gronden op de bolling (op enkele percelen na in eigendom van de gemeente,) in te gaan zetten voor de transitie naar een duurzame, circulaire landbouw. Voor de gronden gaan pachters gezocht worden die aantoonbaar de bedrijfsvoering natuurinclusiever en meer gericht op het sluiten der kringloop willen ontwikkelen. Kenmerk van deze vorm van landbouw is een afname in het werken met meststoffen, waardoor het aannemelijk is dat de emissie van ammoniak af zal nemen.

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. Er is op voorhand geen zekerheid verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van Natura 2000 gebieden niet zal aantasten.

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 “Usseler Es West”

In het verleden is de Usseler Es enkele keren onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten. Er zijn daarbij acht soorten vleermuizen aangetroffen en daarnaast soorten als steenmarter, eekhoorn en diverse vogelsoorten waaronder vogels waarvan het nest jaarrond beschermd is. Het betreft onder anderen de soorten buizerd, kerkuil en steenuil. Het bestemmingsplan "Usseler Es West" is overwegend conserverend van aard, waarbij de feitelijk aanwezige situatie wordt vastgelegd. Daarnaast worden in het gebied nieuwe groenstructuren gerealiseerd.

Natuurkansenkaart

Gemeente Enschede heeft een natuurkansenkaart ontwikkeld. Hierin zijn enkele typische soorten opgenomen die bij het Twentse landschap horen. Ook inrichting- en beheermaatregelen maken onderdeel uit van deze natuurkansenkaart. Bij de aanleg van de nieuwe groenstructuren op de Usseler Es is rekening gehouden met de diersoorten die op basis van deze kaart versterking van hun leefomgeving kunnen gebruiken. Op de open bolling worden bloemrijke akkerranden aangelegd en aan de randen van het

plangebied worden de bestaande groenstructuren versterkt en enkele nieuwe aangelegd.

In onderstaande tabel zijn de betreffende soorten opgenomen met daarbij de maatregelen per soort die bijdragen aan de versterking van hun leefgebied.

	Ruigte en/of struweel	Randenbeheer	Heg en/of haag	Houtsingel/houtwal
Boerenzwaluw	x	x	x	
Gewone dwergvleermuis	x	x	x	x
Huismus	x	x	x	
Patrijs	x	x	x	x
Ringmus	x	x	x	
Steenuil	x	x	x	x
Wilde bij	x	x	x	x

Door versterking van de houtwal aan de oostkant van de Westerval en nieuwe houtwallen langs bestaande wegen en aan de randen van de bolling, ontstaan er meer vliegroutes voor vleermuizen. Bij natuurvriendelijk randenbeheer van de agrarische percelen ontstaat een beter leefgebied voor de wilde bij en akkervogels zoals de patrijs.

Toetsing Wet natuurbescherming

Het bestemmingsplan wijzigt de bestemmingen en bijbehorende bouwmogelijkheden van de erven en de gronden op de bolling. Voor de erven geldt dat de bebouwingsmogelijkheden nagenoeg gelijk blijven aan het huidige bestemmingsplan en er geen uitbreiding van bebouwbaar oppervlak plaatsvindt. Concrete (ver)bouwplannen zijn er niet. Voor de erven kan daarmee een nadere toetsing aan hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming achterwege blijven. Voor de overige gronden in het plangebied waar de huidige bestemming en bebouwingsmogelijkheden niet wijzigen kan een nadere toetsing aan hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming ook achterwege blijven.

Voor de gronden op de bolling komen de huidige bebouwingsmogelijkheden geheel te vervallen en wordt het toegestaan gebruik in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie (agrarische gebruik).

Omdat bij het aanleggen van bloemrijke akkerranden en nieuwe groenstructuren op agrarische gronden er geen verplichte inrichting geldt, kan bij de definitieve uitvoering rekening worden gehouden met het voorkomen van overtredingen van verbodsbepalingen uit hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming staat hiermee niet op voorhand de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

Op grond van het voorgaande kan op voorhand 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 "Usseler Es West"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Usseler Es West" is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN zijn op ca. 800 meter ten zuiden van het plangebied gelegen. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

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.

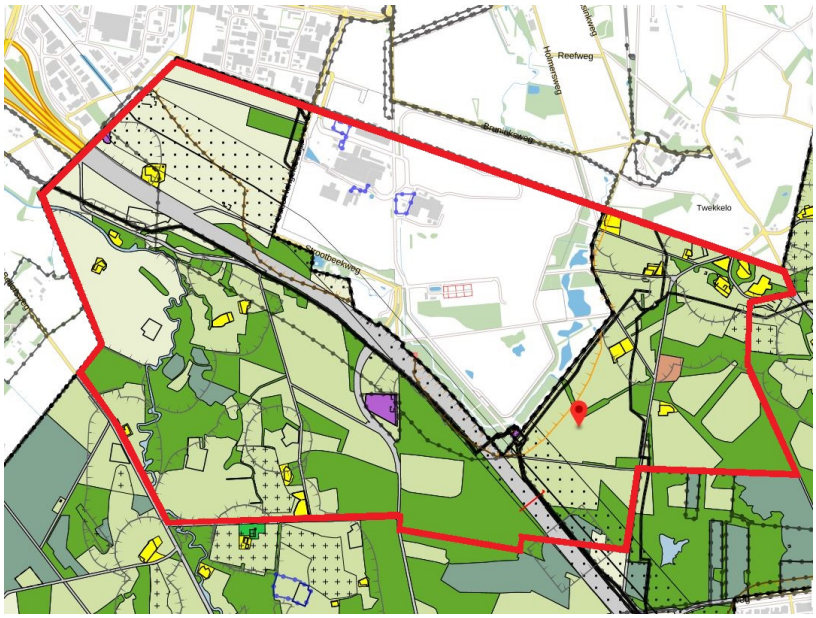
5.4 Zoutwinning AKZO

Akzo Nobel wint sinds 1933 zout onder delen van het grondgebied van Enschede. Het zout wordt door middel van een waterinjectie opgelost uit zogenaamde zoutcavernes. Deze cavernes zijn holle, met pekel gevulde ruimten, ontstaan door middel van waterinjectie en het oplossen van zout in de ondergrond.

Na de zoutwinning blijft de caverne als holle ruimte achter. Deze cavernes bevinden zicht op een diepte van 300 tot 450 meter onder maaiveld. Na verloop van tijd kan het gebeuren dat het dak van de caverne instort en dat daardoor aan de oppervlakte uiteindelijk bodemdaling ontstaat. Vanaf 1960 is dit verschillende malen voorgekomen. De bodemdaling ontwikkeld zich in de vorm van tamelijk gelijkmatige schotels, aanvankelijk in snel tempo (decimeters per jaar), gevolgd door vele tientallen jaren van langzaam dempende bodemdaling. Bodemdaling kan een bedreiging vormen voor in het gebied voorkomende gebouwen, hoogspanningslijnen, wegen etc. In 1991 ontwikkelde zich in enkele uren tijd aan de Enschedese Havenweg in Hengelo een instortingskrater (sinkhole) met een doorsnede van 30 meter en een diepte van 4,5 meter.

Wettelijk kader en beleid

Er is geen wet- of regelgeving op het gebied van bodemdaling. Daarom is hiervoor door de gemeente (in samenwerking met gemeente Hengelo en AkzoNobel) beleid ontwikkeld. Als eerste is daarvoor door AkzoNobel een bodemdalingsmodel ontwikkeld, waarmee met enige zekerheid kan worden bepaald of een instabiel wordende caverne op den duur tot bodemdaling of een sinkhole kan leiden. De prognoses gemaakt met dit model zijn in 2000 gerapporteerd aan de gemeenten Hengelo en Enschede. Naar aanleiding van de verschillende onderzoeken is een bodemdalingskaart opgesteld. Deze kaart wordt regelmatig geactualiseerd op basis van voortschrijdend inzicht en nieuw onderzoek. De cavernes zelf worden regelmatig gecontroleerd en gemonitord. Mogelijke veranderingen van de cavernes zijn daardoor al in een vroeg stadium bekend. Als een caverne instabiel blijkt te zijn, duurt het nog 15 jaren voordat aan het maaiveld bodemdaling van betekenis te verwachten is. Wanneer er dreiging is van bodemdaling, kunnen er maatregelen getroffen worden, zoals het opvullen van de caverne.



Rode contour: Gebiedsaanduiding binnen de gemeente Enschede, waarbinnen bodemdalingen kunnen optreden.

Om risico's te beheersen van eventuele ontwikkelingen op locaties waar bodemdaling aan de orde is, hebben de gemeente Enschede en Hengelo het bodemdalingsprotocol vastgesteld, dat wordt, voor zover van toepassing, vertaald in de planregels. Voor ieder bestemmingsplan dat ontwikkelingen mogelijk maakt op locaties waar sprake is van een bodemdalingsrisico dient het bodemdalingsprotocol doorlopen te worden. AkzoNobel is inmiddels samen met Twence gestart met een pilot voor het verstevigen/opvullen van zoutcavernes.

Het plangebied

Het plangebied ligt niet in een gebied waar bodemdaling op dit moment aan de orde. Het bestemmingsplan Usseler Es West is daarnaast conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Bodemdaling is daarmee geen knelpunt in het kader van dit 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 "Usseler Es West" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan, omdat het overwegend conserverend van aard is.

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.

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 **"Usseler Es West**".

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

In deze paragraaf worden de in het bestemmingsplan voorkomende bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen benoemd met een beknopte beschrijving van de inhoud van de bestemming en op welke wijze binnen de bestemming met eventuele functieaanduidingen voor ondergeschikt dan wel nevengeschikt toelaatbare functies wordt omgegaan.

6.3.1 Bestemmingen

Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarde (artikel 3)

Daar waar in het gebied belangrijke landschappelijke waarden voorkomen, moet de landbouw rekening houden met deze waarden. Deze gronden zijn daarom niet alleen bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, maar ook voor het behoud en het herstel van de aanwezige landschappelijke waarden.

De landschappelijke waarden worden voornamelijk bepaald door cultuurhistorische waarde, door de samenhang van het ontginningspatroon met het abiotisch patroon en door de kleinschaligheid, die is ontstaan als gevolg van de vele landschapselementen, hoogteverschillen, beken en de grillige kavel- en wegenpatronen.

De bebouwing in deze oude ontginningen is volgens een cultuurhistorisch patroon geplaatst, bijvoorbeeld rondom essen of in esdorpen. Landbouw is een essentieel onderdeel van deze landschappen en moet als functie aanwezig blijven en moet zich zo mogelijk kunnen ontwikkelen, zij het dat de bestaande waarden minimaal gehandhaafd moeten blijven. Dit betekent dat aan de agrarische sector beperkingen worden opgelegd.

De voorkomende landschapselementen bepalen mede de kleinschaligheid, de grilligheid van het landschap en de samenhang met het abiotisch patroon. Bij verdwijnen van elementen om welke reden dan ook is het van groot belang, dat deze opnieuw worden aangeplant. Bovendien is het wenselijk in het kader van de landinrichting het aantal landschapselementen in de vorm van weg- en beekbegeleidende beplanting uit te breiden.

Vanwege handhaving van het bestaande cultuurhistorische bebouwingspatroon en de karakteristiek van het landschap is het wenselijk, dat bij uitbreiding de hoeveelheid benodigde bebouwing zo geconcentreerd mogelijk wordt geplaatst. Dat wil zeggen dat erop moet worden toegezien, dat nieuwe bebouwing zoveel mogelijk direct aansluitend aan de bestaande bebouwing wordt gelocaliseerd, zogenaamde clustering. Burgemeester en Wethouders kunnen daartoe nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen binnen een bouwperceel.

Bedrijf (artikel 4)

De bestemming "Bedrijf" is toegekend aan de verspreid in het plangebied aanwezige bedrijfspanden. Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de Lijst van bedrijfstypen in de bijlagen bij de planregels. Bedrijfstypen die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 zijn door hun aard en invloed van de milieubelasting toelaatbaar in de onmiddellijke nabijheid van woningen. Bedrijfstypen die niet zijn genoemd in de lijst maar waarvan kan worden aangetoond dat zij een vergelijkbare hinder (of minder) veroorzaken dan bedrijfstypen die wel in de lijst zijn genoemd kunnen via een binnenplanse afwijking worden toegestaan. Bedrijfstypen die niet zijn toegestaan binnen deze bestemming zijn: risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten met een risicocontour voor gevaar en/of externe veiligheid), geluidzoneringsplichtige inrichtingen (grote lawaaimakers die alleen op geluidgezoneerde bedrijventerreinen zijn toegestaan), vuurwerkbedrijven en garagebedrijven (verkoop en onderhoud en/of reparatie van motorvoertuigen). Bestaande bedrijfsactiviteiten en functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

Groen (artikel 7)

De bestemming "Groen" is toegekend aan de structurele openbare groenvoorzieningen en eventuele houtsingels en houtwallen aan de zijde van de bebouwde kom in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn tevens voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verblijfsgebied (o.a. voet- en fietspaden, in- en uitritten) en in voorkomend geval ook schouwpaden voor het beheer en onderhoud van vaarwegen en watergangen toegestaan. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze

bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

Maatschappelijk - Religie (artikel 8)

De bestemming "Maatschappelijk - Religie" is bedoeld voor levenbeschouwelijke voorzieningen. Er is binnen de gebouwen aan de Willemsbeekweg 50 (een voormalige school) een kerkgemeenschap gevestigd. Binnen deze gebouwen vinden ook regelmatig congressen en vergaderingen plaats. Daarom zijn binnen deze bestemming ook congres- en vergaderaccomodaties toegestaan. Parkeergelegenheid dient binnen deze bestemming gerealiseerd te worden.

Maatschappelijk - zorgboerderij (artikel 9)

De bestemming "Maatschappelijk - Zorgboerderij" is gelegd op de gronden aan de Eulderinkweg 22. Binnen deze bestemming is een zorginstelling toegestaan. Dit is een "maatschappelijke voorziening voor het bieden van zorg in combinatie met grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten waarbij wonen ten behoeve van deze functie is toegestaan". Binnen de bestemming is de verkoop van op het perceel geteelde of gefokte en/of verwerkte producten toegestaan, mits het verkoopvloeroppervlak niet meer dan 100 meter2 bedraagt.

Natuur (artikel 10)

De gebieden die uitsluitend een natuurfunctie hebben, zijn bestemd als natuurgebied. Dat betekent, dat zij zijn bestemd voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Kleinschalige vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen, zijn toegestaan, voor-zover de genoemde waarden hierdoor niet worden geschaad. Ook wordt binnen deze bestemming een extensieve (beperkte) vorm van beweiding toegestaan, mits beweiding in het kader van natuurbeheer een bijdrage leveren aan een verbetering en instandhouding van de natuurlijke waarden in deze gebieden. Naast beweiding door de gebruikelijk, gangbare veesoorten kan hierbij ook gedacht worden aan beweiding door Koninkspaarden, Schotse Hooglanders of Galloways-runderen. Daarnaast is ter bescherming van de natuurlijke waarden op gronden met de bestemming 'Natuur' in de regels van dit bestemmingsplan een bepaling opgenomen die het kunstmatig bemesten van gronden met meststoffen en/of kunstmest en/of het injecteren van gronden met mest als strijdig met deze bestemming wordt aangemerkt.

Op het perceel Harberinksweg 59 is een schuur aanwezig, die in gebruik is als woning. In het nu geldende bestemmingsplan Usseler Es 2008 was het perceel bestemd voor een ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein en een groenstrook rondom een bedrijfskavel. Omdat beiden niet meer ontwikkeld gaan worden, is vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien wat de meest passende bestemming is. Omdat de locatie geheel omringd wordt door de bestemming Natuur en de inrichting van de locatie niet wezenlijk verschilt van deze omgeving, is daarbij aangesloten.

Het is onduidelijk hoe lang de schuur al aanwezig is en hoe lang de schuur precies in gebruik is als woning. Voor de bouw van de schuur of de verbouwing tot woning zijn geen vergunningen gevonden. Wel is duidelijk geworden dat de schuur in 1978 nog een paardenstal was. Uit de de gemeentelijke basisadministratie (GBA) blijkt dat er sinds 1996 mensen op dit adres staan ingeschreven.

Aannemelijk is dat de schuur is gebouwd toen het 'Plan in hoofdzaak, uitbreidingsplan 1949' nog van kracht was. Op grond hiervan mocht op de locatie een schuur ten behoeve van agrarische activiteiten worden gebouwd. In dit plan in hoofdzaak en de daarop volgende bestemmingsplannen is het gebruik als woning niet positief bestemd/toegestaan.

Er bestaat een beginselplicht tot handhaving. Slechts in bijzondere gevallen kan (en moet) van handhavend optreden worden afgezien. Een van de redenen is dat de situatie een overgangssituatie betreft. Hieronder valt bijvoorbeeld concreet zicht op legalisatie, maar ook de situatie dat een overtreding binnen afzienbare tijd wordt beëindigd.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of het legaliseren van de bewoning mogelijk is. Uit akoestisch onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting door wegverkeer op de gevels van Harberinksweg 59 hoog is. De wettelijke maximale hogere grenswaarde is 53 dB, uit de berekeningen volgt voor de Harberinksweg 59 een belasting van 65 dB. Beoordeeld is of met maatregelen voldaan kan worden aan de maximale hogere grenswaarde. Om in de buurt te komen van de maximale hogere grenswaarde zijn dermate grote voorzieningen nodig (300 tot 400 meter scherm van 3 tot 4 meter hoog) dat de landschappelijke impact en de kosten hiervan niet in verhouding staan tot het doel. E.e.a. staat verwoord in

een als bijlage 3 van deze toelichting bijgevoegd akoestisch onderzoek d.d. december 2020.

Omdat een goed woon- en leefklimaat niet gewaarborgd kan worden, is het vanuit een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk om aan de locatie een permanente woonbestemming toe te kennen. Daarom is onderzocht of het gebruik onder het overgangsrecht kan worden gebracht. Dit is mogelijk als aannemelijk is dat de strijdige situatie op korte termijn (binnen de planperiode) beëindigd zal worden.

Op voorhand is niet aannemelijk dat het gebruik als woning op korte termijn beëindigd wordt en het daarmee onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan kan worden gebracht.

Op grond van bovenstaande is er daarom voor gekozen om een regeling in het bestemmingsplan op te nemen waarin de schuur voor agrarische activiteiten positief is bestemd. Daarnaast mag het gebruik als woning worden voortgezet, voor zover dit gebruik niet langer dan 6 maanden is beëindigd.

Verkeer (artikel 11) en Verkeer - Zandweg (artikel 12)

Binnen het plangebied zijn twee typen verkeersbestemming opgenomen, namelijk 'Verkeer' en 'Verkeer - Zandweg'. Het belangrijkste verschil tussen beide bestemmingen komt in de naam ervan tot uitdrukking: de bestemming 'Verkeer - Zandweg' is opgenomen voor (overwegend) onverharde wegen en de bestemming 'Verkeer' voor de overige wegen. Op gronden met deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming, straatmeubilair en (openbare) nutsvoorzieningen worden gebouwd. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

Wonen (artikel 13)

De bestemming “Wonen” is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

6.3.2 Dubbelbestemmingen

Leiding - Gas (artikel 14)

De dubbelbestemming "Leiding - Gas" is toegekend aan de gronden langs de A35 waar verschillende leidingen lopen, met inbegrip van de zakelijk rechtstrook aan weerszijden van de leiding. Op deze gronden is de realisatie van bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer dit geen nadelige gevolgen kan hebben voor de functionaliteit en de veiligheidssituatie van de leiding en na instemming van de leidingbeheerder.

Leiding - Hoogspanningsverbinding (artikel 15)

De dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" is toegekend aan de gronden waarop de bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig is, met inbegrip van de zakelijk rechtstrook rondom de verbinding. Op deze gronden is de realisatie van bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer dit geen nadelige gevolgen kan hebben voor de functionaliteit en de veiligheidssituatie van de hoogspanningsverbinding en na instemming van de leidingbeheerder.

Waarde - Archeologie (artikel 16)

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" is toegekend aan gronden waarvoor met archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse in de bodem beschermwaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Op deze gronden is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer de aanwezige

archeologische waarden volgens een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan van aanpak zijn opgegraven dan wel in de plannen kunnen worden ingepast en ter plaatse in de bodem onverstoord bewaard kunnen blijven.

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch (artikel 17**)**

De voor "Waarde - Cultuurhistorisch" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de karakteristieke openheid, de bodemgesteldheid en archeologische waarden en het reliëf van essen.

Binnen het bestemmingsvlak gelden er beperkingen ten aanzien van het bouwen en andere werkzaamheden.

6.3.3 Gebiedsaanduidingen

Geluidszone - Industrie (artikel 21.1.1)

Deze geluidszones geven de grens aan van 50 dB(A) rondom industrieterreinen waar bedrijven met grotere geluidsbronnen (grote lawaaimakers) zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding “geluidszone industrie" mogen op gronden gelegen binnen deze zone, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen woningen of andere geluidgevoelige objecten worden gebouwd.

Archeologisch onderzoeksgebied A (artikel 21.2.1)

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied A" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 500 m^2 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken 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.

6.3.4 Overige aanduidingen en figuren

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

Bouwvlak:

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

Functieaanduidingen:

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

Bouwaanduidingen:

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

Maatvoeringsaanduidingen:

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

Figuur:

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

6.3.5 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 18)

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 voor de tweede keer zou kunnen worden gebruik gemaakt.

algemene bouwregels (artikel 19)

In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen en voor de bescherming van bomen. Dit artikel bevat ook de regels voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk dat op de verbeelding is aangeduid met de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Bij de beoordeling of een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een beoogd sloopplan wordt getoetst aan de kwalitatieve criteria zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie'. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de beleidsregel tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe beleidsregel.

algemene gebruiksregels (artikel 20)

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 aanduidingsregels (artikel 21)

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 6.3.3 van deze toelichting.

algemene afwijkingsregels (artikel 22)

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 23)

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 24)

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.

6.3.6 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 25.1)

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 25.2)

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.

6.3.7 Flexibiliteit

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

Afwijkingsregels

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

Wijzigingsbevoegdheden

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

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

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

Woon- en leefklimaat:

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

Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:
- een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
- de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- de situering van gebouwen op het perceel.

Bepalend daarbij is de specifieke situatie ter plaatse van de locatie waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft en hoe zich die verhoudt tot zijn directe omgeving. Een hoekpand aan een belangrijke stedenbouwkundige structuur vraagt immers om een andere benadering dan een woongebouw in een woonhofje ergens in een groene buitenwijk.

Verkeersveiligheid:

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

Sociale veiligheid:

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

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

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

Milieusituatie:

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

Cultuurhistorische waarde:

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

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

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

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

6.3.8 De Lijst van bedrijfstypen

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

De Lijst van bedrijfstypen vermeldt de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven

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

De Lijst van bedrijfstypen

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

milieucategorie	**richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk**
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Tabel: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

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

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

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

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 bestaande situatie juridisch vast te leggen. Het plan heeft, op een gering aantal kleinere wijzigingen na, hoofdzakelijk een conserverend karakter. Het accent ligt dan ook voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie.

Intrekken exploitatieplan

Bij het vigerende bestemmingsplan Usseler Es 2008 hoort een exploitatieplan, waarmee de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein gewaarborgd waren. Doordat de plandelen in de Westkrans en op de Bolling niet meer in ontwikkeling worden genomen, vervalt ook de wettelijke verplichting om een exploitatieplan te hebben. In het nieuwe bestemmingsplan wordt hoofdzakelijk de bestaande situatie bestemd, het ontwikkelen blijft beperkt tot de aanleg van groenelementen. Dit is geen bouwplan als bedoeld in de ruimtelijke regelgeving waarvoor een plicht geldt om kosten te verhalen. Ook voor de nieuwe situatie hoeft daarom geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Voor het oostelijk deel (de Oostkrans) blijft het vigerende bestemmingsplan wel van toepassing omdat deze bedrijfskavels uitgegeven gaan worden. De ontwikkeling van deze kavels vindt volledig op gronden van de gemeente plaats. Voor deze gronden is het kostenverhaal daarom al door de gronduitgifte verzekerd.

Volgens het verwervingsplan van de Usseler Es zou in de Oostkrans nog één perceel van 18 m2 moeten worden verworven. Dit perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming groen. In de plannen zou hier een houtwal worden gerealiseerd. Het perceel is nu al begroeid met bomen en struiken. Feitelijk wordt hiermee al voldaan aan de bestemming. Het is strikt genomen niet noodzakelijk om dit stukje grond als gemeente te verwerven en in te richten. Als hier wel voor wordt gekozen, zullen de kosten hiervoor beperkt zijn, in ieder geval onder de € 10.000. De gemeente kan afzien van kostenverhaal als de kosten onder dit bedrag blijven. Het exploitatieplan had naast het verzekeren van het kostenverhaal voor de gronden die niet in eigendom van de gemeente waren, ook als doel om een fasering van de ontwikkeling vast te leggen. De gronden in de Oostkrans die nu nog in het overblijvende bestemmingsplan blijven, vielen allemaal in de eerste of tweede fase. Dus ook hiervoor hoeft het exploitatieplan niet in stand te blijven.

Conclusie is dat voor de gehele Usseler Es het exploitatieplan ingetrokken kan worden, omdat er in de Westkrans en op de Bolling geen nieuwe bouwplannen mogelijk worden gemaakt en in de Oostkrans het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd. Het intrekken van het exploitatieplan zal gelijktijdig plaatsvinden met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor de Westkrans en Bolling.

Tegemoetkoming in schade (planschade)

In de gemeentelijke begroting is rekening gehouden met eventuele verzoeken voor tegemoetkoming in de schade doordat de bedrijfsmatige bestemmingen zijn komen te vervallen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Februari 2021, gemeente Enschede

enschede.nl