

Motivering Wijzigingsbesluit

Bestemmingsplan

**TAM-Omgevingsplan H22Y
Omgeving Noordergrensweg 53**

Status: Vastgesteld

TAM-omgevingsplan H22Y Omgeving Noordergrensweg 53

Inhoudsopgave

Motivering wijzigingsbesluit	3
Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving	3
1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan	3
1.2 Planbeschrijving	4
1.3 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het omgevingsplan	9
1.4 Conclusie	11
Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal	12
2.1 Participatie	12
2.2 Procedure	13
2.3 Kostenverhaal	14
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets	15
3.1 Toetsing aan gemeentelijk beleid	15
3.2 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk	20
3.3 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel	21
3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	22
3.5 Omgevingsaspecten	23

Motivering wijzigingsbesluit

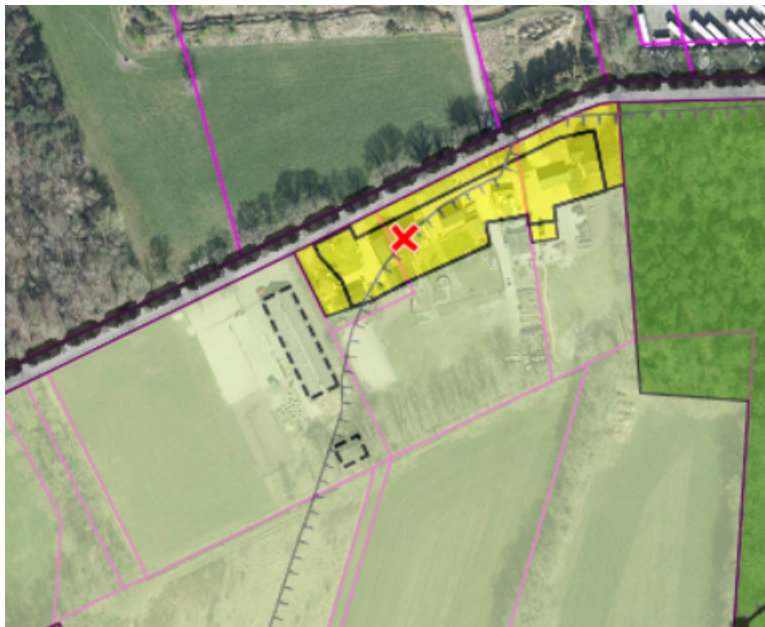
Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving

1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan

Er is een aanvraag om wijziging van het omgevingsplan ingediend voor het realiseren van een Rood voor Rood woning op de locatie nabij Noordergrensweg 53. De Noordergrensweg 53 is gelegen in het buitengebied van Enschede in stadsdeel Noord. In het kader van de Rood voor Rood regeling moet minimaal 850 m² worden gesloopt om een nieuwe woning te mogen bouwen. Aan de Noordergrensweg zijn 268 m² ontsierende bebouwing aanwezig om te slopen. Deze zijn gelegen op de plek waar de nieuwe woning komt. De aanvrager heeft 675 m² aangekocht, welke gelegen zijn op het erf Weerseloseweg 351. In totaal worden voor de nieuwe woning 943 m² ontsierende gebouwen ingebracht. De plek waar de nieuwe woning wordt is acceptabel, omdat er sprake is van lintbebouwing. De nieuwe woning krijgt een inhoud van 759 m³ en een bijgebouw van 100 m² (waarvan 70 m² wordt gebruikt voor een bestaande schuur). De Weerseloseweg 351 is gelegen in het buitengebied van Enschede in stadsdeel Noord. Hieronder zijn afbeeldingen van de locaties weergegeven.

Voor het erf Weerseloseweg 351 is een erfinrichtingsplan gemaakt. Dit plan verbetert de landschappelijke inpassing en is uitgevoerd. Om instandhouding van de nieuwe erfinrichting te waarborgen, wordt deze ook vastgelegd in dit plan. Er zijn geen wijzigingen noodzakelijk in de al vastgelegde functies.

Afbeelding: Ligging en begrenzing wijzigingsgebied Noordergrensweg 53 (indicatief)



Afbeelding: Luchtfoto Weerseloseweg 351: de rode arcering geeft het gedeelte aan van de schuur welke behouden blijft. De rest van de schuur is verkocht als sloopmeters voor Rood voor Rood.



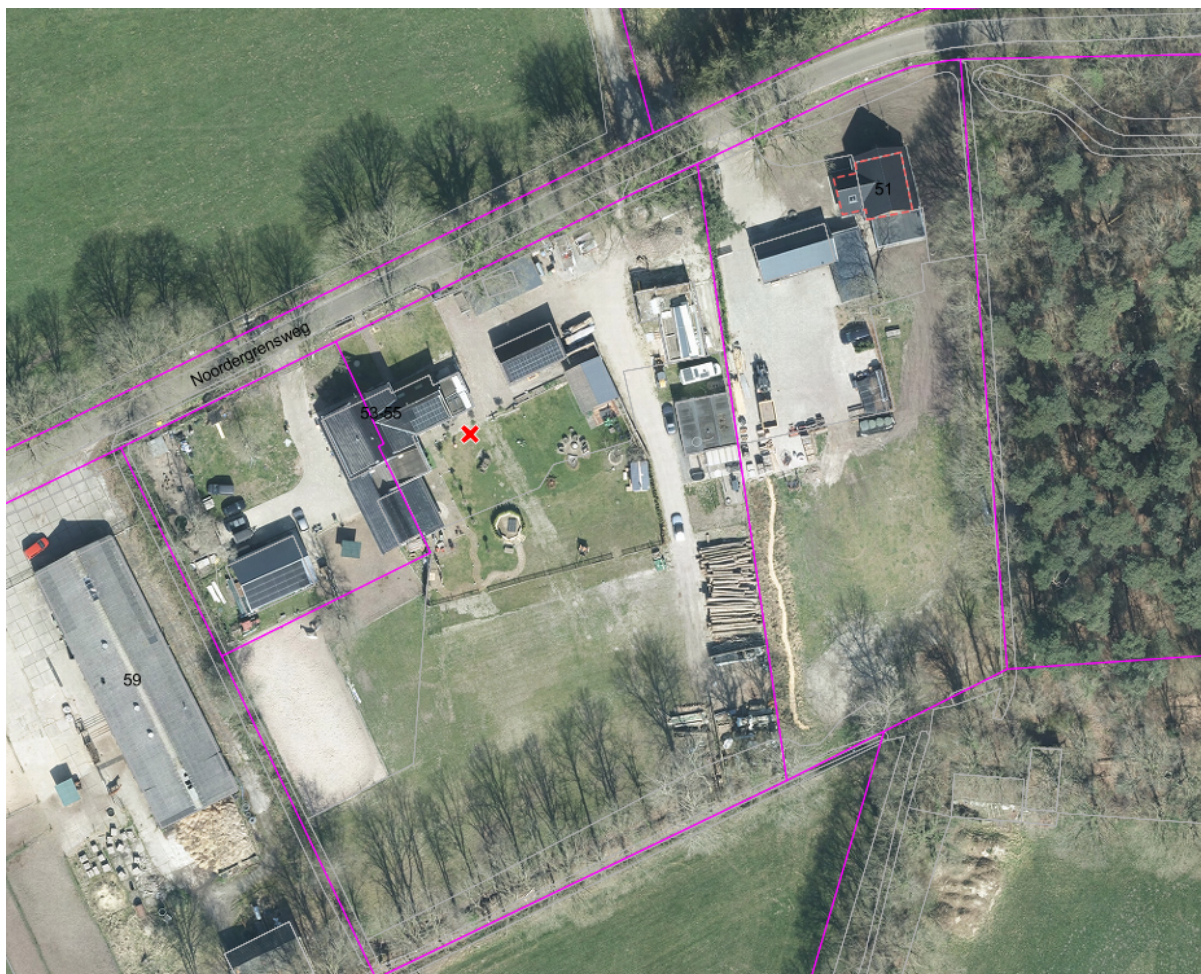
Afbeelding Huidige plan Weerseloseweg 351.



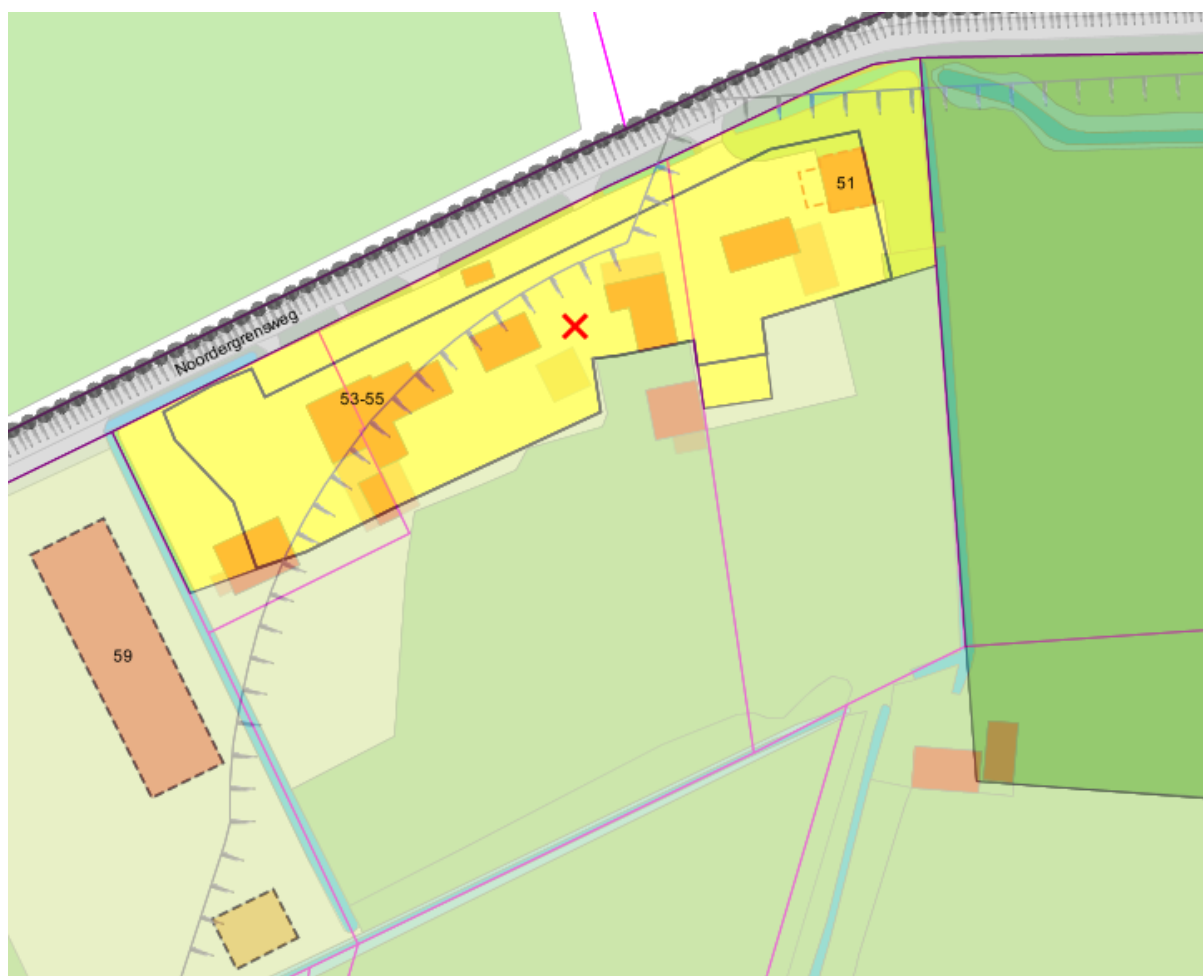
1.2 Planbeschrijving

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een woning met bijgebouw in het kader van de Rood voor Rood regeling aan de Noordergrensweg 53 te Enschede. De realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw op deze locatie is in strijd met de regels van het Omgevingsplan. Het is daarom noodzakelijk dat het Omgevingsplan moet worden gewijzigd en dat de functie "Wonen" wordt vastgelegd in het omgevingsplan met de daarbij behorende activiteiten zoals het gebruik, het bouwen, het aanleggen en het slopen.

Afbeelding: impressie van de huidige inrichting aan de Noordergrensweg 53

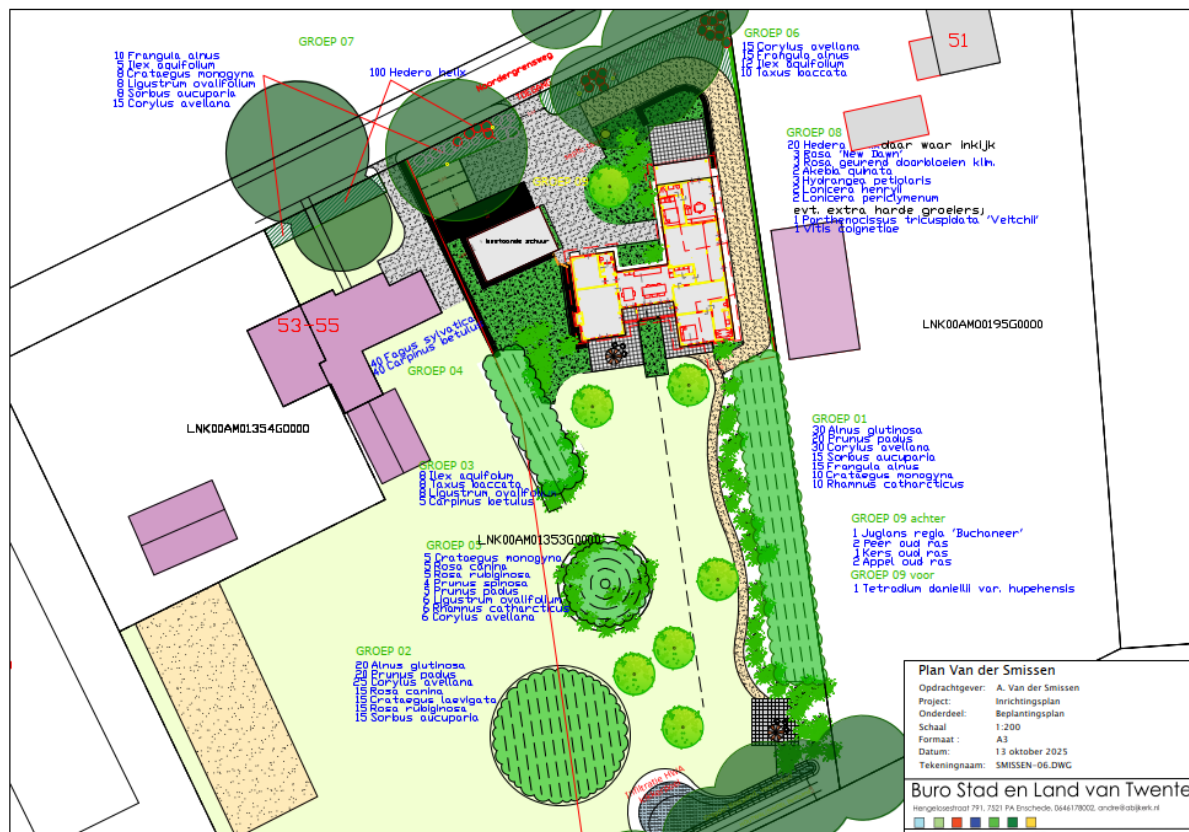


Op bovenstaande luchtfoto is het perceel Noordergrensweg 53 aangegeven met een rood kruisje. Op dit perceel komt een nieuwe woning. Het terrein wordt opnieuw ingericht.





Afbeelding: impressie/inrichting toekomstige situatie aan de Noordergrensweg 53



Bovenstaande afbeelding geeft de beoogde inrichting van het erf / een impressie van de ontwikkeling weer. Let wel, het is een impressie. Zie voor de uiteindelijke inrichtingplan de bijlage bij de regels.. De bestemming "Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden" van het perceel komt te vervallen. De wens van de initiatiefnemers is om de landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsgebouwen te slopen, en op deze locatie een woning te realiseren, waarbij het agrarische karakter van het plangebied behouden blijft.

Het perceel ligt omringd door gronden die behoren tot het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of gronden die grenzen aan het NNN. Het perceel zelf ligt in een gedeelte met de aanduidingen "Ondernemen met natuur en water buiten het NNN en "Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap".

De afbeelding hieronder is een fragment uit de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel met betrekking tot het NNN. Het rood omkaderde perceel is de planlocatie.



Sloopmeters

Hoewel de locatie geschikt werd bevonden voor de inpassing van één woning kon er in beginsel geen medewerking worden verleend, omdat het oppervlak van de op het perceel aanwezig agrarische bebouwing (268 m², zie bijlage 2 Rapportage cultuurhistorie d.d. 28 september 2022) onvoldoende is. Omdat de Gids Buitenkans 2022 niet toestaat om dit tekort aan sloopmeters ter plaatse op een andere manier te compenseren, is het noodzakelijk dat er van een locatie elders in Enschede sloopmeters worden aangekocht.

In september 2025 hebben de nieuwe eigenaren de gemeente laten weten overeenstemming te hebben bereikt over de aankoop van 675 m² sloopmeters van de locatie Weerseloseweg 351. In totaal wordt 943 m² landschapsontsierende voormalig agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, waarmee voldaan wordt aan de minimale sloopeis van 850m².

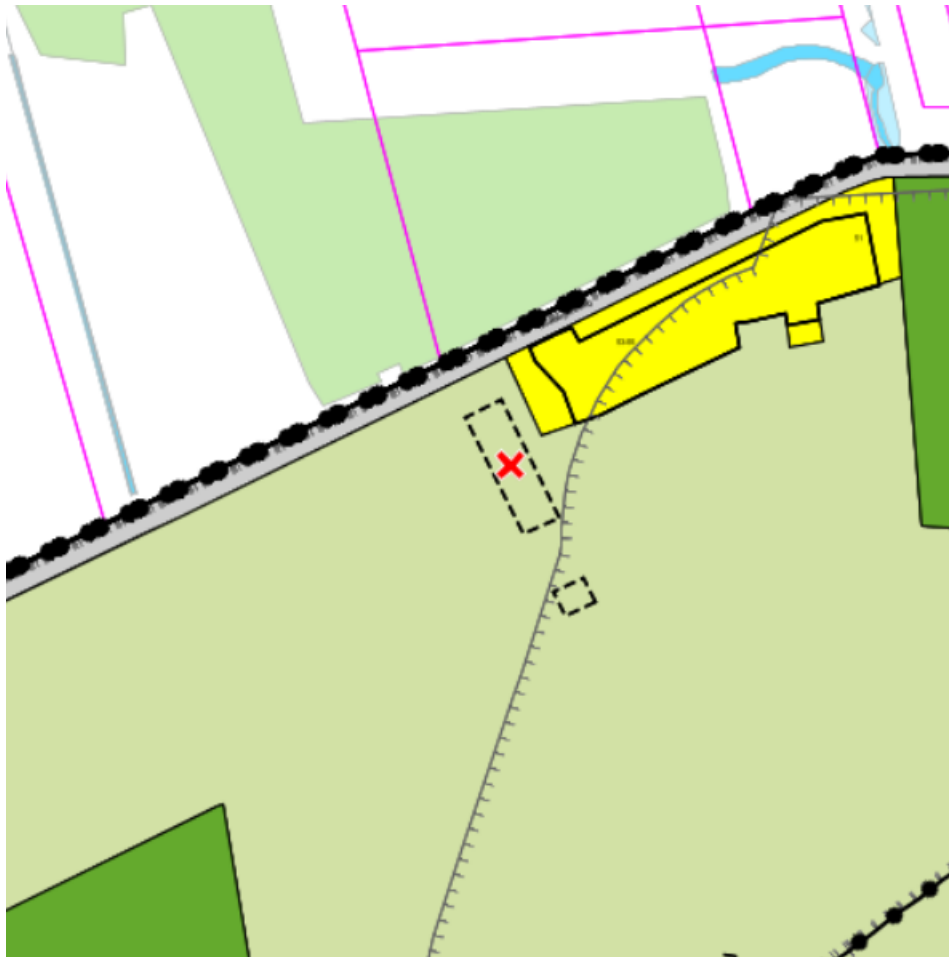
1.3 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het omgevingsplan

Geldende juridische regelingen

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is een omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit een **tijdelijk deel**. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat).

De locatie Noordergrensweg 53 valt onder het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest", dat op

10 maart 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede met op 9 november 2015 naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een aanvullend vaststellingsbesluit, inhoudende de reparatie van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest", waarbij aan de bestemmingen "Agrarisch" en "Bos" specifieke gebruiksregels zijn toegevoegd en voor het overige het bestemmingsplan uit 2014 in stand is gelaten. Dit bestemmingsplan en de bestemmingsplannen die hierna worden genoemd maken sinds 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Enschede. Zoals hiervoor aangegeven past de beoogde ontwikkeling niet in de geldende regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest".



Behalve het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest", gelden hier de (paraplu)bestemmingsplannen:

- "Parkeren Enschede" (onherroepelijk, vastgesteld 11-3-2019),
- "Buitengebied - zonnepanelen" (onherroepelijk, vastgesteld 2018-07-02),
- "Voormalige vliegbasis Twenthe - Zones" (deels onherroepelijk in werking, vastgesteld 2018-03-12),
- "Cultuurhistorie" (6-2-2017) en
- "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid) (18-11-2014).

Wijzigen omgevingsplan

De huidige bestemming van het perceel volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest", waar de nieuwe eigenaren een Rood voor Rood woning willen bouwen, is "Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden", met daarbij de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een reguliere woning te bouwen. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om het omgevingsplan te wijzigen, waarbij de functie "Wonen" met de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt vastgelegd.

De bestemming "Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden" komt daarmee voor dit perceel te vervallen. Gekozen is voor de functies "Wonen" en "Tuin". Zie onderstaande afbeelding.

Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal

2.1 Participatie

Op grond van artikel 10.2, lid 2 van Omgevingsbesluit geldt een participatieverplichting bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan. In het vaststellingsbesluit moet staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat met de resultaten is gedaan. Gemeente Enschede heeft de 'Participatieverordening gemeente Enschede 2022' en de op basis daarvan opgestelde "handreiking participatie voor initiatieven Omgevingswet". De principes uit deze handreiking zijn gevolgd bij deze wijziging van het omgevingsplan.

Omwonenden

De aanvragers hebben de burens geïnformeerd over hun plannen. Deze wijziging van het Omgevingsplan naar de functie "Wonen" heeft, uitgaande van het normale gebruik van de woning, geen effect op het wonen in de directe omgeving.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet de gemeente aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze het gemeentelijke participatiebeleid is toegepast. De gemeente Enschede heeft de 'Participatieverordening gemeente Enschede 2022' en de op basis daarvan opgestelde "handreiking participatie voor initiatieven Omgevingswet". De principes uit deze handreiking zijn gevolgd bij deze wijziging van het Omgevingsplan.

Concreet houdt dat in dat in dit geval de initiatiefnemers hun plan hebben voorgelegd aan de burens. Daarbij hebben zij uitgelegd wat zij van plan zijn op het perceel.

Het informeren van de burens heeft geen invloed op het wettelijk recht om tegen het ontwerp hun zienswijze kenbaar te maken.

Provincie Overijssel

Vanuit het provinciale beleidskader voorkantsamenwerking, vooroverleg en BOPA-advieslijst is het wenselijk om vooroverleg met de Provincie Overijssel te hebben bij initiatieven van meer dan 1 woning in het landelijk gebied. Met dit TAM-Omgevingsplan wordt de realisatie van enkel 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt. Hierom heeft in het kader van vooroverleg geen afstemming plaats gevonden met de Provincie Overijssel.

Gemeente Enschede

Verder heeft de gemeente op 19 november 2025 in het gemeenteblad aan een ieder kennis gegeven van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet).

Samenwerking wijkorganen

In juni 2023 heeft de gemeenteraad nieuwe samenwerkingsafspraken tussen de gemeente en dorps- en wijkraden vastgesteld. Deze afspraken zijn het resultaat van een coproductieproces tussen de gemeente en de buurtkringen, dorpsraden en wijkraden van Enschede. In 18 wijken in Enschede is een wijkorgaan actief die gesubsidieerd wordt door de gemeente. Er zijn 3 samenwerkingsniveaus voor 2024 vastgelegd. Voor alle wijkorganen geldt dat tijdig informeren over ontwikkelingen een uitgangspunt is. Een wijziging van het omgevingsplan valt onder samenwerkingsniveau 2. De beoogde ontwikkeling valt onder de **dorpsraad "Lonneker"**. Het concept van de wijziging van het omgevingsplan is ter informatie toegestuurd aan de dorpsraad, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om vragen te stellen en/of het geven van een toelichting in een gesprek. Hiermee is voldaan aan samenwerkingsniveau 2 van de vastgestelde samenwerkingsafspraken.

2.2 Procedure

Wijziging Omgevingsplan

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. Hieronder zijn de procedurestappen in verkorte vorm weergegeven.

De gronden op het perceel Noordergrensweg 53 te Enschede hebben in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Enschede, onderdeel bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" de bestemming "Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden" met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een reguliere woning te realiseren. Om dit mogelijk te maken dient het Omgevingsplan gewijzigd te worden, waarbij de functie "wonen" met de daarbij behorende activiteiten wordt vastgelegd.

Vooroverleg

Deze wijziging van het Omgevingsplan betreft geen ontwikkeling waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor deze aanvraag afgezien van het plegen van vooroverleg.

Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan

In artikel 16.29 van de Omgevingswet is opgenomen dat het bevoegd gezag (de gemeenteraad of burgemeester en wethouders) openbaar kennis dient te geven van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen. In dit geval is het voornemen om een wijziging omgevingsplan genaamd: "TAM-omgevingsplan H22Y omgeving Noordergrensweg 53" in voorbereiding te nemen op 18 november 2025 gepubliceerd in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerp wijziging Omgevingsplan

Op grond van artikel 16.30 Omgevingswet staat dat op de procedure van een wijziging omgevingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerpbesluit gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs "elektronische weg", dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbesluit "TAM-omgevingsplan H22Y Omgeving Noordergrensweg 53" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen wordt gepubliceerd in de "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in het Gemeenteblad.

De gemeente heeft de kennisgeving van de ontwerp wijziging naar de provincie gestuurd. De provincie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen dit plan.

Vaststellen wijziging Omgevingsplan:

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp wijziging Omgevingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Het college besluit de wijziging van het Omgevingsplan vast te stellen en maakt het besluit bekend in het Gemeenteblad en het gemeentelijk blad "Huis aan Huis". Daarin staat ook door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan, beroep mogelijk is.

Inwerkingtreding

De wijziging van het omgevingsplan treedt in werking 4 weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen.

Rechtsbescherming bij wijziging van het Omgevingsplan

Tegen een wijziging van het Omgevingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de kennisgeving van de wijziging van het omgevingsplan staat hoe dat moet en wanneer dat kan.

2.3 Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden moet de gemeente kosten maken. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeente is verplicht om in bepaalde gevallen deze kosten te verhalen. Het sluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur.

Als het niet gelukt is een overeenkomst af te sluiten, dan verhaalt de gemeente de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Kostenverhaal en deze wijziging van het Omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Met de aanvragers is een exploitatieovereenkomst gesloten. De kosten van de gemeente worden verhaald middels het sluiten van deze (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende aanvragers.

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

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst aan gemeentelijk beleid dat relevant is voor deze wijziging. In paragraaf 3.5 (Omgevingsaspecten) komen, voor zover relevant voor deze wijziging, sectorale beleidsstukken aan bod, zoals het Water- en Klimaatadaptatieplan (WEK) en het archeologiebeleid.

Visie Landelijk Gebied

In zijn vergadering van 6 juli 2021 heeft de gemeenteraad -met toepassing van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening- de structuurvisie 'Visie landelijk gebied Enschede' (NL.IMRO.0153.SV00011-0003) vastgesteld. De gemeente wil met de Visie landelijk gebied richting geven aan de verandering, houvast bieden bij keuzen en actief bijdragen aan de toekomst van het landelijk gebied. De Visie gaat over het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in het landelijk gebied.

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

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

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

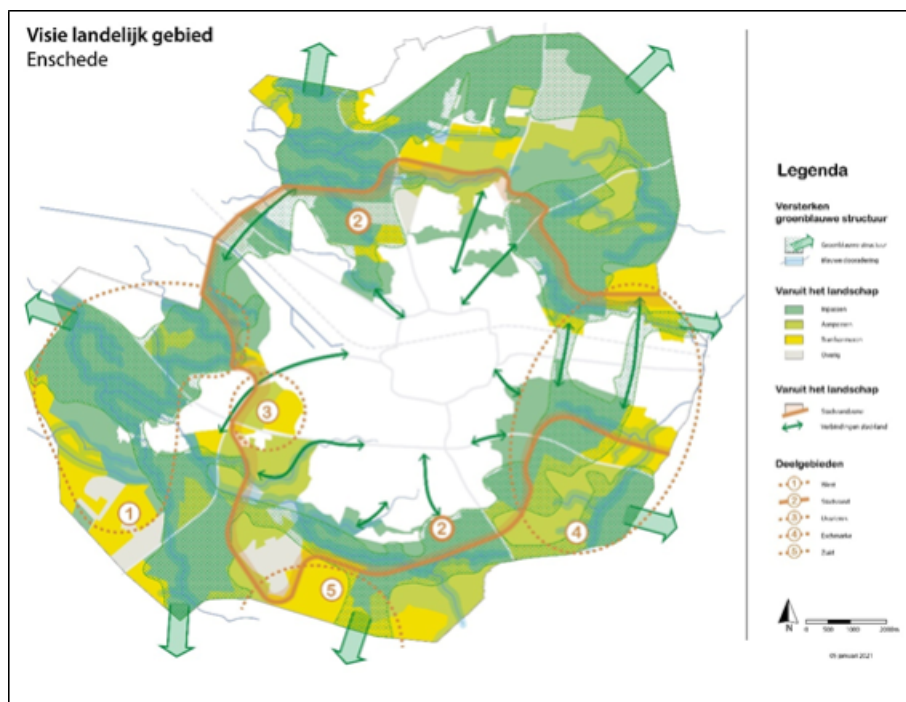
Versterken groenblauwe structuur: stevige ecologische netwerken en een duurzaam natuurlijk watersysteem t.b.v. behoud van biodiversiteit, natuur en landschap.

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

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

Vernieuwen: ruimtelijk, economisch, sociaal en bestuurlijk. Vernieuwing is nodig, met behoud van wat goed en waardevol is, aangepast aan de huidige tijd. Experimenten nodig om te zien hoe nieuwe oplossingen er uit zien. Gaat vooral om procesbeschrijving / gebiedsgericht werken.

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



Visiekaart landelijk gebied

Ontwikkelprijncipes

In de Visie Landelijk gebied is het plangebied aangewezen om bij nieuwe initiatieven in te zetten op 'inpassen'. Het planvoornemen betreft het realiseren van een Rood voor Rood woning op een bestaand erf na sloop van voormalige landschapontsierende gebouwen. Het plan voldoet hiermee aan het ontwikkelprincipe 'inpassen'.

Themabeleid

Binnen het thema Wonen wil de gemeente de groene kwaliteit behouden en versterken en om die reden de versterking van het landelijk gebied tegengaan. Dat is al jaren het beleid en die lijn zet deze Visie voort. Het landelijk gebied wordt echter niet op slot gezet. Hergebruik van landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is onder voorwaarden mogelijk. Belangrijke uitgangspunten zijn het behoud van cultuurhistorische waardevolle gebouwen en structuren (zoals erven) en de beperking van het gebouwde volume. Het voorliggende plan biedt niet meer volume dan in de bestaande situatie aanwezig is. Het erf wordt qua omvang in stand gelaten en op basis van een erfinrichtingsplan heringericht, aansluitend op het landschap. Het initiatief sluit dus aan bij de gemeentelijke ambitie voor wonen in het landelijk gebied.

Opgaven voor het landelijk gebied

De opgaven betreffen een gemeentelijke opgave om concrete invulling te geven aan de beschreven ambities. Voorliggend plan betreft een particulier initiatief en staat buiten de opgaven die de gemeente voor zichzelf heeft gesteld. De gemeente kan echter de samenwerking opzoeken om de opgaven te verwezenlijken.

Het voorliggende plan sluit aan bij verschillende opgaven. Het gaat daarbij om het planten van een aantal bomen, groen bij het zonneveld, beheer houtwallen en landschapselementen en het Twentse erf.

Het voorliggend plan betreft een ontwikkeling op een bestaand Twents erf, waarbij de buiten gebruik geraakte agrarische bebouwing wordt gesloopt. Er wordt aan de noordzijde van het erf een nieuwe haag aangeplant met een aantal streekeigen bomen. Het beheer van het erf en daarmee de houtwal zal uitgevoerd worden door initiatiefnemer. Ook zullen er nieuwe fruitbomen worden aangeplant. Aan de noordoostkant van het erf is ruimte gereserveerd voor een zonneveld. Dit zonneveld is in het groen ingepast. De groenstructuur van het zonneveld draagt blijvend bij aan landschap en biodiversiteit.

Het plangebied is op de kaart aangewezen om bij nieuwe initiatieven te ontwikkelen vanuit het principe van

'inpassen'. Gezien het planvoornemen, namelijk de realisatie van een Rood voor Rood woning na sloop van ontsierende agrarische bebouwing, plaatsvindt op een bestaand erf naast bestaande woonbebouwing, wordt voldaan aan het principe van inpassen. Ook landschappelijk zal er aandacht worden besteed aan de inrichting van het perceel ten opzichte van de groene omgeving.

Het plangebied ligt op de visiekaart in het noordelijk deel van het buitengebied van Enschede, haast op de grens met Oldenzaal.

Gids Buitenkans 2022

Op 11 juli 2022 heeft de gemeenteraad besloten de nieuwe Gids Buitenkans vast te stellen. De herziene Gids Buitenkans (2022) maakt de ambities uit de Visie landelijk gebied concreet met regels voor plannen in het landelijk gebied. De herziene Gids Buitenkans helpt bij het maken van een goed plan voor bijvoorbeeld bouwen of wonen dat past in dat nieuwe beleid.

De Gids Buitenkans biedt een afwegingskader met vier grote regelingen over bouwen en slopen:

- Rood voor Rood (sloop geeft ruimte aan nieuwbouw)
- Sloopregeling (wanneer levert afbraak rechten op voor nieuwbouw)
- Vrijkomende Agrarische Bebouwing (hergebruik voor een andere functie)
- Rood voor Groen (stichten van een nieuw landgoed)

Indien op grond van deze regelingen geen medewerking geboden kan worden aan een initiatief dan is er in de Gids Buitenkans een hoofdstuk opgenomen genaamd Maatwerk. Als initiatieven niet (geheel) passen binnen de vier grote regelingen of de kaders en regels per functie is sprake van 'maatwerk' of bij heel grote ontwikkelingen van 'een integrale gebiedsaanpak'. Het kan daarbij ook gaan om situaties waarin verschillende regelingen en regels van de grote 4 van toepassing zijn. De samenloop van de verschillende regels en regelingen vragen dan om een afweging op maat. Bij maatwerk wordt de afweging direct gebaseerd op de beoogde balans tussen beschermen en benutten (Omgevingswet) en de ontwikkelingsprincipes, het themabeleid en de opgaven uit de Visie landelijk gebied.

Ontwikkelruimte (privé belang)	Tegenprestatie (maatschappelijk belang)
Bestaande voormalige ontsierende gebouwen op dit erf worden gesloopt en een Rood voor Rood woning wordt teruggebouwd.	Verbetering van de kwaliteit van het bestaande erf Noordergrensweg 53 En door de inrichting volgens een inrichtingsplan een betere aansluiting van het erf met zijn ruimtelijke omgeving.
268 m2 ontsierende gebouwen worden op het erf Noordergrensweg 53 gesloopt. De gids geeft ruimte om de ontbrekende sloopmeter aan te kopen elders. De eigenaar heeft daar gebruik van gemaakt. door 675 m2 elders aan te kopen in Enschede.	Rechten van de sloop van ontsierende bebouwing van de Weerseloseweg 351 zijn aangekocht. Deze ontsierende schuur is al gesloopt. Daarmee wordt ook hier de landschappelijke kwaliteit verbeterd.

Wij vinden het aanvaardbaar om op grond van de sloopmeters en de beoogde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van dit wijzigingsplan om de bouw van een Rood voor Rood woning op deze locatie mogelijk te maken.

Woonvisie

De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. In de Woonvisie staan belangrijke thema's omschreven, zoals het vasthouden van 'talent' en 'werken aan de inclusieve samenleving'. Onder de mensen die vanwege hun herkomst een (agrarische) binding met het buitengebied hebben leeft de behoefte om in het buitengebied te kunnen blijven wonen. Deze ontwikkeling, die voorziet in de mogelijkheid een Rood voor Rood woning te bouwen, geeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om hier in het buitengebied te blijven wonen.

3.2 Toetsing aan de relevante milieuaspecten

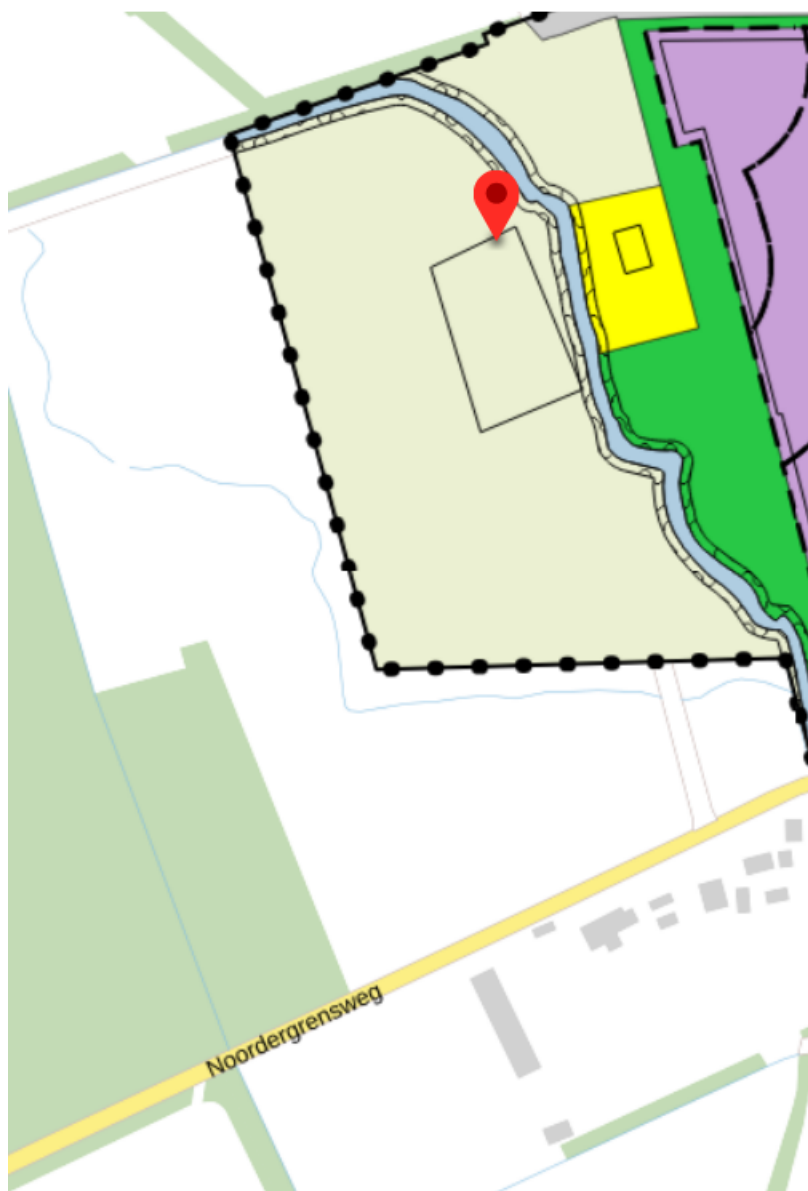
Deze paragraaf gaat in op de milieuaspecten die mogelijk relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.1 Milieuzonering

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Om dit doel te bewerkstelligen is het ruimtelijk- en milieuspoor verder geïntegreerd. In de bijlage bij artikel 1.1. van de Ow wordt het begrip Milieubelastende activiteit (Mba) als volgt gedefinieerd: 'activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'.

Op basis van de VNG publicatie "Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022" die ook wijst naar een richtafstandenlijst op hun website, is van de aanwezige bedrijven en voorzieningen rondom het plangebied de milieucategorie bepaald op basis van een rustige woonwijk. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plangebied, gezien de verschillende functies in de directe omgeving van het plangebied, gelegen is in een rustige woonwijk.

Op de Noordergrensweg 2 is een agrarisch grondverzet bedrijf gevestigd.



In het buitengebied geldt een vaste afstand van 50 meter. De afstand van het zuidelijkste punt van het agrarisch bouwblok tot de beoogde woonbestemming bedraagt bijna 130 meter. De afstand vanaf de Hanzepoort tot aan de Rood voor Rood locatie is ongeveer 200 meter. Beide afstanden voldoen ruim aan de voorgeschreven aan te houden afstand van 50 meter.

Conclusie milieuzonering

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 plan.

3.2 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl; afdelingen 5.1, 5.2 en 5.3).

Het gaat alleen om de instructieregels die relevant zijn voor deze omgevingsplanwijziging. Het gaat in deze paragraaf ook alleen om instructieregels voor onderwerpen die niet aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

Dienstenrichtlijn

Artikel 5.1a van het Bkl geeft aan dat het Omgevingsplan moet voldoen aan artikel 14, onder 5 en aanhef, van de Europese dienstenrichtlijn.

De voorliggende planwijziging maakt geen bedrijven, detailhandel of andersoortige grootschalige diensten mogelijk. De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van een woning met bijgebouw in het kader van de Rood voor Rood regeling. De regels in het omgevingsplan zijn niet in strijd met artikel 14, onder 5 en aanhef, van de Dienstenrichtlijn.

Radarverstoring

Artikel 5.150 t/m 5.155 van het Bkl (par 5.1.7) bevatten instructieregels ten aanzien van radarverstoring. Dat kan relevant zijn bij hoogbouw.

Het omgevingsplan voldoet aan de instructieregels, aangezien hier geen hoogbouw wordt gerealiseerd. De bouw voorziet in een burgerwoning met een gangbare nokhoogte voor woningen.

Hoogspanningsverbinding

Artikel 5.159 van het Bkl (par 5.1.7) bevat instructieregels ten aanzien van het waarborgen van de functionaliteit van hoogspanningsverbindingen van 220 kV en meer (vitale rijksinfrastructuur).

Het omgevingsplan voldoet aan de instructieregels. De bouwlocatie bevat geen tracé voor hoogspanningsverbindingen van 220 kV en meer.

Toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking

Artikel 5.162 van het Bkl (par 5.1.8) bevat een regel ten aanzien van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking".

Het omgevingsplan voldoet aan deze instructieregel, omdat er geen sprake is van ontwikkeling die de bestaande toegankelijkheid van de openbare buitenruimte wijzigt. Het eigen erf van de nieuw te bouwen woning is normaal toegankelijk voor personen met of zonder een beperking.

Conclusie

Deze wijziging van het Omgevingsplan voldoet aan de instructieregels van het Rijk.

3.3 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel

Ruimtelijke kwaliteit

In afdeling 4.3 van de omgevingsverordening is opgenomen dat omgevingsplannen een onderbouwing moeten bevatten waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet het plan getoetst worden aan het 'uitvoeringsmodel' en de 'catalogus gebiedskenmerken' uit de Omgevingsvisie Overijssel (artikel 4.9). Deze wijziging is daar niet mee in strijd.

Korte toelichting waarom wijziging voldoet

Het plangebied ligt in een gebied dat wordt aangeduid met het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap".

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat bij dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap" richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap", onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Met name de verschuiving van eenzijdige volumeproductie en kostprijsreductie naar specialisatie en omgevingsgericht ondernemen in de landbouw is hier kansrijk voor het behouden van een sterke concurrentiepositie. Waardevermeerdering ontstaat door het benutten van de specifieke gebiedskwaliteiten, en van het maatschappelijk draagvlak voor kwaliteitsproductie en -producten. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Door directe verkoop bij de boer ontstaan korte ketens en meer waardering voor het agrarisch product.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel. Dit betekent ook het behoud van de diverse woonmilieus die voor verschillende groepen aantrekkelijk zijn: buurtschappen, landgoederen, bedrijfswoningen, (knoop)erven. Dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel kunnen hun werklocatie goed combineren met dit woon-/werklandschap.

Deze wijziging van het Omgevingsplan staat deze ontwikkelingsrichting niet in de weg. De Rood voor Rood woning wordt gebouwd op een voormalig boerenerf, waar de buiten gebruik geraakte gebouwen worden gesloopt. Het erf wordt heringericht, aansluitend op het landschap binnen zijn omgeving.



Ook bevat de omgevingsverordening het kader 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (artikel 4.11). De gemeente Enschede heeft in lijn met dat kader de Visie landelijk gebied en de Gids Buitenkans opgesteld. Zoals in paragraaf 3.1 toegelicht past de omgevingsplanwijziging in dit beleid. Daarmee voldoet de ontwikkeling ook aan de omgevingsverordening op dit punt.

Wonen, werken en recreëren

Afdeling 4.5 van de omgevingsverordening bevat onder andere instructieregels ten aanzien van woningbouw, detailhandel, werklocaties (bedrijventerreinen en kantoren) en verblijfsrecreatie (vooral over recreatiewoningen). Zoals in paragraaf 3.1 toegelicht past de omgevingsplanwijziging in het lokale Enschedese beleid Woonvisie, Visie Landelijk gebied en de Gids Buitenkans. Dit lokale beleid is opgesteld in lijn met het provinciale beleid. Daarmee voldoet de ontwikkeling ook aan de omgevingsverordening.

Agrarisch

Afdeling 4.6 van de omgevingsverordening bevat instructieregels ten aanzien van de landbouw, zoals een verbod op nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen en regels voor nieuwe of te wijzigen agrarische bouwpercelen. Regels over nieuwe of uit te breiden veehouderijen nabij verzuringsgevoelige natuurgebieden zijn uitgewerkt in het 'Vorbereidingsbesluit Omgevingsverordening 2021'.

De omgevingsplanwijziging voorziet niet in nieuwvestiging of uitbreiding van agrarische bedrijven. Deze wijziging is niet in strijd met de instructieregels en het vorbereidingsbesluit, omdat het plan de bouw van een Rood voor Rood woning met erfinrichting mogelijk maakt op een slooperf.

Conclusie

Deze wijziging van het Omgevingsplan voldoet aan de instructieregels van de provincie.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is en 'nieuw' is.

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bkl (Artikel 5.129g) verstaan: een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor of een plan 'voldoende substantieel' is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt dat. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Voor woningbouw is dat vanaf 12 woningen.

Daarnaast is de Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking (afdeling 4.2 provinciale Omgevingsverordening) van toepassing wanneer er sprake is van een extra ruimtebeslag.

Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd.

'Stedelijke ontwikkeling' en deze wijziging van het Omgevingsplan

In deze wijziging van het Omgevingsplan worden, na sloop van de diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, een Rood voor Rood woning gebouwd en het bestaande perceel / erf volgens een erfinrichtingsplan opnieuw ingericht. Bij deze ruimtelijke ontwikkeling is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bkl.

De eigenaren, die een persoonlijke binding hebben met het buitengebied, hebben aangegeven behoefte te hebben om op het perceel Noordergrensweg 53 een woning te bouwen in het kader van Rood voor Rood. Op

het perceel bevinden zich buiten gebruik geraakte voormalige bedrijfsgebouwen. Deze worden gesloopt. Het tekort aan aantal vierkante sloopmeters wordt aangevuld met sloopmeters van een locatie aan de Strootbeekweg. In totaal wordt er voldaan aan het aantal benodigde sloopmeters om op het erf een Rood voor Rood woning te mogen bouwen. Bouwen op het bestaande erf zelf is in eerste instantie ook de bedoeling van de Rood voor Rood regeling. Daar wordt met deze aanvraag aan voldaan. Het erf zelf krijgt door invulling te geven volgens een erfinrichtingsplan een metamorfose, een herinrichting die aansluit aan zijn omgeving. Met deze ontwikkeling gaat er geen ruimtelijke kwaliteit verloren, maar wordt juist een verpauperd terrein nieuw leven in geblazen.

3.5 Omgevingsaspecten

3.5.1 Welstand, beeldkwaliteit en landschappelijke waarden

De instructieregels in paragraaf 5.1.5 van het Bkl, over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, zijn niet van toepassing op Enschede. Deze gaan over de Waddenzee en de kust.

Welstand en beeldkwaliteit

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

Voor het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan geldt de welstandsidentiteit 'Buitenplaatsen en landgoederen'.

Doel van welstandszorg

Het doel van welstand is de ruimtelijke eenheid van de buitenplaats of het landgoed te bewaken, met name de samenhang tussen gebouwen en tussen gebouwen en park. Welstand heeft hier ook tot doel het hoge kwaliteitsniveau van ontwerp en verzorging van de gebouwen en het park in stand te houden en te verbeteren. Doel is niet de landgoederen en buitenplaatsen tot 'openluchtmuseum' te maken, wel om hun uniciteit te laten voortbestaan.

Welstandstoets

Er moet behoedzaam en genuanceerd met veranderingen worden omgesprongen. Een standaardtoets is niet op te stellen, elke toets is gebaseerd op de kenmerken van de buitenplaats of het landgoed in kwestie. Bouwaanvragen moeten uitvoerig worden gemotiveerd vanuit deze specifieke kenmerken en worden vergezeld van een tuin- of parkplan dat de verbetering van de buitenruimte inzichtelijk maakt. Bij restauratie en aanpassingen aan bestaande bebouwing ziet de stadsbouwmeester erop toe dat de karakteristiek van het gebouw wordt gerespecteerd en de relatie met het park blijft behouden. Bij nieuwbouw wordt vooral getoetst of deze bijdraagt aan de ruimtelijke compositie van het park en de rijkdom van het landgoed als geheel. De stadsbouwmeester toetst alle bouwwerken die niet expliciet in de criteria worden genoemd 'in de geest van de identiteit' aan het doel van welstandszorg en de kenmerken van de categorie zoals die in deze brochure worden beschreven.

Hardheidsclausule

Bij alle bouwwerken kan het voorkomen dat een plan niet voldoet aan de specifieke criteria of de themafolder. Als het plan op grond van meer dan gewone eigen kwaliteiten, een bijdrage levert aan de betreffende omgeving, kan gemotiveerd worden afgeweken van deze criteria. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan afwijkend materiaalgebruik, andere bouwstijl en andere kleurstellingen die echter wel goed passen in de omgeving.

Hierbij wordt teruggevallen op de algemene welstandscriteria en geldt de stelregel dat het redelijk is dat er hogere of andere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate het bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. In deze gevallen kan aan het college van burgemeester en wethouders worden geadviseerd op basis van argumenten af te wijken van de geldende



criteria.



Het perceel Noordergrensweg 53 bevindt zich momenteel in een hoedanigheid die je niet direct zou associëren met een landgoed of buitenplaats. De gebouwen en het erf liggen er wat somber bij.

Het voorliggende ontwikkelplan gaat hier verandering in brengen. De ontsierende bebouwingen van het erf worden verwijderd en ter plaatse van de schuur komt een woning voor terug in het kader van de Rood voor Rood regeling.

Om kwaliteit van het gebouwde te waarborgen zal een beeldkwaliteitsplan opgenomen worden als voorwaarde.

De uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan zijn (zie ook bijlage 6) :

Uitgangspunten zijn ondermeer: Woning met landelijke uitstraling (inspiratie boerenschuren), houten gevelbekleding met accenten van steen, volledig gelijkvloers, houtenskeletbouw met gebinten en pengat in zicht, hergebruik van materialen en het gebruik van natuurlijke materialen.

Kleuren en materialen:

- De basis van het huis bestaat uit natuurlijke kleuren zoals bruin en grijs. Deze kleuren komen ook terug in de huizen in de nabije omgeving.
- De woning gaat een landelijke sfeer uitstralen met een eenvoudig dak. Als een schuur, geen zichtbare dakramen of dakkapellen vanaf de kant van de weg.
- Er zal veel gebruik worden gemaakt van eikenhout om ook hiermee de sfeer van een schuur te kunnen laten herleven. En wat dus zal vergrijzen met het verstrijken van de jaren.
- De stenen die gebruikt worden vertellen al een verhaal uit hun vorig leven zoals veel elementen op een boerenerf
- Gebruikte stenen met soms het kalk er nog aan, overwegend rood van kleur

Voor meer informatie zie bijlage



Bovenstaande afbeelding is een impressie van de woning.

Daarnaast is een inrichtingsplan gekoppeld aan de regels van deze wijziging van het Omgevingsplan om tot het gewenste eindbeeld te komen.

Om een eerste impressie van de inrichting van het erf te krijgen, is onderstaande afbeelding weergegeven. Het definitieve erfinrichtingsplan zal aan dit wijzigingsplan worden toegevoegd als bijlage.



Plan Van der Smissen
Opdrachtgever: A. Van der Smissen
Project: Terreinplan
Onderdeel: Ontwerp inrichtingsplan
Schaal: 1:500
Formaat: A3
Datum: 13 oktober 2025
Tekeningnaam: SMISSEN-06.DWG
Buro Stad en Land van Twente
Hengelosestraat 791, 7521 PA Enschede, 0646178002, andre@stadland.nl
Andre Bijl, ruim- en landschapsarchitect BNA



De gronden rond het perceel hebben de bestemming "Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden". Het erfinrichtingsplan sluit hierop aan.

Beschermwaardige bomen

De bescherming van bomen is geregeld in de Verordening kwaliteit leefomgeving (VKL). Op het bij de VKL behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, waarvan voor het vellen in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de VKL is vereist. De VKL is alleen van toepassing op bomen binnen de bebouwde kom.

De gronden binnen het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan vallen buiten de bebouwde kom. Het bij de VKL behorende bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die is te raadplegen op de website van de gemeente Enschede. Hieronder is een fragment van de bomenkaart. Het raster geeft aan dat de gronden en de bomen buiten de bebouwde kom liggen en bescherming genieten op basis hoofdstuk 4 Houtopstanden van de Wet natuurbescherming.

Onderstaand kaartje is een fragment van de gemeentelijke bomenkaart.



Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

3.5.2 Cultuurhistorische waarden

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels in artikel 5.130 (par 5.1.5.5; behoud cultureel erfgoed). Ook de Omgevingsverordening van de provincie bevat instructieregels voor cultureel erfgoed (artikel 4.12).

Waarden en deze omgevingsplanwijziging

In het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan komen geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, elementen en structuren voor.

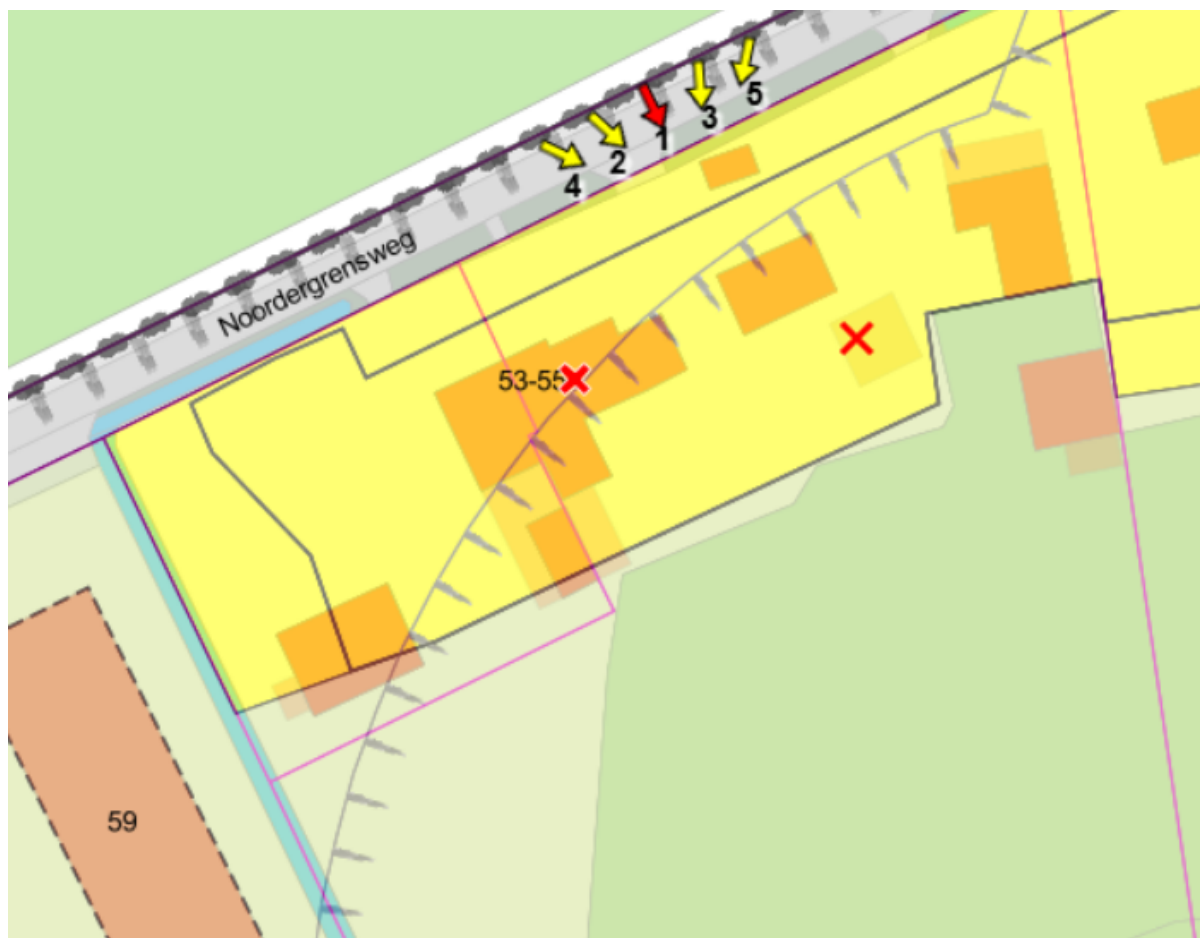
Aan het begin van de 20e eeuw was ongeveer op de locatie, waar het plangebied gelegen is, reeds een erf aanwezig. Aan de noordzijde was woeste grond (moeras en heide) aanwezig en aan de zuidzijde, richting de Lonnekerberg voornamelijk bos.

Conclusie

Cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de planwijziging.

3.5.3 Archeologische waarden

In de gemeente Enschede is een archeologisch beleidskaart opgesteld. Op basis van deze kaart valt het gebied van deze omgevingsplanwijziging, met name het gedeelte waar de woning is beoogd, onder de aanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied B".



Dat betekent het volgende:

In 'archeologisch onderzoeksgebied b' mogen geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m² hebben.

Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 2500 m² dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede. Dit geldt voor de activiteit "Bouwen", "Slopen" en voor herziening / wijziging van het "Omgevingsplan met bodemverstoring".

In het Omgevingsplan is bepaald dat ingrepen kleiner dan 2500 m² vrijgesteld zijn van de archeologische onderzoekspllicht. De bedoeling van de eigenaar is om de woning te bouwen op een locatie waar al een schuur heeft gestaan. Zolang de ingreep kleiner is dan 2500 m², kan worden afgezien van de onderzoekspllicht.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de archeologische waarde(n) geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het Omgevingsplan.

Daarmee wordt ook voldaan aan de instructieregels van het Rijk in artikel 5.130 (par 5.1.5.5) van het Bkl (behoud cultureel erfgoed).

3.5.4 Verkeer

- Bereikbaarheid/ontsluiting plangebied: hoe is het plangebied ontsloten? Ook voor langzaam verkeer en OV.

Het perceel Noordergrensweg 53 ligt aan de Noordergrensweg. De ontsluiting van het perceel gebeurt dan ook via deze weg. Dit is een 60 km weg, een zijstraat van de Oldenzaalsestraat. Deze weg loopt langs de zuidkant van het bedrijventerrein Hanzepoort in de gemeente Oldenzaal. Deze weg wordt gebruikt door snel- en langzaam verkeer. Openbaar vervoer maakt geen gebruik van deze weg.

- Verkeersafwikkeling/doorstroming. Daarbij kijk je dan o.a. naar doorstroming op kruispunten in de omgeving.

De afwikkeling van bestemmingsverkeer van aanwonenden, maar ook verkeer van en naar het vliegveld, verloopt goed. Er is een goede aansluiting met de Oldenzaalsestraat. Via de Oldenzaalsestraat heb je een goede verbinding naar de bebouwde kom van Lonneker en Enschede. Ook is er via de Oldenzaalsestraat een goede aansluiting met de A1.

- Parkeren. Beschrijving van parkeeroplossing met expliciete onderbouwing o.b.v. de gehanteerde parkeernormen.

De Rood voor Rood woning wordt gebouwd op een groot perceel. Dit perceel wordt ingericht volgens een inrichtingsplan dat bij deze wijziging van het Omgevingsplan wordt gevoegd. Volgens de Nota Parkeernormen Enschede, vastgesteld in 2018, is de parkeernorm voor een woning met een gebruiksoppervlakte van meer dan 120 m² buiten de bebouwde kom 2 parkeerplaatsen. Op het perceel is ruimte genoeg om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte volgens de gehanteerde parkeernorm van de gemeente Enschede.

- Verkeersveiligheid.

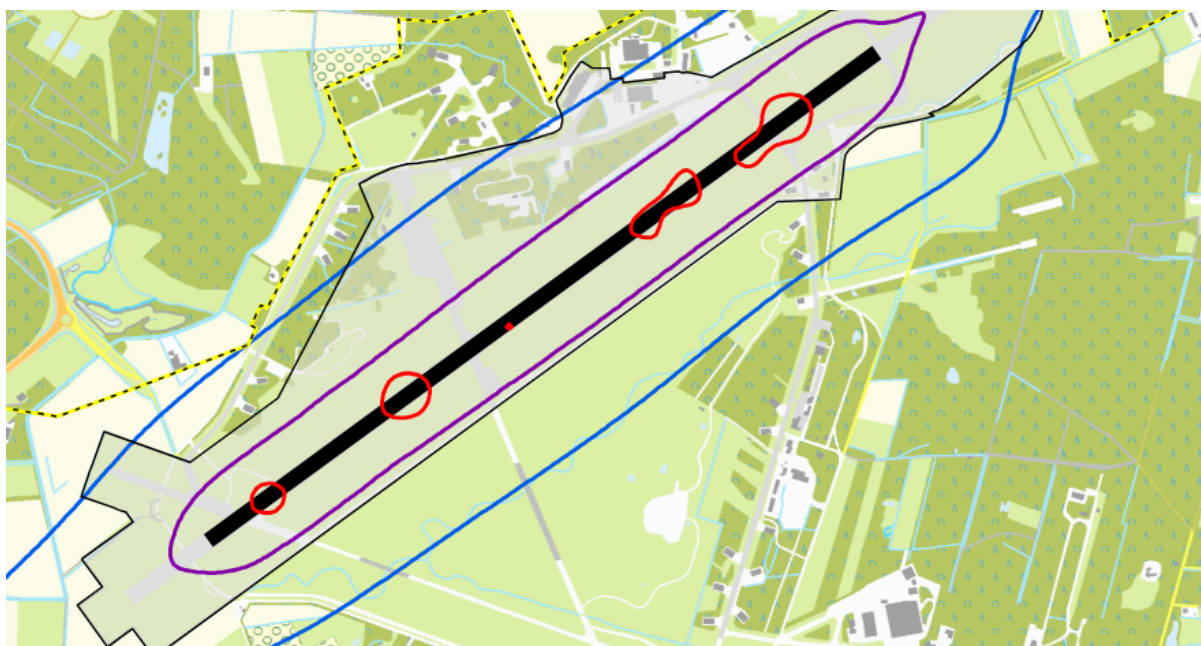
Het perceel is gelegen aan een 60 km erftoegangsweg. Deze weg zorgt voor de bereikbaarheid van de aanliggende percelen voor bestemmingsverkeer. Maar ook al is het een kalme landelijke weg, het blijft een kwestie van goed uitkijken alvorens je het erf verlaat en de weg op gaat.

Instructieregels i.r.t. verkeer

Artikel 5.163 Bkl (afdeling 5.2) bevat instructieregels voor het voorkomen van belemmeringen van het gebruik en beheer van de hoofdspoorwegen (Hengelo - Enschede - Glanerbrug - Gronau en Hengelo - Oldenzaal) en de rijkswegen A35, N35 en N18. Het omgevingsplan voldoet aan deze instructieregels, omdat het plangebied niet gelegen is binnen de invloedssfeer van de genoemde spoorwegen als wel de genoemde rijkswegen.

Artikel 5.160/5.161 van het Bkl (par 5.1.7) bevatten instructieregels voor het voorkomen van belemmeringen voor de scheepvaart. Dit is van toepassing op het Twentekanaal. Het omgevingsplan voldoet aan de instructieregels, omdat het plangebied ver uit de buurt van het Twentekanaal ligt.

In Afdeling 7.1 van de Omgevingsverordening van Overijssel zijn regels opgenomen ten aanzien van Luchthavenbesluit Twente Airport. Het omgevingsplan voldoet aan deze instructieregels, omdat het plangebied buiten de geluidcontouren van het beperkingengebied in verband met geluid ligt.



Bijlage V-4
als bedoeld in artikel 7.12 lid 3 van het
luchthavenbesluit Twente Airport

Beperkingengebied in verband met geluid

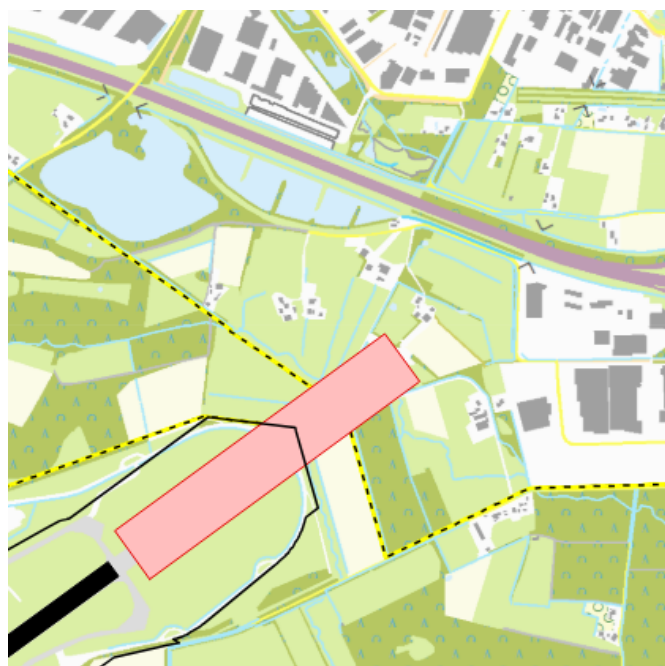
aanduidingen

-  Luchthavengebied
-  Geluidscontour 48 dB(A) Lden *
-  Geluidscontour 56 dB(A) Lden *
-  Geluidscontour 70 dB(A) Lden *
-  Verharde start- /landingsbaan
-  Gemeentegrens

* De ruimtelijke beperkingen van het luchthavenbesluit hebben geen betrekking op de gronden gelegen binnen het luchthavengebied.

Bron geluidscontouren: Adecs
berekeningsnr.:
23-11-2015 09:46

In de afbeelding hieronder is te zien dat het ontwikkelgebied buiten het veiligheidsgebied van Twente Airport ligt. Voor meer informatie over geluid zie bijlage 2.



Bijlage V-5
als bedoeld in artikel 7.12 lid 3 van het
luchthavenbesluit Twente Airport

Veiligheidsgebieden

aanduidingen

-  Luchthavengebied
-  Veiligheidsgebied *
-  Verharde start-/landingsbaan
-  Gemeentegrens

* De ruimtelijke beperkingen van het luchthavenbesluit hebben geen betrekking op de gronden gelegen binnen het luchthavengebied.

3.5.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De beoogde ontwikkeling die deze wijziging van het Omgevingsplan mogelijk maakt is getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 Bkl (paragraaf 5.1.4.5).

Ook is het getoetst aan de instructieregels van de provincie voor omgevingsplannen. Voor bodem- en grondwaterkwaliteit zijn deze grotendeels uitgewerkt in het provinciaal 'Vorbereidingsbesluit Omgevingsverordening 2021' (dat gaat o.a. over bodem- en grondwaterbescherming <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR708880>). Verder staan in Afdeling 4.12 (Ondergrond) van de omgevingsverordening onder andere regels over zout- en zandwinningslocaties.

Bodem- en grondwaterkwaliteit en deze wijziging van het Omgevingsplan (ontwikkelingsgericht plan)

Deze wijziging van het Omgevingsplan maakt het mogelijk om een Rood voor Rood woning te realiseren aan de Noordergrensweg 53.

Voor de beoogde ontwikkeling is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage.1. Hieruit is naar voren gekomen dat binnen het wijzigingsgebied lokaal sprake is van zeer lichte bodemverontreiniging met asbest.. De verontreiniging is binnen de gestelde waarden en dat betekent dat de initiatiefnemer bij plannen tot herontwikkeling, uitbreiding en/of functiewijziging geen rekening moet houden met de aanwezigheid van deze lichte bodemverontreiniging. De aanwezigheid van de geconstateerde lichte bodemverontreiniging belemmert de uitvoerbaarheid van het plan niet.

PFAS

Het plangebied is historisch gezien onverdacht wat betreft het voorkomen van PFAS. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft op 29 november 2019 een aanpassing tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie opgesteld. Het aangepaste tijdelijk handelingskader PFAS heeft betrekking op het grondverzet in Nederland. Indien bij toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied grond vrijkomt die elders wordt toegepast of wordt afgevoerd naar een groundbank of verwerker, kan het nodig zijn dat van de partij grond dient te worden bepaald of deze wel of niet voldoet aan het

aangepaste tijdelijk handelingskader PFAS.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de wijziging van het Omgevingsplan. De planwijziging voldoet aan de instructieregels.

3.5.6 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

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

Paragraaf 22.3.8 Afvalwaterbeheer van de Bruidsschat Omgevingsplan is voor dit thema van toepassing op milieubelastende activiteiten.

Hemelwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is 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 de riolering en het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet derhalve op eigen terrein worden verwerkt.

Voor nieuwbouw en hernieuwbouw geldt per vierkante meter verharding (daken en bestrating op openbaar en particulier terrein) een waterbergingseis van 55 millimeter.

Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlopende bouwmaterialen te gebruiken.

Verder zijn de artikelen 22.142 tot en met 22.144 uit de Bruidsschat Omgevingswet van toepassing op het lozen van afvloeiend hemelwater dat niet afkomstig is van bodembeschermende voorziening.

Waterberging en van deze planwijziging

In de nieuwe situatie is er 300m² dakoppervlak en 100m² aan erfverharding aanwezig, totaal verhard en bebouwd oppervlak is dan 400m². De gemeente hanteert een bergingseis van 55 mm per m². De minimum bergingsopgave hemelwater 0,055 m (55 mm). Voor de berekening wordt het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal meters bergingsopgave, zodat het aantal kubieke meters berging ontstaat (400m² x 0,055m = 22 m³)

In voorliggend plan wordt het hemelwater afgevoerd naar de lager gelegen weiland/tuin.. Daarmee fungeert deze als wadi waarin ruimte is voor 22 m³ waterberging. Dit is ruimschoots voldoende voor de woning met bijgebouwen, ook als de indicatief aangegeven verhardingen in oppervlak wat toeneemt.

Conclusie hemelwaterberging

In het plangebied is ruim voldoende bergings- en infiltratiecapaciteit aanwezig om te voldoen aan de bergingsopgave van 55 millimeter over het verharde oppervlak.

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. In principe zorgt de gemeente er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. Er is of komt

niet overal in de openbare ruimte een systeem voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA) worden ingericht.

Artikelen 22.145 tot en met 22.150 van de bruidsschat Omgevingsplan dat handelt over het lozen van huishoudelijk afvalwater zijn hierop van toepassing.

De eigenaar dient het afvalwater gescheiden van het hemelwater aan te bieden aan de perceelsgrens. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een IBA.

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 leidend. Het oppervlaktewater wordt geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is.

Voor deze omgevingsplanwijziging geldt dat er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is. Aan de zuidoost zijde loopt een watergang. Ten zuiden loopt een watergang van de gemeente. In het beoogde plan neemt het wateroppervlak in het plangebied toe door de aanleg van een poel en een natuurvriendelijke oever langs de zuidzijde. In de beoogde situatie wordt alle bestaande asbesthoudende bebouwing gesloopt en wordt er een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Deze woning zal geen invloed hebben op de waterkwaliteit.

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).

Bestemming	Ontwatering in m t.o.v. GHG
Primaire wegen	0,7
Secundaire wegen en erfonthuizing	0,5
Bouwwerken met kruipruimten	0,7
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5
Groen	0,5

Tabel: Minimale ontwateringsdieptes (gerelateerd aan de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG))

Uit de Grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO) zijn de volgende (hydro)geologische gegevens afkomstig. Ter plaatse van het plangebied bestaat de bodem tot circa 27 m-mv uit een afwisseling van grof en middelfijn zand. Vervolgens bestaat de bodem tot circa 55 m-mv hoofdzakelijk uit zandige klei en klei. Hieronder bevinden zich tot ruim 130 m-mv kleiige eenheden welke uit zandige klei en kleiig zand bestaan.

Voor het bepalen van de grondwaterstand is het Twents Waternet geraadpleegd. In de omgeving van het plangebied vinden geen metingen plaats. Uit de bodematlas van de Gemeente Enschede blijkt dat op het perceel ten westen van het plangebied in 2007 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd (Kruse Milieu B.V., 07016512, juni 2007). Tijdens dit onderzoek zijn acht peilbuizen geplaatst. De grondwaterstand is wisselend waargenomen op een diepte van circa 0,48 tot 1,24 m-mv. In vijf peilbuizen is echter een grondwaterstand aangetroffen tussen 0,48 en 0,63 m-mv.

Binnen het plangebied zal geen grondwateronttrekking plaatsvinden waardoor de geplande herontwikkeling niet zal leiden tot een verlaging van de grondwaterstand. Bovendien kan overtollig hemelwater opgevangen worden op het achterliggende weiland/tuin en van daaruit infiltreren in de bodem. Hierdoor kan gesteld worden dat de geplande herontwikkeling een positief effect heeft op de grondwaterstand.

Afwatering

Om op perceelniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt, gelden de volgende adviezen:

- Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen;
- Plangebied/perceel zodanig inrichten dat water oppervlakkig kan afstromen zonder schade of overlast te veroorzaken aan aangrenzende particuliere percelen of openbare ruimte;
- Indien nodig ruimte aan achterkant perceel reserveren voor (gemeenschappelijk en te onderhouden) afvoervoorzieningen.

Voor deze omgevingsplanwijziging geldt dat de woning wordt gebouwd op een natuurlijke hoogte van 36.80m boven n.a.p., waarbij het maaiveld van het perceel gemiddeld op 36.40m boven n.a.p. ligt, zodat hemelwater nooit de woning in kan lopen. Tussen de woning en de zuidelijk gelegen watergang is een natuurlijke verloop zodat de verwachting is dat het perceel droog blijft bij langdurige, extreme regenval.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat, - door de aanleg en instandhouding van waterbergende en afvoerende voorzieningen planologisch te waarborgen -, in voldoende mate rekening wordt gehouden met de voor de toekomst noodzakelijke waterhuishouding. Daarmee vormt de waterhuishouding geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het Omgevingsplan.

De planwijziging voldoet ook aan de instructieregels van het Rijk uit paragraaf 5.1.3 van het Bkl (Waarborgen van de veiligheid). Voor Enschede betekent dat, dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor het watersysteem en dat het (belang van het) waterschap wordt betrokken (artikel 5.37; weging van het waterbelang). De overige instructieregels in paragraaf 5.1.3 van het Bkl zien op primaire waterkeringen, de kust de grote rivieren en het IJsselmeer. Deze zijn niet gelegen op Enschede's grondgebied.

Er wordt ook voldaan aan de instructieregels van de provincie ten aanzien van 'Sturen op water en bodem (behouden en versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem) in afdeling 4.4 van de provinciale verordening.

3.5.7 Natura 2000-gebieden

Het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan ligt niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied.

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden "Landgoederen Oldenzaal" en "Lonnekermeer" liggen op respectievelijk ca. 2,8 kilometer ten noordoosten en 3,5 kilometer ten noordwesten van het gebied van de wijziging.

Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling(en) in relatie tot de afstand van de ontwikkelingslocatie tot de Natura 2000 gebieden "Landgoederen Oldenzaal" en "Lonnekermeer" kunnen significant negatieve gevolgen voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000 gebieden "Landgoederen Oldenzaal" en "Lonnekermeer" op voorhand met voldoende zekerheid worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden kan daarom achterwege blijven. Voor meer informatie zie ook bijlage 4.

Stikstofdepositie

Gezien de afstand tot de nabijgelegen Natura 2000 gebieden is er niet voor gekozen om een stikstofdepositieberekening uit te voeren. Indien de afstand minder is dan 750 meter dan kunnen de uitkomsten meer zijn dan 0.00 mol/ha/jaar. De afstanden zijn echter voor de beoogde ontwikkeling 2,8 en 3,5 km en daarom kan met voldoende zekerheid worden geconcludeerd dat het (ontwerp)wijzigingsbesluit geen significant negatieve effecten op het realiseren van de instandhoudingsdoelen van Natura 2000 gebieden zal hebben.

3.5.8 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. De regels met betrekking tot het NNN uit de provinciale verordening voor zover gelegen in het buitengebied zijn vertaald naar de Gids Buitenkans 2022. De Gids Buitenkans 2022 is van toepassing als toetsingskader als het gaat om het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Het NNN en deze wijziging van het Omgevingsplan

Het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN.

Het perceel zelf heeft de ontwikkelingsperspectieven "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap" en "Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)".

De hiernavolgende afbeelding geeft de ligging weer



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 omgevingsplan.

3.5.9 Beschermde planten- en diersoorten

De wijziging van het Omgevingsplan maakt het mogelijk om een woning realiseren. Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling(en) mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is een verkennend ecologisch onderzoek (quidkscan) uitgevoerd.

Uit de onderzoeksrapportage (Natuurwaardenonderzoek, zie bijlage 4) blijkt dat negatieve gevolgen op voorhand niet met voldoende zekerheid kunnen worden uitgesloten. Het uitvoeren van nader soortgericht naar vleermuizen onderzoek is noodzakelijk.

Soortenbescherming

Tabel 3 - Conclusie soortenbescherming

Flora en fauna	Effecten	Conclusie
Flora	Geen	N.v.t.
Vogels	Geen	N.v.t.
Vleermuizen	Mogelijk	Nader onderzoek gebouwbewonende vleermuizen
Grondgebonden zoogdieren	Geen	N.v.t.
Amfibieën / reptielen	Geen	N.v.t.
Vissen	Geen	N.v.t.
Ongewervelden	Geen	N.v.t.

Soortgericht nader veldonderzoek

De initiatiefnemer laat een aanvullend onderzoek uitvoeren met betrekking tot de gebouwbewonenden vleermuizen en is bereid om compensatiemaatregelen te treffen. Dit onderzoek zal voor de vaststelling van dit plan worden toegevoegd als bijlage aan deze onderbouwing.

Ten alle tijden geldt bij het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten dient de initiatiefnemer / uitvoerder van de activiteit te kunnen aantonen hoe tegemoetgekomen wordt aan de specifieke zorgplicht (art. 11.27, Bal). Zie bijlagen. Enkele maatregelen die van toepassing kunnen zijn:

- Eén kant op werken zodat aanwezige soorten tijdig kunnen vluchten;
- Rooien van beplanting uitvoeren buiten het broedseizoen van vogelsoorten;
- Graafwerkzaamheden uitvoeren buiten de winterperiode (rustplaats amfibieën);
- Indien individuen aangetroffen worden bij de werkzaamheden, deze vangen en in een habitatgeschikte omgeving uitzetten.

3.5.10 Activiteiten en milieuzonering

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid en andere activiteiten die hinder kunnen veroorzaken, kan onder de Omgevingswet gebruik gemaakt worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', zoals gepubliceerd in mei/juni 2024 (versie van 28 juni 2022) door de VNG. Hiermee kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op een locatie en/of dat nabijgelegen bedrijven niet beperkt worden door deze ontwikkeling.

Milieuzonering en deze wijziging van het Omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van Rood voor Rood woning. De beoogde woning betreft een gevoelige functie in het kader van activiteiten en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijfs- en andere relevante activiteiten in de omgeving. Deze kunnen invloed hebben op de beoogde ontwikkeling van de woningen hebben en vice versa.

Het perceel is gelegen ten zuiden van Oldenzaal, in het uiterste noorden van de gemeente Enschede. Ten noordoosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Hanzepoort en de oprit naar de A1, ten westen ligt Twente Airport.

Voordat bepaald kan worden of de beoogde woning binnen de richtafstanden van bedrijven of inrichtingen in de omgeving ligt, moet bepaald worden tot welk gebiedstype de omgeving behoort. In de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' zijn nog steeds twee omgevingstyperingen opgenomen voor de omgevingskwaliteit:

- 'Rustige woonwijk en rustig buitengebied': 'Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.'
- 'Gemengd gebied': 'Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.'

De omgeving van het plangebied kan, gezien de aanwezigheid van overwegend activiteiten gerelateerd aan wonen, gekarakteriseerd worden als 'rustige woonwijk'. Hiertoe zijn de in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden van toepassing. Niettemin zijn er geen bedrijven en/of inrichtingen in de omgeving die mogelijk voor hinder zullen zorgen daar het plangebied op voldoende grote afstand van deze functies is gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'activiteiten en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.11 Luchtkwaliteit

Het plan heeft betrekking op de sloop van landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het terugbouwen van één woning in het kader van Rood voor Rood. Op grond van artikel 5.54 Bkl kent het Besluit kwaliteit leefomgeving standaardgevallen die bepalen wanneer er sprake is van Niet In Betekenende Mate (NIBM). Voor woningen geldt een grens van 1500 woningen wanneer er daarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

De bouw van deze woning aan de Noordergrensweg 53 betreft maar één woning. Dat is ver onder het maximum aantal woningen, zoals genoemd in de standaard.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen

belemmering voor deze wijziging van het Omgevingsplan.

3.5.12 Geluidhinder

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaat, moet aan twee eisen voldoen:

- houdt rekening met geluid;
- voorziet in aanvaardbaar geluid.

Wegverkeerslawaaï

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling wordt er een geluidsgevoelig gebouw aan de omgeving toegevoegd. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronssoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronssoort.

In de omgeving van het plangebied zijn geen provinciale- of rijkswegen gesitueerd. De Noordergrensweg is een 60 km/u-gezoneerde gemeenteweg. De Noordergrensweg heeft een asfalt-verharding en is in het algemeen bestemd voor bestemmingsverkeer.

Daarnaast dienen in het kader van wegverkeerslawaaï in een onderzoek alle wegen betrokken te worden die een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 verkeersbewegingen per etmaal kennen.

De Oldenzaalsestraat en de Rijksweg A1 liggen op geruime afstand van de planlocatie.

De locatie Noordergrensweg 53 is gelegen binnen een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde weg. Het betreft de Noordergrensweg. Deze locatie is voor een eerder verzoek om wijziging van het bestemmingsplan beoordeeld. Dat verzoek voorzag in de realisatie van geluidsgevoelige gebouwen (woningen) binnen de onderzoekszone van de Noordergrensweg. Die bestemmingsplanwijziging heeft niet plaatsgevonden. Daarvoor in de plaats is dit verzoek om wijziging van het Omgevingsplan.

Maar de aanvraag, en dus deze locatie, is wel getoetst aan de verschillende milieuaspecten, onder andere geluid. Daarbij is geconcludeerd dat het in het plan opgenomen bouwvlak voor geluidsgevoelige bestemmingen volgens de verkeersmilieukaart voor het jaar 2030 buiten de 48 dB-contour (incl. aftrek artikel 110g Wgh) is gelegen. Daarmee wordt voor wegverkeerslawaaï aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh voldaan.

De nu voorliggende aanvraag is opnieuw beoordeeld door raadpleging van de nieuwe geluidbelastingkaart (Icinity). De conclusie is nog hetzelfde, alleen met het verschil dat hier aan de standaardwaarde van 53 dB Lden voor gemeentelijke wegen wordt voldaan van artikel 5.78m Bkl.

De betreffende weg is enkel voor bestemmingsverkeer en ligt dusdanig afgelegen dat de verkeersintensiteit lager ligt dan 500 mv/etmaal. Dit zijn voor geluid verwaarloosbare situaties waarbij op voorhand kan worden aangegeven dat voldaan wordt aan de standaardwaarde voor geluid van wegverkeerslawaaï en er geen onderzoek benodigd is. Voor meer informatie zie ook bijlage2,

Conclusie wegverkeerslawaaï

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Railverkeerslawaaï

De hoofdspoorweg Enschede-Zwolle heeft een zonebreedte van 100 meter. De planlocatie ligt buiten deze zone waardoor toetsing van railverkeerslawaaï achterwege kan blijven.

Er geldt van rechtswege voor elke spoorlijn een zone die moet worden aangemerkt als 'geluidaandachtsgebied'. Bij spoorweglawaaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit.

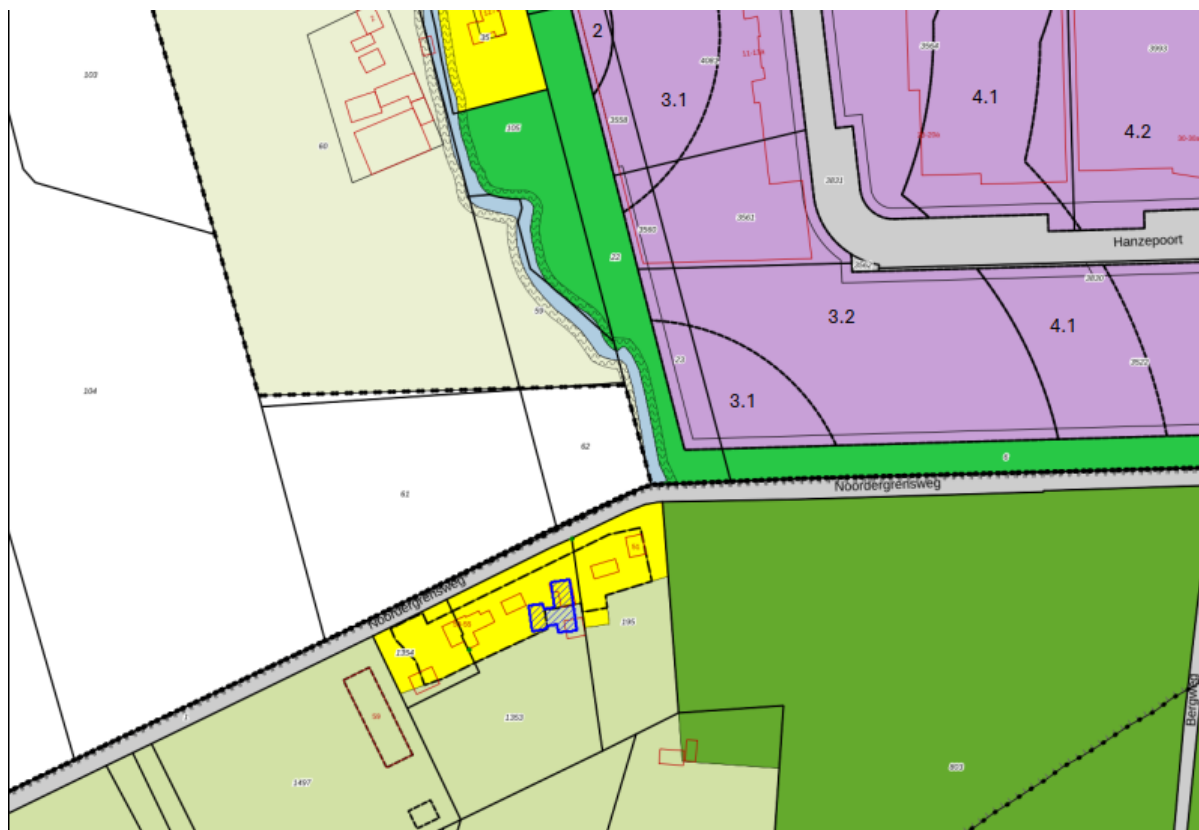
De hoofdspoorweg Enschede-Zwolle heeft een zonebreedte van 100 meter.

Conclusie railverkeerslawaaai

De planlocatie ligt buiten deze zone waardoor toetsing van railverkeerslawaaai achterwege kan blijven.

Industrielawaai

Zoals vastgesteld in paragraaf 3.5.10 bevindt zich ten westen van de planlocatie op geruime afstand Twente Airport en ten noordoosten van de planlocatie de Hanzepoort. Hier worden trailers gestald. Volgens de lijst van bedrijfstypen van de VNG is de grootste aan te houden milieuf afstand voor het onderdeel geluid minimaal 00 meter. De bouwlocatie Noordergrensweg ligt op bijna 200 meter afstand van de Hanzepoort verwijderd.



Op bovenstaande afbeelding van het vigerende omgevingsplan kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De indeling van toelaatbare milieucategorieën laat zien dat het bedrijventerrein op basis van inwaartse zonering is ingedeeld: de grotere lawaaimakers (hogere milieucategorieën) zijn meer midden op het bedrijventerrein gelegen en lichtere, minder lawaaiige milieucategorieën zijn toegestaan op kortere afstand van (bestaande) woningen. Op basis van deze systematiek is het akoestisch woon- en leefklimaat voor het woningencluster aan de Noordergrensweg 51-55 al geborgd. Dus voor de nieuwe woning, tussen de bestaande woningen, kan geconcludeerd worden dat deze ruimtelijk past in de nabijheid van het bedrijventerrein. Bij de nieuwe woning wordt vanwege het bedrijventerrein voldaan aan een aanvaardbaar geluid.
- Naast de conform het omgevingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten geldt dat bedrijven moeten voldoen
- aan de geluidregels van het omgevingsplan. Bestaande woningen zijn al maatgevend voor het geluid van

bedrijven op het bedrijventerrein. Bedrijven in de zuidwestelijke hoek van het bedrijventerrein Hanzepoort worden in hun geluidemissie beperkt door de ligging van de bestaande woning aan de Duivelsdijk 127 (Deurningen) en, meer relevant voor dit plan, de woning aan de Noordergrensweg.

De locatie Noordergrensweg 53 bevindt zich ook binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan "Voormalige Vliegbasis Twenthe - Zones". In dit bestemmingsplan is de locatie opgenomen in het gebied waarvoor artikel 3 "Overige zones - vervallen zones" geldt. Dit betekent dat er voor de locatie geen belemmeringen meer gelden vanwege de vliegbasis en dat de locatie buiten de invloedssfeer van de vliegbasis ligt.

Derhalve is onderzoek naar effect van industrielawaai op de beoogde woning niet noodzakelijk. Omgekeerd heeft de beoogde woning geen effect op omliggende gevoelige functies.

Conclusie industrielawaai

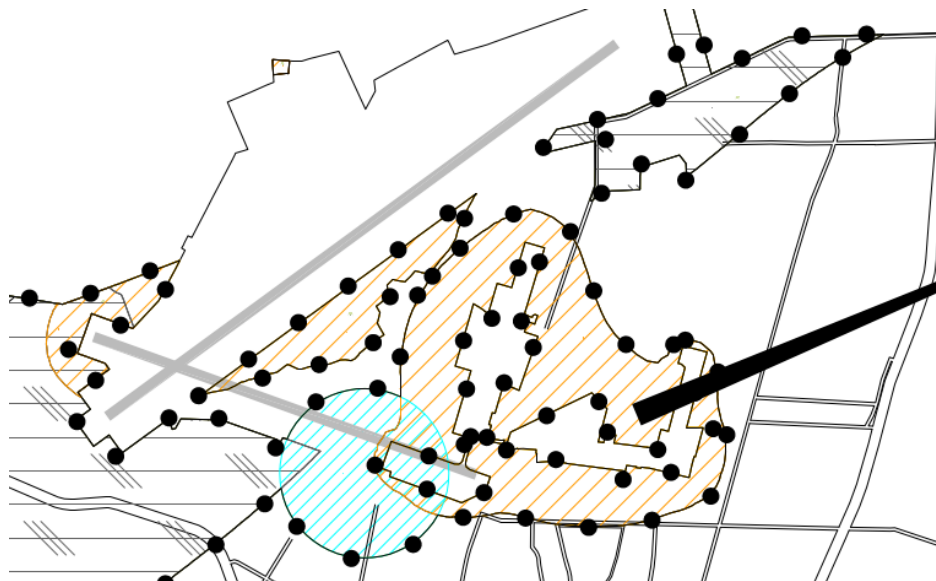
Het aspect 'industrielawaai' vormt geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Overig geluid

Het terrein van Technology Base Twente ligt ten zuidwesten van de ontwikkellocatie Noordergrensweg 53. Hier was de voormalige vliegbasis Twenthe gevestigd. Dit gedeelte van het terrein kan worden gebruikt voor evenementen en andere activiteiten. In het bestemmingsplan "Voormalige Vliegbasis Twenthe - Zones" is het gebied aangeduid als "Geluidzone - Industrie". Binnen dit gebied is het niet toegestaan geluidgevoelige gebouwen te realiseren.

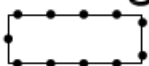
De locatie Noordergrensweg 53 bevindt zich op geruime afstand van dit gebied en valt niet onder de invloedssfeer hiervan.

Fragment planverbeelding bestemmingsplan "Voormalige Vliegbasis Twenthe - Zones".



Fragment van de legenda van het bestemmingsplan "Voormalige Vliegbasis Twenthe - Zones"

Plangebied



Voormalige Vliegbasis Twenthe - zones

Gebiedsaanduidingen



geluidzone - industrie



overige zone - vervallen zones



vrijwaringszone - radar

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in de paragrafen 5.1.4.2 en 5.1.4.2a van het Bkl.

3.5.13 Trillinghinder

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Trillinghinder en deze wijziging van het Omgevingsplan

Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Er wordt verondersteld dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren. Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl.

3.5.14 Geurhinder

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 Bkl. De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Geurhinder en deze wijziging van het Omgevingsplan

Zoals vastgesteld in paragraaf 3.5.10 zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die mogelijk voor geurhinder ter plekke van de beoogde woning kunnen zorgen. Verder onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk. Omgekeerd heeft de beoogde woning geen effect op omliggende gevoelige functies.

De planwijziging voldoet de instructieregels in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl.

3.5.15 Externe veiligheid

Externe Veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl (Waarborgen van de veiligheid).

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Het betreft onder andere regels over het plaatsgebonden, risico, aandachtsgebieden, belemmeringsgebieden voor buisleidingen en risico- en explosieaandachtsgebieden.

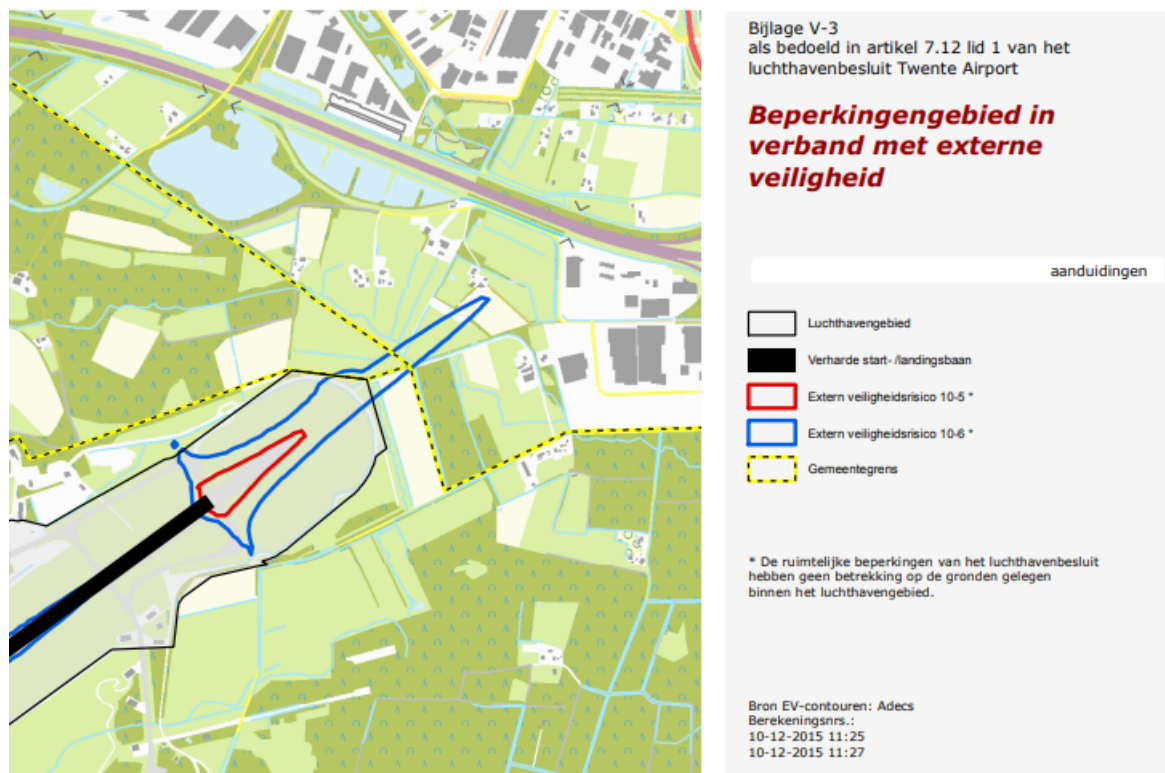
Ook zijn in bijlage 7 van het Bkl activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreffen de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven; dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Tot slot bevat paragraaf 4.10.4 van de provinciale omgevingsverordening ook instructieregels ten aanzien van externe veiligheid. Deze gaan onder andere over het provinciaal routenetwerk voor transport van gevaarlijke stoffen.

Hierna gaan wij in op de diverse risicovolle activiteiten in relatie tot deze omgevingsplanwijziging.

Externe veiligheid in verband met Twente Airport.



Op deze afbeelding zijn de contouren weergegeven van het beperkingengebied in verband met externe

veiligheid.

De planlocatie omgeving Noordergrensweg 53 ligt op een ruime afstand van de contour van het luchthavengebied en ook van de blauwe (10-6) veiligheidscontour.

Het plangebied van het perceel "omgeving Noordergrensweg 53" is hemelsbreed op ca. 400 meter van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. In de procedure voor het Luchthavenbesluit is ook het aspect externe veiligheid in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het plangebied op voldoende afstand is gelegen van het luchthaventerrein.

Transportactiviteiten over de weg

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg kan in een gemeente plaatsvinden over rijkswegen (basisnetroutes), provinciale en gemeentelijke wegen. Het vervoer kan bestaan uit brandbare, explosieve en giftige stoffen variërend van klein verpakkingen tot bulk tanks. Afhankelijk van de frequentie, de aard en het verpakkingsvolume van het vervoer van gevaarlijke stoffen kan het risico van een wegvak op het gebied van externe veiligheid worden bepaald. Door de gemeente Enschede loopt de rijksweg A1, A35 en N18 (basisnetroutes). Er is bij alle drie de wegen sprake van een brandaandachtsgebied van 30 meter, een explosieaandachtsgebied van 200 meter en een gifwolkaandachtsgebied van 300 meter.

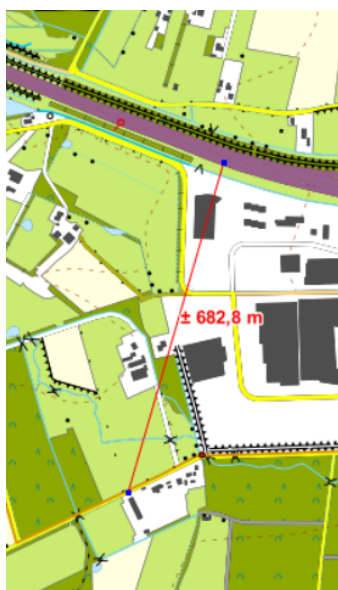
De gemeente Enschede heeft zelf een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat niet zondermeer over alle gemeentelijke wegen vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden.

In de Wet vervoer gevaarlijke stoffen is de verplichting opgenomen om bebouwde kommen van gemeenten te vermijden, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is. De provincie Overijssel heeft ook een dergelijke route aangewezen in de gemeente Enschede.

Voor deze omgevingsplanwijziging geldt dat vervoer van gevaarlijke stoffen alleen mag via de A1, A35/N35 en de N18 (inclusief Westerval en de Usselerrondweg, tot en met de kruising met de Haaksbergerstraat). Indien men buiten deze wegen gevaarlijke stoffen wil vervoeren, dan moet toestemming worden aangevraagd.

In paragraaf 4.10.4 van de provinciale omgevingsverordening staan instructieregels ten aanzien van transportactiviteiten over de weg in relatie tot externe veiligheid. Deze wijziging van het omgevingsplan voldoet hieraan, omdat de locatie niet is gelegen aan een weg die behoort tot de basis netroute.

Dus binnen het plangebied van het perceel "omgeving Noordergrensweg 53" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. De locatie waar de woning wordt gebouwd, ligt op bijna 700 meter afstand verwijderd van de rijksweg A1. Die afstand is ruim voldoende.



Transportactiviteiten over het spoor

Binnen het plangebied van het perceel “omgeving Noordergrensweg 53” of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

Transportactiviteiten over het water

Binnen het plangebied van het perceel “omgeving Noordergrensweg 53” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Conclusie externe veiligheid

Op basis van het bovenstaande en het gegeven dat het plan geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen risicocontouren kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

3.5.16 Overige fysieke veiligheid

Bereikbaarheid

De planlocatie wordt ontsloten via de Noordergrensweg en de Oldenzaalsestraat. Dit is een doorgaande weg waarmee de planlocatie aangesloten is op het regionale wegennet. Het gedegen wegennetwerk komt de bereikbaarheid ten goede.

Hulpdiensten kunnen goed ter plaatse komen.

Daarnaast kan via de Noordergrensweg richting het westen weg van de bron af worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS), het luchtalarm. Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaalpakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Ter plaatse van de planlocatie wordt woningbouw mogelijk gemaakt. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn.

3.5.17 Energietransitie

In deze wijziging van het Omgevingsplan wordt het mogelijk gemaakt om een Rood voor Rood woning te bouwen. Deze woning moet voldoen aan de huidige richtlijnen van duurzaamheid en energiezuinigheid. Aardgasloos bouwen is een van de punten.

3.5.18 Milieueffectrapportage

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet beoordeeld worden of er eventueel een milieueffectrapportage (m.e.r.), een m.e.r.-beoordeling of geen van deze twee nodig is. In hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit en de bijbehorende Bijlage V is geregeld voor welke ontwikkelingen en besluiten een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden.

M.e.r. en deze wijziging van het Omgevingsplan

De omgevingsplanwijziging maakt zoals gezegd de bouw van een woning mogelijk op dit perceel. Dit is geen activiteit die is genoemd of bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling nodig voor deze omgevingsplanwijziging.

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© April 2026, gemeente Enschede