

Motivering Wijzigingsbesluit

Bestemmingsplan

TAM-Omgevingsplan H22F
Groot Bruninkstraat 6

Status: Ontwerp

TAM-omgevingsplan H22F Groot Bruninkstraat 6

Inhoudsopgave

Motivering wijzigingsbesluit	3
Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving	3
1.1 Aanleiding wijziging omgevingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3 Planbeschrijving	3
1.4 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het omgevingsplan	5
1.5 Conclusie	8
Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal	9
2.1 Participatie	9
2.2 Procedure	9
2.3 Kostenverhaal	10
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets	11
3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk	11
3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel	13
3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid	15
3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)	17
3.5 Omgevingsaspecten	17

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving

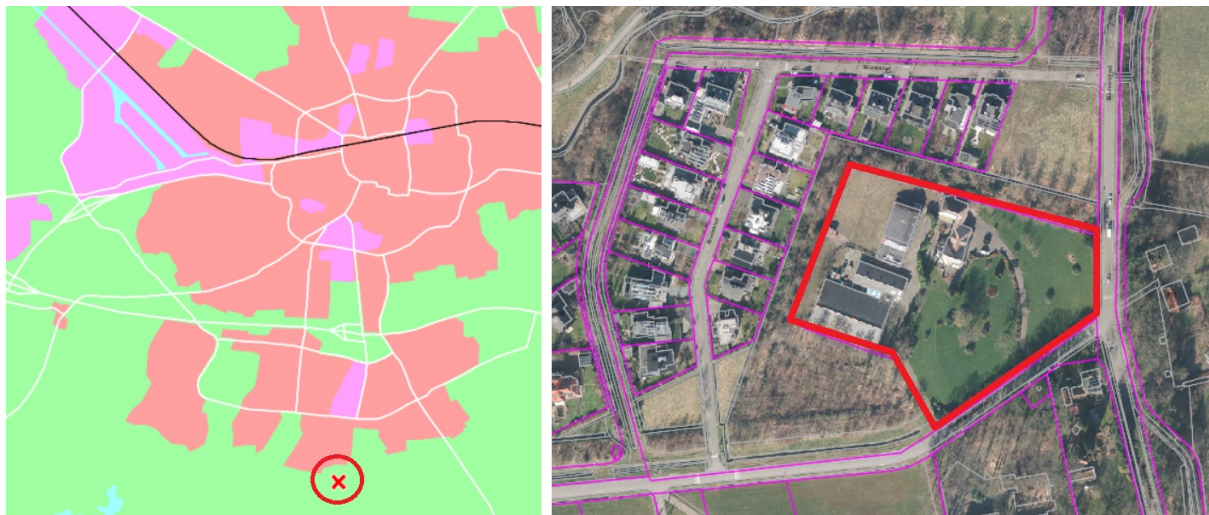
1.1 Aanleiding wijziging omgevingsplan

In het voorliggende wijziging omgevingsplan worden twee woningen op het bestaande erf op perceel Groot Bruninkstraat 6 te Enschede mogelijk gemaakt. In de bestaande situatie is al één woning aanwezig. Bij deze woning staan meerdere voormalige agrarische schuren. De schuren dienen in de huidige situatie niet het agrarisch gebruik. Het voornemen is om de schuren te slopen en ter plaatse 2 woningen toe te voegen.

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege, onderdeel bestemmingsplan Het Brunnik 2011 is ter plaatse van het plangebied één woning toegestaan. Om het perceel in gebruik te nemen ten behoeve van de toevoeging van twee reguliere woningen met bijgebouwen, is een wijziging van het omgevingsplan vereist. Het voorliggende plan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt op de rand van de bebouwde kom van Enschede met uitzicht op het buitengebied. Het perceel ligt in de wijk Het Brunink in stadsdeel Zuid. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in haar omgeving (links) en (indicatief) de begrenzing van het perceel op een recente luchtfoto (rechts) aangegeven. Het plan heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Lonneker, sectie AC, nummer 11.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied ten opzichte van de stad Enschede (links), luchtfoto perceel (rechts)

1.3 Planbeschrijving

Algemeen

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen op het perceel Groot Bruninkstraat 6 te Enschede. Ter plaatse staan 3 schuren met een totale omvang van circa 1.800 m². De schuren zijn een restant van een al lang geleden beëindigde agrarische bedrijfsvoering. In 1997 is de nog aanwezige agrarische bedrijfswoning als woonboerderij verkocht. De schuren zijn technisch verouderd en in slechte

staat.

Concreet voorziet de gewenste ontwikkeling in het verwijderen van deze landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing om zo te komen tot een kwalitatief hoogwaardig woonerf met toevoeging van twee vrijstaande woningen met een inhoud van maximaal 750 m³ en een oppervlakte van maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken.

Landschappelijke inpassing

Figuur 1.2 toont de stedenbouwkundige opzet en impressie van het nieuwe erf. De opzet refereert aan een boerenerf. De locatie bevindt zich in de stadsrand, wat betekent dat de visie van de gemeente Enschede op stadsranden van toepassing is. Hierbij is de leidende gedachte dat de stadsrand een beeldkwaliteit moet hebben die een duidelijke en herkenbare begrenzing markeert tussen het stedelijk en landelijk gebied. Verder is dit ook een beeldbepalende locatie, namelijk een hoekpunt met een herkenbare “landelijke” uitstraling. Het gebied rond de Groot Bruninkstraat 6 behoort formeel niet bij het buitengebied, maar heeft door de opzet wel meer aanknopingspunten met het buitengebied dan met de woonwijk ernaast. Het erf wordt landschappelijk ingepast, waarbij rekening is gehouden met het karakter van het gebied. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bijbehorende erfinrichtingsplan opgenomen. Het gehele landschapsplan is met een beplantingsplan als voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.



Figuur 1.2 Erfinrichting toekomstige situatie

Ontsluiting, verkeer en parkeren

De nieuwe woningen krijgen een eigen aansluiting op de Groot Bruninkstraat. In de huidige situatie heeft het erf 2 toeritten. Er loopt een toerit naar de voormalig agrarische schuren en een afzonderlijke toerit naar de bestaande woning.

Voor de verkeersgeneratie behorende bij voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten bij de CROW publicatie ‘Toekomstbestendig Parkeren’ (2018). Uitgaande van de bovenstaande uitgangspunten dient er op een bandbreedte van tussen de 7,8 en 8,6 te worden uitgegaan van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per woning. De verwachte verkeersgeneratie van en naar het plangebied bedraagt dan ook 16,4 verkeersbewegingen per dag. De verkeersbewegingen worden via een al bestaande op- c.q. afrit afgewikkeld op de Groot Bruninkstraat, waarna het verkeer zich in oostelijke danwel westelijke richting beweegt. De maximaal toegestane snelheid is 60 km/uur en kent een lage intensiteit. De bestaande in- en uitrit op het wegennetwerk zijn van voldoende omvang om deze zeer beperkte toename van verkeer veilig en eenvoudig af

te wikkelen.

Op basis van de nota Parkeernormen Enschede 2017 geldt dat voor woningen met een oppervlakte van groter dan 120 m² een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Het erf is voldoende ruim opgezet dat aan deze norm kan worden voldaan en op het eigen erf geparkeerd wordt.

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen in het achtererf. Hiervoor is het noodzakelijk dat de functie "Wonen" wordt vastgelegd in het omgevingsplan met de daarbij behorende activiteiten voor het gebruik, het bouwen, het aanleggen en het slopen.

1.4 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het omgevingsplan

Geldende juridische regelingen

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is een omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Alle geldende bestemmingsplannen die van toepassing zijn binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Enschede maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

In het navolgende worden de verschillende bestemmingsplannen die ter plaatse van het plangebied onderdeel uitmaken van het omgevingsplan gemeente Enschede beschreven.

Naam bestemmingsplan	Beschrijving	Datum vaststelling
----------------------	--------------	--------------------

Het Brunink 2011	 Binnen het plangebied geldt de volgende bestemming en aanduidingen: Bestemming Wonen (geel) Met aanduidingen: <u>Bouwvlak</u> Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak <u>Maatvoering</u> Maximum bouwhoogte: 9 m Maximum goothoogte: 4m Maximum aantal wooneenheden: 1 <u>Specifieke vorm van agrarisch - schuur</u> Tevens bestemd voor de instandhouding van een schuur die mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden	20-4-2012
-------------------------	---	------------------

Naast bovenstaande bestemmingsplan gelden ook de volgende parapluplannen voor het plangebied:

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)	Dit plan sluit vestiging van risicovolle inrichtingen en opslag van vuurwerk uit. Gebiedsaanduiding - overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten - overige zone - vuurwerk uitgesloten Het uitsluiten van risicovolle inrichtingen en vuurwerk zijn in de regels van voorliggend wijzigingsplan overgenomen.	18-11-2014
--	--	-------------------

Cultuurhistorie	Het paraplubestemmingsplan "Cultuurhistorie" beoogt een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. Gebiedsaanduiding <u>overige zone - cultuurhistorie</u> Deze aanduiding regelt dat een omgevingsvergunning getoetst dient te worden aan de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" dan wel een vervangende beleidsregel.	6-2-2017
Onzelfstandige Bewoning Enschede	Het parapluplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning. Het aandeel onzelfstandige bewoning kan van invloed zijn op de leefbaarheid van de buurt of de wijk.	13-11-2017 / 5-4-2023
Parkeren Enschede	Dit paraplubestemmingsplan zorgt ervoor dat de beleidsregel "Parkeernormennota Enschede 2017" van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied.	11-3-2019
Kwalitatief sturen op appartementen	Het paraplu-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" heeft als doel dat de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties worden gerealiseerd. Het realiseren van kwalitatief goede appartementen is nodig om belangrijke doelgroepen vast te kunnen houden in Enschede. Daarnaast willen we verder gaan met het versterken van Enschede vanuit het hart. Enschede heeft deze verstedelijking nodig voor het versterken van de agglomeratiekracht en het vestigingsklimaat.	30-9-2019 / 30-1-2023
Aanpassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet	De bestemmingsplannen die sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 onderdeel uitmaken van het (tijdelijke) omgevingsplan, bevatten diverse binnenplanse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kan worden afgeweken van de harde normen in het bestemmingsplan. Echter onder de Omgevingswet is er deels geen mogelijkheid meer om toepassing te geven aan een binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden. Als gevolg verwijdt dit parapluplan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden die niet geschikt (te maken) zijn om te worden omgezet naar een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) en wijzigingsbevoegdheden die geen bouwtitel bevatten uit de geldende bestemmingsplannen.	13-5-2024



Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen	Dit bestemmingsplan beoogt een herstel in toepassen van een eenduidige terminologie in de planregels.	10-6-2024
--	---	-----------

Wijzigen omgevingsplan

De gronden op perceel Groot Bruninkstraat 6 te Enschede hebben in het omgevingsplan van rechtswege, onderdeel bestemmingsplan Het Brunink 2011 de bestemming "Wonen" met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden voor 1 woning. Het is binnen deze bestemming niet mogelijk om twee reguliere woningen toe te voegen. Om dit mogelijk te maken dient het omgevingsplan gewijzigd te worden waarbij de functie "Wonen" voor 2 woningen met de daarbij behorende (bouw)activiteiten wordt vastgelegd. De aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - schuur" met de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden vervalt.

De overige (paraplu)plannen hebben voor het werkingsgebied geen direct strijdige bepaling of zijn voor zover doorvertaald in voorliggend plan.

1.5 Conclusie

Met deze motivering wordt aangetoond dat de deze wijziging van het omgevingsplan gemeente Enschede in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van de activiteit(en).

Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal

2.1 Participatie

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet de gemeente aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties als wijk- en dorpsraden 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. 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.

Initiatiefnemer heeft de directe burens per brief geïnformeerd. Met daaropvolgende mailwisseling heeft de omgeving interesse getoond in het bouwplan, maar heeft ook aandachtspunten benoemd die initiatiefnemer mee zal nemen in de aanvraag omgevingsvergunning tot bouwen.

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.

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. In hoofdstuk 3 is nader beschouwd dat de belangen van het Rijk (paragraaf 3.1) en de provincie Overijssel (paragraaf 3.2) in het geding zijn. In paragraaf 3.5.6 is uit de toetsing van de ruimtelijke ontwikkeling aan het omgevingsaspect water niet gebleken dat de ontwikkeling strijdig is met de belangen van het waterschap. Daarom is voor deze aanvraag afgezien van het plegen van vooroverleg.

Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan

De gemeente heeft op 4 december 2024 in het Gemeenteblad kennisgegeven van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet).

In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken (zie paragraaf 2.1 t.a.v. participatie).

Terinzagelegging ontwerp wijziging omgevingsplan

Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van zes weken digitaal ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging biedt een ieder de mogelijkheid om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen. De bekendmaking van de terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen wordt digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad, gemeentelijke website en daarnaast ook in de "Huis aan Huis".

Zienswijzen en vaststelling

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt betrokken bij de besluitvorming omtrent het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan. Het verslag wordt voorafgaand aan de besluitvorming door het college toegezonden aan de indieners van zienswijzen. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden tot het geven van een nadere mondelinge toelichting voorafgaand aan de besluitvorming. De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het vaststellen van

wijzigingen van het omgevingsplan. De gemeenteraad heeft in het Delegatiebesluit 2024 besloten in geval van "Het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen in het omgevingsplan waarvoor geen adviesrecht geldt;" dat het college het plan mag vaststellen. In Lijsten Adviesrecht en Participatieplicht Enschede 2022 is vastgelegd dat het adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing is bij het bouwen van woningen/woongebouwen en bijbehorende gebouwen vanaf:

- 15 woningen in stedelijk gebied (Enschede en Glanerbrug),
- 7 woningen in de dorpskernen Lonneker, Boekelo en Usselo
- 3 woningen in het buitengebied,

Voorliggend plan betreft de toevoeging van 2 woningen in stedelijk gebied. Op basis hiervan is het college bevoegd om namens de raad het plan vast te stellen.

Inwerkingtreding

De wijziging van het omgevingsplan treedt in werking 4 weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt.

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 bijvoorbeeldkosten 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 het kostenverhaal wettelijk verplicht is. Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

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

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 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).

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Verschillende ministeries werken aan de uitwerking van diverse beleidsthema's in de vorm van Nationale Programma's.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waarin Regio Twente onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio. Enschede is hierin genoemd vanuit de afspraak "Samenhang topwerkklocaties en stationsgebieden in Twente" tussen de regio Twente en het Rijk. De afspraak behelst dat Regio en Rijk gezamenlijk onderzoek doen naar mogelijkheden van het versterken van agglomeratiekracht door ontwikkeling van wonen en werken in de samenhangende stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede (de Innovatiedriehoek). De aaneengesloten stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede moeten doorgroeien als compact centrum van de integrale ontwikkelas Zwolle-TwenteMünster, met een vestigingsmilieu van vernieuwende combinaties van duurzaam wonen, werken, ondernemen en studeren.

2. De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden. De gemeente Enschede maakt geen onderdeel uit van een door het Rijk aangewezen NOVI-gebied.



Actualisatie omgevingsvisie

Met de programma's Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Tevens is er een actualisatie van de NOVI in voorbereiding. Het streven is de nieuwe Nota Ruimte in 2026 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

Omgevingswet

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan, voortkomend uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het Rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden en regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. 'In acht nemen' is dwingender, in die zin dat een bestuursorgaan aan de instructieregel moet voldoen.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Voor het plangebied gelden geen instructieregels buiten de instructieregels voor onderwerpen die aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

Toetsing en conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project tot realisatie van 2 woningen op een bestaand erf in de bebouwde kom van Enschede mogelijk gemaakt. Met deze wijziging wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in rijksbeleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

Conclusie

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

3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel

In deze paragraaf wordt de wijziging van het omgevingsplan getoetst aan beleid en regelgeving van de provincie Overijssel. Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. 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).

Omgevingsvisie

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. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid zijn daarbij de leidende principes of 'rode draden'. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

Omgevingsverordening

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening Overijssel 2024. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening zijn instructieregels gesteld waar het voorliggende plan rekening mee dient te houden.

In het navolgende wordt invulling gegeven op welke wijze het voorliggende plan aansluit bij de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen op de Ladder voor duurzame verstedelijking en is gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid.

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).

In het uitvoeringsmodel staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes (of), de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden (waar) en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden (hoe).

Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Afdeling 4.2 van de verordening geeft instructieregels gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Het omgevingsplan kan woningbouw toelaten als voorzien wordt in een bovenregionale behoefte. Woningbouw in de Groene Omgeving (buitengebied) kan alleen onder voorwaarden, onder andere als aannemelijk is gemaakt dat in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied. Woningbouw kan alleen mogelijk worden gemaakt als aannemelijk is dat deze toekomstbestendig is.

Paragraaf 4.45.1 geeft instructieregels over woningbouw. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

De behoefte van de woningen wordt nader getoetst in paragraaf 3.4, maar is kortweg passend binnen regionale woonafspraken. De woningbouwlocatie is gelegen op een voormalig agrarisch erf en wordt gesitueerd ter plaatse van landschapontsierende, technisch verouderde, agrarische bebouwing. Er is dus geen sprake van extra ruimtebeslag buiten een bestaand erf. Bovendien maakt de locatie onderdeel uit van



de bebouwde kom. Het voldoet daarmee aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

De locatie van de agrarische schuren is in verval geraakt, een nieuwe invulling draagt bij aan de toekomstbestendigheid. De ontwikkeling vervult de behoefte naar uitbreiding van de woningvoorraad van de gemeente Enschede.

Ontwikkelingsperspectief (waar)

In het kader van de toelichting wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. De locatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in een kleinschalig mixenlandschap'.

In het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' staat ook de ambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. 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. Daarnaast gelden bij alle ontwikkelingsperspectieven de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

Het voorliggende plan past binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Voorliggend plan tast het zichtbaar en beleefbaar mooie landschap niet aan. De toevoeging van de 2 woningen is gesitueerd ter plaatse van de voormalige agrarische bebouwing. Het perceel ligt in een bocht van de Groot Bruninkstraat en kenmerkt zich als een open en landelijk gebied. De erfinrichting respecteert deze open ruimte. Over of direct aangrenzend aan het erf lopen geen watergangen en is oppervlaktewater aanwezig, waarmee in de landschappelijke inrichting rekening gehouden is.

Tevens levert het plan geen extra belemmeringen voor de functies in de nabije omgeving van het plangebied. Het plan past binnen de uitgangspunten van het ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken (hoe)

In de toelichting op het plan wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In navolgende motivering is beschreven dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de provinciale gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken zijn beschreven in meerdere lagen. Voor het plangebied zijn de volgende lagen van belang:

a. Natuurlijke laag

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen'. Ontstaan na de ijstijden toen, na het verdwijnen van het ijs, in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijkere watersystemen en door beplanting met 'natuurlijke soorten'. En door de strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Het bestaande reliëf zal met dit planvoornemen niet aangetast worden. Wel is in overeenstemming met dit gebiedskenmerk aandacht geweest voor de landschappelijke inpassing door gebiedseigen beplanting op het erf te creëren.

b. Laag agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied ligt in een jong heide- en broekontginningslandschap. Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De

dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls en soms een transformatie te geven wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

De ambities vanuit de laag van het agrarische cultuurlandschap verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkelingen op de initiatieflocatie. Het initiatief heeft dan ook geen gevolg voor de haalbaarheid van de ambities.

c. Stedelijke laag

De stedelijke laag heeft de gebiedsaanwijzing "Stads- en dorpsrandgebieden". Binnen de stads- en dorpsrandgebieden ligt verrommeling op de loer. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die de verbinding tussen woon-, werk- en recreatiemilieus en het landschap leggen en verrommeling tegengaan. De provincie stuurt op behoud, herstel en aanleg van landschappelijke recreatieve routes tussen stad/dorp en land. Met voorliggend plan vindt een versterking plaats van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Met de erfinrichting die in dit plan wordt voorgeschreven wordt hieraan bijgedragen.

d. Laag van beleving

De ontwikkelingslocatie ligt binnen de gebiedsaanwijzing "Bakens in de tijd". De ambitie bij deze gebiedsaanwijzing is het behoud van monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar. Ter plaatse zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De 'Laag van beleving' verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende plan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel 2024 verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

Conclusie

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

3.3 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.

Omgevingsvisie gemeente Enschede

In de omgevingsvisie staat een richtinggevende actuele visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente Enschede. Het begrip fysieke leefomgeving omvat alle elementen die de kwaliteit van de ruimte bepalen voor mens, plant en dier. Denk aan bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Er is ook een sociale leefomgeving. Denk aan hoe we met elkaar omgaan, hoe we elkaar ontmoeten, de voorzieningen die er zijn in een buurt, de werkgelegenheid die er is, bereikbaarheid van voorzieningen en het veiligheidsgevoel van inwoners. En aan de organisaties die onze sociale leefomgeving ondersteunen. Bijvoorbeeld zorg- en welzijnsinstellingen, buurtcentra en andere voorzieningen die welzijn stimuleren en sociale contacten mogelijk maken. Het is nodig om integraal en echt samen te werken aan onze opgaven. En om alle ambities uit de verschillende beleidssectoren mee te nemen en op elkaar af te stemmen. Zo kunnen we de gebruikswaarde, toekomstwaarde, belevingswaarde en herkomstwaarde van de leefomgeving verbeteren. Om onze stad toekomstbestendig te ontwikkelen, werken

we met leefmilieus. Die leefmilieus bieden een basis voor ruimtelijke afwegingen. Voor de ontwikkellocatie gelden de volgende leefmilieu's en ambities.

Bossen en landgoederen

Het landelijke gebied van de gemeente Enschede is gevarieerd en rijk aan natuur. Het gebied heeft houtwallen, houtsingels, bossen en beken. In het landelijk gebied werken we aan de bossenstrategie. Dat doen we door het ontwikkelen van bos- en landschapselementen. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze ambitie. De ontwikkeling wordt op basis een erfinrichtingsplan landschappelijk ingepast. Op het erf zal de aanwezige groenvoorziening versterkt worden.

Sponswerking

We kunnen water het beste bewaren en vasthouden op de plek waar het de grond raakt. Verspreid kan het water infiltreren in de bodem. De zandbodem is op veel plekken geschikt om water te verzamelen en vast te houden, mits het water de tijd krijgt om de bodem in te zakken. Sterke vertraging van de afvoer van water naar beken of riolen is dan nodig. In de stad betekent dit aandacht voor bestrating, bodembewerking en omgang met het reliëf. Het doel is om te sturen op sponswerking van de ondergrond. We sturen op basis van de geografische situatie van de ondergrond op de ruimte die nodig is om de sponstad verder te ontwikkelen. De ontwikkeling die voorligt ligt op de rand van het stedelijk omgeving van de stad Enschede. De woningen worden gepositioneerd op bestaande ondergrond van een schuur. Met de ontwikkeling wordt meer dan 1.800 m² aan oude schuren gesloopt. Per saldo zal er minder verstening op het erf zijn, wat de infiltratie van regenwater toegankelijker maakt. Nadere toelichting over de afname van verhard oppervlak is te vinden in paragraaf 3.5.6.

Suburbaan

Het leefmilieu suburbaan functioneert als een overgangszone tussen stad en buitengebied. Hoewel het deel uitmaakt van de stedelijke omgeving, bevat het meer groene aspecten dan andere stedelijke leefmilieus. Dit leefmilieu kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan woningtypologieën, van villawijken met grote percelen tot gemengde buurten met vrijstaande huizen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen op compactere kavels. De dichtheid is vrij laag (FSI 0,43) en past bij de identiteit. Er is weinig functiemenging (MXI 0,9). Het biedt rust, ruimte en groen, maar heeft beperkte mogelijkheden voor doorstroming.

De ambities zijn gericht op behoud van de leefkwaliteit en niet op groei of verdere ontwikkelingen. De ambities zijn:

- Toevoegen van geschikte woningen voor senioren en zorgbehoevenden
- Verdichten rond winkelcentra (ontmoetingsplekken)
- Behouden en versterken van het groen
- Beperkte ingrepen in particuliere woningen

De voorliggende woningbouwontwikkeling doet recht aan de ambities doordat het in deze gaat om een ingreep met beperkte omvang op particuliere grond, waarbij met zorg de nieuw te realiseren woningen in bestaande groenstructuur worden ingepast. Op het erf zal de bestaande groenvoorziening bovendien worden versterkt.

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'. In paragraaf 3.4 is de woningbouwbehoefte ook toegelicht.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

De behoeftebepaling over de mate van wat voldoende substantieel is, is vergelijkbaar zoals die vòòr de Omgevingswet gold en beschreven was in Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er ligt in de Bro en ook in het Bkl geen grens vast over wat 'voldoende substantieel' is. Aan de hand van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een lijn uitgezet wat hieronder verstaan kan worden. Deze lijn is vooralsnog van toepassing.

In de jurisprudentie van de Afdeling, is bepaald dat woningbouwontwikkelingen waarbij 12 woningen of meer woningen gerealiseerd worden, sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2015:953).

In de jurisprudentie van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2014:4421 en ECLI:NL:RVS:2015:428), is verder de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook wanneer er sprake is van 'saldering' (verplaatsing van een stedelijke ontwikkeling, zonder netto extra (planologisch) ruimtebeslag of waarbij bebouwing wordt gereduceerd, zoals de 'Ruimte voor Ruimte' regelingen) is er meestal geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. In de uitspraak 201608869/1/R3 geeft de Afdeling een overzicht op hoofdlijnen van alle relevante aspecten waaraan moet worden getoetst om te bepalen of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro en zo ja, welke eisen er worden gesteld aan de beschrijving van de behoefte aan de betreffende stedelijke ontwikkeling.

Stedelijke ontwikkeling en de wijziging van het omgevingsplan

In het voorliggende plan betreft het toevoegen van twee woningen op een bestaand woonerf gelegen in een stedelijke omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat woningbouwontwikkelingen pas bij de realisatie van 12 woningen of meer aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien maakt het plangebied onderdeel uit van het stedelijk gebied en is er een behoefte aan deze 2 woningen. Woonvisie Enschede is in 2019 vastgesteld. Deze woonvisie is opgesteld om duidelijkheid te geven over de Enschedese woonopgave. De woonvisie is op 3 april 2023 geactualiseerd. De woonvisie maakt onderdeel uit van de regionale Woondeal Twente. Voor Enschede geldt een ambitie tot realisatie van 9.300 woningen, waarvan volgens de voortgangsrapportage 7.758 woningen bestaan uit zachte en harde plancapaciteit. De 2 woningen maken onderdeel uit van de zachte plancapaciteit, waar dus rekening mee gehouden is. De woningen binnen dit project passen dan ook binnen de regionale woningbouwbehoefte. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

De provincie Overijssel hanteert een vergelijkbare ladder, echter deze legt de focus op ruimtebeslag, gericht op voorkomen van (extra) versterking van het buitengebied. Deze ontwikkeling valt echter binnen de grenzen van de bebouwde kom van Enschede en vraagt daardoor geen extra ruimte van het landelijk gebied.

3.5 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de wijziging van het omgevingsplan getoetst op de omgevingsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.



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 'Vrije landelijke bebouwing, oude landschap'. Dit betekent dat bouwplannen worden getoetst aan de welstandseisen die gelden voor dit kenmerk. In het gevarieerde landschap rond Enschede staan behalve boerderijen en landgoederen ook her en der vrije, landelijke woningen en gebouwen met een bijzondere functie. Ruimtelijk spelen ze een bescheiden rol: de gebouwen staan min of meer 'toevallig' verspreid in het landschap, in het bos, tussen de open weiden, aan een boerenerf, langs een weg of op een kruispunt, eenzaam en alleen of in een kleine buurtschap bij elkaar.

De aanbevelingen vanuit welstand zijn gericht om dit geschetste beeld overeind te houden. Het gaat daarbij om de volgende aanbevelingen:

- een verzorgde tuininrichting is cruciaal voor de landelijke kwaliteit van de woningen; groene beplanting, grote bomen en kleurige bloemen moeten samen met de verschillende bebouwingsvolumes het levendige en ontspannen geheel van de landelijke woning vormen;
- uitbreidingen moeten anders worden gecompenseerd met nieuwe aanplant;
- bij nieuwbouw moeten ook nieuwe bomen worden geplant, passend in het landschap, zodat woningbouw tot landschapsbouw leidt;
- de tuininrichting, de verharding, beplanting en eventueel hekken en poorten, moeten een landelijke en stijlvolle sfeer uitstralen;
- voor erfscheidingen moeten bij voorkeur soorten worden gebruikt die in de omgeving groeien, hier veelal beuk of haagbeuk en meidoorn.

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

Landschappelijke waarden

Het plangebied ligt in de bebouwde kom en kent geen landschappelijke waarden. Gids Buitenkans en Visie Landelijk gebied of het beleidsdocument 'Landelijk gebied' bieden geen nadere kaders waar met de planontwikkeling van dit plan rekening mee gehouden moet worden.

Beschermwaardige bomen

Om bossen te beschermen zijn in de Omgevingswet regels opgenomen voor het vellen van houtopstanden en herbeplanten. Deze algemene regels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De algemene regels over het vellen van houtopstanden uit het Bal zijn echter alleen van toepassing buiten de 'bebouwingscontour houtkap' zoals die is opgenomen in het omgevingsplan. Op dit moment is deze contour niet in een omgevingsplan vastgelegd. In het Aanvullingsbesluit natuur Omgevingswet, artikel IV, lid 4 is bepaald dat de contour zoals die was opgenomen in Hoofdstuk 4 van de Wnb onder het overgangsrecht valt.

De locatie van de voorgenomen ontwikkeling ligt op grond van deze contour in het buitengebied, ondanks dat het gebied onderdeel uitmaakt van de stadsrandzone. De kaart dient op dit punt geactualiseerd te worden. Bij toetsing aan het Bal geldt een uitzondering voor houtopstanden op erven of in tuinen.

Aanvullend is de bescherming van bomen, boomgroepen maar ook solitaire bomen, op gemeentelijk niveau geregeld in de Verordening kwaliteit leefomgeving (VKL). De VKL regelt in hoeverre een vergunning dan wel een melding nodig is voor het vellen van houtopstand, waarbij deze met name gericht op de bebouwde kom. Op de overzichtskaart 'beschermwaardige bomen' zijn ter plaatse van het plangebied geen beschermwaardige bomen of boomgebieden aangeduid.

Op basis van het beplantingsplan worden uitheemse beplanting uitgedund en vervangen dan wel aangevuld met inheemse beplanting. Op het westelijk gelegen nieuwe erf komt een hoogstamboomgaard en aan de noordzijde ter afscherming van de bestaande woning komt een rij met erfbomen.

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 (Bkl) 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 Overijssel 2024 van de provincie bevat instructieregels voor cultureel erfgoed (artikel 4.12).

Waarden en deze omgevingsplanwijziging

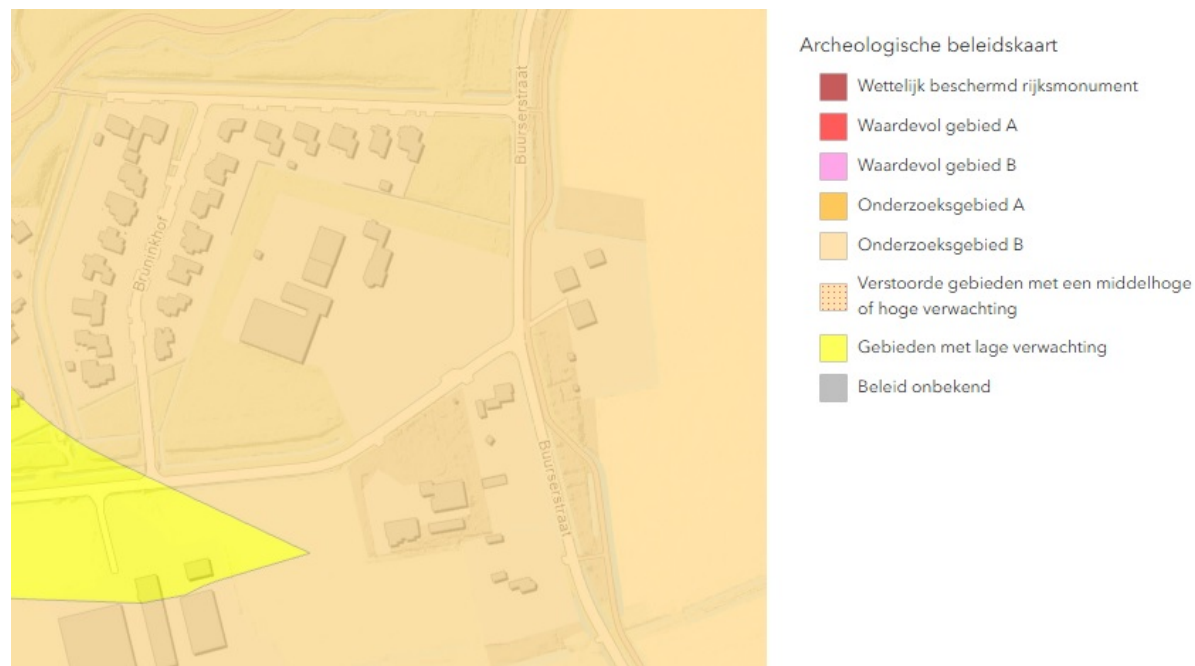
In het gebied van deze wijziging van het omgevingsplan komen geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, elementen en structuren voor. In de directe omgeving van het plangebied staat op Groot Bruninkstraat 9 een woning met een gemeentelijk monumentale status. De woning was vroeger een school en heeft architectonisch- en cultuurhistorisch waarde door de bijzondere ligging, aan de rand van een aantal weilanden, betekening voor Broekheurne, de oorspronkelijk staat en representatief voorbeeld van de architect G. Niermans. De planontwikkeling op Groot Bruninkstraat 6 staat op ruime afstand van het monument en tast geen van de waarden aan.

Conclusie

Cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de planwijziging. Daarmee wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk (Bkl) en de provincie (Omgevingsverordening Overijssel 2024).

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 onder de aanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied b'.



Figuur 3.1 uitsnede archeologische beleidskaart van Enschede

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. Met de toevoeging van 2 woningen wordt de drempelwaarde niet gehaald. Bovendien is er sprake van bodemverstoring, want de woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de bestaande voormalige agrarische schuren.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat geen archeologische waarden door de ontwikkeling worden aangetast. Het aspect archeologie vormt geen belemmering 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

De percelen zijn rechtstreeks ontsloten via de Groot Bruninkstraat (zie ook paragraaf 1.3). Deze straat kent een lage verkeersintensiteit en biedt voldoende ruimte om het verkeer van 2 extra woningen veilig af te wikkelen. Er geldt een maximale snelheid van 60 km/uur en is bereikbaar voor langzaam verkeer. Een bushalte ligt op een hemelsbrede afstand van ca. 400 meter bij de openbare basisschool "De Broekheurne" aan de Posten.

Op basis van de nota Parkeernormen Enschede 2025 dient binnen het plan per woning 1,95 parkeerplaats te worden gerealiseerd. In het plan is rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen per woning én is bovendien met drie parkeerplaatsen ruimte gereserveerd voor bezoekers parkeren. Daarmee voldoet het plan ruim aan de parkeernormennota.

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

Voor de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek en een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 3 en 4. Op de locatie is een bodemverontreiniging met asbest aangetoond ter plaatse van drie zogeheten druppelzones. Een druppelzone is de grond direct onder een asbesthoudend dak zonder dakgoot. De omvang van de verontreiniging is bepaald op basis van de lengte van de dakrand, een verontreinigde bodemstrook van één meter breed en een dieptetraject van 0,1 m-mv. Op basis hiervan wordt de omvang van de verontreinigingen geschat op respectievelijk 3,5 m³ (DZ01), 0,6 m³ (DZ02) en 1,8 m³ (DZ03). Verder zijn op de locatie geen verontreinigingen in zowel de grond als het grondwater aangetroffen.

De aanwezigheid van de geconstateerde asbestverontreiniging belemmert de financiële uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet zodanig, dat de realisatie in het geding komt. Deze asbestverontreiniging dient voordat het plangebied bouwrijp wordt gemaakt, te zijn gesaneerd.

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

Gemeente Enschede en waterschap Vechtstromen hanteren het principe om water en bodem sturend te maken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit principe wordt opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente (vaststelling verwacht in 2025) en de Watervisie 2050 van het waterschap (vastgesteld 14 april 2021). Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst op de gevolgen voor de waterhuishouding en de waterkwaliteit en dienen klimaatrobust te worden ontworpen.

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 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.

Het waterschap heeft op 15 december 2021 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het waterbeheerprogramma staan de uitgangspunten die het waterschap hanteert voor de inrichting en het beheer van het watersysteem en de afvalwaterzuivering, rekening houdend met een veranderend klimaat. Deze uitgangspunten zijn ingebracht in het WEK van de gemeente Enschede.

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buiten.

In het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 zijn nieuwe waterbergingsnormen opgenomen. Bij nieuwbouwplannen worden eisen gesteld aan de hoeveelheid regenwater die op eigen terrein moet worden geborgen. Die eisen zijn vanaf 1 januari 2022 strenger geworden en zijn nu voor alle situaties 55 mm per m² verhard 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. De gemeente zorgt ervoor 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 streefbeeld 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 perceeleeigenaren 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 – onderkant vloer / maaiveld / as van de weg)
Primaire wegen	0,7 m onder de as van de weg
Secundaire wegen en erfontsluitingswegen	0,5 m onder de as van de weg
Bouwwerken met kruipruimten	0,7 m onder de onderkant van de vloer
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5 m onder de onderkant van de vloer
Groen	0,5 m onder het maaiveld

De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende en doelmatige maatregelen volgens de systematiek van risicogestuurd beheer. Dat betekent dat beslissingen over waar en hoe maatregelen worden getroffen genomen gaan worden op basis van mogelijke risico's.

Afwatering

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

- Het vloerpeil minimaal 0,30 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 Groot Bruninkstraat 6

Het plan op perceel Groot Bruninkstraat 6 beoogt woningbouw op het achtererf planologisch mogelijk te maken.

- verhard oppervlak

De voormalig agrarische schuren die ingezet worden om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te vergroten hebben een omvang van circa 1.800 m². Het inrichtingsplan gaat ervan uit dat de woningen een oppervlakte hebben van 9 bij 15 m. Op basis van de regels in dit plan kunnen bijgebouwen een maximale oppervlakte hebben van 75 m². Dit resulteert in een benodigde verharding voor de realisatie van de woningen met bijgebouwen van 420 m². Het erf zal verder verhard worden voor het bereiken van de woningen en stallen van motorvoertuigen. Hieruit volgt dat het verhard oppervlak afneemt door de nieuwe ontwikkeling met circa 1.200 m².

- hemelwaterafvoer en afwatering

Het hemelwater wat op het verhard oppervlak valt, wordt afgevoerd naar een poel en verlagingen aan de (noord)westelijke zijde van de kavel. Dit gebeurt middels bovengrondse- en ondergrondse afvoer maatregelen. De poel en verlagingen hebben voldoende capaciteit om aan het gemeentelijke waterbergingsbeleid te voldoen (55mm per m² verharding). Vanuit de poel en verlagingen infiltreert het water in de bodem. De poel en verlagingen storten in extreme gevallen over naar de gemeentelijke sloot westelijk van de kavel. De poel is in de erfinrichtingstekening opgenomen en in de regels verankerd.

De toegangsweg watert af richting weerszijden van de weg. Aan beide zijden van de weg wordt een greppelstructuur gerealiseerd waarin het water wordt opgevangen en infiltreert in de bodem.

- afvalwaterafvoer

Afvalwater wordt middels een vrijvervalstelsel aangeboden aan een gemeentelijke pompput welke wordt aangesloten op het drukriool onder de Groot Bruninkstraat.

- oppervlaktewater

Op de kavel worden een aantal poelen gerealiseerd. Deze passen binnen het stedenbouwkundig plan. De poelen zorgen niet voor een permanente verlaging van de grondwaterstand.

- grondwater en ontwatering

Op basis van gegevens uit het Twents peilbuizennetwerk wordt geconcludeerd dat de GHG circa 0,70m onder maaiveld staat. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke geadviseerde waardes omtrent ontwatering.

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 voor de toekomst noodzakelijke waterhuishouding. Daarmee vormt de waterhuishouding geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan.

3.5.7 Natura 2000-gebieden

Het gebied van deze wijziging van het omgevingsplan ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden "Witte Veen" en "Aamsveen" liggen op respectievelijk ca. 2,9 kilometer ten zuiden en 3,5 kilometer ten oosten van het gebied van de wijziging (figuur 3.2).



Figuur 3.2 Ligging N2000-gebieden tov plangebied

Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de afstand van de ontwikkelingslocatie tot de Natura 2000 gebieden kunnen significant negatieve gevolgen als oppervlakteverlies, versnippering,

verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten en stikstofdepositie voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden op voorhand met voldoende zekerheid worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Omgevingswet voor zover deze betrekking hebben op natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden kan daarom achterwege blijven.

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.

Het gebied van de wijziging van het omgevingsplan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

3.5.9 Beschermde planten- en diersoorten

De wijziging van het omgevingsplan maakt het mogelijk om een 2 vrijstaande woningen met bijgebouwen te realiseren. Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is een verkennend ecologisch onderzoek (quicksan) uitgevoerd.

Uit de onderzoeksrapportage Quicksan Groot Bruninkstraat 6 (rapport nr. 2024-0161 van Lycens, d.d. 14 april 2025), zie bijlage 1 blijkt dat negatieve gevolgen op voorhand met voldoende zekerheid kunnen worden uitgesloten.

Uitzondering betreft de aanwezigheid van de egel. Mogelijk bezet de egel een vaste rust- en voortplantingsplaats. Op grond van artikel 11.54 lid 1a en 1b van de Omgevingswet is het verboden om de egel opzettelijk te doden of te vangen en om de vaste voortplantingsplaats of rustplaats opzettelijk te beschadigen of te vernielen. De provincie Overijssel heeft een brochure 'Soortenbescherming in Overijssel, Bunzing, egel, hermelijn en wezel' opgesteld. Op basis van het uitvoeren van drie fases (habitatgeschiktheidsonderzoek (fase 1), mitigatieplan (fase 2) en aanvragen vergunning (fase 3)) kan een vergunning bij de provincie worden aangevraagd. Er dient met behulp van een mitigatieplan een omgevingsvergunning voor de egel aangevraagd te worden. Op voorhand wordt niet aangenomen dat deze omgevingsvergunning niet verkregen kan worden.

Een verdere toetsing aan de Omgevingswet voor wat betreft de bescherming van soorten kan daarom achterwege blijven.

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 te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', van oktober 2024 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 2 woningen op het perceel Groot Bruninkstraat 6 te Enschede. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies 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 gebied heeft een nog landelijke uitstraling, maar de (agrarische) bedrijvigheid heeft in de loop de jaren plaats gemaakt voor wonen. De boerderijen van vroeger hebben een overwegende woonfunctie gekregen. Alleen ligt in de directe omgeving op een afstand van ca. 120 meter tot de gewenste ontwikkeling op perceel Groot Bruninkstraat 35 een melkveehouderij. In de VNG-brochure Milieuzonering Nieuwe stijl is een indicatieve lijst opgenomen, waarbij voor het houden van rundvee de grootste aan te houden indicatieve afstand 100 meter als gevolg van het milieuaspect geur is. Voor geluid geldt een maximale indicatieve

afstand van 30 meter. Los van deze indicatieve waarde zijn er ook afstanden opgenomen in Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Op grond van artikel 5.111 Bkl geldt een afstand van 50 meter buiten de bebouwingscontour geur. Daarbinnen geldt een minimale afstand van 100 meter. Met een afstand van ca. 120 meter wordt ruimschoots voldaan aan een aanvaardbare afstand op grond van Bkl. Dit betekent dat er voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat, maar ook dat er geen beperking is op de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf noch een aantasting van de gevestigde planologische rechten van dit agrarisch bedrijf.

Conclusie

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

3.5.11 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit paragraaf 5.1.4.1 met daarin artikel 5.53 en 5.54 Bkl. Dit is in ieder geval zo bij het toelaten van onder andere gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

1. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
2. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Het plan heeft betrekking op 2 woningen, waardoor het ruimschoot onder de drempelwaarde valt en op grond van artikel 5.54 Bkl er sprake is van NIBM.

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 van de Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). 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 van de Omgevingswet).

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

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

Wegverkeerslawaaï

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden er geluidsgevoelige gebouwen aan de omgeving toegevoegd. Het Bkl 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 Buursestraat is een 60 km/uur weg waarbij de woningen niet binnen een geluidszonering vallen.





Figuur 3.2 Geluidszonering wegverkeerslawaaai

De verkeersintensiteit van Groot Bruninkstraat ligt bovendien onder de onderzoeksgrens van tenminste 1.000 verkeersbewegingen per etmaal. Er is geen verder onderzoek naar wegverkeerslawaaai nodig.

Conclusie wegverkeerslawaaai

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

Industrielawaai

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

Conclusie industrielawaai

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

Overig geluid

In de nabijheid van het plangebied ligt geen spoorrails. De hoofdspoorweg Gronau-Enschede-Zwolle heeft een zonebreedte van 100 meter. De planlocatie ligt ver buiten deze zone waardoor toetsing van railverkeerslawaaai achterwege kan blijven. Hetzelfde geldt voor luchtverkeerslawaaai. Vliegveld Twente Airport ligt op een afstand van meer dan 9 km en heeft geen invloed op het woon-en leefklimaat van de te realiseren woningen.

Ook is er is geen sprake geluidshinder vanuit evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is bijvoorbeeld in de omgeving of wordt met dit plan geen terras, evenementen of sportvelden mogelijk gemaakt, waarbij stemgeluid in afgewogen dient te worden.

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.

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 woningen kunnen zorgen. Het melkveebedrijf op perceel Groot Bruninkstraat 35 heeft ruime afstand om van invloed te zijn op een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen. Nader onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de beoogde woningen geen effect op omliggende gevoelige functies. De planwijziging voldoet de instructieregels in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. Op grond van artikel 5.111 Bkl geldt een afstand van 50 meter buiten de bebouwingscontour geur. Daarbinnen geldt een minimale afstand van 100 meter. Met een afstand van ca. 120 meter wordt ruimschoots voldaan aan een aanvaardbare afstand op grond 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, belemmeringengebieden 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. En gericht op het kunnen blijven functioneren van essentiële functies en gebouwen in het geval van een crisis, ramp of andere calamiteit.

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

Stationaire risicovolle activiteiten

In de gemeente Enschede liggen bedrijven waar risicovolle stationaire activiteiten plaatsvinden, zoals opslag van (verpakte) gevaarlijke stoffen. Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit kunnen er levensbedreigende effecten ontstaan, zoals een brand, explosie en/of gifwolk. Veel van deze activiteiten kennen daarom aandachtsgebieden waarbinnen we rekening houden met de bescherming van mensen tegen deze effecten. Voor sommige activiteiten moeten de aandachtsgebieden per geval worden berekend. Voor andere activiteiten staan er vaste afstanden in bijlage VII tot en met X van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals voor LPG-tankstations en propaantanks.

Voor deze omgevingsplanwijziging zijn stationaire activiteiten relevant. Er ligt namelijk een bron nabij. Op het perceel Smalenbroeksweg 17 liggen opslagtanks met gas. De afstand tot het plangebied is meer dan 400 meter, bovendien ligt het plangebied buiten het inrichtingsterrein.

Overige transportactiviteiten

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen overige bronnen als buisleidingen, transport van gevaarlijke goederen of stoffen over weg, spoor en/of water, die kunnen leiden tot een verhoogd risico.

3.5.16 Overige fysieke veiligheid

Bereikbaarheid

De planlocatie wordt ontsloten via de Groot Bruninkstraat. Dit is een doorgaande weg waarmee de planlocatie aangesloten is op het regionale wegennet. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Hulpdiensten kunnen goed ter plaatse komen.

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 Gezondheid

Algemeen

Het omgevingsplan moet een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevatten. De gemeente moet daarbij de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarborgen. Dat belang krijgt een bredere invulling dan het belang van een goede ruimtelijke ordening (in de situatie vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet). In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bereiken van een gezonde fysieke leefomgeving is één van de doelstellingen van de wet (artikel 1.3, onder a, van de Omgevingswet). Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen.

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt. Als gevolg kan het verschillende onderwerpen raken. Naast milieunormen om de volksgezondheid te beschermen, kunnen

overheden ook eigen gezondheidsambities uitwerken en vastleggen. Gemeente Enschede heeft echter nog geen uitgewerkt gemeentelijk kader voor het thema gezondheid.

In algemene zin wordt vereist dat bij de een evenwichtige toedeling van functies rekening gehouden dient te worden met het beschermen van de gezondheid (art. 2.1 lid 4 Omgevingswet)

Gezondheid en de onderhavige wijziging van het omgevingsplan

Een gezonde leefomgeving wordt beïnvloed door zowel fysieke als sociale factoren, die onderverdeeld kunnen worden in gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering.

Gezondheidsbescherming

Voor de aspecten die vallen binnen gezondheidsbescherming zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd die in dit hoofdstuk (3) zijn getoetst. Hierbij valt te denken aan aspecten, zoals verkeersveiligheid, geluid, luchtkwaliteit en geur. Uit de afweging voor deze aspecten blijkt dat geen van deze thema's zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

Aanvullend op deze al genoemde aspecten is het planvoornemen getoetst aan de volgende relevant punten:

1. Met de sloop van de schuren wordt ook asbest geruimd. Door de sloop van landschapontsierende schuren met asbestdaken op het erf Groot Bruninkstraat 6 wordt de kwaliteit van deze locaties verbeterd en tevens wordt de verspreiding van asbest (door verwerking) voorkomen. Het verwijderen van asbesthoudend materiaal draagt bij aan een gezondere fysieke leefomgeving.

2. In de omgeving van het plangebied liggen agrarische bedrijfsgronden (feitelijk in gebruik als grasland, zonder bebouwingsmogelijkheden) die op grond van het geldende bestemmingsplan gebruikt kunnen worden voor akkerbouw, waaronder het telen van kleinfruit (zoals aardbei, bosbes, rode bes, witte bes, zwarte bes, kruisbes, braam, framboos) en daarmee in aard vergelijkbare agrarisch bedrijvigheid. Er is op deze gronden gebruik mogelijk, waarbij gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden ingezet.

Gewasbeschermingsmiddelen kunnen stoffen bevatten die schadelijk zijn voor de mens, dus zonder een voldoende ruime zone komt de gezondheid van omwonenden in gevaar. In de rechtspraak wordt een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, als redelijk beschouwd (o.a. AbRvS 18 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:804).

De nieuw te realiseren woning ligt aan de noordzijde met een afstand van circa 75 meter op voldoende afstand tot gronden met een agrarische functie.

Bovendien geldt naast de algemene zorgplicht in artikel 1.6 Omgevingswet "Een ieder draagt voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving", een specifieke zorgplicht. In het Omgevingsplan Gemeente Enschede is onder artikel 22.44 een specifieke zorgplicht opgenomen. Die zorgplicht houdt in dat degene die een activiteit verricht en weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de gezondheid, is verplicht maatregelen te treffen om gevolgen te voorkomen of beperken. Bijvoorbeeld met de beste beschikbare technieken (BBT). Indien de gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt dan die voorgenomen activiteit achterwege wordt gelaten.

3. Recente onderzoeken naar de gevolgen van veehouderijen op de gezondheid geven aan dat er in de gebieden met geitenhouderijen op een afstand tot 2 kilometer meer longontstekingen voorkomen. Wat deze verhoogde kans op longontsteking veroorzaakt is echter niet duidelijk en wordt de komende jaren nader onderzocht. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en er een integrale aanpak voor veehouderijen voorhanden is, is het advies van de GGD aan de gemeente om het voorzorgprincipe toe te passen en terughoudend te zijn in het plaatsen van gevoelige bestemmingen binnen 250 meter van een geitenhouderij. Kwetsbare groepen zoals kinderopvang en scholen dienen op een zo groot mogelijke afstand van een geitenhouderij gerealiseerd te worden.

Bij het realiseren van dit planvoornemen wordt er rekening gehouden met de voorzorgsafstand van 250 meter ten opzichte van een geitenhouderij. Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd binnen deze afstand.

Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met het belang van bescherming van de gezondheid. Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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 de ontwikkeling van twee woningen met bijgebouwen op bestaand erf mogelijk. 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

© Februari 2026, gemeente Enschede

