

Motivering Wijzigingsbesluit

Bestemmingsplan

TAM-Omgevingsplan H22Q
Snippergroen

Status: Vastgesteld

TAM-omgevingsplan H22Q Snippergroen

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	4
1.4 Toelichting planregels	4
1.5 Conclusie	5
Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal	6
2.1 Participatie	6
2.2 Procedure	6
2.3 Kostenverhaal	7
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets	9
3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk	9
3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel	9
3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid	9
3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)	13
3.5 Omgevingsaspecten	13

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving

1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan

Op gemeentelijk initiatief wordt een wijziging van het omgevingsplan gestart om een passende regeling op te nemen voor de verkochte percelen snippergroen binnen de gemeente Enschede. Het gaat om 683 percelen snippergroen die in de periode 2016 - 2025 zijn verkocht door de gemeente Enschede.

Het binnen de woongebieden van de gemeente Enschede aanwezige structurele openbare groen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en uitstraling van deze woongebieden. Naast het structureel openbaar groen zijn/waren binnen de woongebieden diverse kleinere percelen openbaar groen aanwezig die geen voorname functie hebben/hadden in de groenstructuur of anderszins een belangrijke openbare gebruiksfunctie (bijvoorbeeld als speelvoorziening). Deze kleinere percelen openbaar groen worden ook wel 'snippergroen' genoemd. In enkele gevallen waren deze percelen al in gebruik genomen door particulieren als tuin, in andere gevallen vindt de gemeente het gewenst om deze kleinere percelen met het oog op de kosten van het onderhoud uit te geven aan particulieren.

"Nota verkoop of verhuur van openbaar groen"

Voor de uitgifte van het zogenoemde snippergroen is de "Nota verkoop of verhuur van openbaar groen" in 2015 vastgesteld. In deze "Nota verkoop en verhuur van openbaar groen" is een kader opgesteld voor de verkoop en verhuur van openbaar groen, ook wel 'snippergroen' genoemd. Daarbij zijn de voorwaarden aangegeven op basis waarvan we medewerking verlenen aan de verkoop:

- bij het als gemeente actief per wijk aanbieden van openbaar groen,
- in een legalisatietraject bij onrechtmatig in gebruik genomen grond,
- op aanvraag van een inwoner.

Om een weloverwogen standpunt te kunnen innemen is het van belang eerst te bepalen wat onder de verzamelnaam 'snippergroen' wordt verstaan. Snippergroen zijn kleine stroken openbaar groen zonder belangrijke functie, direct grenzend aan een perceel van een andere eigenaar. Dit openbaar groen maakt geen deel uit van een hoofd- of wijkgroenstructuur en vormt evenmin een verkeersgeleiding. Snippergroen kan worden afgestoten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de woonomgeving.

Openbaar groen dat deel uitmaakt van te behouden groenstructuren in een buurt of een wijk komt niet in aanmerking voor verkoop. Voorbeelden zijn openbaar groen langs hoofdwegen en andere doorgaande wegen, maar ook fiets- en wandelroutes. Ook het groen in parken, speel- en recreatieterreinen komt niet in aanmerking.

In het kader van deze nota is een inventarisatie gemaakt van percelen 'snippergroen' binnen de gemeente Enschede die al particulier in gebruik waren of waarvan het gewenst is deze te verkopen. Naar aanleiding van deze inventarisatie zijn de afgelopen jaren percelen snippergroen in de woonkernen van Enschede verkocht aan de bewoners van de aan dit snippergroen grenzende woonpercelen. Naast de verkoop van snippergroen in de woongebieden is één perceel snippergroen op bedrijventerrein Havengebied Westerval-Noord verkocht. Ook indien de percelen snippergroen al illegaal particulier in gebruik waren maar nog in eigendom waren van de gemeente is in sommige gevallen overgegaan tot de verkoop van deze percelen.

Conclusie

Om het gebruik van de verkochte percelen snippergroen in overeenstemming te brengen met de feitelijke of gewenste situatie is deze wijziging van het omgevingsplan opgesteld. Op dit moment mogen deze percelen niet gebruikt worden ten behoeve van de functie wonen of bedrijventerrein. Deze wijziging van het

omgevingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor het gebruik van de verkochte percelen snippergroen als tuin of erf bij een woning, of in geval van het perceel snippergroen op het bedrijventerrein Havengebied Westerval-Noord als erf bij een bedrijf op het bedrijventerrein.

Zie bijlage 1 van deze motivering voor een overzicht van de adressen van de verkochte percelen snippergroen met daarbij aangegeven het bestemmingsplan dat van toepassing is op het naastgelegen en bijbehorende hoofdgebouw.

1.2 Planbeschrijving

Afgelopen jaren heeft de gemeente regelmatig stukken 'restgroen' (snippergroen) verkocht aan particulieren ter vergroting van bijvoorbeeld hun tuin. Een eerste inventarisatie heeft uitgewezen dat het om 683 locaties gaat waar snippergroen is verkocht in de periode 2016-2025. Zie bijlage 1 van de motivering een overzicht van alle adressen behorende bij de verkochte percelen snippergroen. Om het gebruik als bijv. 'tuin' bij een woonfunctie met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden planologisch vast te leggen dient het omgevingsplan gemeente Enschede (OP) gewijzigd te worden. Hierdoor zal het aangekochte perceel planologisch deel gaan uitmaken van de bijbehorende hoofdfunctie en wordt het perceel gezien als erf (zonder bouwvlak) behorende bij de hoofdfunctie. Hierdoor is het gebruik als tuin bij een woning of erf bij een bedrijf toegestaan en kunnen de eigenaren gebruik maken van de vergunningsvrije regeling of de reguliere omgevingsvergunningprocedure om bijvoorbeeld een bouwwerk (zoals een erfafscheiding of tuinhuisje) te kunnen plaatsen. Daarvoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het planologisch vastleggen van nieuwe bouw- en gebruiksregels van verkochte stukken snippergroen wordt gezien als een thematische wijziging van het OP.

1.3 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het Omgevingsplan

Geldende juridische regelingen

De locaties vallen onder diverse geldende bestemmingsplannen (deze vallen onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan). Zie bijlage 1 van de motivering voor een overzicht van de adressen en bijbehorende geldende bestemmingsplannen. Zoals hiervoor aangegeven past het beoogde gebruik niet in de geldende regels.

Daarnaast gelden de (paraplu)bestemmingsplannen "Kwalitatief sturen op appartementen" (30-01-2023), "Aanpassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet" (13-05-2024), "Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen" (10-06-2024) "Parkeren Enschede" (11-3-2019), "Onzelfstandige bewoning Enschede" (05-04-2023), "Cultuurhistorie" (6-2-2017) en "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid) (18-11-2014).

Wijzigen Omgevingsplan

De aangekochte percelen snippergroen zullen in de meeste gevallen gebruikt gaan worden als tuin bij een woning. Aangezien de meeste percelen op dit moment de bestemming "Groen" hebben is het gebruik en bebouwen ten behoeve van het wonen niet toegestaan. De onderhavige wijziging van het omgevingsplan zorgt ervoor dat de percelen aangemerkt worden als erf (tuin) behorende bij de naastgelegen hoofdfunctie wonen. Daarmee wordt het mogelijk om de percelen te gebruiken ten behoeve van de functie wonen en ook, onder voorwaarden, om bouwwerken te realiseren zoals een erfafscheiding of tuinhuisje. Er worden geen bouwvlakken toegevoegd met deze wijziging van het omgevingsplan.

1.4 Toelichting planregels

Voor deze wijziging van het omgevingsplan zijn planregels opgesteld. Hierna lichten we de regels kort toe.

Hoofdstuk 1 (Algemene bepalingen)

In dit hoofdstuk is onder andere aangegeven wat het toepassingsbereik (artikel 1) is, welke begrippen in het plan gelden (artikel 2 en 3), wat de meet- en rekenbepalingen zijn (artikel 4) en welke aanvraagvereisten (artikel 5) van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 (Algemene activiteiten)

Hoofdstuk 2 bevat allerlei regels die niet specifiek zijn voor een functie. Ze kunnen gelden voor het hele plangebied of voor bepaalde 'werkingsgebieden'. Er staat onder andere een 'van toepassingsverklaring' (artikel 6) in. Hiermee wordt aangegeven dat de verkochte percelen snippergroen dezelfde regels krijgen als de tuin/erf van het perceel waarbij het behoort. De regels die van toepassing zijn op het reeds bestaande erf waartoe het aangekochte perceel behoort, zijn ook van toepassing op het aangekochte perceel snippergroen. Verder wordt ingegaan op het toepassingsbereik van de bouwregels (artikel 7) en is er een algemene bouwregel opgenomen (artikel 8).

Hoofdstuk 3 (Activiteiten per functie)

Hierin zijn regels opgenomen die specifiek zijn voor de verschillende functies in het plan. Het gaat om de functies Wonen (artikel 11), Gemengd - 2 (artikel 10) Bedrijventerrein (artikel 9). Dit zijn gebruiksregels om extra te benadrukken dat het gaat om percelen die als gebouwerf (erf/tuin) gebruikt mogen worden behorende bij de naastgelegen en bijbehorende functie.

Wonen (artikel 11) i.c.m artikel 6

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan die percelen snippergroen die behoren bij een naastgelegen woning. Binnen deze bestemming worden naast het gebruik t.b.v. het wonen, de daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's daaronder begrepen toegestaan. Er worden geen bouwvlakken toegevoegd die het mogelijk maken om hoofdgebouwen op te richten. Dit betekent dat binnen deze gronden uitsluitend aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Bedrijventerrein (artikel 9) i.c.m. artikel 6

De bestemming 'Bedrijventerrein' is toegekend aan die percelen snippergroen die behoren bij een naastgelegen bedrijf. Binnen deze bestemming worden naast het gebruik t.b.v. het bedrijventerrein, de daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's daaronder begrepen toegestaan. Er worden geen bouwvlakken toegevoegd die het mogelijk maken om hoofdgebouwen op te richten. Dit betekent dat binnen deze bestemming uitsluitend aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Gemengd -2 (artikel 10) i.c.m. artikel 6

De bestemming 'Gemengd - 2' is toegekend aan die percelen snippergroen die behoren bij een naastgelegen hoofdgebouw met een gemengde bestemming (meerdere functies zijn toegestaan). Binnen deze bestemming worden naast het gebruik t.b.v. de gemengde bestemming, de daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's daaronder begrepen toegestaan. Er worden geen bouwvlakken toegevoegd die het mogelijk maken om hoofdgebouwen op te richten. Dit betekent dat binnen deze bestemming uitsluitend aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

1.5 Conclusie

Met deze motivering wordt aangetoond dat de deze wijziging van het Omgevingsplan 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 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.

Om het gebruik van de verkochte percelen snippergroen in overeenstemming te brengen met de feitelijke of gewenste situatie is deze wijziging van het omgevingsplan opgesteld. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor het gebruik van de verkochte percelen snippergroen als tuin of erf bij een woning, bij een gemengde functie, of in geval van het perceel snippergroen op het bedrijventerrein Havengebied Westerval-Noord als erf bij een bedrijf op het bedrijventerrein. De onderhavige wijziging van het omgevingsplan is daarmee een wenselijke procedure voor de nieuwe eigenaren van de percelen snippergroen. Daarnaast zal de onderhavige wijziging van het omgevingsplan relatief weinig impact hebben voor de directe omgeving. Dit mede omdat de aangekochte gronden in de meeste gevallen al gebruikt worden voor als tuin bij een woning.

Concreet houdt de participatie in dit geval in dat er een kennisgeving van het voornemen is gepubliceerd waarin aangegeven is hoe om te gaan met participatie. Alle eigenaren van een aangekocht perceel snippergroen krijgen een brief met daarin een toelichting op de onderhavige wijziging van het omgevingsplan. Daarnaast wordt ook aan de directe omgeving/omwonenden de mogelijkheid geboden om een nadere toelichting te krijgen of vragen te stellen. Hiervoor wordt in eerste instanties verwezen naar een emailadres en vervolgens, indien wenselijk, kan er een persoonlijk gesprek volgen.

Samenwerking wijkorganen

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 vastgelegd. Voor alle wijkorganen geldt dat tijdig informeren over ontwikkelingen een uitgangspunt is.

Een wijziging van het omgevingsplan valt onder samenwerkingsniveau 1 (informeren en communiceren). Aangezien het ruim 600 percelen betreft valt de onderhavige wijziging van het omgevingsplan onder meerdere wijkraden/dorpsraden. De wijziging van het Omgevingsplan is ter informatie toegestuurd aan de wijkraad/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 1 van de vastgestelde samenwerkingsafspraken. De onderhavige wijziging van het omgevingsplan betreft het uitvoeren van het door de raad vastgestelde beleid m.b.t. de verkoop van "snippergroen".

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. Daarnaast zou de onderhavige wijziging van het omgevingsplan geschaard kunnen worden onder de "kleinschalige aanpassingen van bestaande, weg-, water-, parkeer- en groenvoorzieningen" in de uitzonderingenlijst voor vooroverleg van de provincie Overijssel. Daarom is voor deze aanvraag afgezien van het plegen van vooroverleg.

Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan

De gemeente heeft op 19 november 2025 in het gemeenteblad kennis gegeven 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 is voor een periode van zes weken digitaal ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging bood 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 is digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en daarnaast ook in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis". Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Zienswijzen en vaststelling

Er zijn gedurende de terinzagetermijn geen zienswijzen ingekomen. Wel is naar voren gekomen dat er één adres abusievelijk niet is opgenomen in het ontwerp van het omgevingsplan. Dit is aangepast en het betreffende adres is opgenomen in het vast te stellen omgevingsplan. De eigenaar van dit perceel is schriftelijk op de hoogte gebracht en heeft geen bezwaar tegen het alsnog opnemen van zijn perceel in dit vast te stellen omgevingsplan. Het vast te stellen omgevingsplan wordt voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

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 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 geen bouwplan zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Overigens zijn met de particulieren die een perceel snippergroen hebben gekocht wel overeenkomsten afgesloten met financiële bepalingen. Deze wijziging van het omgevingsplan heeft dan ook geen directe financiële consequenties voor de gemeente.

Financiële haalbaarheid

Met de verkoop van percelen snippergroen zijn inkomsten gegenereerd en kunnen de toekomstige onderhoudskosten meer beperkt worden. De kosten die gemoeid zijn met deze wijziging van het omgevingsplan komen dan ook voor rekening van de gemeente. Er zijn geen onvoorziene kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate 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).

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).

Deze wijziging van het Omgevingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming van diverse percelen snippergroen waardoor ze planologisch gebruikt mogen worden als erf/tuin bij een woning of bedrijf overeenkomstig het huidige gebruik. Een dergelijke planologische wijziging is beperkt van aard en kleinschalig en raakt geen rijksbelangen. Er zal dan ook niet nader worden ingegaan op het rijksbeleid.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat 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, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstukken 4 en 7 van de provinciale omgevingsverordening Overijssel 2024.

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).

Gelet op de kleinschaligheid van de percelen snippergroen en de functie die wordt toegestaan binnen deze gebieden kan aangegeven worden dat deze wijziging van het Omgevingsplan geen provinciale belangen raakt. Op het provinciaal beleid wordt om die reden niet nader ingegaan.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat 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.

De verkoop van kleinschalige percelen snippergroen binnen de gemeente Enschede doet geen afbreuk aan de groenstructuur of stedenbouwkundige opzet binnen de woongebieden in de gemeente Enschede. Inwoners hebben baat bij de koop of huur van percelen snippergroen doordat hun privégebied groter wordt en in geval van koop de waarde van het onroerend goed kan toenemen. Daarnaast is de onderhavige wijziging

van het Omgevingsplan de planologische vertaling van de uitvoering van gemeentelijk beleid ten aanzien van snippergroen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hieronder zal nader ingegaan worden op de "Nota verkoop en verhuur van openbaar groen" van de gemeente Enschede.

Nota verkoop en verhuur van openbaar groen

In mei 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders de Nota verkoop en verhuur van openbaar groen vastgesteld. Hieronder de tekst uit de nota.

In deze nota verkoop en verhuur van openbaar groen is een kader opgesteld voor de verkoop en verhuur van openbaar groen, in de volksmond ook wel 'snippergroen'. Daarbij zijn de voorwaarden aangegeven op basis waarvan we medewerking verlenen aan de verkoop of verhuur:

- bij het als gemeente actief per wijk aanbieden van openbaar groen,
- in een legalisatietraject bij onrechtmatig in gebruik genomen grond
- op aanvraag van een inwoner.

Het vooraf aangeven van voorwaarden en uitgangspunten maakt voor de burger duidelijk welke afweging we maken, wat de voorwaarden zijn voor een eventuele overdracht of verhuur en welke prijzen we hanteren. Deze nota is opgesteld ten behoeve van de uitvoering van de wens van het college, opgenomen in het Coalitieakkoord 2014, en kent 2 deelprojecten:

- a. het daar waar mogelijk verkopen van reststroken openbaar groen of dit aan te bieden voor vormen van tijdelijk gebruik: het deelproject Verkoop of verhuur van openbaar groen, waarop we in deze nota ingaan;
- b. het deelproject Handhaving eigendomsrecht bij onrechtmatig gebruik van gemeentegrond. Daarvoor is door het college een afzonderlijke nota als beleidsregel Handhaving eigendomsrecht bij onrechtmatig gebruik gemeentegrond vastgesteld

Wat verstaan we onder 'snippergroen' of uitgeefbaar groen?

Om een weloverwogen standpunt te kunnen innemen is het van belang eerst te bepalen wat onder de verzamelnaam 'snippergroen' wordt verstaan. Snippergroen zijn kleine stroken openbaar groen zonder belangrijke functie, direct grenzend aan een perceel van een andere eigenaar. Dit openbaar groen maakt geen deel uit van een hoofd- of wijkgroenstructuur en vormt evenmin een verkeersgeleiding. Snippergroen kan worden afgestoten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de woonomgeving. Bouwgrond valt hier in ieder geval niet onder, strookjes verharde gemeentegrond onder omstandigheden mogelijk wel.

Openbaar groen dat deel uitmaakt van te behouden groenstructuren in een buurt of een wijk komt niet in aanmerking voor verkoop. Voorbeelden zijn openbaar groen langs hoofdwegen en andere doorgaande wegen, maar ook fiets- en wandelroutes. Ook het groen in parken, speel- en recreatieterreinen komt niet in aanmerking.

Uitgiftekaart

Omdat de term 'snippergroen' niet de volledige lading dekt is het beter om te spreken over 'uitgeefbaar' en 'niet-uitgeefbaar groen'. In het vervolg van deze nota gaan we dan ook uit van dit onderscheid en van de term 'uitgiftekaarten' per wijk of buurt waarin dat onderscheid visueel is gemaakt. Het geeft duidelijkheid over die stroken openbaar groen, die direct grenzen aan een particulier perceel, welke de gemeente wenst te verkopen. Voor alle duidelijkheid: de uitgiftekaart wordt per wijk/buurt op basis van een inventarisatie en consultatie van de wijk/buurt door het college formeel vastgesteld. Het is daarmee in beginsel de basis voor de behandeling van verzoeken om koop of huur van een strook openbaar groen in de uitvoeringsfase. Daarnaast is dit van belang voor eventuele handhavingstrajecten omdat daarmee ook kan worden aangegeven of er wel of er geen zicht bestaat op legalisatie door verkoop of verhuur.

Verkoop van openbaar groen

Op grond van deze nota komt openbaar groen als uitgeefbaar groen in aanmerking voor verkoop, mits er is voldaan aan de hieronder te geformuleerde voorwaarden. Deze voorwaarden gelden zowel voor de situatie dat de gemeente (actief) openbaar groen te koop aanbiedt, als voor de situatie dat er sprake is van in gebruik genomen openbaar groen. In een aantal gevallen waarin zonder toestemming van de gemeente grond in

gebruik is genomen kunnen we dat illegale gebruik legaliseren. Niet in alle gevallen is echter verkoop van grond mogelijk. De mogelijkheid om wel of niet te verkopen heeft onder meer betrekking op de eigendomssituatie en op de aard van eventuele aanwezige voorzieningen in of op het perceel openbaar groen.

Welke kaders worden gehanteerd voor verkoop van openbaar groen?

De volgende kaders zijn geformuleerd om aan te geven onder welke voorwaarden openbaar groen wel of niet uitgiftebaar is. Al het openbaar groen beoordelen we op deze kaders, waarbij het uitgangspunt conform het coalitieakkoord is: ja, tenzij.

Op de door het college vast te stellen "uitgiftekaarten" is/wordt aangegeven welk groen, op basis van deze kaders, uitgiftebaar is. Een beperkt aantal kaders kan pas worden beoordeeld bij nader onderzoek vlak voor de verkoop of verhuur. De uitgiftekaarten stellen we daarom onder voorbehoud van bepaalde voorwaarden vast. In de bijlage bij deze Nota is een nadere uitleg gegeven van deze kaders.

1. De grond mag geen structuur-, beeldbepalend of functioneel groen zijn.

- a. De 'uitgiftekaarten' geven aan welk groen uitgiftebaar is. De rest van het groen is niet uitgiftebaar.
- b. Uitgiftebaar groen is geen structuurbepalend groen. Uitzonderingen maken we om randen glad te strijken.
- c. Uitgiftebaar groen bevat geen openbare gebruiksfunctie zoals wandelpad, speelplek, en dergelijke. Indien voor het uit te geven openbaar groen bepaalde voorzieningen (als een (voet)pad of speelvoorzieningen) moeten worden verlegd dan zijn de kosten van verlegging voor rekening van de koper. Deze kosten maken in dat geval onderdeel uit van de koopovereenkomst.
- d. Indien het groen naast parkeerplaatsen een buffer- of afschermende functie heeft, is het niet uitgiftebaar.
- e. Uitgiftebaar groen bevat geen beschermwaardige bomen.
- f. De koper kan in principe alleen de totale aangegeven uitgiftebare groenstrook (aan zijn woning) kopen. Het is niet mogelijk om een deel ervan te kopen, tenzij een gedeeltelijke verkoop ook in het specifieke belang van de gemeente is.
- g. Er mogen geen getande kantelen ontstaan. Uitgiftebaar groen verkopen we als het aansluit bij al verkocht groen, of gelijktijdig met directe burens. Uitgangspunt is het streven naar een rechte, logische kadastrale grens achter een blok woningen. Dat wordt per blok woningen bekeken en afgewogen.

2. De verkeersveiligheid mag niet in het geding zijn.

I.v.m. verkeersveiligheid (o.a. uitzicht in bochten, parkeerplaatsen) en sociale veiligheid (o.a. naast pad, speelplek) zijn bepaalde stukken groen 'niet uitgiftebaar'.

3. Ligging en omvang zijn bepalend voor uitgifte.

- a. Het uitgiftebaar groen is eigendom van de gemeente Enschede.
- b. Het uitgiftebaar groen moet aansluiten aan de eigen grond van de koper.
- c. De groenstrook mag niet de eigendom van andere omwonenden insluiten.
- d. De aan het uitgiftebaar groen grenzende boven- en ondergrondse voorzieningen of eigendommen van derden moeten bereikbaar zijn.
- e. Uitgiftebaar groen mag geen onderdeel zijn van een geluidswal of talud. Naast het talud/geluidswal houden we een strook van 2 á 3 meter vrij, i.v.m. onderhoud aan de wal of het talud.
- f. De koper overlegt zelf met aangrenzende burens en burens die op het uitgiftebaar openbaar groen uitkijken, of er bezwaren zijn tegen de koop.

4. Onder voorwaarden uitgiftebaar

a. Indien te verkopen groen tot ongewenste situaties kan leiden, kunnen bij de verkoop nadere voorwaarden worden gesteld aan de inrichting om bijvoorbeeld ongewenste bouwwerken te voorkomen.

b. Wij veranderen de bestemming "groen" zelf niet actief. De gemeente is niet voornemens om in dat geval actief handhavend op te treden tegen een eventueel strijdig gebruik, tenzij sprake is van bouwvergunningplichtige bouwwerken. De koper mag de wijziging naar "wonen" (of "tuin") desgewenst zelf aanvragen. Bij de eerstvolgende periodieke herziening van de bestemmingsplannen wordt de bestemming automatisch aangepast, mits de notariële overdracht daadwerkelijk is geëffectueerd.

5. Er mag geen strijd zijn met (mogelijk) toekomstige ontwikkelingen.

Voor eventueel toekomstig gebruik door de gemeente (inbreiding, herstructurering wijken) zijn bepaalde stukken groen niet uitgeefbaar.

6. Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

a. Indien er kabels en leidingen onder uitgeefbaar groen liggen verbinden we in beginsel voorwaarden (kwalitatieve verplichting/kettingbeding of recht van opstal) aan de verkoop, zodat de kabels en leidingen voor de eigenaar altijd bereikbaar zijn voor o.a. onderhoud en vervanging. Daarnaast mag men ter plekke niet diep graven en geen diep wortelende planten of bomen plaatsen.

b. Het is mogelijk dat in bepaalde gevallen de grond niet verkocht kan worden als er kabels of leidingen in de grond liggen. Bijvoorbeeld hoge drukgasleidingen of hoogspanningskabels, of (kabels ten behoeve van de) openbare verlichting. In een aantal gevallen kunnen er ook zwaarwegende redenen zijn in verband met het onderhoud waardoor niet kan worden verkocht.

c. Indien er een hoofdriool onder de uitgeefbare grond ligt, wordt de grond die nodig is als onderhoudsstrook (2 meter ter weerszijden van het midden van het hoofdriool) niet verkocht. Voor huisaansluitingen wordt per geval bekeken of medewerking kan worden verleend.

7. Achterpadenproblematiek.

In een aantal gevallen zal sprake zijn zonder toestemming van de gemeente achterpaden aangelegd door het openbaar groen. Indien sprake is van uitgeefbaar groen kan dit wellicht worden gelegaliseerd. Indien sprake is van niet-uitgeefbaar groen is er geen eenduidige oplossing. Er zijn geen algemene regels voor te geven, waardoor maatwerk in het individuele geval uitgangspunt is.

In bepaalde gevallen kan de gemeente eventuele bezwaarlijke omstandigheden wegnemen door het stellen van nadere voorwaarden aan de verkoop. Deze voorwaarden worden vastgelegd in de overeenkomst en vervolgens door de notaris als een kwalitatieve verplichting overgenomen in de akte van levering. Hiervan maken we bij voorkeur zo min mogelijk gebruik. Het maakt overeenkomsten namelijk onoverzichtelijk en dergelijke bepalingen zijn moeilijk te handhaven. Anderzijds vergroot het wel de mogelijkheid om openbaar groen te verkopen.

Richtinggevend

De concretisering van deze kaders vinden hun uitwerking in de door het college per wijk of buurt vast te stellen uitgiftekaarten openbaar groen. In dat licht bezien zijn deze kaders richtinggevend, maar niet altijd doorslaggevend.

Conclusie

Deze wijziging van het omgevingsplan gaat niet in op de vraag of er wordt voldaan aan de voorwaarden voor verkoop uit de Nota verkoop en verhuur van openbaar groen. De beoordeling heeft reeds plaatsgevonden bij de verkoopprocedure.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het gemeentelijk beleid geen belemmering vormt voor de vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan. Het betreft een juridisch-planologisch uitwerking van de uitvoering van het gemeentelijk beleid. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan

locaties.

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

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 zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelvoorziening 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 wordt de nieuwe functie met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden van de verkochte percelen snippergroen planologisch vastgelegd. Er worden geen bouwvlakken toegevoegd. Deze percelen zijn vaak al in gebruik als tuin bij een woning en daardoor kan er gesteld worden dat er geen sprake is van extra ruimtebeslag. Onderhavige wijziging van het Omgevingsplan wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl (Artikel 5.129g).

De uitgifte van kleine percelen snippergroen zodat deze gebruikt kunnen worden als erf/tuin bij een bestaande functie heeft een minimale impact voor de omgeving en wordt niet gezien als voldoende substantieel en ook niet als een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast worden de percelen in de praktijk al gebruikt als tuin bij een woning en er kan daarom gesteld worden dat er geen sprake is van een "nieuwe" ontwikkeling. Er is sprake van een venwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze afweging heeft in eerste instantie al plaatsgevonden bij de toetsing aan de "Nota verkoop en verhuur van openbaar groen" bij de verkoop van de percelen snippergroen.

Conclusie

Zowel de nationale als de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking zijn niet van toepassing op deze omgevingsplanwijziging. Aangezien het een lokale behoefte betreft en verkopen van de percelen snippergroen reeds hebben plaatsgevonden, is de onderhavige wijziging, waarbij het gewenste gebruik planologisch wordt vastgelegd, noodzakelijk om te spreken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

3.5 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst op de omgevingsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling. Gezien de aard van dit bestemmingsplan zijn in dit kader niet alle milieu- en omgevingsaspecten van belang. Er zou gesteld kunnen worden dat bij het omzetten van kleinschalige percelen snippergroen naar hoofdzakelijk de functie wonen (aansluitend aan de bestaande woonpercelen en waarbij deze percelen al in gebruik zijn als tuin), omgevingsaspecten geen belangrijke rol spelen. In dit hoofdstuk wordt uitsluitend ingegaan op de in dit kader mogelijk van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.



3.5.1 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. 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

Deze wijziging van het Omgevingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande situatie is vastgelegd. Voor gebieden die in dit Omgevingsplan conserverend zijn, is een onderzoek naar de bodemgesteldheid achterwege gebleven, omdat de resultaten van een dergelijk onderzoek de (financiële) uitvoerbaarheid van de wijziging van het Omgevingsplan niet beïnvloeden en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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.

3.5.2 Waterhuishouding

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.

Waterhuishouding en deze wijziging van het Omgevingsplan

Door het beoogde gewijzigde gebruik van de aangekochte percelen snippergroen als tuin/erf bij een bestaande functie, gaan de regels die gelden voor de reeds aanwezige tuin ook voor de aangekochte percelen snippergroen gelden. Hierdoor zijn de regels m.b.t. de waterhuishouding voldoende planologisch gewaarborgd en wordt in voldoende mate rekening gehouden met voor de toekomst noodzakelijke waterhuishouding

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 klimaatrobust water- en bodemsysteem) in afdeling 4.4 van de provinciale verordening en de uitgangspunten voor water en bodem sturend uit de omgevingsvisie van de gemeente Enschede en de watervisie van het waterschap Vechtstromen.

Conclusie

Voor wat betreft de percelen snippergroen gaat het om meer dan 600 verschillende percelen verspreid over gemeente. In alle gevallen betreft het beperkte planologische wijzigingen die geen negatieve effecten zullen hebben op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het gaat om een beperkte wijziging wat betreft het toevoegen bouw mogelijkheden/extra bebouwing of verharding. Daarnaast gelden de waterbergingsnormen uit de bestemmingsplannen (tijdelijke deel omgevingsplan) die ook gelden ter plaatse van het bijbehorende en naastgelegen hoofdgebouw indien bouwplannen getoetst moeten worden aan de regels uit het omgevingsplan.

Daarmee vormt de waterhuishouding geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het Omgevingsplan.

3.5.3 Natura 2000-gebieden

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

Gelet op het feit dat de wijziging van het Omgevingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen anders dan het gebruik als tuin/erf mogelijk maakt en overeenkomstig het huidige gebruik is, kan een verdere toetsing voor wat betreft beschermde natuurgebieden achterwege blijven.

Stikstofdepositie

Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de afstand van de snippergroenlocaties tot de Natura 2000 gebieden kan een Aeriusberekening achterwege blijven. Dit omdat de wijziging van het Omgevingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen anders dan het gebruik als tuin/erf mogelijk maakt. Dit is overeenkomstig het huidige gebruik van de percelen.

3.5.4 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.

Het NNN en deze wijziging van het Omgevingsplan

De snippergroenlocaties van de wijziging van het Omgevingsplan zijn niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN.

Conclusie NNN

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

3.5.5 Beschermde planten- en diersoorten

Gelet op het feit dat deze wijziging van het Omgevingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt anders dan het gebruik als tuin/erf kan een verdere toetsing aan de Omgevingswet voor wat betreft de bescherming van soorten achterwege blijven.

Conclusie

De wijzigingen waarin dit bestemmingsplan voorziet vinden allen plaats buiten Natura 2000-gebieden of gebieden die op basis van provinciaal beleid (Natuurnetwerk Nederland) worden beschermd. Gelet op de aard en omvang van de planologische wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, wordt geconcludeerd dat (significant) negatieve effecten op:

- de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden;
- de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden;

op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Daarnaast kan aangegeven worden dat de percelen snippergroen die met deze wijziging van het omgevingsplan worden bestemd als tuin of erf beperkt van omvang zijn. De percelen zijn geen structuur-, beeldbepalend of functioneel groen. Uitgeefbaar groen bevat geen beschermwaardige bomen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de wetgeving m.b.t. de natuuraspecten geen belemmering vormen voor deze wijziging van het Omgevingsplan.

3.5.6 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 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 het planologisch vastleggen van het gewijzigde gebruik van percelen snippergroen als tuin/erf. In de praktijk worden de meeste gronden al op deze wijze gebruikt. Voor wat betreft de percelen snippergroen wordt opgemerkt dat deze zich met uitzondering van één perceel in een stedelijke woonomgeving bevinden. Bedrijvigheid komt in deze woonomgeving niet of nauwelijks voor. Daar waar in de nabijheid wel sprake is van enige bedrijvigheid, geldt in alle gevallen dat het wijzigen van de bestemming van het snippergroen niet leidt tot extra belemmeringen voor milieuhinderlijke functies of dat er geen sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de voormalige snippergroenlocaties.

Conclusie

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

3.5.7 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).

Het plan heeft betrekking op het gebruik van percelen snippergroen als tuin/erf zonder dat er nieuwe hoofdgebouwen of extra milieubelastende activiteiten mogelijk worden gemaakt, waardoor op grond van artikel 5.54 Bkl er sprake is van NIBM.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende 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.

3.5.8 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).

Gelet op de kleinschaligheid van de percelen snippergroen en de functie die wordt toegestaan binnen deze gebieden kan aangegeven worden dat deze wijziging van het Omgevingsplan weinig tot geen negatieve gevolgen heeft op het gebied van geluid. Er kan aangegeven worden dat er sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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.

3.5.9 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.

3.5.10 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

Er zijn in de omgeving van de snippergroenlocaties geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die mogelijk voor geurhinder kunnen zorgen. Verder onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk. Omgekeerd heeft het beoogde gebruik als tuin/erf geen effect op omliggende gevoelige functies.

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

3.5.11 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.

Risicovolle activiteiten in relatie tot deze omgevingsplanwijziging

De ligging van kabels en leidingen zijn bij de verkoop van de gronden in beeld gebracht. Als voorwaarde om tot verkoop of verhuur over te gaan is gesteld dat er geen kabels of leidingen in de grond liggen. Bijvoorbeeld hoge drukgasleidingen of hoogspanningskabels, of (kabels ten behoeve van de) openbare verlichting. De percelen snippergroen die onderdeel uitmaken van het plangebied voldoen aan deze voorwaarden. Gelet op hierop wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor de vaststelling van deze wijziging van het Omgevingsplan.

Voor zover het betreft de percelen snippergroen worden met het herbestemmen van deze percelen geen bouwvlakken opgenomen. Doordat geen bouwvlakken worden opgenomen kunnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, dicht bij risicobronnen worden opgericht. Dit betekent eveneens dat er geen sprake is van enige verantwoordingsplicht in het kader van het groepsrisico. Overigens bevinden zich op geen van de percelen die in dit kader worden herbestemd risicobronnen als buisleidingen, risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt, gelet op de kleinschaligheid van de percelen snippergroen en de functie die wordt toegestaan binnen deze gebieden, geen belemmering voor deze wijziging van het Omgevingsplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.5.12 Milieueffectrapportage

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet beoordeeld worden of er eventueel een milieueffectrapportage (mer.), een mer.-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 mer-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden.

Daarnaast geeft artikel 16.36 lid 4 van de Omgevingswet aan dat een planmer.-beoordeling nodig is als een plan een kader vormt voor een project met mogelijk aanzienlijke milieueffecten, maar dat project niet in Bijlage V van het Omgevingsbesluit staat. Tot slot kan een planmer- of planmer-beoordeling aan de orde zijn als een passende beoordeling (i.v.m. mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden) moet worden gemaakt voor een plan (artikel 16.36 lid 2 Omgevingswet).

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

De omgevingsplanwijziging maakt het gebruik als tuin/erf mogelijk van snippergroenlocaties mogelijk.

Dit is geen activiteit die is genoemd of bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit of in artikel 16.36 lid 4 van de Omgevingswet. Ook is er geen passende beoordeling nodig voor dit plan. 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

© Augustus 2026, gemeente Enschede

