

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Ontwerp bestemmingsplan Hof te Tweekelo	3379573		22 maart 2022

Geachte heer/mevrouw,

Door het college is besloten om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan Hof te Tweekelo en het plan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage te leggen. Daarnaast heeft het college besloten om de gemeenteraad over dit besluit te informeren. Derhalve ontvangt u voorliggend schrijven met als bijlagen de toelichting, regels en verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan Hof te Tweekelo.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid om zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan Hof te Tweekelo in te dienen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan Hof te Tweekelo gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen en een reactie daarop aan u voorgelegd ter vaststelling.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis

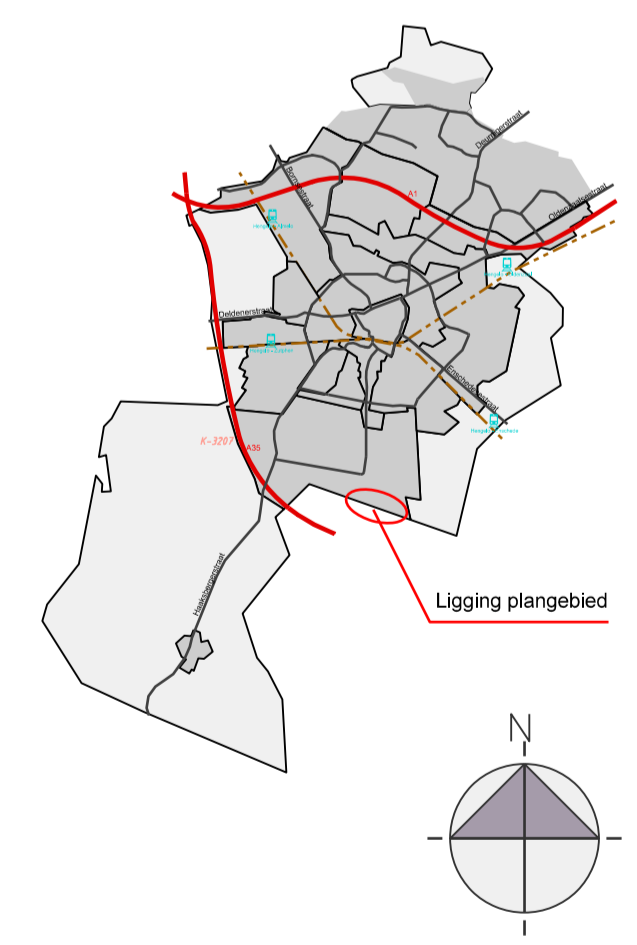
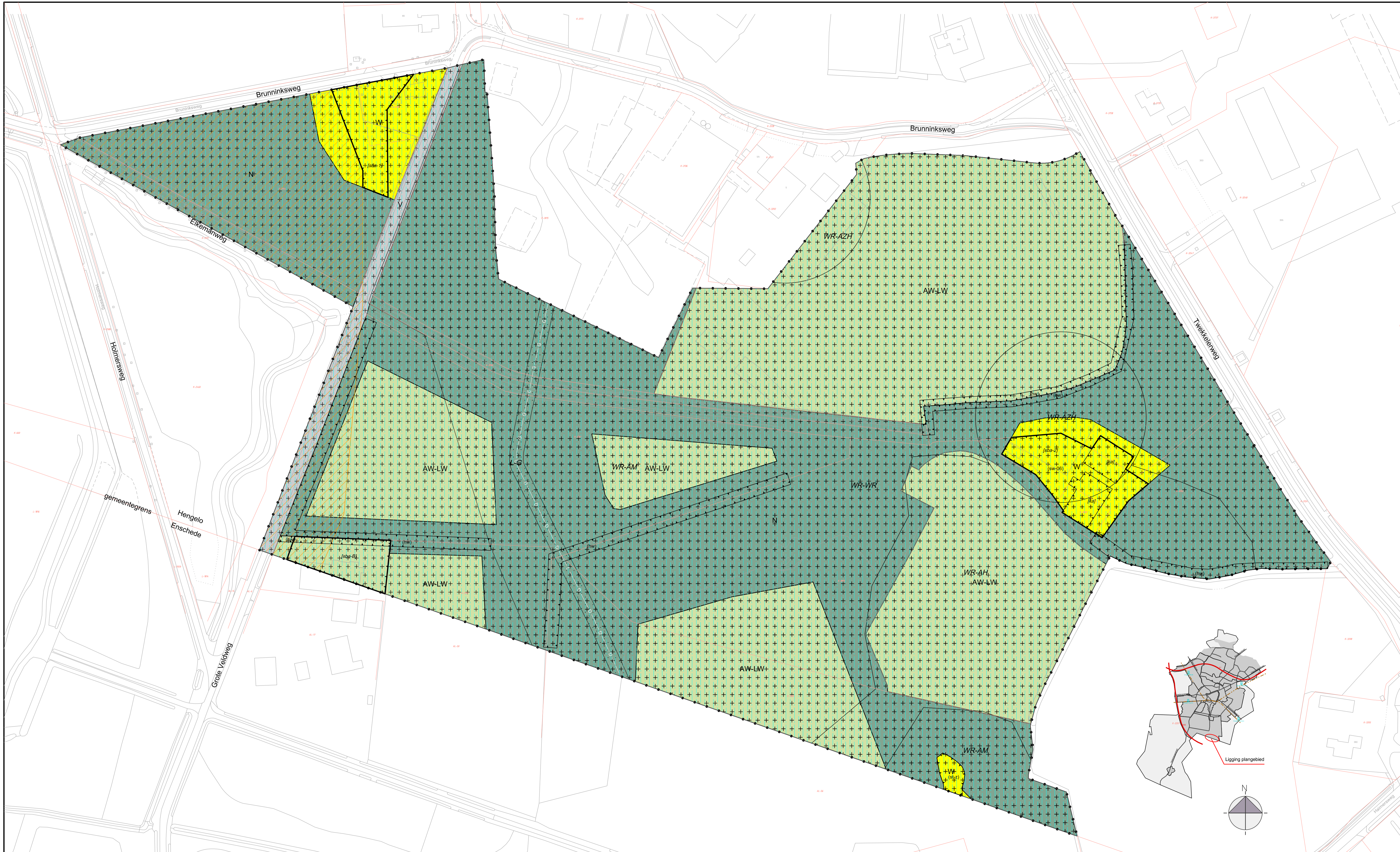


De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074



Plangebied

Hof te Tweekelo

Enkelbestemmingen

- AW-LW Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden
- N Natuur
- V Verkeer
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- Leiding - Gas
- Waarde - Archeologie hoog
- Waarde - Archeologie middel
- Waarde - Archeologie zeer hoog
- Waarde - Waardevol reliëf

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie
- overige zone - voorwaardelijke verplichting 1
- overige zone - zoutwinning
- vrijwaringszone - bodemdaling

Funcieaanduidingen

- houtwal
- specifieke vorm van tuin - natuurlijke zwembijver
- specifieke vorm van wonen - 06

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- karakteristiek
- specifieke bouwaanduiding - B
- specifieke bouwaanduiding - 1
- specifieke bouwaanduiding - 2

Figuren

- G - hartlijn leiding - gas



team Ruimtelijke Ordening		getekend	datum
Plan		R. Hofmeijer	14-03-2022
Hof te Tweekelo		R. Hofmeijer	11-03-2022
Onderwerp			
Ontwerp Bestemmingsplan			
plan IDN	raad	schaal	1:1000
NL.IMRO.0164.BP0142.0201	B & W	formaat	A1
		blad nr:	

Hof te Tweekelo

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende juridische regelingen	7
1.3.1	Bestemmingsplannen	7
1.3.2	Paraplubestemmingsplannen	10
1.4	Wettelijk kader	10
1.5	Vooroverleg en verder verloop van de procedure	11
1.5.1	Vooroverleg	11
1.5.2	Verder verloop van de procedure	11
Hoofdstuk 2	Planologisch beleidskader	12
2.1	Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	12
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening	13
2.1.3	Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)	13
2.1.4	Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk	13
2.2	Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	13
2.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	13
2.2.2	Omgevingsverordening Overijssel	15
2.2.3	Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel	15
2.3	Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid (Enschede)	19
2.3.1	Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies	19
2.3.2	Stedelijke Koers	19
2.3.3	Richting aan Ruimte	19
2.3.4	Structuurvisies	20
2.4	Gemeentelijk beleid (Hengelo)	27
2.4.1	Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)	27
2.4.2	Omgevingsvisie Hengeloos Buiten	28
2.4.3	Investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	29
2.4.4	Woonvisie Hengelo 2016-2026	29
2.4.5	Nota Archeologie 2010	30
Hoofdstuk 3	Gebiedsbeschrijving	32
3.1	Ruimtelijke structuur	32
3.2	Functionele structuur	33
3.3	Archeologie en Cultuurhistorie	33
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	37
4.1	Locatie Den Haimer (gemeente Enschede)	37
4.2	Locatie Bruninksweg (gemeente Hengelo)	40
4.3	Locatie Grote Veldweg (gemeente Enschede/Hengelo)	40
4.4	Landschappelijke investering landgoed	41
4.5	Dorpsplein Usselo	44
4.6	Welstand en beeldkwaliteit	45
4.7	Duurzaamheid	47
4.7.1	Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid	47
4.7.2	Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan	48
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	50
5.1	Milieu	50
5.1.1	Milieueffectrapportage	50
5.1.2	Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen	50
5.1.3	Bodemkwaliteit	51
5.1.4	Wet geluidhinder	54
5.1.5	Luchtverkeerslawaaï	55

5.1.6	Luchtkwaliteit	55
5.1.7	Externe veiligheid	55
5.2	Water	58
5.3	Natuur	59
5.3.1	Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden	59
5.3.2	Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten	60
5.3.3	Natuurnetwerk Nederland	61
Hoofdstuk 6	Juridische planopzet	62
6.1	Algemeen	62
6.2	Indeling planregels	62
6.3	Beschrijving van het plan	63
6.3.1	Bestemmingen	63
6.3.2	Dubbelbestemmingen	64
6.3.3	Gebiedsaanduidingen	64
6.3.4	Overige aanduidingen en figuren	65
6.4	Handhaving	65
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	66

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Hof te Tweekelo" heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen.

De familie Roerink heeft de wens om een landgoed op te richten op hun gronden in het buurtschap Tweekelo. Het nieuwe landgoed draagt dan ook de naam Hof te Tweekelo. Hof te Tweekelo bestaat uit een grotendeels aaneengesloten geheel van enkele beboste percelen en open landerijen in agrarisch gebruik omzoomd met houtwallen. Het terrein beslaat een oppervlakte van ca. 22 ha.

Het landgoed ligt zowel in de gemeente Enschede en Hengelo. Omdat het gebied in twee gemeenten is gelegen, is door beide gemeenten gezamenlijk een bestemmingsplantoelichting en bijbehorende verbeelding voorbereid om het nieuwe landgoed mogelijk te maken. De ontwikkelingen in beide gemeenten kunnen niet los van elkaar gezien kunnen worden, daarom wordt het plan aangevlogen als intergemeentelijke gebiedsontwikkeling.

Het plan behelst de sloop en ontwikkeling van 3 woningen met een grotere inhoud dan bestaand. Nadere beschrijving van de ontwikkellocaties is beschreven in hoofdstuk 4.

Op basis van het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-beleid, kunnen bouwmogelijkheden gecreëerd worden indien vanuit landschappelijke overwegingen als passend wordt beschouwd, mits er ook in de ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd. Een wijze om hier gehoor aan te geven is door sloop van landschapontsierende, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Op meerdere locaties wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt. In totaal zal er voor circa 400 m² aan landschapontsierende gebouwen worden gesloopt. Op de locatie Den Haimer op perceel Haimersweg 225, 225 A en Tweekelerveldweg 30 worden 2 woningen gesloopt en landschapontsierende bebouwing met oppervlakte van 150 m². Op perceel Grote Veldweg 50 A is in 2017 voor ca. 250 m² aan schuren gesloopt.

Naast de sloop van landschapontsierende bebouwing worden meerdere maatregelen getroffen die bijdragen aan een investering in de ruimtelijke kwaliteit.

- Op de locatie Den Haimer verdwijnt de mogelijkheid voor een agrarisch bedrijf.
- Het ruime agrarische bouwblok wordt verkleind en verruild voor een woonbestemming.
- Tevens zal op Erve Den Haimer een rijksmonumentale schuilkerk worden gerestaureerd.
- Een bestaande agrarische schuur op Grote Veldweg zal worden omgezet tot beheergebouw.
- Er wordt in ruime mate geïnvesteerd in natuur, door circa 10 hectare aan agrarische gronden om te zetten naar nieuwe natuur (waarvan aanleg van 8 ha aan nieuwe natuur) en het versterken van bestaande landschappelijke elementen, aanleg van wandelpaden en herinrichting van het dorpspleintje in Usselo.

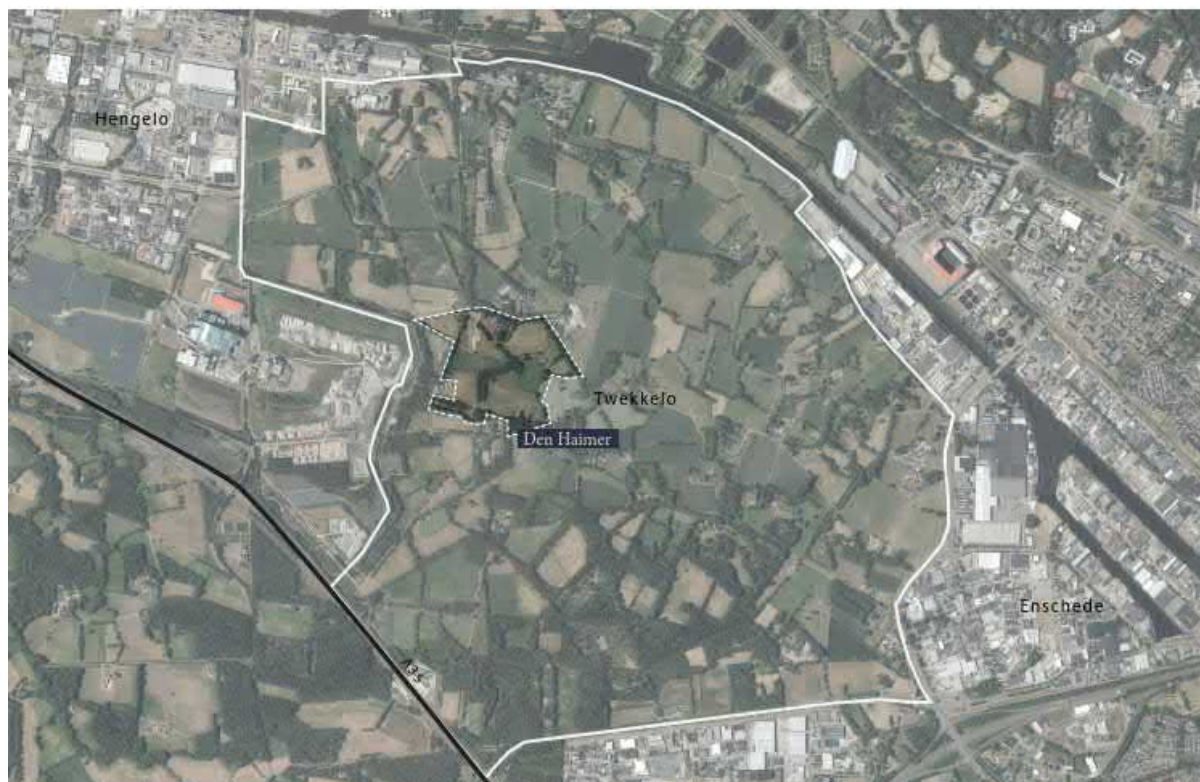
Om de ontwikkelruimte mogelijk te maken is een landgoedontwikkelplan (bijlage 3) opgesteld, hierin is ondermeer beschreven wat de 'rode' (bouw en sloop) ontwikkelingen op het landgoed, behelzen. Naast de sloop van de landschapontsierende bebouwing zullen totaal dus 3 woningen worden gesloopt en 3 woningen terug worden gebouwd. In dit geval worden geen extra woningen mogelijk gemaakt, maar wordt de verkregen inhoudsmaat ingezet om de inhoudsmaat van een woning ter plaatse van een bestemd woonperceel te vergroten. Twee van drie nieuwe woningen krijgen planologisch de mogelijkheid in dit plan een grotere inhoud dan op basis van het bestemmingsplan mogelijk is. Bij Den Haimer zal een woning van 750 m³ (evt. bijgebouwen zijn inpandig) en een woonboerderij met een inhoud van maximaal 3.000 m³ (eventuele bijgebouwen overschrijden deze inhoudsmaat niet) gerealiseerd worden. Op perceel Bruninksweg 11 te Hengelo zal de bestaande woning worden gesloopt, gezien deze ligt in een geluidscontour van de nabij gelegen zuivelfabriek. Op dit perceel wordt een woning herbouwd met een inhoud van maximaal 1.500 m³. Door de sloop van landschapontsierende bebouwing op meerdere locaties en het uitvoeren van landschapsmaatregelen ontstaat een zodanige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op die verschillende locaties dat de gevraagde ontwikkelruimte in voldoende mate wordt gecompenseerd.

Het realiseren van het voornemen is niet in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplannen. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het landgoed heeft een oppervlakte van circa 22 hectare en ligt in het buitengebied van zowel de gemeente Hengelo (ca. 15 ha.) als Enschede (ca. 6 ha.) in het buurtschap Tweekelo. De oostzijde van het landgoed ligt tegen een clustering van erfbebouwingen, wat samen de kern van het buurtschap Tweekelo maakt. Het plan ligt ten noorden van het bedrijventerrein Marssteden en ten oosten van het afvalverwerkingsbedrijf Twence.

Het gebied waarop het bestemmingsplan Hof te Tweekelo betrekking heeft wordt globaal begrensd door de Bruninksweg in het noorden met inbegrip van het bosperceel gelegen tussen de Bruninksweg en de pluktuin en rustpunt op het agrarisch perceel Tweekelerweg 350 te Hengelo. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Tweekelerweg en perceelsgrenzen aan de zuidzijde van de Haimersweg overgaand in de Tweekelerveldweg. Ook hierbij geldt met inbegrip van het bosperceel gelegen in de oksel van de Tweekelerveldweg en de Grote Veldweg. Aan de westzijde de Grote Veldweg, Elkemansweg en aansluitend op de Bruninksweg.



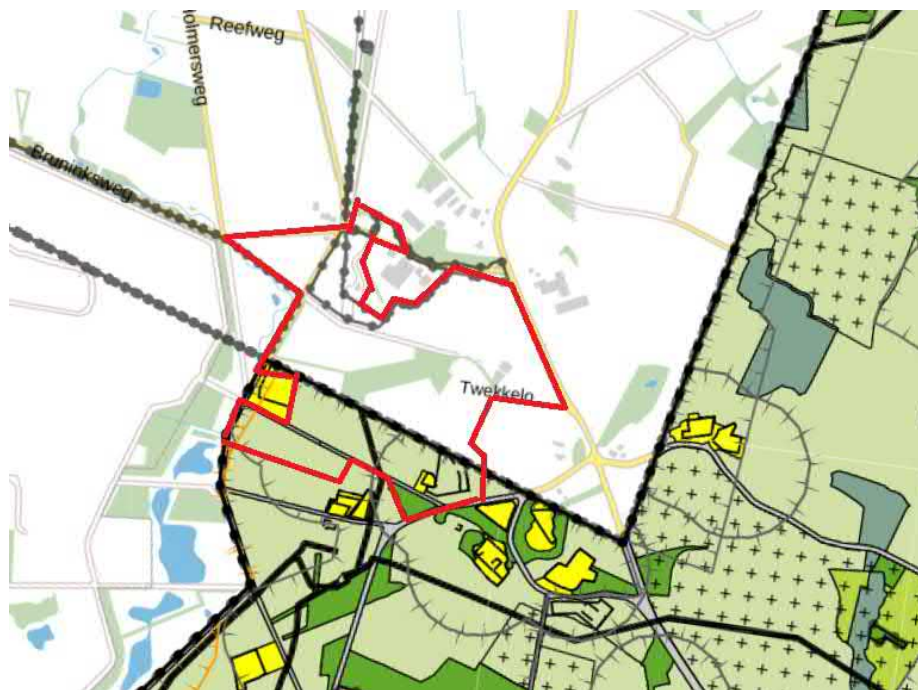
Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

1.3.1 Bestemmingsplannen

Buitengebied Noordwest (gemeente Enschede)

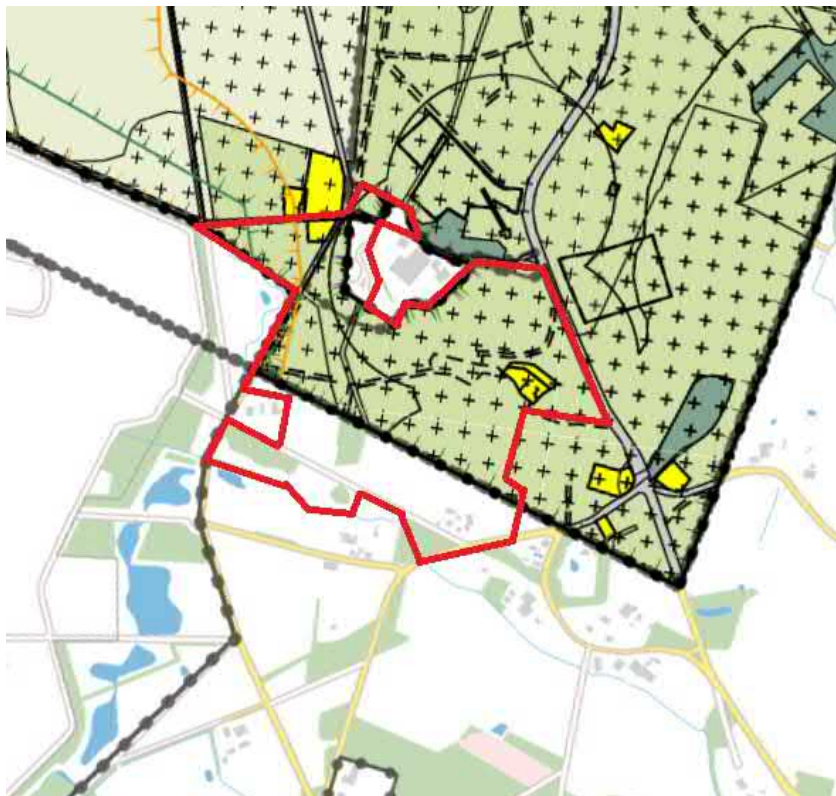
Het plangebied valt voor zover gelegen in de gemeente Enschede onder het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest". Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" werd vastgesteld op 9 november 2015. In het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" hebben de gronden overwegend de bestemming Agrarisch met waarden (licht groen), Bos (donker groen) en Wonen (geel).



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Noordwest (gemeente Enschede)

Bestemmingsplan Buitengebied (gemeente Hengelo)

Het bestemmingsplan Buitengebied (zie figuur 1.3 hieronder) is vastgesteld op 21 september 2010. De gronden gelegen binnen het plangebied hebben de bestemmingen Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden" en ter plaatse van Bruninksweg 11 te Hengelo, de bestemming Wonen.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (gemeente Hengelo)

De Zuivelhoeve (gemeente Hengelo)

Het bestemmingsplan De Zuivelhoeve (zie figuur 1.4 hieronder), vastgesteld op 1 juli 2015, maakt het mogelijk voor het zuivelbedrijf "De Zuivelhoeve", gevestigd aan de Bruninksweg 5a, om ter plaatse uit te breiden. Op de gronden gelegen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan ligt de bestemming Groen.



Figuur 1.4 Uitsnede bestemmingsplan De Zuivelhoeve (gemeente Hengelo)

Bestemmingsplan Veegplan Buitengebied (gemeente Hengelo)

Het Veegplan Buitengebied is vastgesteld op 19 april 2016. Het plan heeft als doel om correcties en aanpassingen die de juridische regeling in overeenstemming brengt met de feitelijke situatie, beleidsaanpassingen in de regels, het herstel van onduidelijkheden of onvolkomenheden in de regels en / of op de verbeelding en het mogelijk maken van enkele ontwikkelingen, vast te leggen.

1.3.2 Paraplubestemmingsplannen

Verder zijn er zogenaamde parapluplannen die vrijwel voor de hele gemeente gelden. Deze plannen worden ook vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. De werking van deze paraplubestemmingsplannen vervalt met het in werking treden van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied. De parapluplannen die worden vertaald in het nieuwe plan zijn:

Parkeren Enschede (gemeente Enschede)

Dit paraplubestemmingsplan zorgt ervoor dat de beleidsregel "Parkeernormennota Enschede 2017" van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied. De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan.

Zonnepanelen (gemeente Enschede)

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 2 juli 2018 en maakt het mogelijk dat zonnepanelen op maaiveld kunnen worden gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied ligt de aanduiding "overige zone - zonnepanelen". Bij bedrijven en andere instellingen geldt een maximum omvang van de zonnepanelen van 150 m² en bij woningen een maximum omvang van 100 m².

Cultuurhistorie (gemeente Enschede)

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. Het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' heeft als doel een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Dit bestemmingsplan is op 6 februari 2017 door de raad van de gemeente Enschede vastgesteld. Binnen het plangebied, zover gelegen binnen de gemeentegrenzen van Enschede ligt de aanduiding "Overige zone - cultuurhistorie". Deze aanduiding regelt dat een omgevingsvergunning getoetst dient te worden aan de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" dan wel een vervangende beleidsregel.

Bedrijven en milieuzones (gemeente Enschede)

Dit plan, vastgesteld op 18 november 2014, sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. Het plangebied heeft de gebiedsaanduidingen 'overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten' en 'overige zone - vuurwerk uitgesloten'. In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn deze verboden overgenomen.

Parapluplan parkeren Hengelo (gemeente Hengelo)

Het plan is vastgesteld op 22 mei 2018 en heeft als doel te waarborgen dat bij een ontwikkeling er voldoende parkeergelegenheid is op basis van de "nota autoparkeren" vastgesteld op 17 december 2008.

1.4 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in dat plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven".

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een

toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

Alle ruimtelijke plannen moeten voor iedereen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Daarvoor is een landelijke voorziening in het leven geroepen. Er moet gewerkt worden via landelijk vastgestelde regels (artikel 1.2.1 en 1.2.2 Bro, nader uitgewerkt in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening).

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro).

1.5 Vooroverleg en verder verloop van de procedure

1.5.1 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. Er zal in ieder geval vooroverleg worden gevoerd met de provincie, waterschap en andere overleginstanties.

1.5.2 Verder verloop van de procedure

1. de vooroverlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
2. het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;
3. 1^e ter inzage legging: het ontwerpbestemmingsplan komt gedurende 6 weken ter inzage te liggen, zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad;
4. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
5. 2^e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van de gemeenteraad in werking daags na afloop van de beroepstermijn.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

6. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
7. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
8. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
9. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voorliggend bestemmingsplan kent geen belemmering als gevolg van de nationale belangen, zoals deze benoemd zijn in de Nationale Omgevingsvisie. Sterker nog dankzij het omzetten van een soortenarme (monocultuur) agrarisch productie grasland naar een biodiverse natuurontwikkeling, wordt er juist bijgedragen aan de doelstellingen op landelijk niveau (prioriteit 1 en 4). Derhalve wordt geconcludeerd

dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Bro.

Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Binnen drie jaar moet het onderwerp zijn opgenomen in een bestemmingsplan.

2.1.3 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)

Artikel 3.1.6, 2e tot en met 4e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt in de toelichting moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet in de toelichting tevens worden gemotiveerd waarom in die behoefte niet kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij iedere 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Dit wordt de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' genoemd.

Deze zogenoemde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen en schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor. De 'Ladder' is alleen van toepassing als er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als 'stedelijke ontwikkeling' te kunnen worden aangemerkt. Daarvan zal in beginsel geen sprake zijn indien het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt. Dit kan anders zijn indien het bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime in een vanuit ruimtelijk oogpunt ingrijpende nieuwe planologische functiewijziging voorziet.

'stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of in een bestemmingsplan sprake is van één of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling van 11 woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

'stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan Hof te Twakkelo

In dit bestemmingsplan worden diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij namelijk naast het omzetten van agrarische percelen naar nieuwe natuur om de herbouw en vergroten van 3 bestaande (legaal opgerichte) woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.1.4 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Voorliggend plan raakt geen nationale belangen. Het plan past binnen het beleid en de regels van het Rijk.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

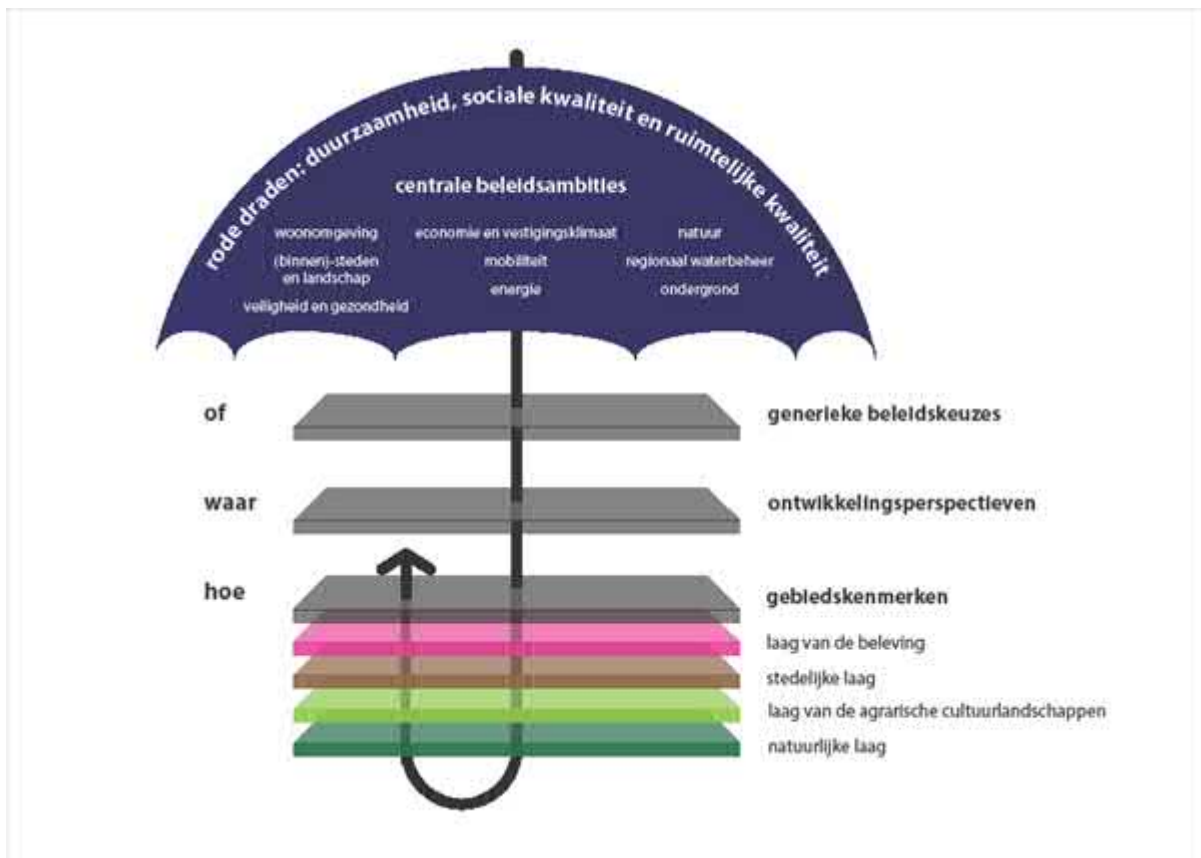
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

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



Figuur 2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsverordening (bron: provincie Overijssel)

Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

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

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Gebiedskenmerken (hoe)

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

In het resterende deel van deze paragraaf wordt nader ingegaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

Indien de ontwikkeling van het landgoed Hof te Twekkelo wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

2.2.3.1 Generieke beleidskeuzes (of)

Voor voorliggend plan is met name het provinciale beleid omtrent woningbouw en de groene omgeving van belang.

Algemeen

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de ecologische, economische (Natuurschoonwet), sociaal-culturele (openstelling landgoed) onderbouwing van het nieuwe landgoed. In dit bestemmingsplan wordt voor verschillende facetten op een integrale wijze inzicht gegeven in de wijze waarop alle relevante belangen en beleidsambities zijn afgewogen. Aangetoond is dat sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Woningbouw

De provincie zet oa. in op de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Deze is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. Als gevolg is ook concentratiebeleid van belang.

De woningen, zijn bestaande woningen die met toepassing van het KGO-beleid worden vervangen en

vergroot. Aangezien het gaat om bestaande woningen, behorende bij het landgoed is het redelijkerwijs niet mogelijk dat de woning in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd of geconcentreerd wordt.

Om de ontwikkeling van het vergroten van de woningen mogelijk te maken wordt onder andere landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Ook verdwijnt planologische ruimte om agrarische bebouwing op te richten aan de Haimersweg. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving.

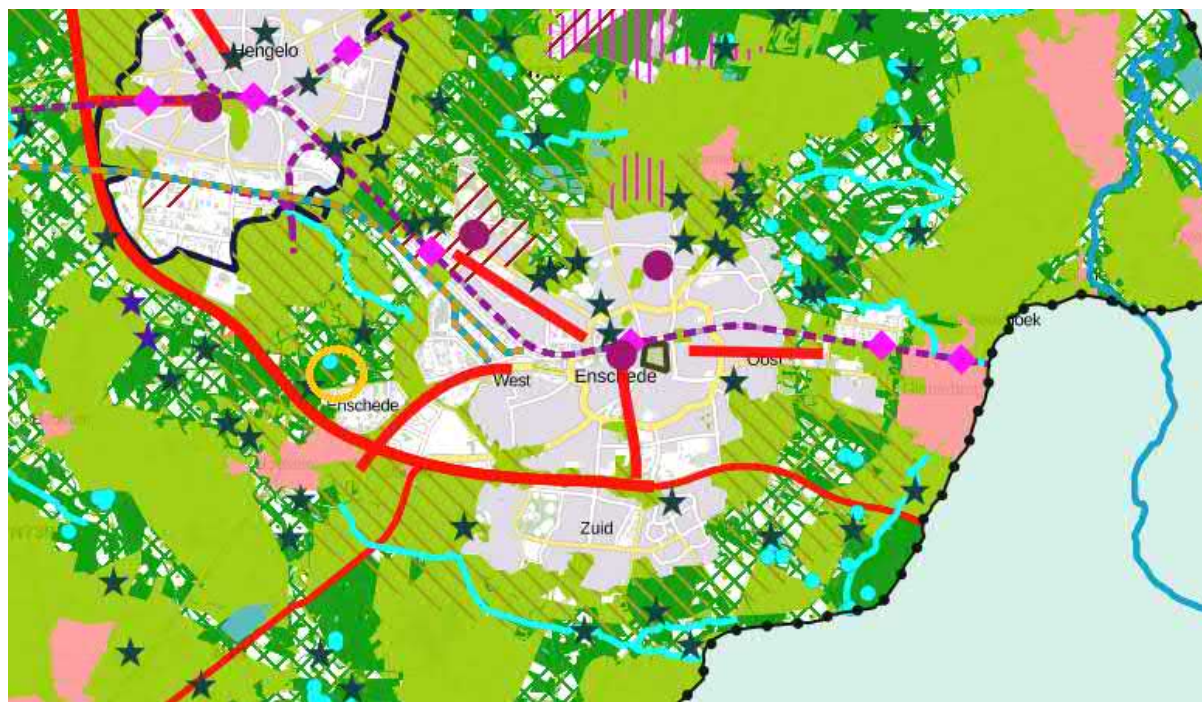
Groene omgeving

Voor de groene omgeving is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Verlies aan ecologisch en/of landschappelijke waarden dienen in voldoende mate te worden gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

In paragraaf 4.4 wordt beschreven op welke wijze een bijdrage wordt geleverd conform de geldende gebiedskenmerken. Bij voorliggend plan is niet zozeer sprake van verlies van ecologische of landschappelijke waarden. Er is eerder sprake van een versterking. Er wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en als belangrijk onderdeel van het plan wordt ruim 8 hectare nieuwe natuur ontwikkeld op voormalige landbouwgrond en worden enkele landschapselementen hersteld. Verschillende agrarische arealen worden hiervoor omgevormd naar verschillende vormen nieuwe natuur. Het landgoed biedt ruimte voor de ontwikkeling van kleinschalige natuurakkers, kruidenrijke akkerranden, houtwallen en bosaanplant. Naast het vergroten van de veerkracht en biodiversiteit door onderstaande maatregelen wordt de recreatieve aantrekkingskracht van het gebied hiermee versterkt.

2.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

In het plangebied zijn het ontwikkelingsperspectief Groene omgeving en Stedelijke omgeving van belang.



Figuur 2.2 Kaart ontwikkelingsperspectieven (bron: provincie Overijssel)

Het plangebied is op de kaart Ontwikkelingsperspectief aangewezen als 'Zone ondernemen met natuur en water en het 'Ontwikkelingsperspectief Wonen en Werken in het kleinschalige mixlandschap'.

In de zone ondernemen met natuur en water zijn er goede kansen om de kwaliteit van natuur, landschap en water te versterken door ontwikkeling van bestaande en nieuwe functies. Deze zone ligt rond het Natuurnetwerk Nederland. Het benutten van de kansen om kwaliteitsverbetering toe te passen biedt enerzijds een versterking van het natuurnetwerk en anderzijds van de regionale economie.

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. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven

waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de provinciale Omgevingsvisie en provinciale Omgevingsverordening. In de zone ondernemen met natuur en water zijn ondermeer nieuwe landgoederen mogelijk.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op functies die als passend binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' worden beschouwd. Er is geen sprake van belemmeringen van het voornemen op omliggende (agrarische) bedrijven. Het voorgenomen plan past, gelet op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het toestaan van een al bestaande functie die als passend wordt aangemerkt, binnen het ontwikkelingsperspectief.

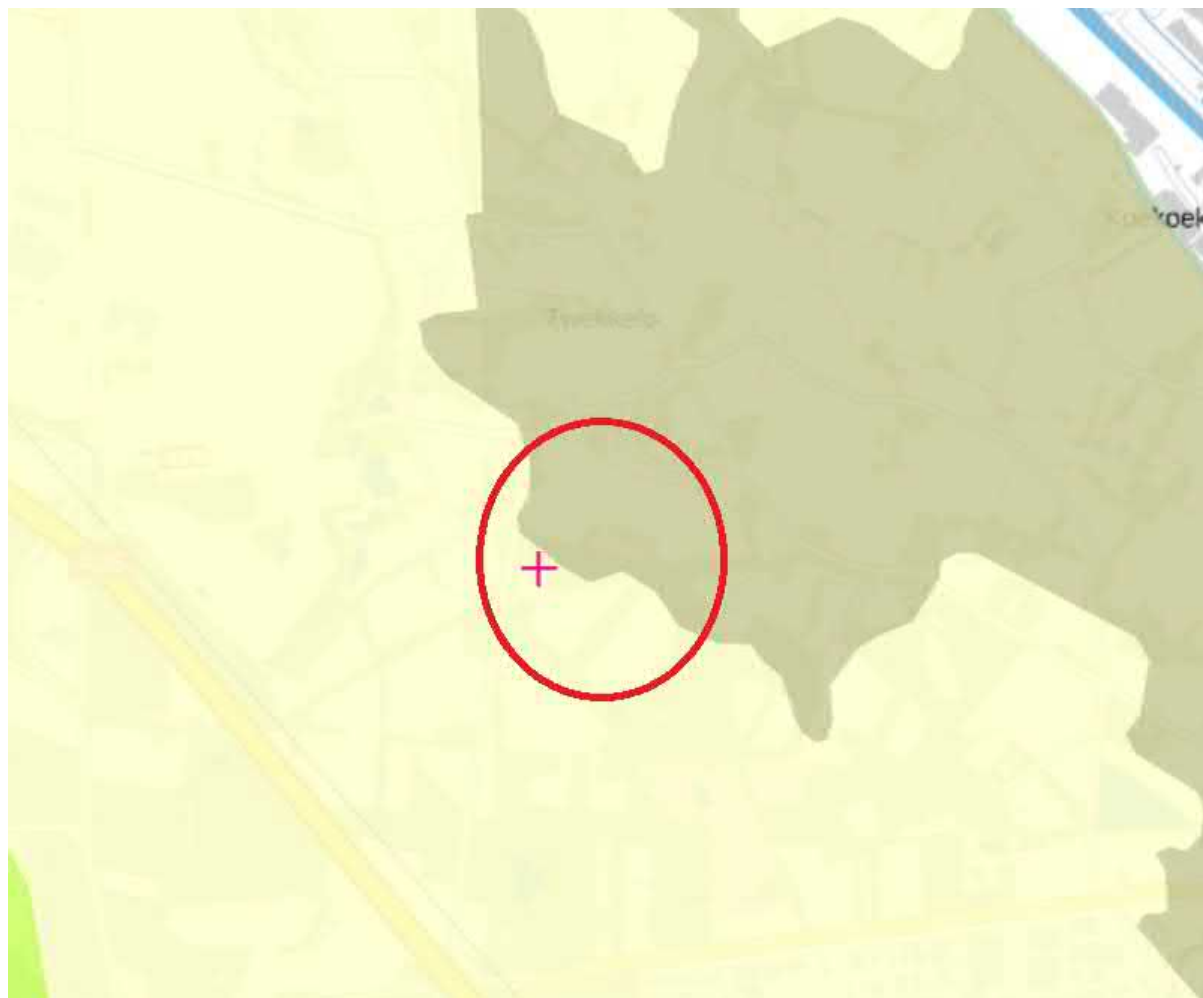
2.2.3.3 Gebiedskennmerken (hoe)

De gebiedskennmerken zijn opgedeeld in vier kaarten die verschillende lagen weergeven. Het plangebied heeft de volgende lagen:

Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen. Binnen deze laag heeft de provincie de ambitie om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Met het aanzetten van verdwenen landschapselementen zoals de spoorlijn met wilde bloemen en het afwaarderen van intensief agrarisch landgebruik naar extensieve natuurweides en/of nieuwe natuur wordt met de ontwikkeling bijgedragen aan de gebiedskennmerk natuurlijke laag.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap:

- Jong heide- en broekontginningslandschap (in figuur 2.3 afgebeeld in bruin / noordelijk). Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.
- Essenlandschap (in figuur 2.3 afgebeeld in lichtgeel / zuidelijk). Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.



Figuur 2.3 Gebiedskenmerk Laag van agrarisch cultuurlandschap (bron: provincie Overijssel)

Stedelijke laag: verspreide bebouwing. Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd. Met de erfinrichting die als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen wordt hieraan bijgedragen.

Laag van beleving: stads- en dorpsranden. 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 het open stellen van het landgoed draagt de ontwikkeling bij aan dit doel.

Bij voorliggend plan vindt een versterking plaats van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. In de huidige situatie is er sprake van een ten aanzien van de biodiversiteit eenzijdig agrarisch productiegrasland wat omgezet wordt naar nieuwe natuur. Het landgoedontwikkelplan dat voor dit plan is opgesteld, heeft een positief effect op de landschappelijke kwaliteiten van het plangebied en de omgeving.

Conclusie :

Geconcludeerd kan worden dat de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid (Enschede)

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van het algemene ruimtelijke relevante beleid van de gemeente Enschede. De inhoud van deze toelichting is zodanig opgebouwd dat eerst algemene informatie aan de orde komt en vervolgens onderwerpen die specifiek aan dit bestemmingsplan zijn toegeschreven. Het sectorale beleid wordt daarom verderop in deze toelichting behandeld.

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

De gemeenteraad heeft op 17 december 2007 de Toekomstvisie Enschede 2020 vastgesteld, waarin de hoofdlijnen en doelstellingen voor het gemeentelijke beleid tot 2020 staan. Het document geeft richting aan het beleid, dat nader uitgewerkt wordt in andere beleidsstukken.

De ruimtelijk relevante aspecten van de hoofdlijnen en beleidsdoelstellingen in de Toekomstvisie zijn uitgewerkt in de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, die op 22 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (Binnenstadsvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, binnenstadsvisie inclusief mobiliteitsvisie ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

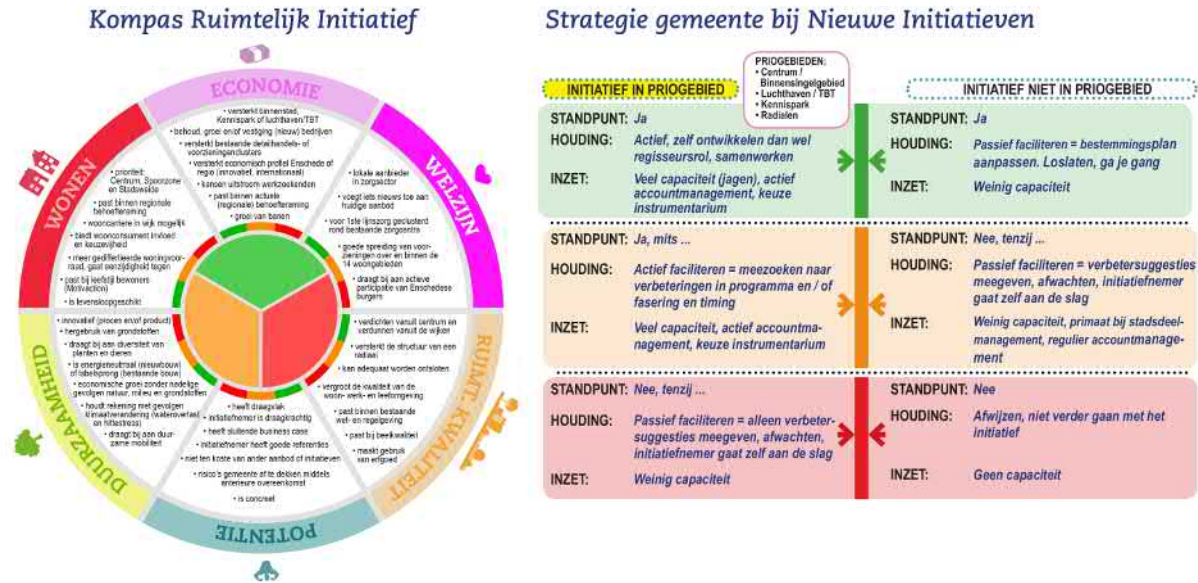
2.3.2 Stedelijke Koers

Onder de noemer "Stedelijke Koers" heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten, de ambities en de plannen in Enschede die werden voorbereid en uitgevoerd pasten niet meer bij de huidige en toekomstige vraag. Om dit terug te brengen naar een realistisch aanbod heeft de gemeenteraad gekozen voor de plannen en projecten die het meest waardevol zijn voor de toekomst van Enschede en die de economie van Enschede en de regio zoveel mogelijk stimuleren. De financiële uitwerking hiervan vond plaats tijdens de behandeling van de Programmabegroting op 12 november 2012.

In Enschede zullen niet alleen minder woningen worden gebouwd, maar ook andere soorten: minder appartementen en meer woningen met een tuin. De prognose voor de verkoop van grond voor bedrijventerreinen wordt naar beneden bijgesteld. Voor de kantorensector wordt naast verlagen van het aantal te bouwen kantoren ook gekeken naar hergebruik van bestaande kantoren, omdat er sprake is van leegstand.

2.3.3 Richting aan Ruimte

Op 5 april 2016 hebben burgemeester en wethouders van Enschede 'Richting aan Ruimte' (RAR) vastgesteld. Dit is een richtinggevend ontwikkelingskader waarin wordt verduidelijkt hoe Enschede omgaat met de programmering. Niet langer de kwantitatieve aspecten staan centraal maar er wordt gestuurd op kwaliteit. Daarbij wordt gekeken naar de totale stedelijke programmering maar ook naar de behoefte van het gebied. Een integrale afweging van alle relevante belangen (o.a. ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, economie, welzijn) op basis van het 'RAR-kompas' leidt uiteindelijk tot een besluit over de (on)wenselijkheid van een nieuw ruimtelijk initiatief. Ongewijzigd onderdeel van het integrale afwegingskader is het 'versterken vanuit het hart'.



Figuur 2.4 Het 'RAR Kompas'

2.3.4 Structuurvisies

De Wro verplicht iedere gemeente om voor het hele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Een soortgelijke verplichting geldt ook voor de provincies en het Rijk.

In een gemeentelijke structuurvisie staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied en de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid. De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf waarin de raad aangeeft via welke instrumenten en bevoegdheden de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd zal kunnen worden.

Structuurvisie Enschede

De gemeenteraad van Enschede heeft op 26 september 2011 de Structuurvisie vastgesteld. Hierin is het bestaande ruimtelijk beleid uit de hieronder genoemde gemeentelijke nota's opgenomen en met elkaar in relatie gebracht.

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO₂ centraal.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

Met uitzondering van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001 zijn de individuele beleidsnota's nog steeds van kracht omdat deze meer bevatten dan wat is opgenomen in de Structuurvisie.

In de Structuurvisie gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling.

Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen.

De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

In aanvulling op de eerder genoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook diverse sectorale structuurvisies en een gebiedsgerichte structuurvisie vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld.

Structuurvisie landelijk gebied

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

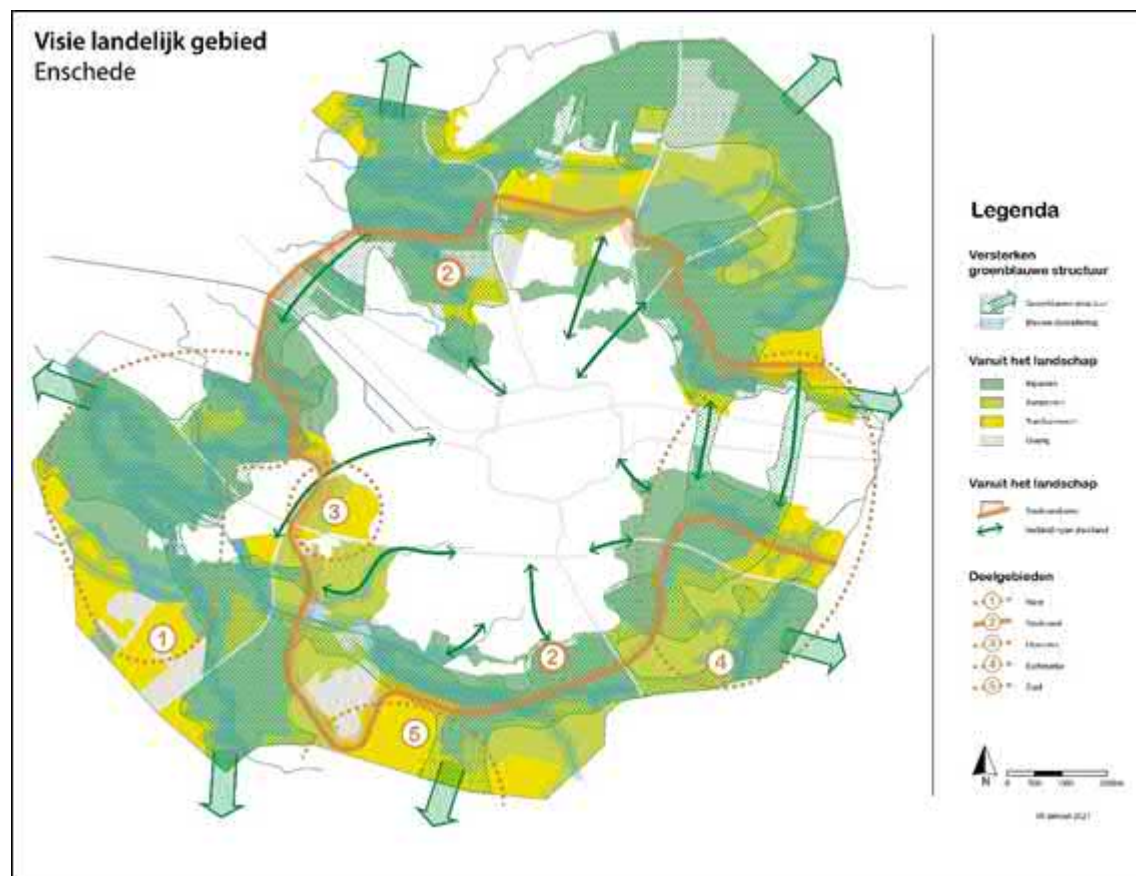
De gemeente wil met de Visie landelijk gebied richting geven aan de verandering, houvast bieden bij keuzen en actief bijdragen aan de toekomst van het landelijk gebied. De Visie gaat over het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in het landelijk gebied.

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

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

- Versterken groenblauwe structuur: stevige ecologische netwerken en een duurzaam natuurlijk watersysteem t.b.v. behoud van biodiversiteit, natuur en landschap.
- Vanuit het landschap ontwikkelen: ontwikkelstrategie a.d.h.v. kwaliteit van landschap: inpassen, aanpassen of transformeren.
- Verbinden stad-land: versterken interactie tussen stad en buitengebied. Kan op veel manieren inhoud krijgen: fysieke projecten, economisch, met kennis, waardering en betrokkenheid. In stadsrand ontmoeting stad en land meest intensief met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en interactie.
- Vernieuwen: ruimtelijke, economisch, sociaal en bestuurlijk. Vernieuwing is nodig, met behoud van wat goed en waardevol is, aangepast aan de huidige tijd. Experimenten nodig om te zien hoe nieuwe oplossingen er uit zien. Gaat vooral om procesbeschrijving/ gebiedsgericht werken.

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



Figuur 2.5 Visie landelijk gebied

De ontwikkelprincipes worden in combinatie met de uitspraken van de thematische ambities. De volgende thematische ambities zijn opgenomen.

- **Groene Pijler van Enschede**

Behoud, versterking en vernieuwing van natuur, landschap en cultuurhistorie. Water, bodem en lucht zijn randvoorwaarden. Stilte en donkerte horen bij de beleving en zijn van belang voor de natuur. Het huidige en toekomstige gebruik van het landelijk gebied moeten in overeenstemming zijn met de draagkracht van de Groene Pijler. Meer concreet geeft de visie het volgende aan:

- verder invullen van de groenblauwe structuur, zowel de robuuste hoofdstructuur als de fijne dooradering van het hele landelijk gebied. Het gaat niet om grote uitbreiding van de oppervlakte natuurgebied, maar meer om:
 1. Aanleg, herstel en goed beheer van kleine landschapselementen, zoals bosjes en houtwallen en (boeren)erven t.b.v. landschap en natuur.
 2. Natuurlijke akkerranden, natuurherstel langs beken en natuurgericht beheer van wegbermen en slootkanten voor verdere dooradering en meer biodiversiteit.
- Waar mogelijk beperken verlichting in de openbare ruimte om lichtvervuiling en negatieve invloed op flora en vooral fauna te voorkomen. Het kan gaan om wegverlichting en licht van bedrijfsterrein, stallen en evenementen.
- Het aantal bomen in de gemeente uitbreiden. 170.000 bomen in de hele gemeente (incl. bebouwde kom). Er zijn geen locaties of projecten aangewezen.
- Waterhuishouding: Vooral tegengaan van verdroging. Water beter vasthouden door waterstanden te verhogen, waterlopen bij het beheer minder uitdiepen, de keuze van gewassen meer op de hydrologie afstemmen, het humusgehalte van de bodem verhogen etc. Door beken te laten meanderen en natuurvriendelijke oevers aan te leggen dragen ze -naast de aanpak van verdroging- bovendien meer bij aan natuur /biodiversiteit.

- **Landbouw**

Ook in de toekomst ziet de gemeente een belangrijke rol in het buitengebied voor de grondgebonden landbouw. Bij voorkeur:

- duurzame bedrijfsvoering met kringlooplandbouw als uitgangspunt. De productie van veevoer en de afzet van mest vindt in lokale samenwerking plaats. De melkveehouderijbedrijven maken gebruik van de omvangrijke schil aan kleinere nevenbedrijven die in Enschede aanwezig zijn.
- verbrede bedrijfsvoering die naast agrarische productie bijdraagt aan bijvoorbeeld waterbeheer, ecologie (natuurinclusieve landbouw), landschap, recreatie, educatie en energieproductie.
- meer op de stad betrokken bedrijfsvoering, met meer directe afzet van lokale en regionale kwaliteitsproducten aan de stedelijke bevolking.

Voor het realiseren van deze ambities stelt de visie geen strakke kaders, maar probeert agrarische ondernemers te ondersteunen in het maken van keuzes in de richting van verduurzaming van hun bedrijfsvoering. Het is vervolgens vooral aan de ondernemer zelf om deze keuzes te maken. In de visie gaat het vooral om een procesaanpak wat betreft landbouw. Concrete uitspraken betreffen:

- Inzet van gemeentelijke grond (zeer beperkt bezit) voor landbouwers die meegaan in de hiervoor genoemde ambities t.b.v. sluiten van kringlopen en kavelruil t.b.v. agrarische structuur.
- Nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven of verplaatste Enschedese bedrijven vestigen zich bij voorkeur op bestaande locaties (agrarische bouwblokken).
- Om 'verstening' van het landelijk gebied tegen te gaan geldt voor de bouw van nieuwe agrarische schuren het motto 'nieuw voor oud'. De gemeente beperkt geen bestaande rechten, maar wil bij nieuwbouw in afwijking van het bestemmingsplan als voorwaarde stellen dat sloop plaatsvindt van de niet meer functionele bestaande schuren.

- *Landgoederen*

De gemeente wil haar profiel als stad met veel landgoederen benadrukken en benutten. De eigenaar is echter als eerste aan zet voor het behoud en ontwikkeling.

De gemeente steunt, binnen haar beperkte mogelijkheden, de landgoedeigenaren bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij staat het publieke belang voorop. Dat betekent dat een nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan de versterking van de Groene Pijler in de vorm van natuur, landschap en/of cultuurhistorie en liefst met vergroting van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het landgoed. Daarbij is er een voorkeur voor ontwikkelingen die bijdragen aan de duurzame en toekomstgerichte exploitatie.

Verder gaat het vooral om een procesaanpak voor bijvoorbeeld meer samenwerking tussen landgoederen waardoor concrete opgaven beter gehaald kunnen worden, zoals verjonging van de laanbeplanting (bijv. bij splitsen landgoed beschouwt de gemeente het waar mogelijk als een ruimtelijke eenheid).

- *Wonen*

Bij wonen en andere 'rode functies' wordt het huidige beleid voortgezet. Belangrijke uitgangspunten zijn behoud van cultuurhistorische waardevolle gebouwen en structuren en beperking van gebouwd volume (verstening tegengaan), maar het landelijk gebied zit niet op slot:

- Voormalige agrarische bebouwing:
 1. als het gebouw zelf of het ensemble van een erf landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol is, dan is hergebruik voor wonen en soms ook voor werken toegestaan via de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).
 2. overige gebouwen kunnen via de Rood voor Rood-regeling worden gesloopt. Een beperkt deel van het volume kan worden benut voor een nieuwe woning of uitbreiding van een bestaande woning. Daarmee is beperkt ruimte voor nieuwe woningen die bijdragen aan de kwaliteit van het landelijk gebied door bijdrage aan natuur en landschap en economische of maatschappelijke vitaliteit.
- Experimenten zijn mogelijk, zoals pilots voor bijzondere woonvormen voor bijv. ouderen en mogelijkheden voor diverse inkomensgroepen. Voorkeur heeft clustering van meer woningen in één volume, liefst nabij dorpen of bestaande woningen.
- Onder voorwaarden meewerken aan omzetten van recreatiewoningen naar een woonbestemming (gebruiksovergangsrecht of uitsterfregeling), waarbij maximaal de legale omvang van de recreatiewoning aanwezig is en eigenaar moet passende bijdrage leveren aan omgevingskwaliteit in overeenstemming met de waardevermeerdering.
- Bij toekomstige stadsuitbreiding (voor wonen én werken) weegt verlies aan groene kwaliteit moet mee bij locatiekeuze en dat moet elders in het landelijk gebied worden gecompenseerd.

Exacte randvoorwaarden voor individuele initiatieven worden verder vooral uitgewerkt in een nieuwe Gids buitenkans (VAB, Rood voor Rood, recreatiewoningen etc.) en een uitbreiding van de

welstandseisen.

- *Recreatie en toerisme*

Vanuit elk deel van de stad is op korte afstand een route voor wandelen, fietsen en een plek voor sport, spel of luieren. Meer dan nu is op knooppunten van routes kleinschalige en kwalitatieve horeca aanwezig en/of zijn kleinschalige attracties te vinden.

Enschede wil ook mensen van buiten aantrekken voor een (meerdaags) bezoek en daarbij invulling geven aan het begrip duurzaam toerisme met focus op het behoud van natuur, milieu, cultuur en de lokale bevolking. De vakantieganger en de vakantiebestemming profiteren op een positieve manier van elkaar. Daarbij past ook het begrip 'Slow toerisme' met nadruk op de beleving van 'het lokale leven'. De bezoeker proeft lokale producten, beleeft de authenticiteit van de bestemming en waardeert de kwaliteit van het buitenleven.

Concrete uitspraken over de aanpak:

- Het versterken van routenetwerken voor wandelen en fietsen
- Ruimte voor toevoeging en revitalisering van (kleinschalige) verblijfsaccommodaties, met kwaliteit en bij voorkeur in de stadsrand. Precieze voorwaarden in Gids buitenkans.
- Nieuwe (kleinschalige) horeca en leisure-concepten, bij voorkeur in de stadsrand in nabijheid van 'rondje Enschede' en in bestaande en nieuwe gebouwen op historische landgoederen. Precieze voorwaarden in Gids buitenkans.
- Evenementen moeten passen bij het karakter van de locatie. Het integrale evenementenbeleid van de gemeente geeft aan wat de mogelijkheden zijn.

- *Niet-agrarisch werken*

In beginsel is geen plaats in het landelijk gebied voor bedrijven die op bedrijventerreinen thuishoren. Nieuwbouw van bedrijfsruimte of kantoren is ongewenst.

In vrijkomende bestaande gebouwen is alleen plek voor bedrijven die qua aard, schaal en impact passen in het landelijk gebied en geen overlast en (verkeers-)hinder veroorzaken. Daarbij zal ook worden afgewogen of een niet-agrarisch bedrijf een bijzondere toegevoegde waarde heeft voor een duurzaam en vitaal platteland. De herziene Gids buitenkans bevat nadere handvatten. De visie bevat daarmee weinig tot geen concrete uitbreidingsmogelijkheden op dit punt.

- *Verkeer en vervoer*

Een verdere verhoging van de veiligheid wordt nagestreefd. Aandachtspunten zijn grote en brede landbouwvoertuigen en menging van verschillende verkeerssoorten.

De ecologische kwaliteit van de bermten wordt verhoogd. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt zorgvuldig omgegaan met het beheer van zand- en klinkerwegen en behoud van laanbomen.

De visie geeft geen concrete projecten of locaties voor verbetering van veiligheid, bermten, laanbomen etc. Concreet krijgt verkeer in het landelijk gebied vooral aandacht als andere maatregelen worden voorbereid, zoals groot onderhoud of beheerplan voor openbare ruimte. Over verlichting wel een iets concretere uitspraak: de verlichting langs wegen in het buitengebied wordt waar mogelijk afgebouwd. Nieuwe openbare verlichting wordt alleen geplaatst op aantoonbaar gevaarlijke kruispunten en langs belangrijke fietsroutes.

- *Leefbaarheid*

De leefbaarheid van het landelijk gebied wordt voor een groot deel via de andere thema's ondersteund. Aanvullend geeft de visie een aantal punten t.a.v. leefbaarheid: toezicht en handhaving (inperken overlast en ondermijning), ruimte voor mantelzorg (geen grootschalige nieuwe zorgvoorzieningen) en gebiedsaanpak (proces).

- *Energie*

De Energievisie, met als onderdeel de beleidskaders voor zon en wind, bepalen de opgaven en nadere invulling aan locaties en condities voor de inpassing van zonnevelden en windturbines. De Gids buitenkans zal waar nodig nog verdere kaders uitwerken voor het ontwerp, beheer en de landschappelijk verantwoorde inpassing.

Voor de Energievisie is een MER opgesteld. De Visie landelijk gebied scheidt geen nieuwe concrete kaders ten opzichte van de Energievisie. Wel gaat de visie wat verder in op de gebiedsaanpak die nodig is voor gebieden waar grootschalige opwekking met zon is voorzien. In zo'n aanpak worden verschillende opgaven die op een gebied afkomen op elkaar betrokken (energie, kringlooplandbouw, klimaatadaptatie (water en klimaat), biodiversiteit en landschap).

Vervolgens is dit gekoppeld aan een lijst met concrete opgaven/prestaties. De aanduiding van de vijf deelgebieden op de kaart (figuur 2.5) betekent niet dat hier inhoudelijke keuzes voor concrete

ontwikkelingen worden gemaakt in de visie. Het gaat om gebieden met prioriteit voor een integrale gebiedsaanpak (hoofdstuk 7 van de visie). Daarin draait het om het bereiken van een gezamenlijke oplossing (met inwoners en andere belanghebbenden), meervoudig grondgebruik in slimme combinaties en afweging van algemeen belang versus het private belang op een 'weegschaal' vernieuwde Gids buitenkans).

Met de Visie landelijk gebied geeft de gemeente richting aan toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage leveren aan het publieke en maatschappelijke belang. De bestaande Gids buitenkans (2014) wordt vervangen door een nieuwe Gids buitenkans waarin de beleidskeuzen uit de Visie landelijk gebied worden uitgewerkt in beoordelingscriteria voor concrete nieuwe initiatieven. De ontwikkeling kan niet getoetst worden aan de nieuwe Gids Buitenkans, gezien deze nog niet is vastgesteld.

Toetsing van de visie aan het bestemmingsplan

Het plangebied ligt in een locatie die aangewezen is een deelgebied voor gebiedsgerichte aanpak. Het gebied aan de westzijde van Enschede omvat de deelgebieden Twekkelo, Usselo en Boekelo. Het deelgebied Twekkelo ligt deels in de gemeente Hengelo en deels in de gemeente Enschede. Beide gemeenten hebben met het gebied afspraken gemaakt voor een gebiedsgerichte benadering. De gemeente Enschede heeft voor West in de Energievisie een opgave opgenomen voor duurzame opwekking van elektriciteit. Deze opgave is een globale visie die nadere uitwerking behoeft in nog op te stellen (nieuwe versie van) Gids Buitenkans. Het plan zoals dat in dit bestemmingsplan is opgenomen, is, hoewel er ruim aandacht is besteed aan een zorgvuldige proces, niet met een gemeentelijk gebiedsgerichte aanpak totstandkoming. Gezien de ontwikkeling geen negatieve invloed op de grotere omgeving heeft en geen negatieve invloed heeft op de te beschermen gebiedskwaliteit, vormt de uitvoering van dit plan geen belemmering met de visie.

Zoals aangegeven zijn de ambities ook per thema in de visie opgenomen. Hierna volgt per thema's in hoeverre het plan hierop aansluit.

Groene Pijler: Het plan draagt bij aan aanleg, herstel van landschapselementen in de groenblauwe structuur. Zo geldt o.a. dat:

- Naast landschapselementen, er ruim wordt ingezet op natuurontwikkeling.
- Monotone agrarische productiegebonden weilanden worden omgezet naar nieuwe natuur, waarbij de biodiversiteit toeneemt.
- Aanleg en herstel van poelen.
- Er komen geen woningen of bedrijven bij, in die zin is er niet sprake van een toename van lichtvervuiling.
- Voor 1,3 ha aan bosperceel wordt er toegevoegd.
- Er komen solitaire bomen bij en
- Op de locatie Elkemansweg worden fruitbomen toegevoegd.

Landgoederen: Ontwikkelingen zijn mogelijk zover deze bijdragen aan de thema van de groene pijler.

Wonen: Het aantal woningen worden niet toegevoegd. Nadere afweging tot verruiming van de inhoud van de bestaande woningen is gemotiveerd op basis van de Gids Buitenkans (2014).

Recreatie en Toerisme: het landgoed wordt opengesteld voor eenieder. Hiermee draagt het bij aan de doelstellingen van het thema Recreatie en Toerisme.

Niet-agrarische bedrijvigheid: N.v.t.

Verkeer en vervoer: aandacht wordt gegeven verlichting waar mogelijk te beperken. Enkele zandwegen lopen momenteel dood voor gemotoriseerd verkeer of hebben alleen nut voor aanwonenden. Initiatiefnemer is voorstander om enkele zandwegen af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en te behouden voor extensieve recreatie.

Leefbaarheid: In de huidige situatie is de locatie Den Haimer technisch verouderd waardoor de panden in deze staat niet bewoonbaar zijn. Investering om het woonperceel dragen bij de leefbaarheid.

Energie: De mogelijkheden voor opwekking van duurzame energie, met behoud van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten wordt in een later vervolgstadium van de planontwikkeling onderzocht. Zo kunnen mogelijk zonnepanelen worden geplaatst op enkele gebouwen. Het beheer van de resterende agrarische gronden zal plaatsvinden zonder toepassing van gif en overbemesting. Er worden akkerranden en bloemrijke kruidentranden ingezaaid langs alle velden en er wordt graan op de essen / akkers verbouwd en geen mais of gras.

Conclusie: de ontwikkeling is niet strijdig met de Visie Landelijk Gebied.

Gids Buitenkans 2014

De Gids Buitenkans 2014 (vastgesteld door de gemeenteraad op 11-11-2014) biedt een kader voor

nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. De Gids vormt een toetsingskader om de wenselijkheid van initiatieven in het buitengebied te beoordelen. Hierbij wordt de 'weegschaal' gehanteerd: is er sprake van een evenwicht tussen privébelang van individuele bewoners en gebruikers van het buitengebied en het publieke belang? Hierbij dient de ontwikkeling te leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage te leveren aan het publieke en maatschappelijke belang.



Figuur 2.5 Weegschaal Gids Buitenkans 2014

De weegschaal is gebaseerd op het gedachtegoed van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO is ontstaan binnen de Omgevingsvisie Overijssel en biedt een mogelijkheid aan initiatieven in de Groene Omgeving. Met de weegschaal wordt ruimte geboden aan sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De basis van deze gids wordt gevormd door de twee belangrijke principes van de KGO:

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
- De ontwikkelingsruimte die een initiatiefnemer krijgt moet in evenwicht zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Het weegschaalmodel kan voor uiteenlopende ontwikkelingen worden ingezet om zodoende maatwerk te kunnen leveren. Voor een aantal veel voorkomende soorten initiatieven zijn in de loop der jaren regelingen uitgewerkt. Deze regelingen blijven als richtinggevend kader van kracht en zijn ook opgenomen in de Gids. Dit zijn in feite uitgewerkte weegschaalmodellen: tegenover een privé-belang staat een tegenprestatie in de vorm van versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat onder andere om regelingen voor nieuwe landgoederen, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB), rood voor rood (bouwrecht voor een woning door sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing).

Deze uitgewerkte regelingen zijn richtinggevend bij deze 'standaardinitiatieven', maar er kan op basis van het weegschaalmodel ook enige flexibiliteit toegepast worden. Dit om ook initiatieven die nèt niet voldoen aan deze randvoorwaarden tóch goed te kunnen keuren, omdat ze om andere redenen toch zeer wenselijk zijn.

Voor initiatieven die minder vaak voorkomen, zoals een aanvraag voor een extra bijgebouw (terwijl max. aantal m² op erf al bereikt is), wordt het weegschaalmodel telkens op maat toegepast.

Voorliggend plan is mogelijk door gebruikmaking van de rood-voor-rood regeling in combinatie met de weegschaal. De totale oppervlakte aan te slopen landschapsontsierende bebouwing bedraagt ongeveer 400 m². De slooppoppervlakte wordt niet zoals gebruikelijk bij toepassing van een rood-voor-rood-regeling ingezet voor toevoegen van woningen, maar in dit geval ingezet ten behoeve het vergroten van bestaande woningen. In deze situatie worden 3 woningen gesloopt en herbouwd, waarbij 2 woningen worden vergroot. Binnen de gemeente Enschede komt op Den Haimer, de locatie bestaat uit een 3-tal adressen, namelijk de percelen Haimersweg 225, 225 A en Tweekelerveldweg 30 te Enschede, een woning met een inhoud van maximaal 3.000 m³. De ontwikkeling behelst verder dat er op de locatie Den Haimer een schuilkerk wordt gerestaureerd. De andere woning die vergroot wordt ligt in de gemeente Hengelo en heeft geen betrekking op de Gids Buitenkans. De weegschaal komt ook tot uiting in het feit dat naast de rode investeringen (sloop landschapsontsierende bebouwing) ook een groene investering wordt toegepast. Zo wordt ca 8 hectare landbouwgrond omgezet naar nieuwe natuur, vindt er een investering plaats in herstel van landschapselementen, zoals de aanleg en versterking poelen, het versterken van een houtwal, het planten van de solitaire boomgroep, het versterken van het bosperceel en de aanleg van een nieuw wandelpad een en ander conform Langoedontwikkelplan Hof te Tweekelo van Eelerwoude (zie bijlage 3). Tot slot wordt in Usselo een dorpsplein heringericht.

Woonvisie

Op 12 maart 2012 is de Woonvisie Enschede 2025 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. De woonvisie is opgebouwd aan de hand van de volgende vier pijlers:

1. meer talenten aantrekken en vasthouden: Om talenten te kunnen vasthouden is een hoogstedenlijk aanbod belangrijk. Om dit talent vervolgens aan te houden, is de ontwikkeling van andere aantrekkelijke woonmilieus van belang.
2. een duurzame groene stad: In de ontwikkeling naar een duurzame stad behoren de verduurzaming van de woningvoorraad en de opgave "Enschede aardgasloos in 2050" tot de grootste opgaven. Daarnaast wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie en behoud en versterking van de biodiversiteit. De aanpak voor klimaatadaptatie is gericht op verbetering van het woon- en leefklimaat in buurten en wijken, daaronder voorkomen van hittestress en wateroverlast.
3. een inclusieve samenleving: Een inclusieve samenleving vooronderstelt onder meer dat buurten en wijken in een passend aanbod van woningen voor doelgroepen voorzien, daaronder inwoners met een laag inkomen, ouderen, inwoners met een lichamelijke of licht verstandelijke beperking en inwoners met geestelijke gezondheidsproblemen.
4. goed bestuur: De gemeente wil ten alle tijden een goede samenwerking tussen gemeente en buitenwereld zoals woningcorporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars en buurtwijkverenigingen, maar ook regionale afstemming en samenwerking met de provincie.

Het voorliggende plan betreft sloop en herbouw van bestaande woningen. Deze woningen kunnen voorzien in een doorstroming, dit is namelijk een toevoeging op de aantrekkelijke woonmilieus buiten de stad. Deze woningen kunnen bijdragen aan het vasthouden van talenten en zorgen voor een vrijkomende woning elders in de gemeente, wat de doorstroming bevordert om zodoende woningen vrij te maken voor andere doelgroepen. Bij de realisatie van de woningen wordt rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. De woningen worden aardgasloos gebouwd. Het voorliggende plan voldoet aan de Woonvisie.

Structuurvisie Cultuurhistorie

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Cultuurhistorie vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid voor het bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen omgaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt onder cultuurhistorisch erfgoed verstaan: alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en structuren in de gemeente Enschede, met uitzondering van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en archeologische waarden. Voor monumenten en archeologische waarden is reeds in afzonderlijke gemeentelijke beleidskaders vastgelegd hoe daarmee dient te worden omgegaan in het kader van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Op het erf van Den Haimer bevindt zich een rijksmonumentale schuur, welke dienst heeft gedaan als schuilkerk. De waardevolle schuur, zal worden gerestaureerd en in gebruik genomen worden als berging bij de her te bouwen woning.

Structuurvisie Externe Veiligheid

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid met betrekking tot het beheersen van risico's die mensen lopen door de opslag, de protectie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is vastgelegd wat in Enschede nog als een toelaatbaar risico wordt beschouwd en hoe ongewenste situaties zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen of beperkt. In deze structuurvisie is tevens het beleid voor opslagplaatsen en verkooppunten van consumentenvuurwerk vastgelegd. Het voorliggende plan legt noch bestaande risicobronnen vast, noch dat op basis van dit bestemmingsplannen risicobronnen toegevoegd worden. In paragraaf 5.1.7 wordt nader getoetst aan het omgevingsaspect externe veiligheid.

2.4 Gemeentelijk beleid (Hengelo)

2.4.1 Structuurvisie Hengelo 2030 (2007)

Op 3 juli 2007 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Hengelo 2030 vastgesteld. Het bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Hengelo voor de lange termijn. In de structuurvisie Hengelo 2030 wordt op basis van een beschrijving van de kernkwaliteiten, de historie, de maatschappelijke tendensen en de ambities een samenhangende en integrale uitwerking van een nieuwe koers voor Hengelo naar 2030 neergezet. De keuzes die daarbij zijn gemaakt zijn het inzetten op de sterke punten van de stad en te gaan van groei naar kwaliteit. Dat betekent nauwelijks meer uitbreiding, maar inbreiding en functiemenging in bestaand stedelijk gebied en het investeren in het omringende landschap. Deze koers brengt een vijftal kernopgaven met zich mee:

1. Versterking van de economische structuur;
2. Een binnenstad voor ontmoetingen;
3. De sociale opgave;
4. Het landschap de stad in;
5. Ruimtelijke kwaliteit.

2.4.2 Omgevingsvisie Hengeloos Buiten

De gemeenteraad heeft op 7 oktober 2020 de omgevingsvisie Hengeloos Buiten vastgesteld. De omgevingsvisie Hengelo wordt gefaseerd opgesteld. De omgevingsvisie Hengeloos Buiten vormt de eerste fase. De tweede fase wordt gevormd door het visiegebied Binnenstad en Hart van Zuid. In de derde een laatste fase wordt een omgevingsvisie opgesteld voor het resterende stedelijke gebied.

Voor het opstellen van de omgevingsvisie Hengeloos Buiten is sprake geweest van een open en transparant participatieproces. We hebben de samenleving op verschillende momenten betrokken.

De omgevingsvisie Hengeloos Buiten bestaat uit:

De visie op hoofdlijnen:

Voor de toekomstige ontwikkeling van het Hengelose buitengebied, zetten we vier hoofddoelen centraal die we als ontwikkelprincipe hanteren.

1. Versterken van het echte buitengevoel
2. Meer mogelijkheden voor passende functies
3. De juiste relaties onderling en met de stad
4. Verbonden met ons verleden én met de toekomst

Visie op thema's:

Op basis van de vraagstukken die we met de samenleving hebben bepaald, hebben we een zestal integrale thema's benoemd en daar een gerichte visie op ontwikkeld:

1. Beleef het land
2. Samenleven tussen stad en land
3. Productief buitengebied
4. Landschappen maken de stedenrij(k)
5. Toekomstvast
6. Regels voor ruimte

Visie op gebieden:

De visie op hoofdlijnen en visie op thema's zijn generiek en gelden voor het hele plangebied. Wel kan de visie op een bepaald thema in het ene gebied een groter belang hebben dan in het

andere gebied. Zo hebben we de visie per gebied ingekleurd en genuanceerd. Samen met de samenleving hebben we de uitgangspunten vertaald naar de volgende vijf deelgebieden:

1. Hengelo - Noord
2. Woolde
3. Driene
4. Twekkelo
5. Oele/Beckum

Binnen deze deelgebieden hebben we subgebieden bepaald, waarvoor we verschillende doelen nastreven.

Landgoed Hof te Twekkelo

In de omgevingsvisie Hengeloos Buiten staat dat de landschappen van het buitengebied fungeren als aantrekkelijke groene buffers tussen de steden. De uitbreiding van Hengelo stad zal de komende decennia binnen de huidige contouren plaats vinden. Er wordt ingezet op scherpe stadsranden. De huidige stadsrand is de permanente en toekomstige stadsrand en dit wordt verankerd in het planologisch beleid. Het gebied Twekkelo speelt hierin een belangrijke rol als groene buffer tussen de steden Hengelo en Enschede. Twekkelo wordt ook in de toekomst als buffer behouden en wordt ontwikkeld tot groene oase tussen de steden. Voor Twekkelo geldt dat gewerkt wordt aan het gebiedsdoel 'Recreëren, natuur, wonen, duurzame lokale energie en voedselproductie in balans'. Het accent in dit gebied ligt op een zorgvuldige mix van kleinschalige recreatie, natuur, wonen, duurzame lokale energie en ondernemen in het groen. De ontwikkeling van het landgoed "Hof te Twekkelo" past binnen het beleid uit de omgevingsvisie Hengeloos Buiten.

2.4.3 Investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 november 2014) houdt in dat in het buitengebied nieuwe ontwikkelingen en investeringen mogelijk zijn, mits tegelijkertijd door de initiatiefnemer wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld door aanplant van groen). Het provinciaal kader 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' biedt onvoldoende mogelijkheden voor een open en transparante uitvoering. Onduidelijk is welke bijdrage wordt gevraagd bij een bepaalde investering. Daarom is dit provinciaal kader uitgewerkt tot een gemeentelijk beleidskader waarmee verzoeken in voorkomende gevallen op een transparante, eenduidige wijze worden afgehandeld.

De totale oppervlakte aan te slopen landschapontsierende bebouwing bedraagt ongeveer 400 m². De slooppoppervlakte wordt niet zoals gebruikelijk bij toepassing van een rood-voor-rood-regeling ingezet voor toevoegen van woningen, maar in dit geval ingezet ten behoeve het vergroten van bestaande woningen. In deze situatie worden 3 woningen gesloopt en herbouwd, waarbij 2 woningen worden vergroot. Binnen de gemeente Hengelo komt op perceel Bruninksweg 11, een woning met een inhoud van maximaal 1.500 m³. Naast de rode investeringen (sloop landschapontsierende bebouwing) worden ook groene investeringen toegepast. Zo wordt circa 8 hectare landbouwgrond omgezet naar nieuwe natuur, vindt er een investering plaats in herstel van landschapselementen, zoals de aanleg en versterking poelen, het versterken van een houtwal, het planten van de solitaire boomgroep, het versterken van het bosperceel en de aanleg van een nieuw wandelpad een en ander conform Langoedontwikkelplan Hof te Tweekelo (zie bijlage 3).

Op het landgoed (zover gelegen binnen de gemeentegrenzen van Enschede) worden, naast de al genoemde landschappelijke investeringen, ook ruimtelijke investeringen gedaan zoals het vervallen van de aanwezigheid tot vestiging van een agrarisch bedrijf met het verwijderen van een ruim bouwvlak en een restauratie van een schuilkerk op de locatie Den Haimer. Daarnaast vindt een herinrichting plaats van een dorpsplein in Usselo.

De investeringen in ruimtelijke kwaliteit overtreffen ruimschoots de geboden planologische ontwikkelingsruimte.

2.4.4 Woonvisie Hengelo 2016-2026

De gemeenteraad van Hengelo heeft op 22 november 2016 de woonvisie Hengelo 2016-2026 vastgesteld. In de woonvisie geeft de gemeente haar visie op de wijze waarop Hengelo zich de komende jaren verder kan ontwikkelen als prettige woonstad. De woonvisie is er niet alleen voor de gemeente. Welbions en huurdersvereniging Ookbions zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de woonvisie. De woonvisie vormt het kader voor de prestatieafspraken met Welbions.



Figuur 2.6 Infographic speerpunten Woonvisie Hengelo

Voor de toetsing van nieuwe initiatieven in bestaand stedelijk gebied is het 'afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven' van toepassing. Het afwegingskader is gericht op het beoordelen van de bijdrage van een plan aan de ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgave van de stad. Voor ontwikkelingen in het buitengebied zijn specifieke beleidskaders van toepassing gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder het Rood voor Rood beleid. Bij ontwikkelingen in het kader van Rood voor Rood gaat het doorgaans om kleine aantallen woningen. In het woningbouwprogramma is rekening gehouden met dit soort kleinschalige ontwikkelingen onder de noemer 'kruimelgevallen'.

In voorliggende situatie is het zo dat er geen woningen worden toegevoegd. Het plan "Hof te Tweekelo" past in de Woonvisie Hengelo.

2.4.5 Nota Archeologie 2010

Met het zogeheten Verdrag van Malta, dat Nederland 15 jaar geleden ondertekende, beloofden de lidstaten van de Raad van Europa zich in te spannen om het archeologisch erfgoed in Europa beter te beschermen. Reden voor deze zorg: het archeologisch erfgoed in heel Europa dreigde te worden vernietigd door een steeds grotere economische welvaart. Na ondertekening begon voor Nederland een lange mars naar de vertaling in wetgeving, die uiteindelijk in 2007 werd afgerond met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Met de vaststelling van de Wamz is formeel het moment aangebroken dat we in ons land niet meer vrijblijvend kunnen omgaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz is formeel vastgelegd in de Monumentenwet 1988, die per 1 juli 2016 is komen te vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) op 1 juli 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet introduceert in de archeologie het beginsel van 'de verstoorder betaalt'. De kwaliteit van uitvoerende archeologische werkzaamheden is geregeld door een vergunningstelsel. Uitgangspunt van de Erfgoedwet is om archeologische sporen van waarde in de bodem te laten zitten. Archeologen spreken dan over 'behoud in situ'. De wet verbiedt het verrichten van opgravingen, tenzij een partij over een opgravingvergunning beschikt. In de Erfgoedwet staat verder precies beschreven wie de eigenaar is van de opgegraven archeologische vondsten, waar vondstmateriaal moet worden opgeslagen en aan wie welke opgravinginformatie moet worden gemeld. Verder kent de wet bepalingen

over wanneer er als gevolg van opgravingen schadevergoeding mogelijk is etc.

Door de Erfgoedwet heeft de gemeente extra taken. Zij moet laten zien hoe zij rekening houdt met mogelijke archeologische waarden wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand bestemmingsplan wordt aangepast dan wel daarvan vrijstelling wordt verleend. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om bij het afgeven van bouw-, aanleg- en sloopvergunningen archeologische eisen te stellen. Dat is overigens alleen mogelijk als daarvoor een juridische basis aanwezig is in het bewuste bestemmingsplan. Met de invoering van de Erfgoedwet zal op veel momenten van de gemeente een oordeel worden verwacht over de omgang met archeologische waarden of vondsten.

Een gemeentelijk beleidsplan biedt de mogelijkheid om al die beslissingen over archeologie in een integraal kader te plaatsen en daar vervolgens op een samenhangende manier een invulling aan te geven. Het voorkomt een reeks dure ad hoc beslissingen en vervelende verrassingen tijdens geplande bodemingrepen.

Verantwoord beheer van het cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Hengelo begint met het inzichtelijk maken waar en wanneer met het bodemarchief rekening dient te worden gehouden. De behoudsdoelstelling staat daarbij in principe voorop. Zijn behoud en bescherming van archeologische relictten niet realiseerbaar dan dienen deze op deskundige wijze onderzocht en gedocumenteerd te worden. Deze uitgangspunten betekenen dat het noodzakelijk is een aantal beleidsregels te formuleren om archeologiegevoelige gebieden in alle ruimtelijke plannen en projecten op te nemen en waar mogelijk te ontzien.

Archeologische beleids- en verwachtingenkaart 2018

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Hengelo in 2010 een archeologische verwachtingen en advieskaart vervaardigd. Deze kaart maakt voor het grondgebied van de gemeente inzichtelijk waar archeologische resten zich (kunnen) bevinden. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Hengelo. Dit inzicht is nodig om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken.

Op 13 februari 2018 heeft de raad de geactualiseerde beleids- en archeologische verwachtingenkaart vastgesteld. Aan de op de kaart vlakdekkend weergegeven verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. Uitgangspunten voor de adviezen zijn de beleidskaders zoals deze op de verschillende overheidsniveaus zijn geformuleerd en het besluitvorming- en archeologisch onderzoekstraject zoals beschreven in het Handboek Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. In deze beleidsnota zijn de aan de verwachtingenkaart gekoppelde beleidsadviezen onverkort overgenomen. De kaart gaat vergezeld van een rapportage (2010), met een methodische en inhoudelijke toelichting op de archeologische verwachtingen en advieskaart van de gemeente Hengelo. Het rapport bevat als bijlage een catalogus van de in de gemeente voorkomende archeologische monumenten alsmede een vindplaatsencatalogus waarmee een zo volledig mogelijk overzicht wordt geboden van archeologische waarnemingen die in het verleden binnen de gemeente zijn gedaan.

Over de wijze waarop in voorliggend bestemmingsplan wordt omgegaan met het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 3.3 Archeologie en cultuurhistorie.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

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

3.1 Ruimtelijke structuur

Aardkunde

Aardkundig waardevolle gebieden zijn gebieden waar de natuurlijke ontstaanswijze herkenbaar is doordat de aardkundige verschijnselen er nog een gave vorm hebben en/of in onderlinge samenhang voorkomen. Aardkundige verschijnselen maken deel uit van de onderste laag en zijn medebepalend voor de landschappelijke waarden. Vanuit oogpunt van natuur en/of wetenschap verdienen deze bijzondere bodemstructuren bescherming tegen verstoring door de mens.

Op de aardkundige waardenkaart van de provincie Overijssel (opgenomen in de Omgevingsvisie) valt het overgrote deel van Hof te Tweekelo onder het stuwwallenlandschap. Ook het beekdal van de Tweekelerbeek is herkenbaar en de spoordijk als onderbroken structuur. De provincie Overijssel wil balans houden tussen gebruik en bescherming van de ondergrond.

De functie als landgoed is niet van invloed op het aardkundig waardevolle reliëf dat kenmerkend is voor het stuwwallenlandschap. Met de ontwikkeling vinden geen grote veranderingen plaats in de ondergrond van dit bijzondere landschap. Ook vindt geen wijziging plaats in hoogte van deze gronden. De beoogde functies veranderen de bestaande structuur van de planlocatie niet; er vindt tevens geen grootschalige nieuwbouw plaats die invloed heeft op de ondergrond en de hier aanwezige waarden. Er wordt bij de inrichting rekening gehouden met de voorkomende bijzondere aardkundige waarden. De in situ aanwezige aardkundige waarden blijven derhalve behouden.



Figuur 3.1 Aardkundige waarden (bron: provincie Overijssel)

Landschap

Het plangebied ligt in een gebied van dekzandvlakten en ruggen. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

3.2 Functionele structuur

De gronden hebben overwegend een agrarische functie. Op een aantal percelen is bosbeplanting aanwezig. Bruninksweg 11 is een bestaand woonperceel. Erve Den Haimer is een voormalig agrarisch bouwperceel.

3.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Vanaf de 20e eeuw wordt het plangebied en omgeving ontgonnen. Voor die tijd bestond de omgeving uit kleinschalig oud boerenland en heide en vennen. Het oude boerenlandschap bestond uit es complexen omzoomd met beplanting, waardoor het landschap een kleinschalige uitstraling had. De onontgonnen heidegronden waren open en weids. Na het ontginnen van het landschap, ontstonden er rechte wegen en een rechtlignier landschapspatroon. De bebouwing in het gebied blijft beperkt tot enkele vrij gelegen erven. Daardoor is er nu een coulissen landschap ontstaan afgewisseld met bosgebieden.

In de tweede helft van de 20e eeuw vinden in en rondom Tweekelo grootschalige veranderingen plaats. De bedrijvigheid van Enschede en Hengelo ruikt op. In het noordwesten van Tweekelo vindt de ontwikkeling van de vuilstort plaats en de A35 wordt aangelegd. Tweekelo wordt omgeven door infrastructurele barrières en harde randen van bedrijventerreinen. Het vormt een geïsoleerd kleinschalig en groen gebied binnen een stedelijke omgeving.

Monumenten in het plangebied

Op het perceel Haimersweg 225 te Enschede staat een rijksmonumentale schuilkerk.

In de zeventiende en mogelijk al in de zestiende eeuw kwamen de doopsgezinden van Twente samen in deze schuur op erve De Haimer. Omdat hen niet was toegestaan openbare erediensten te houden, waren zij voor hun samenkomsten aangewezen op achteraf gelegen behuizingen. In de loop van de zeventiende eeuw kwam het tot enige versoepeling. Doopsgezinden konden toen samenkomen in steden als Enschede en Almelo. Maar later in deze eeuw moesten zij zich opnieuw terugtrekken in deze schuur. Van september 1665 tot april 1666 en van juni 1672 tot april 1674 was Enschede bezet door de troepen van de bisschop van Munster. De enig toegelaten godsdienst in die bezettingsjaren was de rooms-katholieke. Voor de doopsgezinden betekende dit dat zij hun godsdienstoefeningen in het geheim moesten houden. De Ring Twente van Doopsgezinde Gemeenten plaatste hier op 6 juli 1926 een gedenksteen.

De schuilkerk is in verval geraakt. Onderdeel van de ontwikkeling is dat initiatiefnemer zorg draagt voor restauratie van de schuilkerk. Voor de schuilkerk is een cultuurhistorisch onderzoek (zie bijlage 4) uitgevoerd. In dit rapport worden aanbevelingen gedaan tot behoud van de cultuurhistorische waarden.

Overige cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren in het plangebied

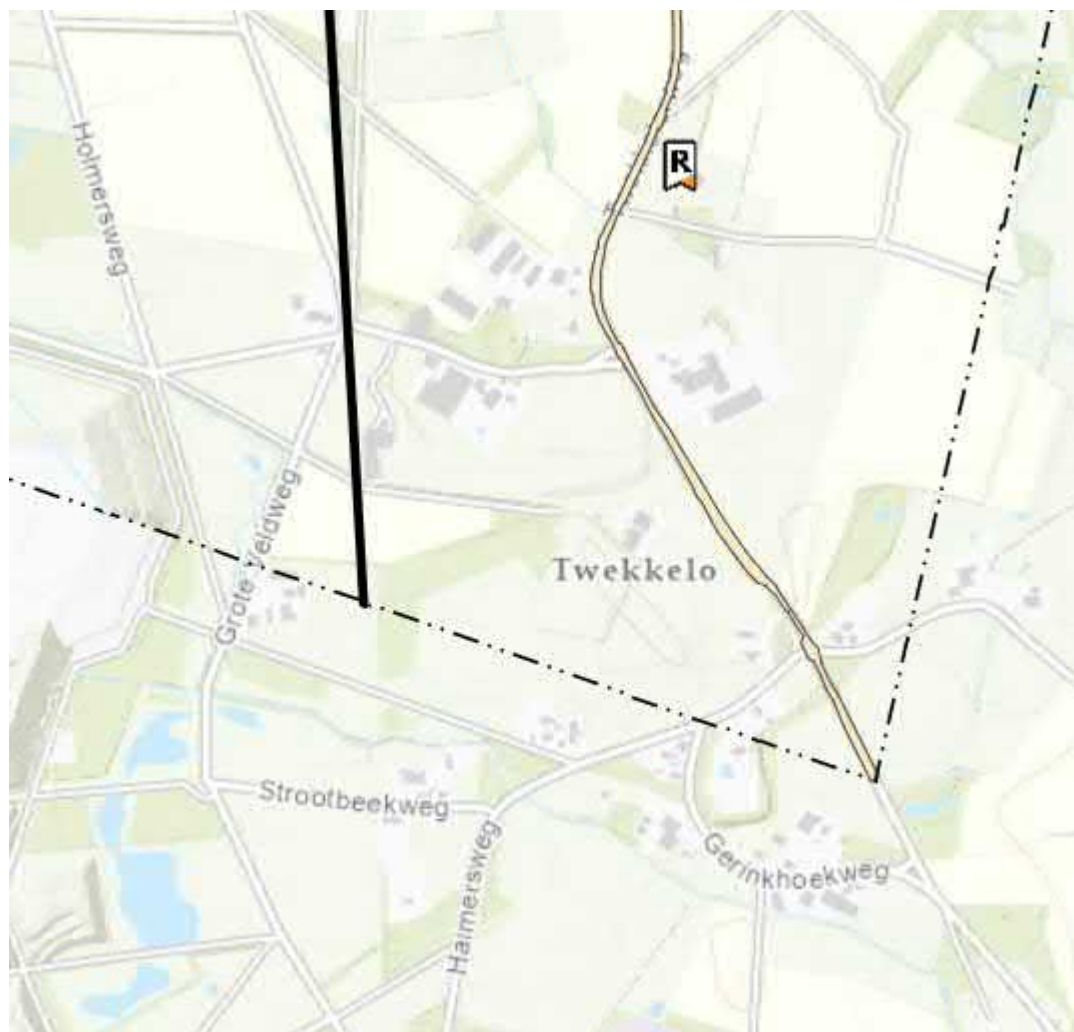
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Enschede en Hengelo zijn de belangrijke cultuurhistorische objecten en structuren weergegeven. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met deze waarden. In figuur 3.2 en 3.3 is af te lezen waar de spoorlijn loopt en dat de locatie Den Haimer in roze is omcirkeld (figuur 3.2), wat verwijst naar de monumentale status van de boerenschuur.

In oktober 1884 neemt de GOLS de spoorlijn Ruurlo - Hengelo in gebruik. Na jaren van achteruitgang staakt NS vanaf 1936 het reizigersvervoer. Hoewel de spoorlijn hierna is opgebroken, is een deel van het tracé nog duidelijk te herkennen in het landschap. Tussen de Bruninksweg en de Tweekelerveldweg is de spoordijk grotendeels nog aanwezig of al dan niet te herkennen aan het slotenpatroon. Het gebied is echter door de aanwezigheid van hekwerken en zware begroeiing niet toegankelijk.

Het terrein van de voormalige spoorlijn langs het bestaande bos wordt ingericht met kruidenrijk grasland waar doorheen een gemaaid pad de spoorlijn aanduidt. Zo ontstaat een inrichting die deze historische lijn accentueert en die goed te beheren valt.



Figuur 3.2 Cultuurhistorische waardenkaart (gemeente Enschede)

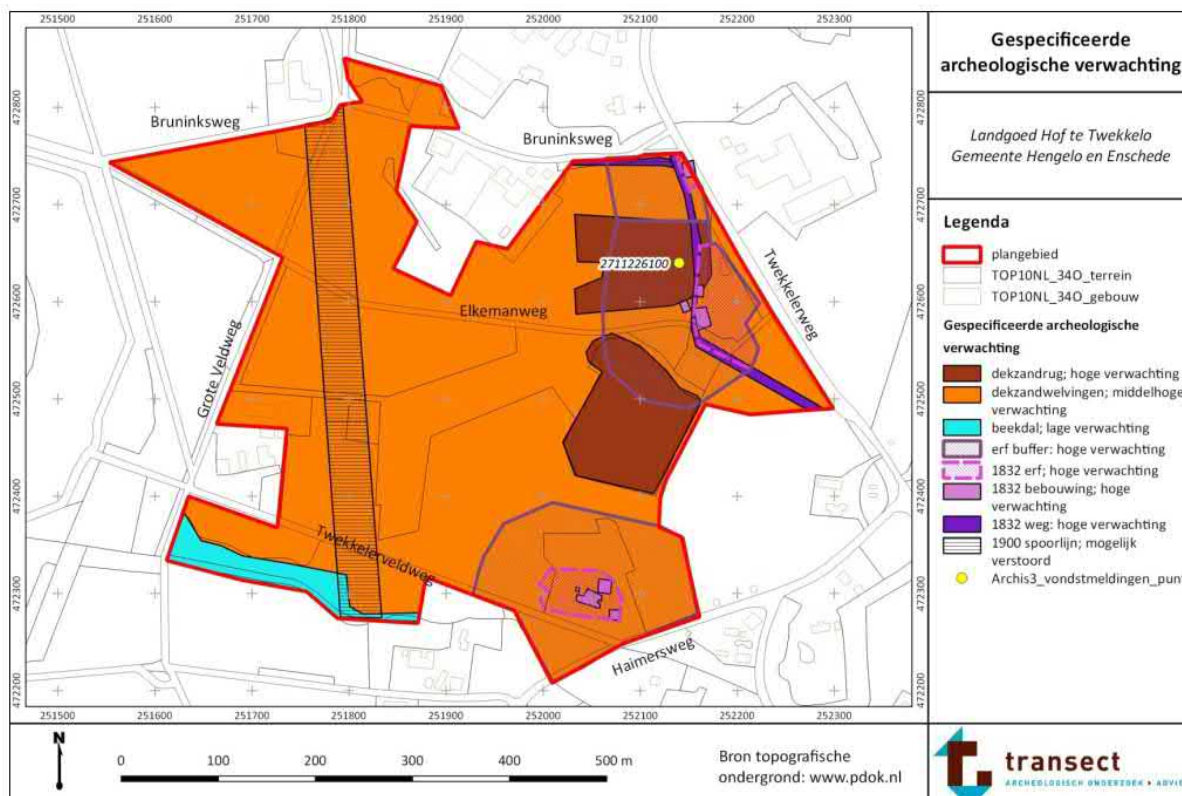


Figuur 3.3 Cultuurhistorische waardenkaart (gemeente Hengelo)

Archeologisch erfgoed in het plangebied

Het vormen van het landgoed zal opnieuw worden ingericht en nieuwe natuur wordt ontwikkeld. Ook zullen enkele gebouwen binnen het plangebied worden gesloopt en worden enkele nieuwe woningen gerealiseerd. Als gevolg is er bureauonderzoek uitgevoerd (zie rapport Transect-rapport 2826 Tweekelo, Landgoed Hof te Tweekelo, bijlage 15).

Op basis van het bureauonderzoek wordt geadviseerd om een advieskaart te gebruiken als basis voor het nieuwe bestemmingsplan. De vigerende planregels van de desbetreffende gemeentes kunnen daarbij worden aangehouden voor de verschillende verwachtingszones. Voor de dekzandruggen en dekzandwelingen in de gemeente Hengelo kunnen respectievelijk de planregels voor een hoge en middelhoge verwachting worden aangehouden. Ter plaatse van het beekdal kunnen de planregels voor gebieden met een lage archeologische verwachting in de gemeente Enschede worden aangehouden. Ter plaatse van de bufferzone om de historische erven kunnen de planregels van onderzoeksgebied A van de gemeente Enschede worden aangehouden. Deze planregels worden ook geadviseerd ter plaatse van de historische erven in de gemeente Hengelo. Ter plaatse van de dekzandwelingen in de gemeente Enschede kunnen de planregels betreffende onderzoeksgebied B worden aangehouden van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3.3 Archeologische verwachting, bijlage 15 van archeologisch bureauonderzoek (bron: Transect)

Uit het bureauonderzoek (Verboom-Jansen 2021, bijlage 15) blijkt dat er sprake is van een archeologische verwachting op het terrein, gebaseerd op de aanwezigheid van een historische huisplaats op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Enschede. Het betreft het erf Den Haimer. Dit onderzoek bood aanleiding tot een veldinventarisatie (zie bijlage 16). Het veldonderzoek bevestigt dat het gaat om een erf met een hoge verwachting dat archeologische waarden aanwezig zijn. In het plangebied is namelijk een cultuurlaag aangetroffen die zeer waarschijnlijk gekoppeld moet worden aan het erf. Deze cultuurlaag is gevormd met afval en mest van de periode waarin dit erf in gebruik was is een sterke aanwijzing voor archeologische resten in het plangebied. Deze cultuurlaag is aanwezig op een diepte van 2 tot 75 cm -Mv. Tevens maakt de ligging nabij een beekdal de locatie tot een aantrekkelijke vestigingslocatie. Daarbij wordt aangetoond dat de ondergrond in het plangebied archeologisch gezien intact is.

Op grond van de adviesrapport en met de beoordeling van de regioarcheoloog dient aanvullende onderzoeksinspanning uitgevoerd te worden. Deze onderzoeksinspanning kan het beste plaatsvinden door middel van een inventariserend veldonderzoek, waarderende fase, door middel van proefsleuven (IVO-P). Hierbij wordt onderzocht in hoeverre in het plangebied daadwerkelijk een vindplaats aanwezig is, waarna deze eventuele vindplaats gewaardeerd wordt op criteria met betrekking tot de fysieke en inhoudelijke kwaliteit.

Ook voor de overige locaties geldt dat bij werkzaamheden in het gebied een archeologische meldplicht geldt. Wanneer bij werkzaamheden toch onverhoopt waardevolle archeologische resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10) te worden gemeld bij de bevoegde overheid, de gemeente Enschede en Hengelo.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar de bescherming van bomen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Met voorliggend plan worden met name bomen aan het plangebied toegevoegd. Dit zorgt voor een versterking van het landschap en omliggende boomgebieden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt beschreven. In en direct rondom het plangebied zijn 5 erven aanwezig. Zie onderstaande afbeelding. De (rode) ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden hebben betrekking op het erf Den Haimer, het erf aan de Bruninksweg en het erf aan de Grote Veldweg. Naast de ruimtelijke ontwikkelingen op de erven spelen er meerdere landschappelijke ontwikkelingen op het landgoed als geheel. In onderstaande paragrafen wordt hier nader op in gegaan.



Figuur 4.1 Erven op het landgoed Hof te Tweekelo

Ter onderbouwing van de ontwikkeling van het Landgoed Hof te Tweekelo is een landgoedontwikkelplan opgesteld (bijlage 3). Hierin is ondermeer beschreven wat de 'rode' (bouw en sloop) ontwikkelingen op het landgoed, behelzen. Naast de sloop van de landschapontsierende bebouwing zullen in totaal 3 woningen worden gesloopt en worden 3 woningen teruggebouwd. In dit bestemmingsplan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. Op Erve den Haimer worden twee woningen gesloopt en zal een woning van 750 m³ (schuurwoning) en een woonboerderij met een inhoud van maximaal 3.000 m³ gerealiseerd worden. Op perceel Bruninksweg 11 te Hengelo zal de bestaande woning worden gesloopt, gezien deze ligt in een geluidscontour van de nabij gelegen zuivelfabriek. Op dit perceel wordt een woning herbouwd met een inhoud van 1.500 m³.

Het initiatief is beoordeeld op basis van de KGO balans. Het plan bevat kenmerken van zowel Rood voor Rood, Rood voor Groen, Vab en nieuwe landgoederen.

4.1 Locatie Den Haimer (gemeente Enschede)

Het perceel Den Haimer kenmerkt zich door meerdere voormalige agrarische bebouwing welke niet volgens vast patroon ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd. Onderdeel van deze locatie zijn de percelen Haimersweg 225, 225 A en Tweekelerveldweg 30 te Enschede, welke als bebouwingscluster ten noorden van de Haimersweg, ter hoogte van de kruising met de Tweekelerveldweg, ligt.

In een cultuurhistorische verkenning van Res nova Monumenten van september 2019 (zie bijlage 4) is oa. ook de locatie Den Haimer onderzocht. Uit het rapport komen meerdere aanbevelingen.

- De huidige bebouwing op het erf van De Haimer heeft een lage bouwhistorische of typologische waarde (met uitzondering van de zeventiende-eeuwse schuur). Afbraak is wenselijk, zodat de

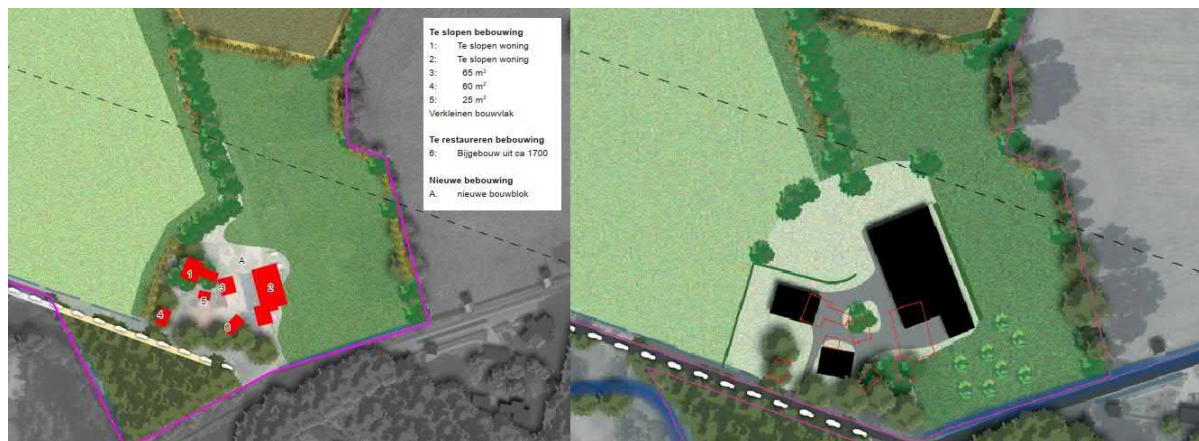
kwaliteit van het historische boerenerf hersteld/versterkt kan worden.

- Bij de herinrichting van het boerenerf dient de voor Twente karakteristieke willekeurige opzet van meerdere volumes (met één hoofdvolume), gegroepeerd rondom een centrale hof, het uitgangspunt te zijn. De locatie en oriëntatie van de zeventiende-eeuwse schuur vormt hierbij een uitgangspunt. Of het nieuwe hoofdvolume ten (noord-)westen (oorspronkelijke boerderij) of ten oosten (huidige boerderij) komt te liggen, is hierbij van minder belang.
- Nieuwbouw op het erf zou, vanwege de eeuwenoude agrarische geschiedenis van het erf en de aanwezigheid van de zeventiende-eeuwse schuur, aansluiting moeten vinden op de karakteristieke typologie van de Twentse boerderijbouw. Hierbij kan zowel voor een moderne uitvoering worden gekozen, waarbij de hoofdvorm (bouwhoogten, samenstelling volumes, contouren, materiaalkeuze, etc) als referentie dienen, als voor een traditionele/historiserende uitvoering, waarbij de karakteristiek van de historische boerderijbouw in hoofdvorm, materialisatie en detaillering als referentie dient.
- De eigenaren geven te kennen uit te willen gaan van een traditionele vormtaal. Hierbij is het van belang dat:
 1. Het hoofdhuis is gericht op de landerijen, niet op de straat, zodat wordt aangesloten op de historische karakteristiek van de in de omgeving liggende boerderijen. Dit betekent dat de primaire Schauseite vanaf de straat niet (of beperkt) zichtbaar is. Vanaf het landgoed bezien is ze, net als de omliggende boerderijen, echter juist beeldbepalend.
 2. Aangezien het onbekend is hoe de oorspronkelijke boerderij eruit heeft gezien, is het onwenselijk om, op basis van de weergave op de kadastrale minuutkaart, de voormalige boerderij proberen te reconstrueren. Daarnaast is de oudst bekende opzet niet het laatst bekende volume geweest. Net als op de in de omgeving liggende hoven, zijn de boerderijen door de jaren heen (meerder malen) vervangen. De opvolger van het op de vroeg-negentiende-eeuwse kaarten zichtbare volume dateert uit 1879 en is aan het begin van de twintigste eeuw afgebrand. Ook van deze boerderij is onbekend hoe ze uit heeft gezien. Op basis van het bouwjaar kan met enige mate van zekerheid worden gesteld dat deze in vorm en esthetica aangesloten zal hebben op de andere in de directe nabijheid gelegen, rijk gedecoreerde boerderijen. Deze rijke vormgeving dient als fysieke uiting van de welvaart die de boeren aan het eind van de negentiende eeuw kenden.
- Het wordt aanbevolen om een nieuwe boerderij te ontwerpen die aansluit op de in de omgeving dominante bouwstijl van de grotere boerderijen, die zich enerzijds karakteriseert door de volumesamenstelling (meerdere 'schuren' naast elkaar, elk met een eigen formaat en dak waarvoor een dwars geplaatst voorhuis is geplaatst) en anderzijds door de rijke decoratieve toets (neorenaissancestijl, Jugendstil en Chaletstijl).
- Historisch gezien vormde Den Haimmer een zeer voorname boerderij. In de nieuwe ontwikkeling wordt Den Haimmer het hart van het Hof te Twekkelo. Het is aan te bevelen om dit voorname (historische) karakter tot uiting te brengen in de omvang van de boerderij: de boerderij kan in formaat (met name het formele voorhuis) de omliggende boerderijen overstijgen, bijvoorbeeld door de bouw van een voorhuis met twee volle bouwlagen.
- Juist bij het bouwen van een op historische voorbeelden geënte boerderij, is het van belang dat er veel aandacht wordt besteed aan materialisatie en detaillering. Alleen dan kan de nieuwbouw zich als volwaardig naast de historische referentiepunten presenteren en de tand des tijds doorstaan (ook de laat-negentiende-eeuwse boerderijen waren geënt op historische voorbeelden: neorenaissance).
- Eventueel aanvullende bebouwing op het erf dient ondergeschikt in formaat en detaillering te zijn aan het hoofdvolume. Hierbij kan de typologie van historische bijgebouwen (schuur/stal) als uitgangspunt dienen.

Op basis van voorgaande aanbevelingen is het volgende ontwikkelingsplan ontstaan.

Bebouwing

In figuur 4.2 staat afgebeeld wat de ontwikkeling is. Deze afbeelding betreffen de (grafische weergave van) bouw- en sloopplannen en restauratiewerkzaamheden. Zichtbaar is dat het nieuwe erf als een typisch verstrooid Twents erf is ingedeeld.



Figuur 4.2 Ontwikkelingslocatie Den Haimer, bestaande situatie (links), nieuwe bebouwing (rechts)

Het gaat om het verplaatsen en vergroten van wooneenheden en herbouw van een stal tot werktuigberging. De voorgenoemde ontwikkeling heeft de volgende kenmerken:

- woonboerderij, met mogelijkheid tot realisatie van een los bijgebouw van maximaal 100 m², tezamen met een bouwvolume van maximaal 3.000 m³. De nokrichting van de woning is gericht op de landbouwgronden;
- schuurwoning; ten zuidwesten van de hoofd woning, zal in samenhang maar ondergeschikt aan de hoofd woning een woning met een maximale bouwvolume van 750 m³ worden gerealiseerd. Indien een bijgebouw gewenst is, kan deze enkel inpandig (tot een maximale oppervlakte van 100 m² worden gerealiseerd);
- restauratie van het rijksmonument schuilkerk op Erve den Haimer (gemeente Enschede). De waardevolle te behouden rijks monumentale schuur, ooit in gebruik als schuilkerk, zal worden gerestaureerd en in gebruik genomen worden als (werktuig)berging.

Door de ontwikkeling zal het erf compacter worden, waarmee het bouwvlak op de verbeelding ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zal worden verkleind.

Onderbouwing

Op de locatie Den Haimer verdwijnt de mogelijkheid voor een agrarisch bedrijf. Alle op het perceel betrekking hebbende milieuvergunningen zullen worden ingetrokken. Het zeer ruime agrarische bouwvlak wordt verkleind en gewijzigd in een woonbestemming. Op het erf zijn twee woningen aanwezig. Het landgoedplan voorziet in de sloop van alle aanwezige gebouwen, waaronder de twee bestaande woningen, en het oprichten van een schuurwoning en een Landhuis. De aanwezige rijksmonumentale schuilkerk zal worden gerestaureerd. De schuurwoning krijgt een inhoud van maximaal 750 m³, de gebruikelijke inhoudsmaat binnen een woonbestemming. Een eventueel bijgebouw (max. 100 m²) moet inpandig gerealiseerd worden. Het Landhuis krijgt een inhoud van maximaal 3000 m³. Ook mag daarbij een vrijstaand bijgebouw van maximaal 100 m² worden opgericht. De inhoud van het landhuis is groter dan de gebruikelijke inhoudsmaat binnen een woonbestemming (750 m³). Dit is te onderbouwen vanuit de regeling nieuwe landgoederen.

De regeling nieuwe Landgoederen biedt ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. De minimale omvang van een dergelijk landgoed bedraagt 10 hectare (nog niet gerangschikt onder de Natuurschoonwet) en bevat een landhuis van allure met een woonbestemming en een inhoud van minimaal 1000 m³. Tenminste 30% van het nieuwe landgoed moet bestaan uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype conform de natuurschoonwet en 90% van het terrein moet openbaar toegankelijk zijn. Beplanting en landhuis moeten het landschap verrijken en het nieuwe landgoed moet een aaneengesloten en samenhangend geheel vormen. Het Landgoed Hof te Twekkelo heeft een oppervlakte van ca. 22 ha. Daarvan is 8 ha nieuwe natuur. In totaal wordt circa 10 ha bestemd tot natuur. Het Landgoed wordt opengesteld voor publiek. In de anterieure overeenkomst die is gesloten met initiatiefnemer is zijn afspraken gemaakt over de aanleg, openstelling en het beheer van het landgoed. Zie paragraaf 4.4.

Landschapelijke inpassing

Voor de ontwikkeling wordt ruim ingezet op versterking van groene waarden en invulling van groenelementen. Aan de zuidzijde van het perceel, tussen de Haimersweg en de woonboerderij zal een hoogstamboomgaard worden aangeplant. De aanplant is opgenomen in het beplantingsplan (bijlage 18) en zal als voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen.

4.2 Locatie Bruninksweg (gemeente Hengelo)

Bebouwing

De bestaande woning op het perceel Bruninksweg 11 te Hengelo ligt binnen een toekomstige (geluids)hindercirkel van de het naastgelegen zuivelbedrijf op perceel Bruninksweg 5 te Hengelo. Als voorwaarde om de uitbreiding van het zuivelbedrijf mogelijk te maken, dient de woonfunctie op dit perceel te worden beëindigd. Met voorliggend plan zal de woonbestemming worden verplaatst, zodat de nieuwe woning niet ligt binnen de zonering van zowel het zuivelbedrijf aan de oostzijde, als ook buiten het afvalverwerkingsbedrijf gelegen aan de westzijde van het perceel. De woning zal worden vergroot naar 1.500 m³ met een inpandig of vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 100 m².

Onderbouwing

Op basis van het geldende bestemmingsplan is op het perceel Bruninksweg een woonhuis van maximaal 750 m³ toegestaan. Op erve het Elkeman is nog een bouwmogelijkheid voor een woonhuis van 750 m³ aanwezig. Deze mogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan verwijderd en verplaatst naar het perceel aan de Bruninksweg, zodat er aan de Bruninksweg een woonhuis van maximaal 1500m³ gebouwd mag worden. Daarbij is het toegestaan een bijgebouw van maximaal 100 m² op te richten.



Figuur 4.3 Ontwikkeling op locatie Bruninksweg

Landschappelijke inpassing

De tuinbeplanting concentreert zich rondom het erf. De rest van de kavel blijft (extensief) weiland. Enkele hagen van bijvoorbeeld beuk worden gebruikt om de verschillende functies op het erf te scheiden. Voor de volledige beschrijving wordt verwezen naar het beplantingsplan(bijlage 18), welke als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen.

4.3 Locatie Grote Veldweg (gemeente Enschede/Hengelo)

Bebouwing

Aan de achterzijde van het perceel is reeds een bijgebouw gesloopt. In figuur 4.4 is aangegeven in rood wat voor deze ontwikkeling wordt ingezet om te slopen. De oppervlakte hiervan bedraagt ca. 250 m².

Het is de bedoeling in de toekomst materiaal en materieel waaronder een tractor, kiepwagen, bermmaaier t.b.v. het beheer van Hof te Tweekelo op te slaan in de oude stal aan de Grote Veldweg 50. De stal is momenteel te laag voor hergebruik als werktuigenberging. Bij de verbouwing van de ligboxenstal wordt meteen kwaliteit toegevoegd door middel van een hoogwaardigere materialisatie.



Figuur 4.4 Ontwikkeling Grote Veldweg

Onderbouwing

Op het perceel aan de Grote Veldweg is een voormalige ligboxenstal aanwezig. Deze zal worden omgevormd tot een beheergebouw. De andere landschapsontsierende voormalige agrarische schuur op dit perceel zal worden gesloopt.

Landschappelijke inpassing

Hier speelt voornamelijk dat het erf wordt opgeruimd. Zo is in het verleden een crossbaantje en een paardenbak opgeruimd. Voor de volledige beschrijving wordt verwezen naar het beplantingsplan (bijlage 18), welke als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen.

4.4 Landschappelijke investering landgoed

Aanbevelingen

De kern van het landgoed wordt gevormd door natuur in verschillende vormen. De cultuurhistorische verkenning van september 2019 door adviesbureau Res nova Monumenten (bijlage 3) heeft meerdere aanbevelingen gedaan voor de ruimtelijke inrichting van het landgoed.

- Behoud het duidelijk herkenbare onderscheid tussen enerzijds het middeleeuwse kampenlandschap in het oostelijke deel van het projectgebied (kampen en onregelmatige begrenzingen en houtwallen) en de laat-negentiende-eeuwse ontginningen in het westelijke deel (rechtlijnige verkaveling en infrastructuur).
- Behoud de landschappelijke karakteristiek van niveauverschillen (kampen) en de kleinschaligheid van het coulisselandschap (houtwallen als begrenzing). Voorkom te grote percelen bossage, om de kleinschaligheid van het landschap te benadrukken.
- Behoud de open karakteristiek tussen het landschap en de historische boerenerven. Bij De Haimer is deze visuele verbintenis in de afgelopen decennia verdwenen. Ook hier is het wenselijk de relatie met het landschap te herstellen.
- Benadruk op specifieke locaties de aanwezigheid van de spoorlijn meer in het landschap. Aangezien in het zuidelijke deel de bakstenen brug nog aanwezig is, zou dit de meest voor de

hand liggende locatie zien om het tracé inzichtelijk te maken. Door middel van een zichtlijn kan worden aangesloten op de reeds uitgevoerde ingrepen in de noordwestelijke hoek

Ruimtelijke investering landschapsplan

Mede op basis van deze aanbevelingen heeft het landschapsplan van Eelerwoude vorm gekregen. Hierin komen de volgende concrete groene investeringen terug. Deze investeringen zijn afgebeeld in figuur 4.5 en figuur 4.6.

- Kruidenrijk grasland, kruidenrijke akker en bos wisselen elkaar af. Via een netwerk van houtwallen en singels wordt de kern verbonden met de omgeving. Deze elementen worden vergezeld van kruidenrijke stroken om zo de biodiversiteit zo volledig mogelijk te stimuleren.
- Via enkele bestaande en nieuwe poelen wordt ook de blauwe component op het landgoed versterkt. Het onderscheid in landschappelijk raamwerk tussen het oostelijke en westelijke deel van het landgoed wordt aangezet door het contrast tussen het oude hoevenlandschap en de heideontginning te versterken.



Figuur 4.5 Omzetting van agrarische percelen naar nieuwe natuur

In de geldende bestemmingsplannen is de al aanwezige natuur niet opgenomen. Deze hebben veelal nog een agrarische bestemming. Met dit bestemmingsplan worden deze gronden met een omvang van totaal circa 10 ha. omgezet naar een natuurbestemming. Uit figuur 4.5 valt op te maken dat van die 10 ha. er 8 ha. aan nieuwe natuur toegevoegd wordt.

- Omvormen van 8 hectare landbouwgrond naar nieuwe natuur (zie figuur 4.5), investering en herstel van landschapselementen, zoals de aanleg en versterking poelen, het planten van fruitbomen op het erve Elkeman aan de Tweekelerweg 356 en het versterken van een houtwal, het planten van de solitaire boomgroep, het versterken van het bosperceel en de aanleg van een nieuw wandelpad een en ander conform Langoedontwikkelplan Hof te Tweekelo van Eelerwoude (bijlage 2);
 1. Omvorming 0,68 hectare landbouw naar vochtig grasland (1, figuur 4.6). Deze minder rijke en lager gelegen gronden hebben hoge natuurpotentie.
 2. Omvorming 2,75 hectare landbouw naar kruidenrijk grasland op de drogere plekken (2, figuur 4.6).
 3. Vier nieuwe poelen;
 4. Wat betreft de overige agrarische gronden wordt gestreefd naar omvorming naar extensieve landbouw.



Figuur 4.6 Landschappelijke investering Hof te Tweekelo

- De esrand (3, figuur 4.6) aan de zuidoostkant van het plangebied versterken.
- Het bos dat de kern van het landgoed vormt wordt verduurzaamd en krijgt een mantel en zoomvegetatie (4, figuur 4.6);
- De houtwallen rond het erf aan de Bruninksweg (5, figuur 4.6) worden steviger aangezet met een mantel en zoomvegetatie.
- Op het erf Elkeman worden wordt een nieuwe hoogstam-fruitgaarden aangelegd (6, figuur 4.6).
- Verder worden op diverse plakken karakteristieke bomen toegevoegd (7, figuur 4.6), die het landgoed tot een herkenbaar geheel maken.

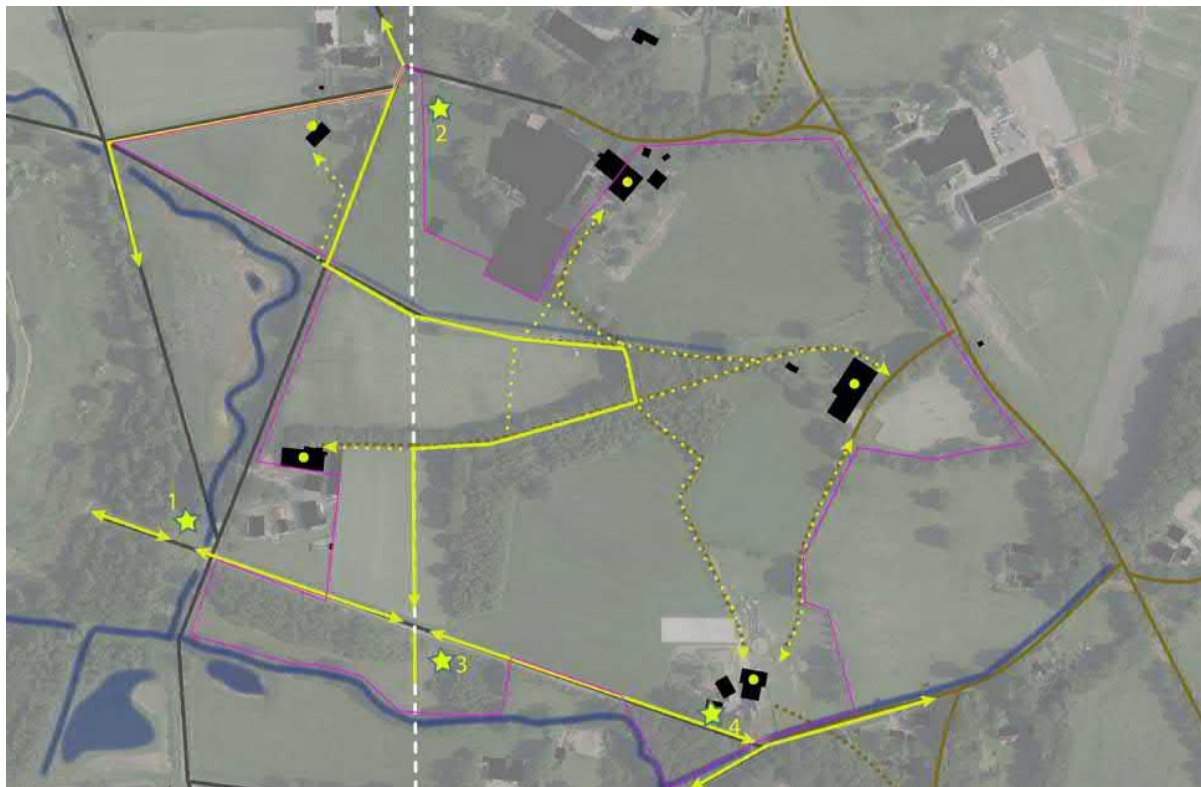
Openstelling landgoed

Een van de uitgangspunten voor het ontwikkelen van het landgoed, betreft de openstelling ervan. De opstelling ervan draagt bij aan recreatief medegebruik en beleefbaarheid van het landgoed.

De openbare routes in het gebied worden gekoppeld aan bijzondere punten. Deze punten zijn of worden voorzien van informatie zodat de cultuur- en natuurwaarde van de plek worden toegelicht. Ook worden enkele delen verlegd over een deel van het voormalige spoortracé. In figuur 4.7 zijn enkele sterlocaties afgebeeld, de nummers daarin opgenomen, corresponderen met het volgend overzicht.

1. Toeristisch informatiepunt
2. Informatiepunt over de Zuivelhoeve
3. Voormalig station 'Halte Tweekelo'
4. Voormalige schuilkerk in monumentale schuur

Enkele zandwegen lopen momenteel dood voor gemotoriseerd verkeer of hebben alleen nut voor aanwonenden. Initiatiefnemer is voorstander om enkele zandwegen af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en te behouden voor extensieve recreatie.



Figuur 4.7 Openstellingskaart (gele doorgetrokken lijn) en informele privé routes (gele stippellijn), ster is bijzonder punt op route)

4.5 Dorpsplein Usselo

Als extra kwaliteitsimpuls wordt de herinrichting van het dorpsplein van Usselo door de initiatiefnemer van dit plan bekostigd. De herinrichting is afgebeeld in figuur 4.8. De herinrichting heeft als doel dat het dorpsplein een centraal punt voor het buurtschap Usselo wordt. Er worden parkeerplaatsen toegevoegd en beplanting wordt aangebracht. De herinrichting is niet strijdig met het geldende bestemmingsplan en maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan, echter het draagt wel bij aan de ruimtelijke investering van de rode ontwikkelingen als beschreven in de paragrafen 4.1 t/m 4.3. De bekostiging van de herinrichting is in de anterieure overeenkomst afgehecht en zal met het landgoedplan ook onderdeel uitmaken van de voorwaardelijke verplichting.



Figuur 4.8 Herinrichting dorpsplein Usselo

4.6 Welstand en beeldkwaliteit

Gemeente Enschede

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Hof te Tweekelo" gelden de welstandsidentiteiten "Vrije landelijke bebouwing" rondom de erven en de erven zelf als "Boerenerven, oude es-erven".

Bij voorliggend plan is het juist niet de bedoeling dat er boerenerven ontstaan. Hetgeen hier gebouwd dient te worden, is van heel andere architectuur. Daarom wordt de welstandsnota aangepast voor dit plan. Voor de nieuwe woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld welke als bijlage (bijlage 8) is gevoegd. Hierin zijn randvoorwaarden voor de inrichting van de percelen opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan maakt deel uit van de procedure voor wijziging van de Welstandsnota en zal separaat aan het bestemmingsplan meelopen.



Figuur 4.9 Welstandsk kaart (gemeente Enschede)

Gemeente Hengelo

Op 1 februari 2018 is de aangepaste welstandsnota in de gemeente Hengelo vastgesteld. Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Het toetsingsniveau is gedifferentieerd, dat wil zeggen: streng waar nodig, soepel waar mogelijk. Waar veel mensen verblijven (bijvoorbeeld de binnenstad) of waar cultureel erfgoed aanwezig is (bijvoorbeeld Tuindorp 't Lansink) daar wordt streng getoetst. In woonwijken en andere delen van de stad waar weinig mensen verblijven wordt soepel of zelfs niet meer getoetst aan de welstandscriteria (sommige industrieterreinen). Om dit te realiseren zijn vier toetsingsniveaus ingevoerd: Behoud door ontwikkeling (voor monumenten), welstandsniveau hoog, welstandsniveau middel en welstandsvrij. De welstandscriteria zijn afgestemd op de stedenbouwkundige typologieën van de bebouwing. Elke bouwstijl heeft zo zijn eigen specifieke karakter en de toetsingsregels zijn hier op afgestemd. De toetsing heeft betrekking op situering hoofdvorm, gevelaanzichten (niveau middel) en materiaal- kleurgebruik en detaillering. Het bestemmingsplan regelt de massa (hoogtes) en de locatie van de massa (rooilijnen). Voor sommige bouwplannen/ locaties worden zogenaamde 'ontwikkelcriteria' vastgesteld (beeldkwaliteitseisen) inclusief toetsingsniveau.

Naast de nota zijn twee verschillende kaarten van toepassing; een met de stedenbouwkundige typologieën en ontwikkelcriteria en een met het toetsingsniveau. Voor het plangebied geldt typologie "buitengebied" en toetsingsniveau "middel".

De welstandsnota wordt in Hengelo gebruikt als toetsingskader. Het beeldkwaliteitplan uit bijlage 8 is uitsluitend van toepassing op het Enschedese grondgebied.

4.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal thema in het gemeentelijk beleid van Enschede. Duurzaam handelen is daarbij meer dan het ontzien van natuur en milieu. In dat opzicht vraagt duurzaam handelen bijvoorbeeld ook om een solide financieel beleid. Voor 2015 werd onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid vooral gewerkt aan maatregelen die gericht zijn op het tegengaan van gevolgen voor de klimaatverandering. Daarmee is niet gezegd dat er voor thema's die op andere plaatsen wel onder het beleidsveld duurzaamheid worden geschaard, zoals afval, water en bodem, geen aandacht was maar van een breed en samenhangend duurzaamheidsbeleid was toen nog geen sprake. Om daar verandering in te kunnen brengen is het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

4.7.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

In het Actieplan duurzaamheid, dat op 8 juni 2015 door de gemeenteraad van Enschede is vastgesteld, heeft de gemeenteraad er voor gekozen om het duurzaamheidsbeleid toe te spitsen op de volgende punten:

Energie

Verhogen van het op eigen grondgebied opgewekte aandeel hernieuwbare energie tot minimaal 12 procent in 2030 en minimaal 27 procent van het voor 2050 voorziene gebruik van energie.

Eigen organisatie

Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit

Behoud en versterken van de verscheidenheid aan dier- en plantsoorten in de leefomgeving

Groene groei

Groei van de economie zonder dat dit nadelig is voor klimaat, water, bodem, grondstoffen en biodiversiteit.

Circulaire economie

Verminderen van de hoeveelheid (rest-)afval door afvalpreventie en het beter scheiden van restafval.

Klimaatadaptatie

Negatieve gevolgen die gepaard gaan met klimaatverandering beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt benutten.

Duurzame mobiliteit

Verhoging van het aandeel fietsgebruik in het totaal aantal verplaatsingen, stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en stimuleren van het gebruik van elektrische auto's.

WEconomy

Bewoners in Enschede dragen in collectief verband actief bij aan een of meer van de duurzame doelstellingen.

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

Binnen de aanpak van het Actieplan Duurzaamheid staan de begrippen 'duurzame daden', 'duurzame deals' en 'duurzaam doen' centraal.

Duurzame daden

De gedachte hierbij is dat het zichtbaar maken van bestaand duurzaam gedrag de beste manier is om anderen te inspireren en aan te zetten tot duurzaam handelen. We richten ons daarbij op de groep die in beginsel bereid is tot duurzaam gedrag.

Duurzame deals

Duurzame deals, oftewel afspraken over duurzaam handelen, zijn een middel om nieuw duurzaam gedrag uit te lokken. Bij de uitvoering van duurzame initiatieven lopen bedrijven, instellingen en groepen inwoners soms tegen barrières aan. De gemeente wil die belemmeringen wegnemen. Soms

kunnen we daar zelf voor zorgen. In andere gevallen doen we daarvoor een beroep op anderen. De deals maken duidelijk dat verduurzaming van de samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen

Zelf het goede voorbeeld geven is binnen de gekozen aanpak een belangrijk uitgangspunt. Verduurzaming van de eigen organisatie is in dit Actieplan duurzaamheid verder uitgewerkt onder de noemer Duurzaam Doen.

Voor deze benadering is gekozen, omdat het een positieve benadering is, die anderen inspireert en stimuleert tot duurzame handelingen (gedrag, het doen van investeringen etc.). Het voordeel van deze aanpak is bovendien dat het gedrag voor de doelgroep herkenbaar en dichtbij is, de communicatieboodschap hierdoor aansluit bij de belevingswereld van mensen en de huidige doeners de afzender/ambassadeur zijn (in plaats van de gemeente). Hierdoor is het een aanpak van de stad, in plaats van de gemeente.

4.7.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt aan de hand van het Actieplan Duurzaamheid bekeken in hoeverre het bestemmingsplan kan bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Algemeen

Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, gezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden. Dit kan er toe leiden dat in het ene geval ingezet wordt op een zongerichte verkaveling, terwijl in het andere geval gekoerst wordt op het gebruik van bodem- en/of windenergie, dan wel aansluiting op het warmtenet. Ook de aanpassing aan de klimaatverandering is in hoge mate een ruimtelijk vraagstuk. Meer warme zomers en een toenemende kans op extreme weersituaties vragen bij een verdere ontwikkeling van de stad om het vergroten van afvoer- en absorptievermogen in stedelijke watersystemen en het voorkomen van 'hitte-eilanden' en hittestress.

Energie :

Voor het realiseren van veel energie besparende maatregelen of voorzieningen in, aan of op gebouwen, zoals isolatie van vloer, muren of dak, het plaatsen van zonnepanelen of een zonnecollector op het dak, is geen omgevingsvergunning vereist. Voor warmte-koude opslag en bodemenergiesystemen is de provincie Overijssel het bevoegd gezag. Voor nieuwbouw geldt dat moet worden voldaan aan de energieprestatienormen uit het Bouwbesluit. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor bijvoorbeeld het realiseren van windturbines of zonneparken en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Klimaatadaptatie :

Voor het realiseren van relatief eenvoudige klimaatadaptieve maatregelen en voorzieningen als groene dakbedekking op gebouwen en het in de bodem infiltreren van hemelwater is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater, het vrij houden van bebouwing van overloopgebieden (bij overstrooming), het vrij houden van bebouwing langs beken of van lage plekken die natuurlijke waterbergingen vormen, het ophogen van gronden of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstroomingen en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Circulaire economie:

Voor het realiseren van afvalcontainers voor het gescheiden inzamelen van afval en herbruikbare materialen is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen en bedrijven voor de verwerking van afval.

Biodiversiteit :

Natuurgebieden, bossen, parken en andere structurele, veelal openbaar toegankelijke, groenvoorzieningen worden in een bestemmingsplan als zodanig bestemd en voorzien van een passende beschermende gebruiks- en bouwregeling. Daarnaast maakt een bestemmingsplan het in nagenoeg elke bestemming mogelijk om groenvoorzieningen van ondergeschikte aard te realiseren.

Overige actiepunten :

Voor de overige actiepunten uit het Actieplan Duurzaamheid kan korthedshalve worden volstaan met de conclusie dat deze geen ruimtelijke relevantie hebben en als zodanig dus ook niet of hooguit indirect van invloed zijn op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Duurzame energie

De mogelijkheden voor opwekking van duurzame energie, met behoud van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten wordt in een later stadium vervolgstadium van de planontwikkeling onderzocht. Zo kunnen mogelijk zonnepanelen worden geplaatst op enkele gebouwen en in veldopstelling.

Duurzaam grondgebruik

Initiatiefnemer is voornemens om de gronden die niet worden afgewaardeerd om duurzaam agrarisch te beheren, waarbij geen gif wordt toegepast.

Per procent organisch stof in de bodem kan tot 170.000 liter water per hectare op worden geslagen (sponswerking). Dit vergroot de veerkracht van het gehele systeem van flora en fauna, op en onder de grond. Er worden akkerranden en bloemrijke kruidenranden ingezaaid langs alle velden en er wordt graan op de essen verbouwd en geen mais of gras.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "**Hof te Tweekelo**" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Daarnaast wordt in deze paragraaf verslag gedaan van de uitkomsten van de bedrijven- en milieu-inventarisatie en de toepassing van milieuzonering.

5.1.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

Toetsing bestemmingsplan "Hof te Tweekelo" aan het Besluit m.e.r.

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

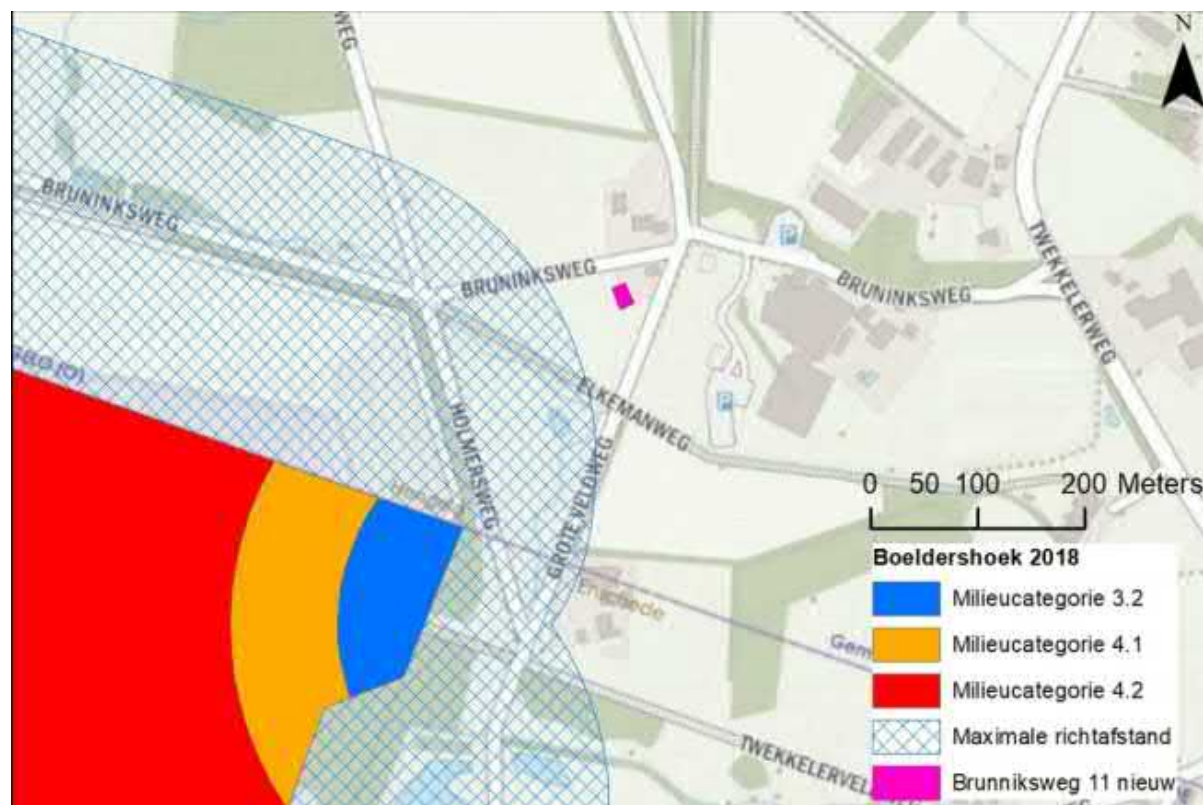
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Hof te Tweekelo" aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze bedrijfsactiviteiten en voorzieningen. De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk/buitengebied.

Op Den Haimer ligt een agrarische bestemming met ruim bouwvlak. De agrarische bestemming vervalt, gezien er ter plaatse een woning wordt herbouwd.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten westen van Enschede en ten zuidoosten van Hengelo. Omliggende percelen hebben woonbestemmingen of bestaan uit agrarische gronden (zonder bouwblok) of bospercelen. Op afstand ligt een agrarisch bedrijf, een zuivelbedrijf en Twence. Tussen die bedrijven en het plangebied zijn woonpercelen gesitueerd.

De Zuivelhoeve behoort tot sbi-code 1551-3 (melkproducten fabrieken), categorie 3.2. Bij deze categorie behoort een maximale richtafstand van 100 meter voor het aspect geluid. In de huidige situatie ligt de woning op perceel Bruninksweg 11 te Hengelo binnen de zonering van de zuivelfabriek. Onderdeel van de ontwikkeling is dat deze woning gesloopt en herbouwd wordt. De afstand van de zuivelfabriek tot de te herbouwen woning is vergroot, waarmee met nader onderzoek (zie bijlage 9) is onderbouwd dat de woning gerealiseerd kan worden.

Tevens zal rekening gehouden moeten worden met de afstand tot de bedrijvigheid van Twence met inwaartse milieuzonering tot maximaal 4.1, gelegen ten westen van het perceel. Deze bedrijfsactiviteiten hebben een hindercontour van 200 meter. Van de gesitueerde woning tot het afvalverwerkingsbedrijf ligt een afstand van ca. 250 meter. In figuur 5.1 is hiervan afgebeeld, hier ruimschoots aan deze hinderafstand wordt voldaan. De afbeelding komt uit het onderzoeksrapport van "Hof te Twekkelo – milieuzonering" door Sweco op 26 juni 2020 (zie bijlage 5).



Figuur 5.1 Zonering Twence

Het agrarisch bedrijf (paardenpension) ligt op ongeveer 420 m ten noordoosten tot de locatie Den Haimer het dichtst bij een ontwikkelingsgebied.

Gezien de afstanden ten opzichte van omliggende (agrarische) bedrijven en het feit dat bestaande woningen (met uitzondering van de locatie Bruninksweg) tussen deze bedrijven en het plangebied staan, kan geconcludeerd worden dat de omliggende bedrijven geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Anderzijds zorgen de woningen niet voor een belemmering in de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

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

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het bodembeleid in Nederland heeft een hervormingsfase ondergaan. Er is sprake van een overgang van het saneren van vervuilde bodems naar het duurzaam

beheren en bewust gebruiken van de bodem en de ondergrond. Het beleid richt zich niet uitsluitend meer op het wegnemen van bodemverontreiniging, maar de nadruk is komen te liggen op creatief, innovatief en integraal beheer en gebruik van de bodem en ondergrond. Het oude beginsel van niet bouwen op een vervuilde bodem is hiermee verlaten. Bouwen op een ernstig verontreinigde bodem is onder voorwaarden mogelijk. Functiegericht en kosteneffectief saneren is dan voldoende. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Hof te Tweekelo"

In het plangebied worden drie woningen (verplaatst en vergroot) mogelijk gemaakt. Om de kwaliteit van de bodem in het plangebied te bepalen is een vooronderzoek uitgevoerd voor de locatie Bruninksweg door een verkennend bodem- en asbestonderzoek. Hierna volgt de conclusie van dit onderzoek, voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting.

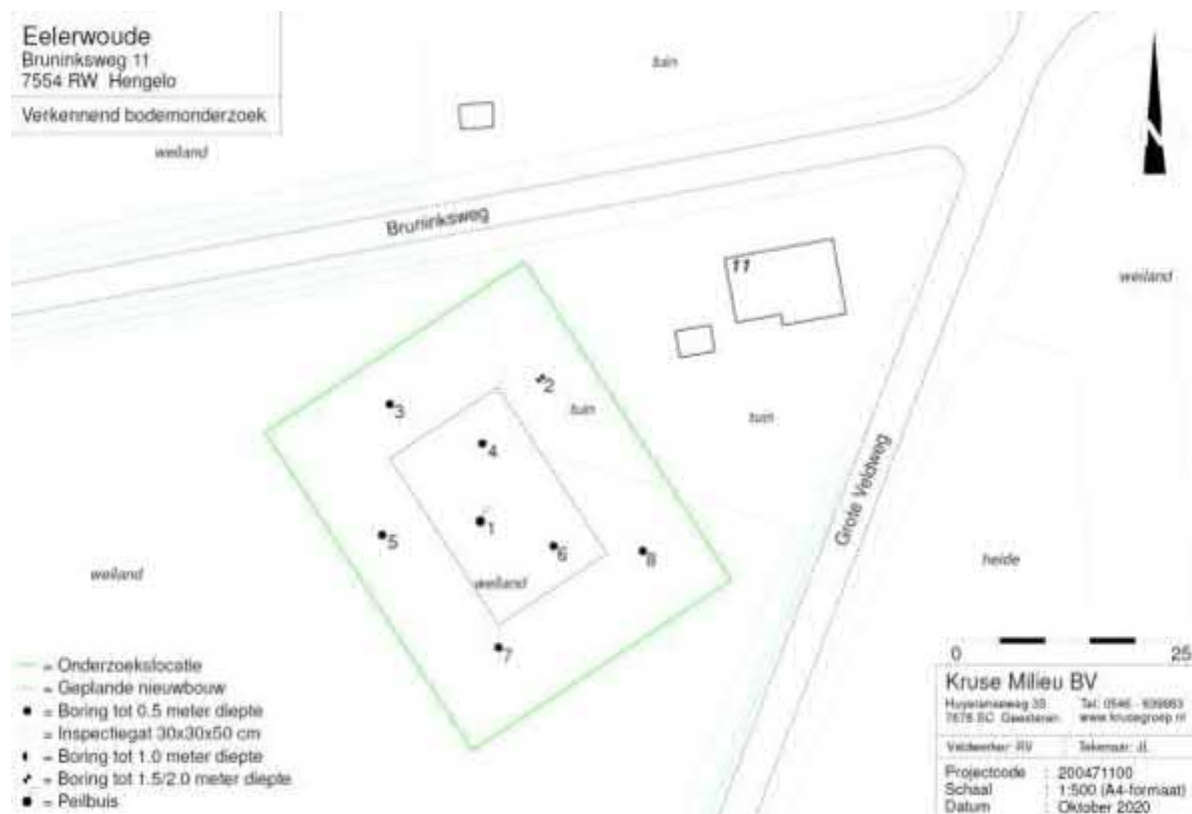
Locatie Den Haimer

Op het adres Haimersweg 225 is sinds 2010 het agrarisch bedrijf Paardenpension den Haimer gevestigd. Daarvoor was er een melk- en pluimveebedrijf gevestigd. Daarbij heeft bovengrondse opslag van dieselolie plaatsgevonden. Dit zou een plaatselijke bodemverontreiniging met minerale olie kunnen hebben veroorzaakt. Het is bekend dat er binnen de herontwikkelingslocatie plaatselijk sprake zou kunnen zijn van een bodemverontreiniging. Dit betekent dat de initiatiefnemer rekening moet houden met de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging. De financiële uitvoerbaarheid van de herontwikkeling wordt door de aanwezigheid van een plaatselijke bodemverontreiniging niet wezenlijk belemmerd. De betreffende bodemverontreiniging vormt dan vanwege de ligging geen belemmering of kan indien dat nodig blijkt te zijn functiegericht en kosteneffectief worden gesaneerd.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen zal een bodemonderzoek volgens de NEN 5740 moeten worden uitgevoerd. Dit eventueel aangevuld met een bodemonderzoek naar de aanwezigheid van asbest volgens de NEN 5707.

Locatie Bruninksweg

Ten behoeve van de bestemmingswijziging voor het plan Hof te Tweekelo is voor het deelgebied Bruninksweg 11 te Hengelo een bodemonderzoek uitgevoerd (Rapport Verkennend Bodemonderzoek conform NEN5740 Bruninksweg 11 - Hengelo; Kruse Milieu; 20047110; 27 oktober 2020 (zie bijlage 10)). Het bodemonderzoek is uitgevoerd op een deel van perceel K3138 en een deel van perceel K3154 gemeente Hengelo. De onderzoekslocatie is in onderstaande afbeelding weergegeven (groen omlijnd).



Figuur 5.2 Onderzoekslocatie bodem Bruninksweg 11

Op basis van de resultaten van de bodemonderzoek kan de conclusie worden getrokken dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan koper aangetroffen. In het grondwater zijn naast licht verhoogde gehalten met barium, cadmium en zink een matig verhoogd gehalte met nikkel aangetroffen. Gesteld wordt dat het matig verhoogde nikkelgehalte in het grondwater is toe te schrijven aan een plaatselijk (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en wordt de bodem geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Bodemdaling

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

Na de zoutwinning blijft de caverne als holle ruimte achter. Deze cavernes bevinden zich op een diepte van 300 tot 450 meter onder maaiveld. Na verloop van tijd kan het gebeuren dat het dak van de caverne instort en dat daardoor aan de oppervlakte uiteindelijk bodemdaling ontstaat. Vanaf 1960 is dit verschillende malen voorgekomen. De bodemdaling ontwikkelt zich in de vorm van tamelijk gelijkmatige schotels, aanvankelijk in snel tempo (decimeters per jaar), gevolgd door vele tientallen jaren van langzaam dempende bodemdaling. Bodemdaling kan een bedreiging vormen voor in het gebied voorkomende gebouwen, hoogspanningslijnen, wegen etc. Als gevolg is hiervan nader onderzoek gedaan en beschreven in het rapport 'inzake bodemdaling voor drie bouwlocaties ten behoeve van de ontwikkeling van Hof te Twekkelo' door Nouryon van 6 juli 2020 (zie bijlage 6). Met een aanpassing van de erfinrichting en daarbij de situering van de geplande bebouwing is het onderzoek geactualiseerd. Zie hiervoor bijlage 19. De conclusies uit dit rapport zijn als volgt.

Bruninksweg 11:

- De locatie van de nieuw te bouwen woning ligt alleen in de invloedzone van caverne 81, boring 83. Ten opzichte van de locatie van de huidige woning zal de nieuwe woning zich verder van het centrum van de invloedzone bevinden. Dit zorgt er voor dat de maximale bodemdaling die zou kunnen optreden kleiner is dan bij de huidige woning.

Grote Veldweg:

- De locatie van de schuur ligt vooral in de invloedzone van caverne 78 en aan de uiterste buitengrenzen van de invloedzones van de cavernes 112 en 114. De invloedzones van cavernes 112 en 114 zijn daarom niet bij de invloedzone van caverne 78 opgeteld.
- Bij de aanvraag van deze bodemdalingsprognose is aangegeven dat de schuur gebouwd zal worden op een bestaande fundering. Het is van groot belang om de bestaande fundering te inspecteren en te verifiëren of deze bestand is tegen de bodemdaling, scheefstelling en horizontale vervorming zoals weergegeven in tabel 2 en bijlage 3, 4 en 5.

Haimersweg 225:

- De invloedzones van caverne 130 en 213 overlappen elkaar sterk. Omdat caverne 213 stabiel is, is de kans op migratie en de daaruit volgende bodemdaling aanzienlijk kleiner dan van caverne 130. Binnen de orde van grootte van de gangbare ontwerplevensduur van gebouwen (ca. 100 jaar) is de kans dat beide cavernes migreren erg klein. Bovendien zijn er geen aanwijzingen dat eventuele migratie van een van de cavernes er voor kan zorgen dat een andere caverne eerder gaat migreren. Om deze redenen zijn beide invloedzones niet bij elkaar opgeteld.

Met de memo van 26 juli 2021 van Nobian (bijlage 19) is het bodemdalingsonderzoek als gevolg van nieuwe situering aangepast. Dit bouwblok is iets naar het noordoosten verplaatst waardoor het oppervlakte is verkleind. Dit leidt tot kleinere bodemdalingsprognose. De overige resultaten wijzigen niet.

Advies Staatstoezicht op de Mijnen (SodM)

SodM is gevraagd advies uit te brengen over de opgestelde prognose voor de toekomstige bodemdaling ten behoeve van de ontwikkelingslocaties in het landgoed.

Conclusie bodemkwaliteit

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

5.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen en/of de transformatie van bestaande panden naar wonen of een andere geluidgevoelige functie mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidgevoelige gebouwen en terreinen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het ook noodzakelijk zijn dat akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd in situaties dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "**Hof te Tweekelo**" of in de directe omgeving daarvan zijn meerdere op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen aanwezig. Het gaat hierbij om de volgende zoneplichtige wegen:

- Haimersweg
- Grote Veldweg
- Strootbeekweg
- Holmersweg
- Bruninksweg
- Tweekelerweg

Het bestemmingsplan voorziet daarmee in de realisatie van een geluidsgevoelig gebouwen (woningen) binnen de onderzoekszone van deze wegen. Als gevolg is een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is als bijlage opgenomen in de toelichting (bijlage 9).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat de optredende geluidsbelasting van elke weg apart bepaald inclusief correctie art. 3.4 uit het RMG 2012 niet hoger is dan:

- Lden 48 dB op de gevels van de nieuw te bouwen woning nr. 1 aan de Den Haimer;
- Lden 45 dB op de gevels van de nieuw te bouwen woning nr. 2 aan de Den Haimer;
- Lden 47 dB op de gevels van de nieuw te bouwen woning aan de Bruninksweg.

De berekende geluidsbelasting bij de woningen voldoet aan de gestelde eis uit de Wetgeluidhinder. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek volgt dat de optredende geluidsbelasting de ten hoogste toelaatbare waarde van Lden 48 dB uit de Wet geluidhinder niet overschrijdt. Nader geluidsonderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Tevens is onderzocht of de gecumuleerde geluidsbelasting door verkeer en wegen gelegen in de directe omgeving ertoe bijdragen de toelaatbare waarde wordt overschreden. De cumulatieve geluidsbelasting zonder aftrek artikel 110g Wgh bedraagt op de woning ten hoogste 53 dB. Uitgaande van de, in het Bouwbesluit opgenomen, minimale eis van 20 dB voor de gevelwering zal de geluidsbelasting in de woningen in dat geval aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit voldoen.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan "**Hof te Tweekelo**" is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege railverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan "**Hof te Tweekelo**" is niet gelegen in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan "**Hof te Tweekelo**" niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege industrielawaai kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Wet geluidhinder

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

5.1.5 Luchtverkeerslawaai

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

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

Conclusie Luchtverkeerslawaai

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

5.1.6 Luchtkwaliteit

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

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

Luchtkwaliteit en het plangebied "Hof te Twekkelo"

Het bestemmingsplan "Hof te Twekkelo" beoogt het planologisch mogelijk te maken dat 3 woningen worden verplaatst en vergroot.

Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. De realisatie van 3 (bestaande) woningen is daarmee zondermeer een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool 2017 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2016, 2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.1.7 Externe veiligheid

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

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

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De

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

De wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid kan grofweg in twee categorieën worden ingedeeld: regelgeving met betrekking tot risicovolle activiteiten bij inrichtingen en regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen. In bijlage 7 behorende bij de toelichting is een onderzoek naar externe veiligheid toegevoegd. De resultaten uit dit onderzoek worden hieronder samengevat.

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

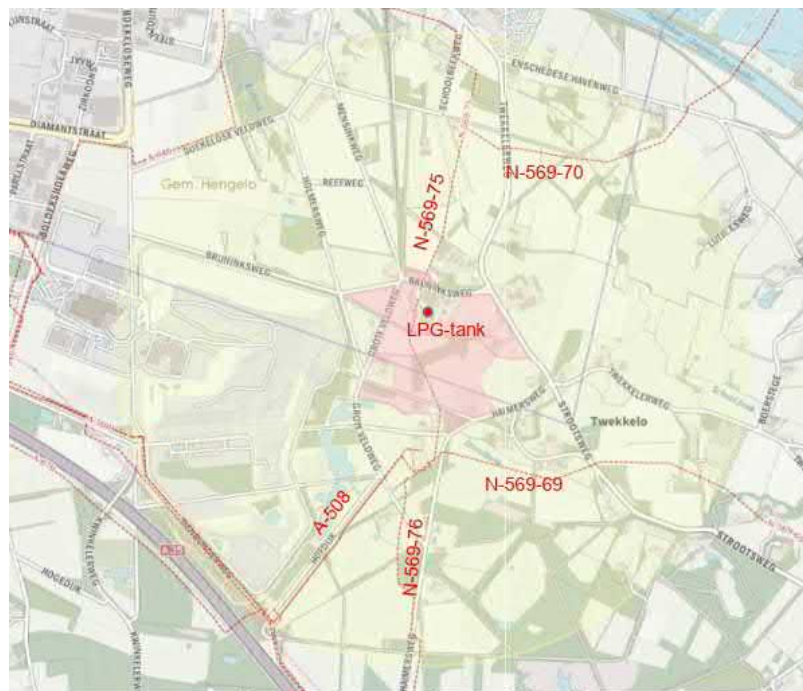
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "**Hof te Tweekelo**" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is. Bovendien wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen in het bestemmingsplan expliciet uitgesloten. Een nadere toetsing aan het Bevi en/of het BRZO kan daarmee achterwege blijven.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "**Hof te Tweekelo**" of in de directe nabijheid daarvan zijn enkele buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Hof te Tweekelo" is de hogedruk aardgastransportleiding N-569-75 van de Gasunie gelegen waarop het Bevb van toepassing is.

In de nabijheid van het plangebied zijn de hogedruk aardgastransportleidingen N-569-69, N-569-70, N-569-76 en A-508 gelegen.

De leidingen kennen ter hoogte van het plangebied geen 10^{-6} contour voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Over het plangebied liggen wel 100% en 1% letaalzones. Binnen deze, voor het groepsrisico relevante, zones neemt het aantal aanwezigen niet toe ten gevolge van dit plan. Er worden drie woningen gesloopt en er komen drie woningen voor terug op min of meer de dezelfde locatie. Daarom heeft het plan geen invloed op het groepsrisico ten gevolge van de leiding.



Naam buisleiding	Medium	Druk [bar]	Diameter [inch]	Invloedsgebied [m]	Indicatieve afstand plangebied woning Brunniksweg [m]	Indicatieve afstand plangebied woning Twekkelerveldseweg [m]
N-569-69	Aardgas	40	9	50	675	190
N-569-70	Aardgas	40	13	140	675	190
N-569-75	Aardgas	40	13	140	106	111
N-569-76	Aardgas	40	7	75	740	380
A-508	Aardgas	66	18	245	635	240

Figuur 5.3 Overzichtskartaart externe veiligheid

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

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

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Hof te Twekkelo" zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. De A35, met een indicatieve zone van 200 meter, ligt op een afstand van ruim 1.000 meter en is daardoor niet relevant.

Basisnet Water

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

Basisnet Spoor

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

Gebruik van luchthavens

De aanwezigheid van vliegvelden en grote luchthavens in de omgeving is van belang in het kader van de externe veiligheid omdat de kans op het neerstorten van vliegtuigen in de buurt van een vliegveld of luchthaven groter is dan elders. Een luchtvaartongeval is daar dus te voorzien en het is denkbaar dat daarbij (woon)bebouwing wordt getroffen. Een vliegtuig of helikopter kan overall neerstorten, de

gevolgen kunnen dus in beginsel op elke plek optreden. Het risico is echter het grootst nabij een vliegveld of luchthaven, vooral bij het opstijgen en landen.

Het plangebied van het bestemmingsplan "Hof te Twekkelo" is hemelsbreed op ca. 5.6 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

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

5.2 Water

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

Hemelwater

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

Afvalwater

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

Oppervlaktewater

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

Grondwater en ontwatering

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

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

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

Afwatering

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

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

Waterhuishouding en het bestemmingsplan "Hof te Tweekelo"

Het is de bedoeling dat het plangebied een zo groen mogelijk aanzicht heeft. Dit betekent dat zo min mogelijk verharding gewenst is en groene daken gewenst zijn. Dit zorgt voor een goede opvang van het hemelwater. Het overige hemelwater, dat op verharding valt zonder groen dak, kan in het plangebied infiltreren.

Tweekelo is rijk aan poelen. Ook in de directe omgeving en binnen het plangebied zijn enkele poelen aanwezig. Door vier nieuwe poelen aan te leggen en bestaande te vergroten wordt het netwerk voor met name amfibieën en andere watergebonden flora en fauna fijnmaziger en veerkrachtiger.

Initiatiefnemer heeft waterschap Vechtstromen geïnformeerd via de digitale watertoets. Zie hiervoor bijlage 11 van de toelichting. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

In hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming wordt de aanwijzing en bescherming van de Europese 'Natura 2000' gebieden en de bijzondere nationale natuurgebieden (toekomstige Natura 2000 gebieden) geregeld. De Wet natuurbescherming bepaalt dat voor alle Natura 2000 gebieden instandhoudingsdoelstellingen en een beheerplan moeten worden vastgesteld. De instandhoudingsdoelstellingen hebben betrekking op de kwaliteit van natuurlijke habitats en de aanwezige habitats van soorten in een Natura 2000 gebied.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer ook op basis van een uitgevoerde passende beoordeling significant negatieve gevolgen niet met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten kunnen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt indien er redelijkerwijs geen alternatieven aanwezig zijn, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de negatieve gevolgen in voldoende mate worden gecompenseerd.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied "Hof te Tweekelo"

Het beschermde areaal bestaat uit de in Europees verband aangewezen zogeheten Natura 2000-gebieden.

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Het betreft gebieden die worden beschermd vanuit de Habitat- en de Vogelrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Voor de Natura 2000-gebieden gelden specifiek omschreven instandhoudingsdoelstellingen.

In de directe omgeving van de planlocatie liggen diverse Natura 2000-gebieden. Op ongeveer 5,5 km afstand (hemelsbreed) ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lonnekermeer en op ongeveer 7,5 km afstand (hemelsbreed) ligt het Natura 2000-gebied Buurserzand en Haaksbergerveen. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen planontwikkelingen is er geen sprake van mogelijk negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking.

Ten aanzien van de aanlegwerkzaamheden is depositieonderzoek (zie bijlage 20) uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde aanpassing van de woningbouw leidt tot een maximale stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j. Ook is in het rapport de gebruiksfase onderzocht metgelijk resultaat. Er geldt daarom geen vergunningsplicht conform het huidige toetsingskader voor stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming. Een nadere toetsing op grond van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is de aanwijzing en bescherming van planten- en diersoorten geregeld. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren in gevaar komt en dat vaste rust- en verblijfplaatsen en groeiplaatsen opzettelijk worden vernield of verstoord. Hiertoe zijn in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het opzettelijk doden of verontrusten van dieren of het verbod op het plukken van planten. Daarbij is het "nee, tenzij" principe het uitgangspunt, er mag geen schade worden toegebracht aan beschermde dieren of planten tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan en daarbij zorgvuldig wordt gehandeld.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen en/of anderszins functioneel leefgebied van beschermde soorten. In de praktijk kan van de verbodsbepalingen worden afgeweken wanneer een passend instrument wordt ingezet (juridische borging). De Wet Natuurbescherming biedt voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting de volgende instrumenten: vrijstelling, WABO-omgevingsvergunning mét verklaring van geen bedenking, werken met een goedgekeurde gedragscode, of ontheffing.

- Vrijstelling van de verbodsbepalingen wordt verleend door de minister en door de provincie. Een lijst met vrijgestelde soorten is per provincie in de provinciale verordening opgenomen.
- Een WABO-omgevingsvergunning mét verklaring van geen bedenking houdt in dat in de aanvraag voor de activiteit het onderdeel natuurwetgeving wordt opgenomen (omgevingsvergunning 'met aanhaking Wet Natuurbescherming'). Het bevoegd gezag (de provincie of Omgevingsdienst) moet een verklaring van geen bedenking afgeven, die wordt verwerkt in de vergunning.
- Een gedragscode flora en fauna beschrijft het proces en de richtlijnen voor zorgvuldig handelen tijdens het verrichten van werkzaamheden op locaties met groeiplaatsen en/of (vaste) rust- en verblijfsplaatsen van beschermde soorten. De gedragscode moet zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- Een ontheffing moet worden aangevraagd bij de provincie of bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Beschermde soorten en het plangebied "Hof te Tweekelo"

In 2020 heeft een toetsing plaats gevonden van de geplande ontwikkeling op de Wet natuurbescherming (Toetsing Wet natuurbescherming Landgoed Hof te Tweekelo, Eelerwoude, 2020 en Nader flora en faunaonderzoek Landgoed Hof te Tweekelo, Eelerwoude 2020). Uit deze onderzoeken kwam naar voren dat een deel van het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van diverse zwaarder beschermde soorten. Voor de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, steenmarter en kleine marterachtigen diende daarom een ontheffing aangevraagd te worden bij de Provincie Overijssel. Om een ontheffing Wet natuurbescherming te verkrijgen voor beschermde soorten moet:

- de gunstige staat van instandhouding gegarandeerd blijven;
- invulling gegeven worden aan de zorgplicht;
- voldaan worden aan een bij de wet genoemd belang;
- er mogen geen alternatieven zijn.

Deze gegevens moeten worden uitgewerkt in een projectplan. In het projectplan staat concreet welke werkzaamheden, wanneer, en op welke wijze worden uitgevoerd. Dit wordt aangevuld met een onderbouwing van de noodzaak van het project.

Het projectplan (Projectplan ontheffing Wnb Erfontwikkelingen Landgoed Hof te Tweekelo, Eelerwoude, 2020) is op 7 juli 2020 ingediend, waarna de Provincie Overijssel heeft besloten om een ontheffing te verlenen van verbodsbepalingen voor soorten van de Vogelrichtlijn, soorten van de Habitatrictlijn en nationaal beschermde soorten (WNB ontheffing soorten ruimtelijke ontwikkeling landgoed Hof te Tweekelo, Provincie Overijssel, 2021) voor de huismus, kerkuil, de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, steenmarter en kleine marterachtigen. De ontheffing is op 14 januari 2021 door de provincie Overijssel afgegeven (zie bijlage 17).

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Provincies hebben hiervoor soms een andere benaming.

Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Wanneer bij een ontwikkeling mogelijke effecten op de NNN denkbaar zijn, is het noodzakelijk een NNN-toetsing uit te voeren

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. De planlocatie ligt op korte afstand van begrensd NNN-gebied. De locatie Erve den Haimer grenst aan de overzijde van de Tweekelerveldweg aan NNN-gebied. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN significant aantasten. Een toetsing aan het NNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

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

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

Het bestemmingsplan "Hof te Tweekelo" is een gedetailleerd bestemmingsplan.

Wijze van bestemmen

Het uitgangspunt van een bestemmingsplan is om een passende bestemming toe te kennen aan de gronden in het plangebied. De bestemming bepaalt welke gebruiksdoelen of functies op grond van een goede ruimtelijke ordening zijn toegestaan.

Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie doorslaggevend. Als het ruimtelijk relevant is of als een bepaalde functie de omgeving beïnvloedt of daar eisen aan stelt, wordt gekozen voor een specifieke bestemming met eigen regels bouwen en gebruik.

Het is mogelijk om binnen de hoofdgroepen bestemmingen specifiekere te maken door bijvoorbeeld ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

In paragraaf 6.3 van deze plandoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Hof te Tweekelo" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende verbeelding waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De regels en de verbeelding dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
- c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan "Hof te Tweekelo".

In Artikel 1, Begrippen, zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee

wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd.

Artikel 2, Wijze van meten, geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving - de juridische vertaling - van de verschillende in het plangebied voorkomende en op de verbeelding opgenomen bestemmingen. Bij de indeling van de bestemmingsregels wordt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- a. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
- b. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
- c. nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
- d. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
- e. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
- f. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
- g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
- h. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden er een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk noodzakelijk is);
- i. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden. Deze artikelen bevatten regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. De "Slotregel" geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Agrarisch met landschappelijke waarde

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

Bos

De voor Bos aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de houtproductie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden.

Natuur

De gebieden die uitsluitend een natuurfunctie hebben, zijn bestemd als natuurgebied. Dat betekent, dat zij zijn bestemd voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Kleinschalige vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen, zijn toegestaan, voorzover de genoemde waarden hierdoor niet worden geschaad.

Verkeer

De bestemming "Verkeer" is toegekend aan de hoofdverkeerswegen in het plangebied, met de daarbij behorende gronden, bouwwerken en voorzieningen. Op gronden met deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming, straatmeubilair en (openbare) nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Verkeer - Zandpad

De bestemming 'Verkeer - Zandweg' is opgenomen voor (overwegend) onverharde wegen.

Wonen

De bestemming "Wonen" is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Vanzelfsprekend dient deze functie ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie. De te realiseren woningen vallen binnen deze bestemming.

6.3.2 Dubbelbestemmingen

Leiding - Gas

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van gasleidingen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

Waarde Archeologie (Middel, Hoog en Zeer Hoog)

Gronden met de bestemming Waarde - Archeologie Middel zijn naast voor de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn toelaatbaar indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

6.3.3 Gebiedsaanduidingen

Archeologisch onderzoeksgebied A

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied A" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

Archeologisch onderzoeksgebied B

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied B" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

Gebiedsaanduiding 'Overig - Bodemdalingsgebied'

Een andere belangrijke gebiedsaanduiding is 'Overig - bodemdalingsgebied'. Als gevolg van de zoutwinning in de gebieden van Enschede en Hengelo zijn er locaties ontstaan waar de grond instabiel kan zijn vanwege de holtes diep in de grond, cavernes genoemd. Deze cavernes zijn ontstaan vanwege de zoutwinning. In het geval van ontwikkelingen binnen deze gebieden (zones) is vooraf schriftelijk advies vereist van het Staatstoezicht op de Mijnen. Dit orgaan adviseert over de te verwachten veiligheidsrisico's als gevolg van bodeminstabiliteit in relatie tot de perceelslocatie en de verwachte levensduur van bijvoorbeeld gebouwen. Tevens wordt gekeken of er geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden optreedt.

Geluidszone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' geldt dat die gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte voor industrie. In dit geval de bedrijfsvoering van Twence.

Zoutwinning

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding is het op deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor de winning van steenzout en andere daarmee samenhangende delfstoffen.

Voorwaardelijke verplichting

De gebiedsaanduiding is opgenomen om de uitvoering van de erfinrichting zoals opgenomen in het landschapsplan te borgen.

6.3.4 Overige aanduidingen en figuren

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

Bouwvlak :

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

Functieaanduidingen :

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

Bouwaanduidingen :

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

Maatvoeringsaanduidingen :

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

Figuur :

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

6.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen: burgers, ondernemers en de overheid zelf. Het is een juridisch kader voor burgers en ondernemers waaruit kan worden afgeleid wat de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de planologische mogelijkheden in juridische zin zijn op percelen in de directe omgeving. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in het bestemmingsplan passen.

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied is de ontwikkeling van het Landgoed Hof te Twekkelo voorzien.

Exploitatieovereenkomst

De ontwikkeling van het plan betreft een particulier initiatief. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeenten Enschede en Hengelo vastgelegd. In deze overeenkomst is tevens geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. In verband hiermee kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is. Aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is hoeft de raad geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Hof te Tweekelo

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		17
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden	17
Artikel 4	Natuur	19
Artikel 5	Verkeer	21
Artikel 6	Wonen	22
Artikel 7	Leiding - Gas	25
Artikel 8	Waarde - Archeologie hoog	27
Artikel 9	Waarde - Archeologie middel	29
Artikel 10	Waarde - Archeologie zeer hoog	31
Artikel 11	Waarde - Waardevol reliëf	33
Hoofdstuk 3 Algemene regels		34
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 13	Algemene bouwregels	35
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	36
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 17	Overige regels	39
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		40
Artikel 18	Overgangsrecht	40
Artikel 19	Slotregel	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hof te Tweekelo met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0142-0201 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van het plan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw:

een uitbreiding van een hoofdgebouw op maaiveldniveau, met een rechtstreekse verbinding vanuit het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 ambachtelijke bedrijvigheid:

kleinschalige consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten waarin, geheel of overwegend, door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd.

het leveren van goederen is toegestaan, mits:

- dit naar aard en omvang een ondergeschikte activiteit is, en;
- de goederen verband houden met de betreffende bedrijfsactiviteit.

tot 'ambachtelijke bedrijvigheid' kunnen in ieder geval de volgende bedrijfsactiviteiten worden gerekend: fietsenmaker, schoen- en/of kledingreparatie, modeontwerp, kledingmakerij, woningstoffeerderij, lijstenmakerij, naai-atelier, wasserette, sleutelmakerij, klompenmakerij, uurwerkreparatie, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, computerservice, digitale en informatietechnische bedrijvigheid, grafische vormgeving, decorbouw, goud- en/of zilversmederij, beoefening van scheppende en beeldende kunst en opslag van goederen voor particulieren.

1.7 ander geluidsgevoelig gebouw:

een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw, niet zijnde een woning of zelfstandige wooneenheid, dat vanwege de bestemming daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft:

- a. een onderwijsgebouw;
- b. een ziekenhuis;
- c. een verpleeghuis;
- d. een verzorgingstehuis;
- e. een psychiatrische inrichting;
- f. een kinderdagverblijf,

met uitzondering van de delen van het gebouw die een andere gebruiksfunctie en/of bestemming hebben dan verblijfsruimten.

1.8 antennedragers:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.9 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 appartement:

een woning / zelfstandige wooneenheid in een woongebouw of in een ander gebouw boven een winkel of andere commerciële ruimte, dan wel in een ander gebouw boven een culturele, maatschappelijke of recreatieve voorziening.

1.11 autoherstelbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bedoeld voor het onderhoud en/of de reparatie van motorvoertuigen en waar geen verkoop van motorvoertuigen plaatsvindt.

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding van het plan of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten minste moet of ten hoogste mag worden bebouwd.

1.14 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch of anderszins en veelal kortdurend verblijf, met de mogelijkheid tot het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt geëxploiteerd door de bewoners van de betreffende woning.

1.15 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of verzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.16 bedrijfsonderdeel met veiligheidszone Bevi:

een (deel van een) risicovolle inrichting met bedrijfsactiviteiten, waaraan op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een aan te houden veiligheidszone is verbonden, waarbinnen geen beperkt en/of kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn.

1.17 bedrijfswoning:

een woning of zelfstandige wooneenheid in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouwen of het terrein, noodzakelijk is.

1.18 beheergebouw

een gebouw ten behoeve van opslag van materieel en materiaal voor het onderhoud van een landgoed, zoals bijvoorbeeld een tractor, kiepwagen, bermmaaier en werkplaats.

1.19 beperkt kwetsbare objecten:

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- d. winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;

- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of electriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.20 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, digitaal of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten of een ambachtelijk bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij:

- a. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en;
- b. degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

1.21 beschermde boom:

een op het door burgemeester en wethouders vastgestelde bomenoverzicht weergegeven boom of boomgroep en alle gemeentelijke bomen die niet op dit overzicht zijn weergegeven, waarvoor in de algemene plaatselijke verordening een omgevingsvergunning voor het kappen van houtopstanden verplicht is gesteld.

1.22 bestaand kamerverhuurpand:

een kamerverhuurpand dat voor 24 december 2016 (het tijdstip van inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit "Onzelfstandige Bewoning 2017") aantoonbaar onzelfstandig wordt bewoond en dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar is onderbroken.

1.23 bestaande bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een tijdelijk toegestaan bouwwerk, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

1.24 bestaande woning als bedoeld in het verbod tot bouwkundig splitsen van woningen:

een woning, zelfstandige wooneenheid of appartement die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan feitelijk aanwezig is dan wel na dat tijdstip is of kan worden gerealiseerd overeenkomstig een omgevingsvergunning.

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.28 bijgebouw:

een bij een hoofdgebouw behorend, op maaiveldniveau staand vrijstaand gebouw of een uitbreiding van een hoofdgebouw zonder rechtstreekse verbinding vanuit het hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.29 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.31 bouwlaag:

het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw of kelder en zolder.

1.32 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.33 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.35 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.36 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is ingedeeld in categorie 1, 2 of 3 en dat bij of krachtens het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.

1.37 cultuurhistorisch attentiegebied:

een gebied gekenmerkt met een cultuurhistorisch waardevolle structuur, een waardevol stedenbouwkundig patroon en/of een gebied met een karakteristieke ruimtelijke samenhang.

1.38 cultuurhistorisch deskundige:

door burgemeester en wethouders benoemde persoon of groep van personen die expert is op het gebied van monumentenzorg en cultuurhistorie.

1.39 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.40 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.41 dakopbouw:

een constructie, niet zijnde een dakkapel, op een hellend dak waarin een of meerdere ramen zijn opgenomen en die voorzien is van zijwanden en een hellend dak, waarbij de nok van deze constructie hoger ligt dan de nok van het oorspronkelijke dak.

1.42 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van afhaalzaken.

1.43 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel en internetcafé, met uitzondering van seksinrichtingen.

1.44 eigen terrein als bedoeld in de regelingen voor parkeren en bergen van hemelwater:

het terrein en/of bouwwerk dat de aanvrager in eigendom of in gebruik heeft en waarover hij kan beschikken en die bij het te realiseren (bouw)plan en/of het bouwwerk horen.

1.45 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het plan die inrichting niet verbiedt.

1.46 evenement:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening en zoals nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Toetsingskader evenementenvergunningen', waaronder mede wordt verstaan:

- a. een herdenkingsplechtigheid;
- b. een braderie;
- c. een themamarkt;
- d. een beurs;
- e. een grootschalig verkoopevenement in een evenementenhal;
- f. een optocht op de weg niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2.3 APV;
- g. een besloten bijeenkomst voor zover die plaatsvindt op een doorgaans voor het publiek toegankelijke plaats, of waarvoor publiekelijk kaarten worden verkocht en/of publiekelijk reclame wordt gemaakt;
- h. tentfeesten;
- i. vechtsportgala's waarbij activiteiten in het kader van vecht- of verdedigingssporten worden georganiseerd;
- j. het afsteken van vuurwerk door professionele vuurwerkbedrijven;
- k. een feest met een besloten karakter met meer dan 50 personen, waarbij in de directe omgeving van het feest een grootschalig evenement plaatsvindt.

1.47 extensieve recreatie

Ondergeschikt medegebruik van grond, gericht op ontspanning, waarvoor weinig voorzieningen nodig zijn en waaraan weinig mensen tegelijkertijd en op dezelfde plek deelnemen, zoals fietsen en wandelen.

1.48 garageboxen:

een zelfstandig, van bijbehorende bouwwerken te onderscheiden, complex van minimaal twee aaneengesloten gebouwen, kennelijk bestemd voor de stalling van (motor)voertuigen.

1.49 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.50 geluidsgevoelige ruimte:

ruimte binnen een woning / zelfstandige wooneenheid voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.51 geluidsgevoelig terrein:

een standplaats voor een woonwagen of een ligplaats in het water voor een woonschip.

1.52 geluidzone - industrie:

een geluidszone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.53 geluidzoneringsplichtige inrichting:

bedrijfsmatige inrichting zoals bedoeld in artikel 2.1, 3e lid van het Besluit omgevingsrecht, met bedrijfsactiviteiten welke in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.54 gezoneerd industrieterrein:

een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder waarop bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, zijn toegelaten, welke in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.55 grenswaarde:

grenswaarde, als bedoeld in artikel 5.1, lid 3 van de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico (PR).

1.56 groepsrisico:

cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.57 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.58 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.59 horecabedrijf:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, met uitzondering van bed and, en/of het exploiteren van zaal-, congres- en vergaderaccommodatie; met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

1.60 huishouden:

een verzameling van één of meerdere personen die samen één zelfstandige huishouding voeren die zich kenmerkt door continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.61 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van die woning.

1.62 infrastructuurlijk kunstwerk:

een bouwwerk ten behoeve van verkeersdoeleinden en/of de waterhuishouding, zoals een viaduct, een brug, een dam, een duiker, een sluis, beschoeiingen en remmingswerken, met uitzondering van (aanleg)steigers.

1.63 invloedsgebied:

gebied waarin, volgens bij ministeriële regeling gestelde regels, personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

1.64 kamerverhuurpand:

een (te realiseren) woning / zelfstandige wooneenheid, die wordt gebruikt door 3 of meer personen die niet als één huishouden kunnen worden aangemerkt. Een kamerverhuurpand kenmerkt zich door het gezamenlijk gebruik van kook- en wasgelegenheid en / of toilet en in de meeste gevallen met een gezamenlijk gebruikte toegang.

1.65 kantoor:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor zakelijke dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.66 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.67 kwetsbare objecten:

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of
 3. gebouwen of gedeeltes daarvan, bestemd voor de dagopvang van minderjarigen.
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van meer dan 1500 m² per object, of
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.68 ligplaats:

een plaats in het water, bestemd of aangewezen om door een woon- of bedrijfsschip bij verblijf of gebruik te worden ingenomen.

1.69 luifel:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt, waarbij de ene horizontale zijde bevestigd is aan de buitenzijde van een gebouw en de daar tegenoverliggende zijde vrij dragend is.

1.70 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.71 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.72 nutsvoorzieningen:

gebouwde dan wel ongebouwde en/of ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen, ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening, warmte-koude opslag of het (tele)communicatie-verkeer.

1.73 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.74 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,5 meter boven peil is gelegen.

1.75 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.76 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.77 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand, niet zijnde een luifel.

1.78 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.79 plaatsgebonden risico:

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.80 plaatsgebonden risicocontour PR 10-5:

de risicocontour zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op honderdduizend is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers.

1.81 plaatsgebonden risicocontour PR 10-6:

de risicocontour zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen die aangeeft waar er een bepaalde effectkans van één op een miljoen is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers; deze contour geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt als richtwaarde.

1.82 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard te vergelijken gebied.

1.83 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.84 richtwaarde:

richtwaarde als bedoeld in artikel 5.1, lid 3 van de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico (PR).

1.85 risicovolle inrichting:

1. een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarbij op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt.
2. een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarop het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) van toepassing is.

1.86 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.87 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.88 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, constructies en objecten voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadspatengronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en andere, met de hiervoor genoemde gelijk te stellen bouwwerken, constructies en objecten.

1.89 tijdelijk toegestaan bouwwerk:

een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat is of mag worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning waarbij is bepaald dat het bouwwerk uitsluitend aanwezig mag zijn gedurende de in de omgevingsvergunning genoemde periode.

1.90 uitbouw:

een uitbreiding van een hoofdgebouw op maaiveldniveau, met een rechtstreekse verbinding vanuit het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.91 verblijfsgebied:

openbaar toegankelijk gebied dat is bestemd voor (de aanleg en instandhouding van) erfontsluitingswegen, pleinen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, overig straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

1.92 verblijfsruimten:

de ruimten als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit geluidhinder, zijnde:

- a. leslokalen en theorielokalen van onderwijsgebouwen;
- b. onderzoeks- en behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- c. onderrichts-, behandelings-, recreatie-, en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruiden van verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
- d. theorievaklokalen van onderwijsgebouwen;
- e. ruimten voor patiëntenhuisvesting, alsmede recreatie- en conversatieruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen.

1.93 verdieping:

iedere voor mensen toegankelijke ruimte in een gebouw die is gesitueerd boven de ruimte(en) op de begane grond.

1.94 vervangende nieuwbouw:

een nieuw te bouwen woongebouw of ander gebouw met appartementen welke dient ter vervanging van de op die locatie voorheen aanwezige en ten behoeve van deze nieuwbouw gesloopte woonbebouwing en een met die voorheen aanwezige bebouwing vergelijkbare bouwmassa heeft.

1.95 voorgevelrooilijn:

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van - een deel van de - voorgevels van de bestaande.

1.96 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.97 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

1.98 vuurwerkbedrijf:

inrichting of bedrijf voor de vervaardiging, verwerking en/of opslag van vuurwerk en/of groothandel in vuurwerk.

1.99 vuurwerkbesluit:

besluit houdende regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk;

1.100 warmte-koude opslag:

energievoorziening in de vorm van het opslaan van warmte en/of koude in de bodem waarbij gebruik wordt gemaakt van de temperatuur van het grondwater om gebouwen te verwarmen in de winter en/of af te koelen in de zomer.

1.101 winkel:

een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is als ruimte voor detailhandel, eventueel met bijbehorende kantooruimte, en/of ambacht en/of magazijn.

1.102 woning / zelfstandige wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw met woonfunctie / een complex van ruimten, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.103 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen appartementen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.104 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.105 zwembijver

een vijver, behorende bij een woning, die zo is ingericht dat er ook in gezwommen kan worden, eventueel voorzien van materialen om deze zwembijver waterdicht te maken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk:

tussen de voorgevel en de achtergevel, gemeten ter hoogte van het peil.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 minimum/maximum bebouwingspercentage:

het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden. Voor de berekening blijven bouwwerken gelegen beneden peil buiten beschouwing.

2.8 bruto vloeroppervlak van een gebouw (b.v.o.):

de totale en buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van de ruimten van een gebouw met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige ruimten.

2.9 gebruiksoppervlak van een woning / wooneenheid of appartement:

de gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning, wooneenheid of appartement.

2.10 de plafondhoogte van de benedenverdieping van een gebouw:

de kleinste afsand tussen de begane grondvloer en de bovenliggende bouwkundige constructie van de betreffende ruimte(n).

2.11 buitenwerks gevelvlak van een bouwwerk:

Het gedeelte van het bouwwerk dat, voorzover van wanden voorzien, van buitenaf zichtbaar is. Voor bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenwerks gevelvlak aangemerkt.

2.12 de afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsscheiding van het bouwperceel.

2.13 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.14 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het weiden van vee en de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. het behoud, herstel en verbetering van de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarde;
- c. extensieve recreatie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - b' is uitsluitend een beheergebouw toegestaan;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals sloten, beken, vijvers, poelen, wadi's en andere voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.
- f. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1;

3.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - b' is uitsluitend een beheergebouw toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter, de goothoogte tussen de 2 meter en 4,5 meter ligt en de dakhelling minimaal 30 graden en maximaal 55 graden is.

3.2.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 3.2.1 en 3.2.2 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

3.2.4 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

- a. Voor erfafscheidingen geldt dat deze vanaf de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. De bouw van boogkassen is niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voorzover dit niet in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning en detailhandel;
- c. het buiten het bouwvlak opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen langer dan zes maanden per jaar;
- d. het gebruik van grond als volkstuin;
- e. het winnen van zand;
- f. het houden van een evenement, zonder te beschikken over de daartoe benodigde vergunning.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het rooien en verwijderen/afgraven van houtwallen, c.q. het rooien van singels;
 2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, buiten een bouwvlak en met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- b. Voor gronden die zijn gelegen op een afstand van minder dan 50 meter vanaf gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Agrarische functie met ecologische waarden, Bos of Natuur geldt dat het verboden is om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 2. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
 3. het leggen van drainagebuizen;
- c. De onder a en b van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- d. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarde in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast;
- e. De omgevingsvergunning als bedoeld onder b van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke waarden van de in de bestemmingsomschrijvingen van de onder b genoemde bestemmingen in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 4 **Natuur**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden;
- b. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water;

met daaraan ondergeschikt:

- c. extensieve recreatie, voorzover de onder a genoemde waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;
- d. extensief grondgebonden agrarisch medegebruik.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 *Algemeen*

- a. Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1.

4.2.2 *Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn niet toegestaan.

4.2.3 *Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken*

Terreinafscheidingen mogen ten hoogste 1 meter bedragen.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van het terrein;
- b. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten;
- c. het opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen.
- d. het injecteren van de gronden met mest.
- e. het beweiden van landbouwdieren met uitzondering van dieren die bijdragen aan het instandhouden van de natuurlijke waarden, zoals Schotse hooglanders.

4.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het rooien van houtwallen en het verwijderen/afgraven van bosbodem, c.q. het rooien van singels;
 2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
 5. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 6. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
 7. het leggen van drainagebuizen;
- b. De onder a bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast;
- d. Aan de omgevingsvergunning kan de voorwaarde worden verbonden, dat er wordt herplant.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. waterlopen en waterpartijen
- c. faunapassages;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, als straatmeubilair, bruggen en viaducten,
- e. terreinen en
- f. voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op de voor Verkeer aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 5.1.
- b. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 5.2.1 onder a, 5.2.2 en 5.2.3, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van verkeer en verlichting mag maximaal 8 meter bedragen.

5.2.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 6' voor twee thematische werkplaatsen (8 werkplekken), atelier, expositie en cursusruimte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' ook voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in de vorm van karakteristieke panden welke zijn beschreven in Bijlage 1;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - natuurlijke zwembijver" uitsluitend voor een zwembijver.

met daaraan ondergeschikt:

- e. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- f. het hobbymatig houden van dieren;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. watergangen, met dien verstande dat op de gronden gelegen binnen een strook van maximaal 5 meter aan weerszijden van de watergangen, uitsluitend voorzieningen ten behoeve van het waterstaatkundig beheer zijn toegestaan;
- i. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Op de voor Wonen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1;
- b. De woningen dienen te voldoen aan de regels zoals opgesteld in artikel 6.2.2;
- c. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

6.2.2 Hoofdgebouwen

In aanvulling op artikel 6.2.1 gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd;
- c. de inhoud van een hoofdgebouw mag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-1 niet meer bedragen dan 1500 m³;
- d. de inhoud van een hoofdgebouw mag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-2 niet meer bedragen dan 750 m³, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte mag niet minder bedragen dan 2 meter en niet meer bedragen dan 6 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10,5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt dat de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte zoals bestaand mag bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 45^o en niet meer dan 55^o bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder bedraagt;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g. mag van de vereiste dakhelling worden afgeweken ten behoeve van het aanbrengen van een plat dak, indien en voor zover het gedeelte plat dak niet meer bedraagt dan 40% van de oppervlakte van het desbetreffende gebouw.

6.2.3 Aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;

- b. de goothoogte van een aan-/uitbouw, bijgebouw en overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw dient minimaal 2 meter minder dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw te bedragen;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van antennes mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

6.3 **Specifieke gebruiksregels**

6.3.1 *Strijdig gebruik*

- a. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen:
 - 1. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
 - 2. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
 - 3. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroeps- of kleinschalige bedrijfsactiviteit gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. het beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwvlak;
 - 2. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
 - 3. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uit- of bijgebouwen voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - 4. er mag geen sprake zijn van detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel;
 - 5. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

6.3.2 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van de nieuwe woning aan de Bruninksweg, zonder dat de woning Bruninksweg 11 gesloopt is en zonder de uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het landgoedontwikkelplan en het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 en 3.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de nieuwe woning aan de Bruninksweg in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voorzien is in de uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het landgoedontwikkelplan en het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 en 3.

6.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 6.3:

- a. en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed-and-breakfast, mits:
 - 1. er maximaal twee kamers gerealiseerd wordt;
 - 2. er geen keukenblok in de wooneenheden worden gemaakt;

3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. ten behoeve van het stallen van caravans, boten, vouwwagens, campers en kampeerwagens e.d., mits:
1. de verkeersaantrekkende werking afgestemd is op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 2. de opslag milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
 3. de ontheffing maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing betreft;
 4. de opgeslagen goederen niet ter plekke worden verkocht;
- c. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- d. van het bepaalde in deze bestemming, teneinde hergebruik van vrijkomende (voormalige agrarische bedrijfs)gebouwen en het bijbehorende erf toe te staan, mits voldaan wordt aan de VAB-criteria zoals opgenomen in Bijlage 4
- e. van het bepaalde in deze bestemming, teneinde verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed-en-breakfastvoorzieningen en/of verbouw tot appartementen toe te staan. Voor het toestaan gelden de volgende voorwaarden:
1. er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats;
 2. de gebruiksoppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m² en voor zover het appartementen betreft, maximaal 5 appartementen zijn toegestaan; De maximale oppervlakte van een appartement bedraagt 50 m² en de inhoud maximaal 250 m³;
 3. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 4. de belangen van de omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet worden aangetast.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.
- c. De onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding -Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en bescherming van in totaal vier hogedruk gastransportleidingen, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij ter plaatse van de figuur "hartlijn leiding - gas" de volgende leidingen zijn toegestaan:
 1. een gastransportleiding met een maximale diameter van 6 inch;
 2. een gastransportleiding met een maximale diameter van 8 inch;
- b. het doen gebruiken van de onder a. genoemde hogedruk gastransportleidingen voor het transporteren van (aard)gas onder:
 1. 40 bar voor de leidingen van 6 en 8 inch.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming(en) mag op gronden met de bestemming "Leiding - Gas" niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2, onder a en toestaan dat ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) wordt gebouwd, mits de functionaliteit van de leiding niet nadelig wordt beïnvloed en de realisatie van het bouwwerk vanuit een oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is.

De beheerder van de aardgasleiding wordt in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over het voornemen een afwijking toe te staan.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning op een strook grond met een breedte van 5 meter, ter weerszijden van de in het plan aangegeven lijn 'leiding - gas', de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
 1. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 4. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 5. het aanleggen en verharden van wegen en paden, het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 6. het indrijven van voorwerpen in de grond;
 7. diepploegen;
 8. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 9. het aanleggen van waterlopen of het verruimen, vergraven of dempen van bestaande waterlopen;
 10. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het in onder a bedoelde verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de gasleiding betreffen, of die reeds is uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de gasleiding en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a, wordt het advies

ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder(s).

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats, voor zover dit tot gevolg heeft dat de leiding niet eenvoudig bereikbaar is voor de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 8 Waarde - Archeologie hoog

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in 8.2.2.

8.2.2 Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangegeven bestemmingen, zijn op de in 8.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen niet dieper dan 40 cm zijn en de oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 2500 m² bedraagt.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 8.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

8.3.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens toepassing wordt gegeven aan artikel 8.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden aan het archeologisch onderzoek.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Waarde - Archeologie hoog' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- e. het slopen en verwijderen van fundamenten.

De onder a. tot en met e. bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

8.4.2 *Uitzondering*

Het onder 8.4.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. indien de in 8.4.1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2500 m²;
- c. voor werken of werkzaamheden, die:
 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 9 Waarde - Archeologie middel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in 9.2.2.

9.2.2 Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangegeven bestemmingen zijn op de in 9.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen niet dieper dan 40 cm zijn en de oppervlakte van het bouwwerk niet meer dan 5000 m² bedraagt.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 9.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

9.3.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens toepassing wordt gegeven aan artikel 9.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden aan het archeologisch onderzoek.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Waarde - Archeologie middel' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- e. het slopen en verwijderen van fundamenten.

De onder a. tot en met e. bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

9.4.2 *Uitzondering*

Het onder 9.4.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. indien de in 9.4.1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 5000 m²;
- c. voor werken of werkzaamheden, die:
 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 10 Waarde - Archeologie zeer hoog

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie zeer hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in 10.2.2.

10.2.2 Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangegeven bestemmingen zijn op de in 10.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen niet dieper dan 30 cm en zonder heikwerkzaamheden zijn.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 10.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

10.3.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens toepassing wordt gegeven aan artikel 10.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden aan het archeologisch onderzoek.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Waarde - Archeologie zeer hoog' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- e. het slopen en verwijderen van fundamenten.

De onder a. tot en met e. bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

10.4.2 Uitzondering

Het onder 10.4.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. voor werken of werkzaamheden, die:
 - 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 - 3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.4.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 10.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 11 Waarde - Waardevol reliëf

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevol reliëf' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van het waardevol reliëf.

11.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor gronden gelegen binnen een bestaand bouwvlak.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 11.2 en toestaan dat de in de andere daar voorkomende bestemmingen genoemde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Voorts zijn de regels van toepassing van de mede op deze gronden liggende bestemming(en).

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot Waarde - Waardevol reliëf bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het diepwoelen, diepploegen, verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- b. het graven, dempen of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- d. het verwijderen van houtopstanden;
- e. het aanbrengen van houtopstanden, niet zijnde boomteelt;

De onder a. tot en met e. bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

11.4.2 Uitzondering

Het onder 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. welke plaatsvinden op een agrarisch bouwvlak
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of beheer.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Kelders

- a. Voorzover het bepaalde in de Algemene aanduidingsregels zich daartegen niet verzet, is, daar waar ingevolge het bepaalde van dit plan het bouwen of verbouwen van een woning is toegelaten, het toegestaan deze woning te onderkelderen, met dien verstande dat:
1. de bovenkant van de vloer van de kelder maximaal 3 meter onder het peil mag zijn gelegen;
 2. onderkelderen slechts is toegestaan tussen de boven het maaiveld gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving is verleend.

Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

14.2 Verbod op verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk

Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor de verkoop, opslag, groothandel, verwerking en/of vervaardiging van vuurwerk.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 geluidzone - industrie

15.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat die gronden - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte voor industrie.

15.1.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidsgevoelige functies.

15.2 vrijwaringszone - bodemdaling

15.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - bodemdaling' geldt dat die gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd zijn ter voorkoming van bodemdaling.

15.2.2 Bouwregels

Onverminderd hetgeen in de regels van alle bestemmingen is bepaald is het bouwen van bouwwerken etc. slechts toelaatbaar indien het Staatstoezicht op de Mijnen heeft geadviseerd over de te verwachten veiligheidsrisico's als gevolg van bodeminstabiliteit in relatie tot de perceellocatie en verwachte levensduur van het gebouw.

15.3 overige zone - voorwaardelijke verplichting 1

- a. Het is niet toegestaan binnen de gebiedsaanduiding "overige zone - voorwaardelijke verplichting 1" de bouwwerken als bedoeld in lid 6.2 in gebruik te nemen of te hebben, indien niet is voorzien in de uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 3 bij de regels opgenomen 'Beplantingsplan' en en het in bijlage 2 opgenomen Landgoedontwikkelplan;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a en b mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van het bouwvlak overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voorzien is in de uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 3 bij de regels opgenomen 'Beplantingsplan' en en het in bijlage 2 opgenomen Landgoedontwikkelplan.

15.4 overige zone - zoutwinning

15.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoutwinning' geldt dat die gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd zijn voor de winning van steenzout en andere daarmee samenhangende delfstoffen.

15.4.2 Bouwregels

Toegestaan is het bouwen van boortorentjes en/of zouthuisjes, waarbij aan het volgende dient te worden voldaan:

- a. de bebouwde oppervlakte per bouwwerk mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

15.4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 15.4.2 teneinde het bouwen van overige gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde (bv. pompstations en dergelijke) toe te staan.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan:

- a. voor het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. voor het in geringe mate afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, percentages, bouw- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van energie besparende en/of andere voorzieningen in het kader van de klimaatadaptatie;
- c. voor het uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting van het bouwperceel of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- d. voor het bouwen van antennes, zend- en sirenemasten, met uitzondering van antenne-installatie voor zendamateurs, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Parkeren, laden en lossen

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's conform de normering uit de "nota autoparkeren" vastgesteld op 17 december 2008, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- b. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, welke aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- c. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- d. een omgevingsvergunning als bedoeld onder c wordt niet verleend indien dat tot gevolg zou hebben dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onevenredig wordt aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 18.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Hof te Tweekelo".

Hof te Tweekelo

Inhoudsopgave

Bijlagen regels	3
Bijlage 1 karacteristieke panden Tweekelerweg 356	5
Bijlage 2 Landgoedontwikkelplan	7
Bijlage 3 Bepantingsplan	75
Bijlage 4 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente	85

Bijlagen regels

Bijlage 1 karakteristieke panden Tweekelerweg 356



Objectgegevens Twekkelerweg 356

Naam:

Status:

Volumes: hoofdvolume, geschakelde vrijstaande schuren

Waardering	Score
Relatie met het landschap / stedenbouwkundige waarden	x
Erfstructuur	x
Erfinrichting	0
Streekeigen verschijningsvorm	x
Herkenbaarheid	x
Mate van gaafheid	x/0
Architectonische / cultuurhistorische / ensemble waarde / zeldzaamheid	x

Gebouwen	karakteristiek
Erf	kanserf

Opmerkingen	Architectuur gevel, Advies ervenconsulent Het Oversticht aanwezig
--------------------	---

Bijlage 2 Landgoedontwikkelplan



Hof te Tweekelo

Landgoedontwikkelplan



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Naam: G.J. Roerink
Adres: Bruninksweg 5a
Postcode: 7554 RW
Plaats: Hengelo (Ov)

Opdrachtnemer:

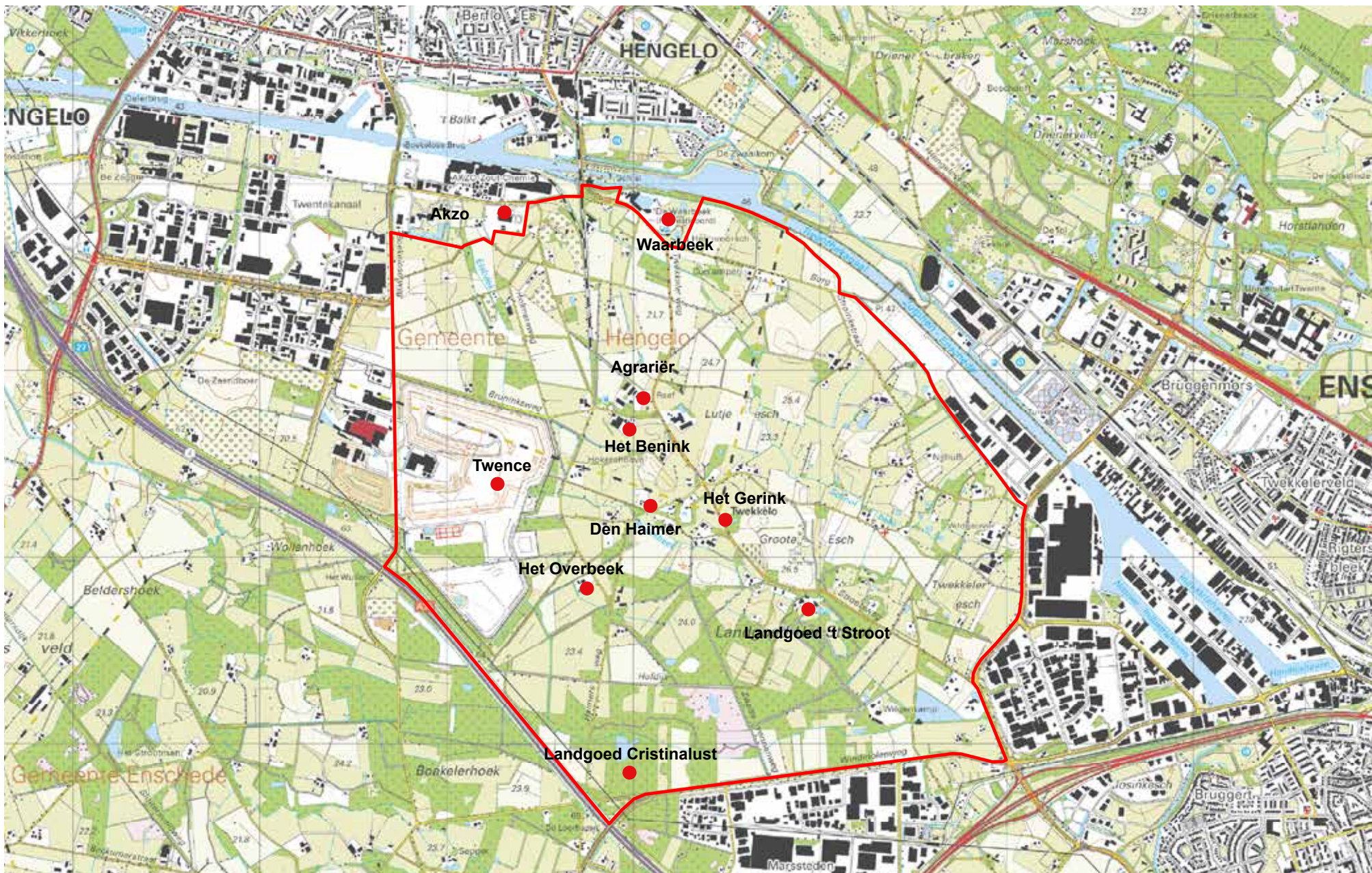
Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 3670.2
Datum: 09 februari 2021
Projectleider: Mark Elshof
Opgesteld: SijtseJan Roeters en Stephan Schorn
Gecontroleerd: Marjon Gelink

Hof te Tweekelo

Landgoedontwikkelplan

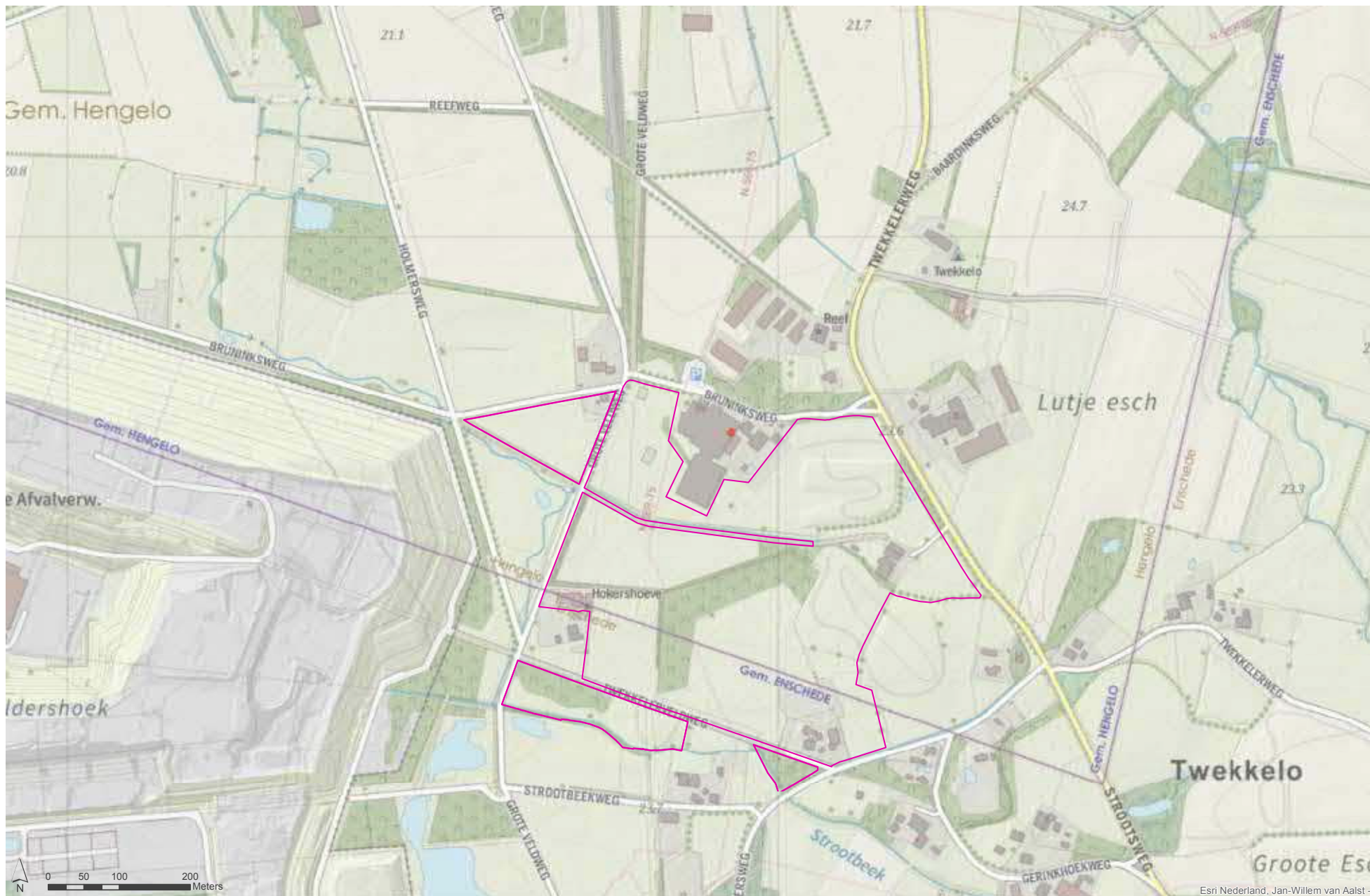


Afbeelding 1. Ligging Landgoederen en kenmerkende bedrijvigheid in Twekkelo.



INHOUD

1	INLEIDING	7	5	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	35
	1.1 Aanleiding	7		5.1 Sociaal-economische en maatschappelijke redenen	36
	1.2 Twee gemeenten, één plan	7		5.2 Toepassing weegschaal-model	36
	1.3 Doelstellingen	7		5.3 Extra kwaliteitsimpuls Dorpsplein Usselo	36
	1.4 Het programma	7		BIJLAGE I. ONTWIKKELPLAN	39
	1.5 Ligging en plangebied.	7		BIJLAGE II. BELEID- EN LANDSCHAPSANALYSE	43
2	CONCLUSIES BELEID- EN LANDSCHAPSANALYSE	9		BIJLAGE III. ONTWIKKELPLAN DORPSPLEIN USSELO	63
	2.1 Algemene uitgangspunten	9			
	2.2 Uitgangspunten essenlandschap	10			
	2.3 Uitgangspunten jonge heide- en broekontginningslandschap	10			
	2.4 Uitgangspunten erven	10			
	2.5 Conclusie landschap en natuur	10			
3	WENSEN EN EISEN FAMILIE ROERINK	11			
	3.1 Wensen en eisen van de familie Roerink	11			
	3.2 Beleving	11			
4	VISIE EN ONTWERP HOF TE TWEKKELO	13			
	4.1 Visie op hoofdlijnen	15			
	4.2 Investerings in ruimtelijke kwaliteit	17			
	4.3 Duurzaamheid	25			
	4.4 Rode ontwikkelingen	27			



Afbeelding 2. Ligging plangebied.



1.1 Aanleiding

Fam. Roerink woont al enkele decennia in Twekkelo. Gerjhan Roerink, eigenaar van de Zuivelhoeve, en enkele gezinsleden zijn actief in het bedrijf. Zij hebben de ambitie om een nieuw landgoed te stichten genaamd: Hof te Twekkelo, waar de familie kan wonen en waarbij landschaps- en natuurwaarden worden versterkt. Hiertoe zijn recentelijk enkele omliggende percelen en erven aangekocht. De kwaliteit van de bestaande bebouwing op de erven is niet overal naar wens. Fam. Roerink is voornemens om diverse landschapsontsierende bebouwing te slopen en enkele woningen te slopen en te vervangen. Hierbij wordt één landhuis van allure gerealiseerd. De exacte wensen zijn beschreven in hoofdstuk 3.

1.2 Twee gemeenten, één plan

Het plangebied ligt in Twekkelo. De betrokken gronden liggen in twee gemeenten, Enschede en Hengelo. In het voorproces zijn gesprekken geweest met beide gemeenten. Eerst afzonderlijk en vervolgens is het proces gezamenlijk opgepakt.

1.3 Doelstellingen

Voor de ontwikkeling van het landgoed heeft fam. Roerink de volgende doelstellingen opgesteld:

- 1) Stichten van een generatiebestendig landgoed waarbij landschaps- en natuurwaarden en de vitaliteit van de omgeving worden versterkt.
- 2) Bewoning door leden van de familie.
- 3) De architectuur, zowel bebouwing als landschap, past bij de stijl en geschiedenis van Twente en voegt kwaliteit en eigenheid toe voor de toekomst.

4) Ontwikkelen, bevorderen en streven naar duurzame landbouw.

5) Openstelling van het landgoed waarborgen.

6) Door de eigendommen onder te brengen in een speciaal hiertoe opgerichte entiteit, waaruit deze niet kunnen worden verkocht, wordt instandhouding bestendig.

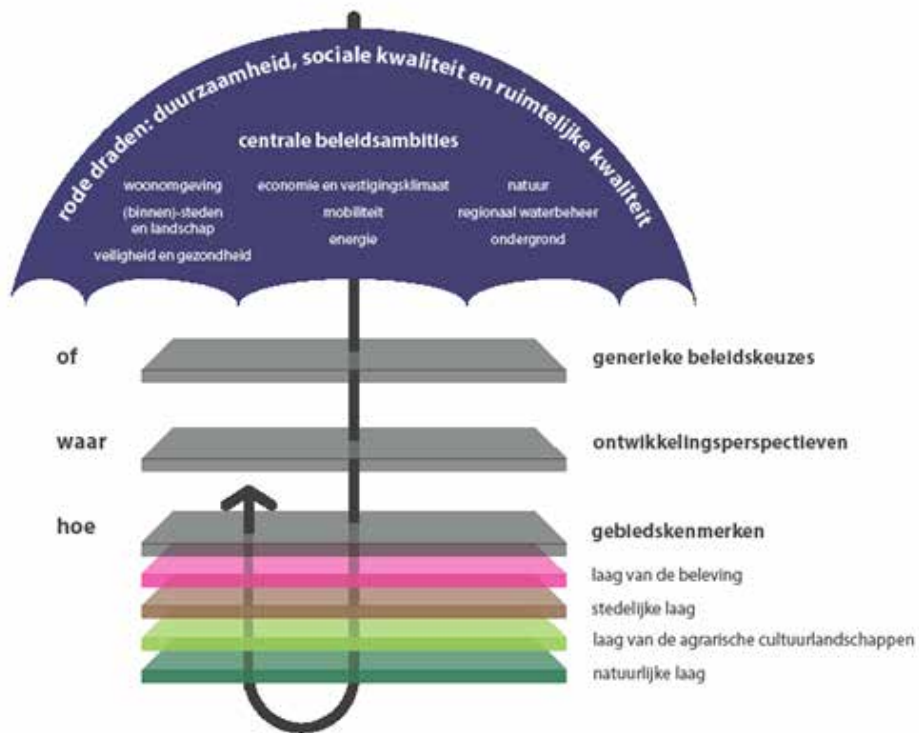
1.4 Het programma

De doelstellingen vertalen zich in een concreet programma, bestaande uit vier onderdelen:

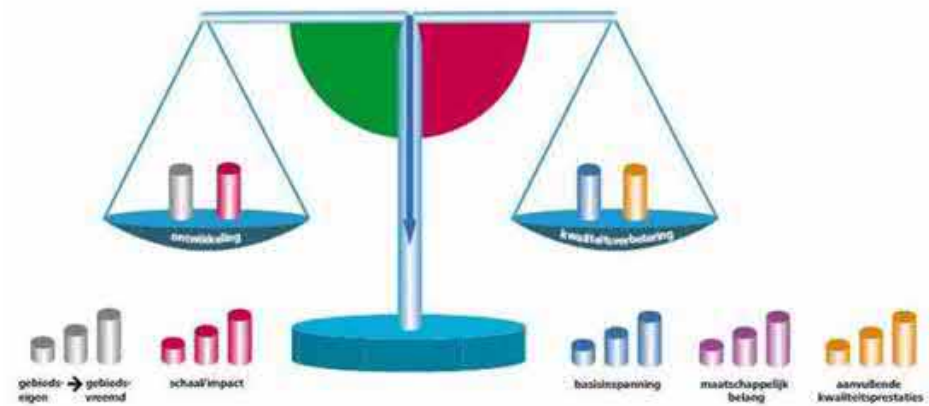
- Investerings in ecologische en ruimtelijke kwaliteit.
- Rode ontwikkelingen.
- Duurzaam grondgebruik.
- Landgoedboom als handtekening van Hof te Twekkelo.

1.5 Ligging en plangebied.

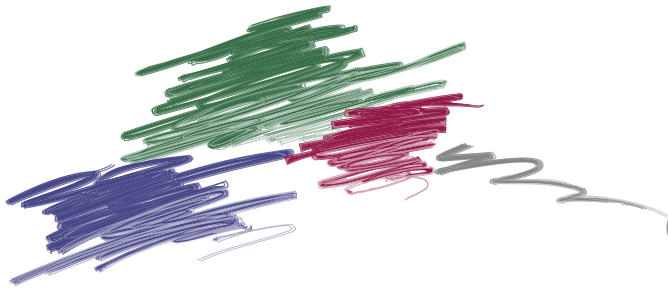
In Twekkelo zijn meerdere grote woningen aanwezig of aanwezig geweest (afbeelding 1). Deze hebben een diverse achtergrond en verschijningsvorm. Het plangebied (afbeelding 2) bestaat uit diverse gronden geconcentreerd rond het erf Den Haimer en de Zuivelhoeve. Ook op het landgoed Den Haimer (eerste vernoeming in 1284) heeft ooit een grote boerderij gestaan. Dit is tevens het erf waar Dhr. G.J. Roerink zelf wil wonen.



Afbeelding 3. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.



Afbeelding 4. De KGO-balans van de Omgevingsvisie.



CONCLUSIES BELEID- EN LANDSCHAPSANALYSE

Aan de uitwerking van het plan heeft een beleid- en landschapsanalyse ten grondslag gelegen. Deze is in de bijlage opgenomen. Ook is door Res nova Monumenten een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden alleen de conclusies benoemd.

Het plangebied ligt in Tweekelo. Een authentiek Twents landschap dat wordt begrensd door verschillende industriële ontwikkelingen. Ten zuidoosten ligt de industrie van Enschede, ten (noord)westen die van Hengelo, in de vorm van Akzo en Twence. Ten noordoosten wordt het gebied begrensd door het Twentekanaal dat middels Kristalbad een verbinding kent richting de natuurgebieden aan de andere kant van Netwerkstad Twente. Ten zuidwesten ligt Boekelo, een landgoederengebied, dat vóór de aanleg van de A35 onderdeel uitmaakte van dezelfde landschappelijke eenheid, met grotendeels vergelijkbare kenmerken en karakteristieken. De Westkant van het plangebied ligt in het essenlandschap. De oostkant in het jonge heide- en broekontginningslandschap. Beide zijn onderdeel van het dekzandvlakte en ruggengebied en kennen algemene en gebiedsspecifieke uitgangspunten. Hierna volgens eerst de verschillende algemene uitgangspunten en dan de gebiedsspecifieke. Tevens worden er specifieke uitgangspunten weergegeven voor de inrichting van erven.

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Gewenste ontwikkelingen zijn

- Ruimte bieden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit;
- Pas meervoudig ruimtegebruik en creatieve oplossingen toe;
- Gebruik de ruimte zuinig en zorgvuldig;

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf;
- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting;
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen;
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt;
- Herstel en goed beheer en onderhoud van landschapselementen zoals het pleksgewijs verdichten van de randen van essen / kampen;
- Kamp / es met graan inheemse boomsoorten en korte gewassen;
- Verbetering toegang en beleving;
- Verrassende doorkijkjes;
- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

2.1.2 Ongewenste ontwikkelingen

- Grote volumes bos & grote open ruimtes;
- Egalisering / vergraven es;
- Rechttrekken percelen;
- Lange rechte lijnen;
- Huizen die in de stad thuis horen;

- Overdadige versiering;
- Grote bouwvolumes naast het hoofdgebouw;
- Verwijderen coulissenstructuur;
- Kanaliseren beken;
- Op de es geen bomen, kwekerij, bebouwing of waterpartij;
- Afsluiting van wegen over erven.

2.2 Uitgangspunten essenlandschap

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf;
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, wandelpaden, karakteristieke erven en een beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon;
- Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk;
- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

2.3 Uitgangspunten jonge heide- en

broekontginningslandschap

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

2.4 Uitgangspunten erven

- De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie Omgevingsverordening Overijssel 2009).
- Veiligstellen oude karakteristieke bebouwing;
- Verbetering historische erfinrichting / beplanting;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen
- Toegankelijkheid landschap verbeteren;
- Architectuur, zowel bebouwing als landschap, die past bij de stijkenmerken en geschiedenis van Twente
- Het voorhuis gericht op de landbouwgronden (de es of de kamp), grote volumes rijkelijk versierd zoals op de erven in Tweekelo, met een gelijke kont, maar een afwijkend uniek voorhuis.

2.5 Conclusie landschap en natuur

Het voorgenomen plan biedt de volgende kansen:

- De voorgestane ontwikkeling biedt kansen de landschapsstructuur te behouden en waar mogelijke te versterken;
- Het gebied landschappelijk, ecologisch en economisch versterken door vervallen landschapsstructuren te herstellen;
- Door plantsoorten te kiezen die passen bij de bodem en waterhuishouding kan het lokale karakter worden versterkt;
- Het onderscheid tussen de oost- en westkant dient versterkt te worden;
- Ecologische verbindingen versterken door herstel houtwallen;
- Nieuwe poelen aanleggen als stapstenen;
- Omvormen regulier weiland naar natuur ter versterking biodiversiteit;
- Rekening houden met hindercirkels van Zuivelhoeve, gasleiding en potentiële sinkholes;
- Behoud en versterking monumentale schuur;
- Behoud karakteristieke bebouwing op het erf aan de Elkemanweg en versterking van het erfensemble.

WENSEN EN EISEN FAMILIE ROERINK



3.1 Wensen en eisen van de familie Roerink

De doelstellingen van de familie uiten zich in de volgende wensen en eisen:

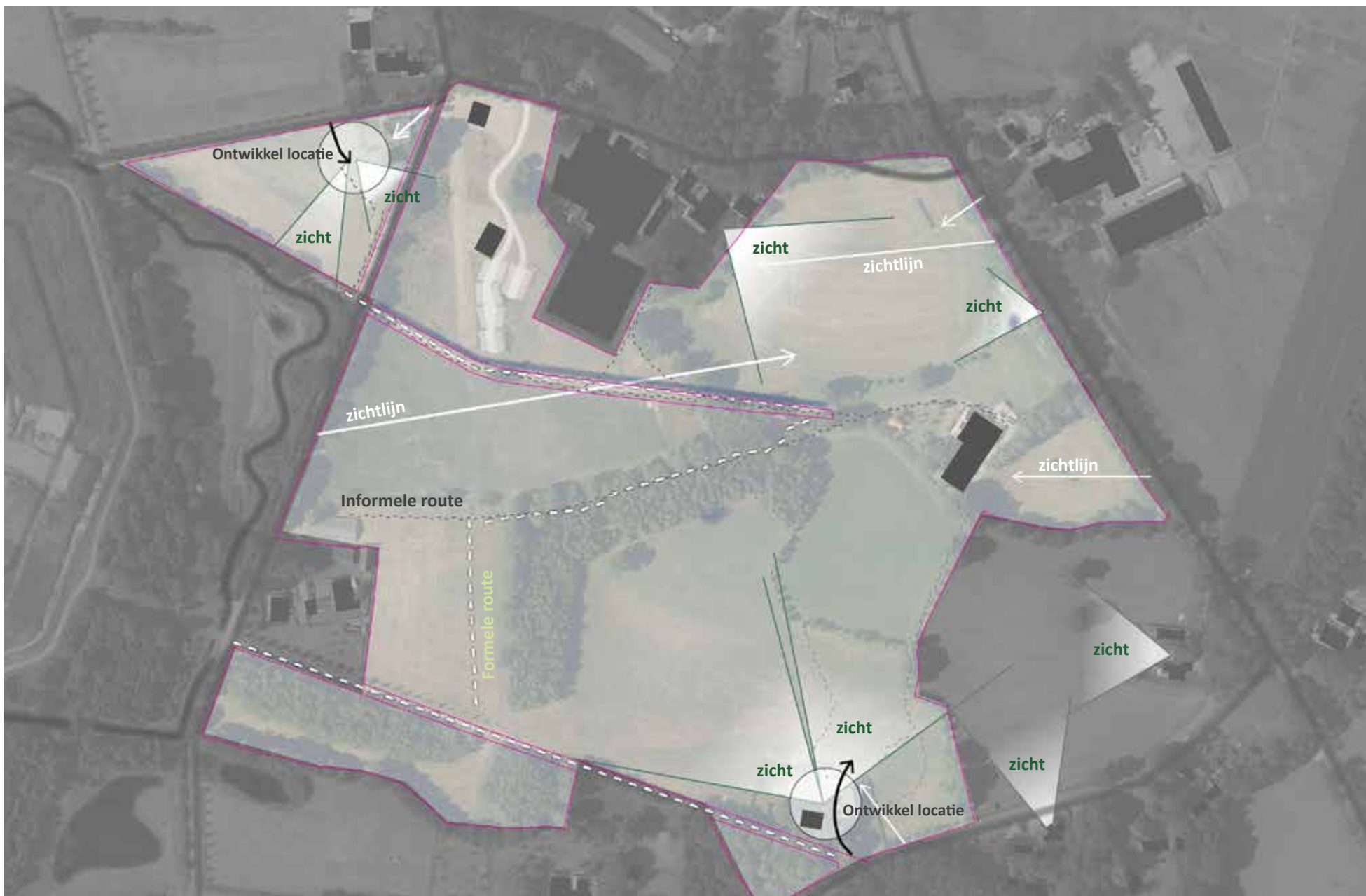
- Versterken karakteristiek Twents landschapsschoon door herstel landschapsstructuren;
- Versterken natuurwaarden:
 - Houtige structuren;
 - Bloemrijke stroken;
 - Omvormen regulier grasland naar bloemrijk grasland.
- Nieuwbouw:
 - 1 woning van allure met inpandig bijgebouw van in totaal 3.000 m³.
 - Als tot een ruimtelijk goede uitwerking wordt gekomen mag dit vrij worden verdeeld over twee gebouwen.
 - 1 schuurwoning van 750 m³ plus een inpandig bijgebouw van 100 m²
 - 1 grote woning van 1.500 m³ plus een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw van 100 m² aan de Bruninksweg;
 - Verbouwing beheergebouw aan de Grote Veldweg.
- De volgende gebouwen worden gesloopt:
 - Twee woningen en landschapsontsierende schuren
 - De bestaande woning aan de Bruninksweg.
- Herstel monumentale schuur op Den Haimer;
- Toevoegen eigen karakteristiek;
- Rangschikking van alle gronden onder de Natuurschoonwet.

3.2 Beleving

In de analyse is geconstateerd dat in de beleving onderscheid zit tussen het oostelijke en westelijke deel. Qua 'voormalige' routes lopen deze in het oostelijke deel tussen de erven, langs de organische lijnen van het landschap (bruine stippellijn op afbeelding 6). In het oostelijke deel lopen de routes over de rechte wegen en paden, zie afbeelding 6. Momenteel lopen er enkele stievelpaden door het gebied (wit op de kaart). Deze lopen ogenschijnlijk willekeurig door het gebied doordat het oorspronkelijke doel, de erven, van de route zijn losgekoppeld. Hier ligt een kans voor verbetering. Ook is er gekeken hoe vanuit bebouwing zicht is op deze elementen middels zichtlijnen, zodat hier met de voorgestane ontwikkelingen rekening mee kan worden gehouden. In voorgaande plannen voor Tweekelo is al eens het uitgangspunt geformuleerd dat het, naast inpassing van het terrein zelf, in verband met de grote hoogte van de afvalverwerking verstandig is het kleinschalige karakter van het landschap te versterken, zodat er minder zicht mogelijk is op het terrein van Twence. Hierbij dient het onderscheid tussen het oostelijke en westelijke deel te worden gerespecteerd.



Afbeelding 5. Links op de foto zicht op terrein van Twence, langs de recent aangeplante eiken.



Afbeelding 6. Beleving vanaf routes en vanuit bestaande en nieuwe erven in en om het plangebied.



VISIE EN ONTWERP HOF TE TWEKKELO

Naar analogie van de vele (industriële) landgoederen uit het verleden past de huidige ontwikkeling bij de karakteristieken van het gebied. Qua ontwikkeling an sich wordt voortgebouwd op een architectuur, zowel bebouwing als landschap, die past bij de stijlkenmerken en geschiedenis van de familie Roerink en Tweekelo. Wat deze ontwikkeling uniek maakt is de tijd waarin deze plaatsvindt. Op de afbeelding op de volgende pagina is de visie voor Hof te Tweekelo op hoofdlijnen weergegeven. De afbeelding op pagina 16 toont de investeringen in ruimtelijke kwaliteit binnen het gehele plangebied. De afbeelding 31 toont de gewenste ontwikkelingen betreffende de erven. In dit hoofdstuk worden de verschillende onderdelen in detail toegelicht. In de bijlage is het totale ontwerp op A2-formaat opgenomen.

“Dit hedendaagse natuurgood ligt
verscholen tussen de karakteristieke coulissen van Tweekelo.

In een veerkrachtig landschap,
met een verbonden natuurnetwerk
en een duurzaam gebruik van de grond

Via stievelpaden is dit onmeunig mooie gebied

met (nieuw) monumentale allure

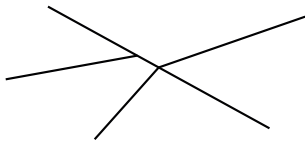
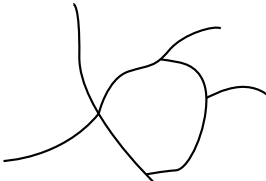
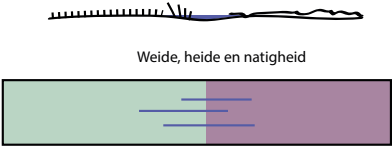
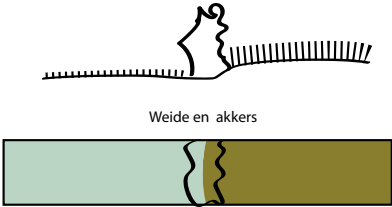



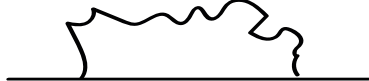
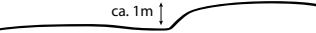

voor iedereen te beleven.”



Afbeelding 7. Visie op hoofdlijnen: versterking landschapelijk raamwerk.

4.1 Visie op hoofdlijnen

De kern van het landgoed wordt gevormd door natuur in verschillende vormen. Kruidenrijk grasland, kruidenrijke akker en bos wissel elkaar af. Via een netwerk van houtwallen en singels wordt deze kern verbonden met de omgeving. Deze elementen worden vergezeld van kruidenrijke stroken om zo de biodiversiteit zo volledig mogelijk te stimuleren. Via enkele bestaande en nieuwe poelen wordt ook de blauwe component op het landgoed versterkt. Het onderscheid in landschappelijk raamwerk tussen het oostelijke en westelijke deel van het landgoed wordt aangezet door het contrast tussen het oude hoevenlandschap en de heideontginning te versterken. Dit op drie niveaus. In opgaande structuur, in het vlak en op elementniveau. Zie nevenstaande afbeelding voor de karakteristieken behorend bij elk landschapstype. Dit wordt beleefbaar gemaakt door formele (openbare) en informele (privé) routes. De openbare routes lopen langs een viertal interessante punten op het landgoed. De privé-routes verbinden alle erven op het landgoed met elkaar.

	Karakteristieken	
	Heideontginning	Oude Hoevenlandschap
Structuur	 <p>Rechtlijnig</p>	 <p>Organisch</p>
Vlakken	 <p>Weide, heide en natigheid</p>	 <p>Weide en akkers</p>
Elementen	 <p>Singels</p>  <p>Bosjes rechtlijnig (nat)</p>	 <p>Houtwallen incl. mantel en zoom</p>  <p>Bosjes organisch (droger)</p>  <p>ca. 1m ↑ Steilranden</p>  <p>Struweel hagen</p>



Afbeelding 8. Versterking ecologisch netwerk en landschappelijk raamwerk, De akkers kunnen afwisselend ook als weiland worden benut.

4.2 Investerings in ruimtelijke kwaliteit

Op de volgende afbeeldingen zijn de investeringen in ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen weergegeven. Ze zijn onderverdeeld in drie kaartbeelden. Versterking van ecologische netwerk en landschappelijk raamwerk, omvorming van landbouwgronden naar natuur en sloop van grotendeels landschapsontsierende bebouwing.

4.2.1 Ecologisch netwerk en landschappelijk raamwerk

Als belangrijk onderdeel van het plan wordt ruim 7 hectare nieuwe natuur ontwikkeld op voormalige landbouwgrond en worden enkele landschapselementen hersteld. Naast het vergroten van de veerkracht en biodiversiteit door onderstaande maatregelen wordt de recreatieve aantrekkingskracht van het gebied hiermee versterkt. In de volgende paragrafen wordt dit toegelicht. Kort samengevat betreft het:

- Omvorming 0,68 hectare landbouw naar vochtig grasland (1 op nevenstaande afbeelding). Deze minder rijke en lager gelegen gronden hebben hoge natuurpotentie.
- Omvorming 2,75 hectare landbouw naar kruidenrijk grasland op de drogere plekken (2).
- Vier nieuwe poelen.
- Wat betreft de overige agrarische gronden wordt gestreefd naar omvorming naar extensieve landbouw.
- De esrand (3) aan de zuidoostkant van het plangebied versterken.
- Het bos dat de kern van het landgoed vormt wordt verduurzaamd en krijgt een mantel en zoomvegetatie (4)
- De houtwallen rond het erf aan de Bruninksweg (5) worden steviger aangezet met een mantel en zoomvegetatie.
- Op het erf Elkeman worden wordt een nieuwe hoogstam-fruitgaarden aangelegd (6).
- Verder worden op diverse plakken karakteristieke bomen toegevoegd (7), die het landgoed tot een herkenbaar geheel maken.



Afbeelding 9. In het rood de huidige >7 ha landbouwgronden die omgevormd worden naar natuur

Verbeteren en uitbreiden bestaand bos

Het bestaande, afgelopen tien jaar aangeplante bos, is vrij monotoon en bestaat hoofdzakelijk uit weinig duurzame boomsoorten van de 2^e en 3^e grootte zoals berk en wilg. Het plan is om een dunning uit te voeren en vervolgens enkele duurzamere bomen van de eerste grootte zoals zomer- en wintereik in te planten. Dit vergroot de diversiteit en zorgt voor een bos dat ook op de langere termijn kwaliteit toevoegt aan het gebied en Twence aan het zicht onttrekt. Aan de westkant wordt dit bos uitgebreid tot aan de voormalige spoorlijn. Het terrein van de voormalige spoorlijn langs het bestaande bos wordt ingericht met bloemrijk grasland waar doorheen een gemaaid pad de spoorlijn aanduidt. Zo ontstaat een inrichting die deze historische lijn accentueert en die goed te beheren valt.



Afbeelding 10. Beekzone aan zuidoostkant van het plangebied.



Afbeelding 11. Referentiebeeld extensief weiland.



Afbeelding 12. Referentiebeeld bloemrijk grasland.

Herstellen lijnvormige elementen

Op verschillende plaatsen binnen het plangebied zijn de oorspronkelijke landschapselementen versnipperd of bestaan ze alleen uit bomen. Deze worden weer aangeplant met autochtoon inheems planmateriaal dat past bij de bodem en waterhuishouding, waardoor verbindingen voor zowel ecologie als landschap worden hersteld. Zo kunnen kleine zoogdieren en vleermuizen beter migreren. De bomen langs het perceel van de Bruninksweg worden aan de zuidoost en noordoostkant voorzien van onderbegroeiing van heesters om dit element steviger aan te zetten om zo de ecologische verbinding voor kleine zoogdieren en vogels, van Twence en het zuidelijk gelegen natuurterrein richting het nieuwe bos op het terrein van de Zuivelhoeve te versterken. Qua soortensamenstelling sluiten we aan op de potentieel natuurlijke vegetatie. Ter plekke is dat het Vochtig Berken-Zomereikenbos met struiken als: vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg, grauwe wilg, zwarte els en krent.

Poelen

Twekkelo is rijk aan poelen. In de directe omgeving zijn naast de hermeandering van de Strootbeek enkele poelen aangelegd. Door binnen het plangebied enkele nieuwe poelen aan te leggen en bestaande te vergroten borduren we voort op deze recente ontwikkeling wat het ecologisch netwerk voor met name amfibieën en andere watergebonden flora en fauna veerkrachtiger maakt.

Hoogstamboomgaard

Op het erf van Elkemanweg en op erve Den Haimer worden hoogstamboomgaarden aangeplant. Dit versterkt het authentiek Twentse karakter.

Omvormen landbouwgronden naar natuur

Het streven is, naast de naar natuur om te vormen gronden, het landgoed extensief agrarisch te beheren (maaien en beweiden). De laagste gronden bieden kans voor ontwikkeling van vochtig tot nat bloemrijk grasland vergelijkbaar met de vegetatie langs de Strootbeek. Dit geldt voor de gronden langs de Strootbeek en in de westelijke punt bij het erf aan de Elkemanweg. De overige gronden zijn droger en bieden kans voor ontwikkeling als bloemrijk

grasland. Dit vormt een goede aanvulling op de poelen die binnen het plangebied worden ontwikkeld en versterkt de recreatieve aantrekkingskracht van het gebied. Enkele karakteristieke soorten die op de natte delen verwacht kunnen worden zijn: moerasrolklaver, watermunt, grote ratelaar, veldrus, zilverschoon en gewone waterbies. Aansluitend, op de iets drogere maar nog wel vochtige gronden, kunnen de volgende karakteristieke soorten worden verwacht: echte koekoeksbloem, riet-orchis, kale jonker, brunel en biezeknoppen, en op de drogere plekken: margriet, knoopkruid, smalle weegbree, kleine klaver en gewone rolklaver.

Ontwikkeling door goed beheer

Hoe snel een dergelijke vegetatie tot ontwikkeling komt is sterk afhankelijk van de huidige situatie van de voedselrijkdom en het bodemleven. Deze vegetaties vragen over het algemeen een voedselarm milieu en extensief beheer, in tegenstelling tot het huidige voedselrijke grasland. Het terrein wordt ingezaaid met een passend zadenmengsel.



Afbeelding 13. Sloop grotendeels landschapsontsiende bebouwing en woningen.

4.2.3 Sloop woningen en landschapsontsierende bijgebouwen

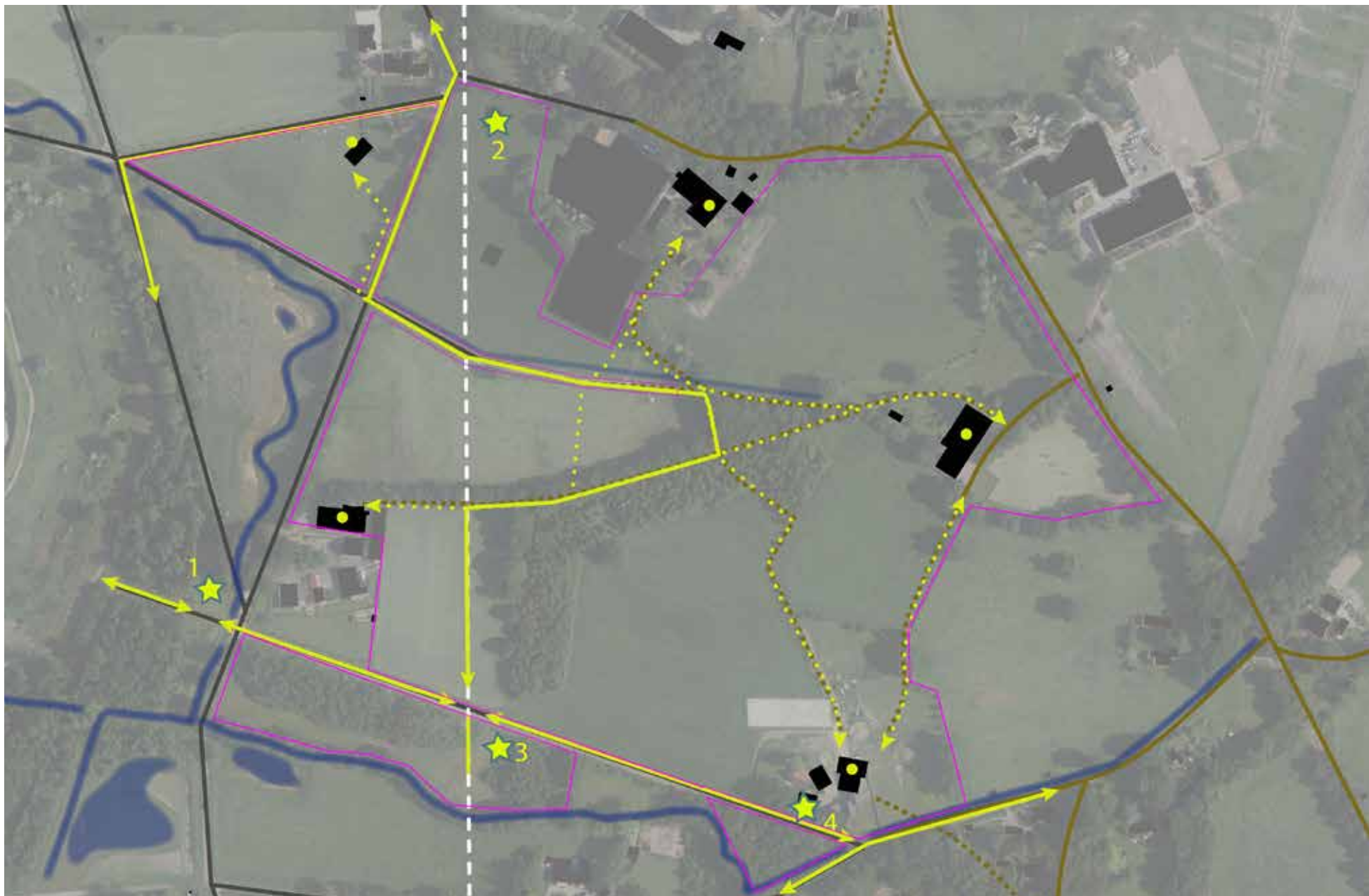
Er worden op meerdere plekken grotendeels landschapsontsierende bebouwing en enkele woningen gesloopt in het kader van dit plan. In totaal wordt circa 950 vierkante meter aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Tevens worden er op het erf van den Haimer twee woningen gesloopt en zijn recent de paardenbak en enkele overige losse onderdelen (geen gebouwen zijnde) van het voormalige erf opgeruimd. Er is nader onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarde van het erf aan Den Haimer door Res nova Monumenten. Dit onderzoek is in een afzonderlijk document opgenomen. Het onderzoek gaat in op onder andere: Waardevolle (cultuurhistorische) landschapselementen, waardevolle bebouwing (ook niet waardevolle bebouwing), waardevolle elementen (zoals, gevelsteen 1849, duiker/brug elsbeek) en historische verhalen (zoals boerenerven 10e eeuw n. Chr., Twentse marke). Enkele elementen die niet zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol zijn mogelijk wel van landschappelijk belang.



Afbeelding 14. Te slopen bebouwing op Den Haimer.



Afbeelding 15. Het erf aan de Elkemanweg.



Afbeelding 16. Openstellingskaart: openbare (gele doorgetrokken lijn) en informele privé routes (gele stippellijn), ster is bijzonder punt op route.

4.2.4 Verbeteren beleving van het gebied

Herstel openbare routes

De openbare routes in het gebied worden gekoppeld aan bijzondere punten. Deze punten zijn of worden voorzien van informatie zodat de cultuur- en natuurwaarde van de plek worden toegelicht. Ook worden enkele delen verlegd over een deel van het voormalige spoortracé. Langs het pad over het oude spoortrace in de zuidelijke kavel (langs het bos) wordt een bloemenweide aangelegd en het bos aangevuld dat zodat het de voormalige tracé van de spoorlijn accentueert (8). Hieronder een korte toelichting van de punten:

1. Toeristisch informatiepunt
2. Informatiepunt over de Zuivelhoeve
3. Voormalig station 'Halte Twekkelo'
4. Voormalige schuilkerk in monumentale schuur

Herstel informele routes

Daarnaast wordt ook de informele route hersteld, zij het niet openbaar. Deze verbindt alle woningen op het landgoed met elkaar. Net als vroeger, langs de lijnen van het landschap. In het oude hoevenlandschap betreft dit organische lijnen. In het jonge landschap, worden passend bij de ontstaansgeschiedenis, de rechtlijnige structuren gevolgd.

Afsluiten voor gemotoriseerd verkeer

Enkele zandwegen lopen momenteel dood voor gemotoriseerd verkeer of hebben alleen nut voor aanwonenden. Fam. Roerink is voorstander enkele zandwegen af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en te behouden voor extensieve recreatie. De gemeente staat hier welwillend tegenover. Het liefst wil de familie deze paden in eigendom verkrijgen. Teneinde ongewenste situaties en criminaliteit te voorkomen. Dit geldt voor de Elkemanweg (in ieder geval vanaf de Grote Veldweg richting het oosten), en de Twekkelerveldweg. Dit draagt bij aan de visie dat landschap, natuur, wonen en extensieve recreatie de hoofdfuncties in het plangebied gaan worden en maakt dat de nieuwe woning van Den Haimer de inrit krijgt aan de Haimersweg.

Opruimen gebied

Tot slot komt het opruimen van de 'rommel' waaronder enkele ontsierende gebouwen de beleving van het gebied ten goede.



Afbeelding 17. Grondgebruik: de akkers kunnen afwisselend ook als weiland worden benut.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Duurzame energie

De mogelijkheden voor opwekking van duurzame energie, met behoud van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten wordt in een later vervolgstadium van de planontwikkeling onderzocht. Zo kunnen mogelijk zonnepanelen worden geplaatst op enkele gebouwen.

4.3.2 Duurzaam grondgebruik

De familie Roerink is voornemens om de gronden die niet worden afgewaardeerd naar natuur duurzaam agrarisch te beheren waarbij geen gif wordt toegepast. Er worden akkerranden en bloemrijke kruidenranden ingezaaid langs alle velden en er wordt graan op de essen / akkers verbouwd en geen mais of gras.



Afbeelding 18. Overzicht Den Haimer.

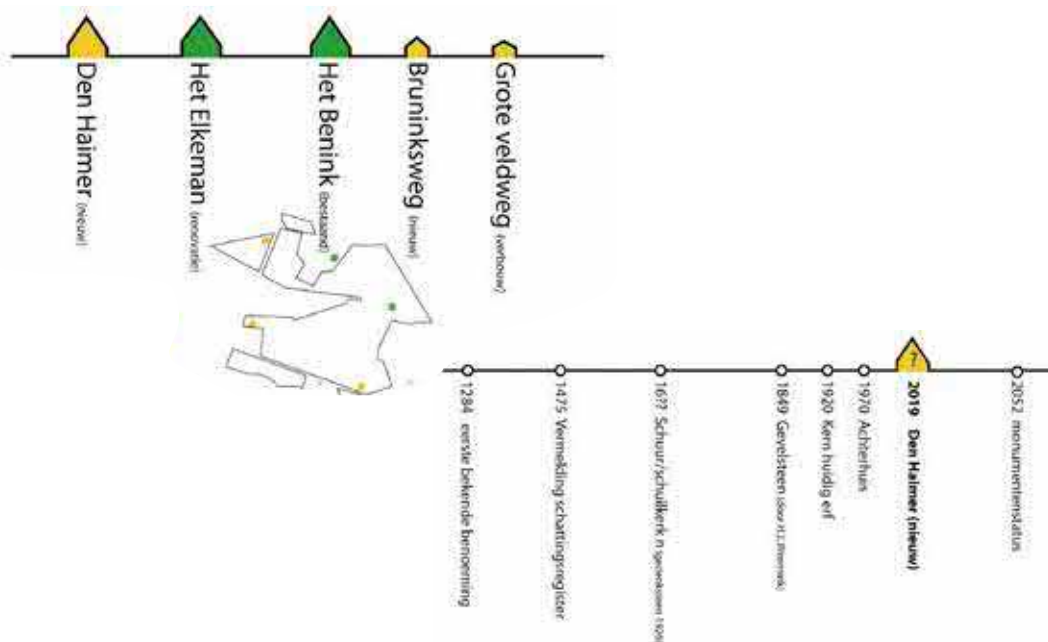
4.4 Rode ontwikkelingen

Op de kaart op de vorige pagina, overzicht Den Haimer, is de te slopen bebouwing verbeeld. Op de volgende pagina het staat het ontwerp. Het voorliggende plan betreft enkele rode ontwikkelingen. Het verplaatsen en vergroten van wooneenheden en herbouw van een stal tot werktuigberging. Op onderstaande afbeelding staan de twee bestaande woningen en de nieuw geplande woningen grafisch weergegeven. Het idee is dat door de gekozen vormtaal en materiaalgebruik de bebouwing één familie vormt met elkaar.

4.4.1 Den Haimer

Hoofdhuis

Op deze locatie wordt niet terug gebouwd wat er ooit was. Renovatie van de bestaande woningen is ook niet gewenst. Er wordt daarom een nieuwe woonboerderij met een schuur gebouwd van deze tijd met het voorhuis gericht op de landbouwgronden (de es of de kamp), grote volumes, rijkelijk versierd zoals op de erven in Tweekelo, met een gelijke kont, maar een afwijkend uniek



voorhuis. De bestaande landschappelijke beplanting omarmt de woning en zorgt voor een goede basis-inpassing. Tussen de bestaande singel en de woning door blijft ruim voldoende zicht op het achtergelegen landschap zodat bijvoorbeeld de aanwezige esrand vanaf de Haimersweg goed beleefd kan worden. Op de volgende pagina's zijn enkele foto's opgenomen van gebouwen in de omgeving, ter verbeelding van de voor- en achterkant van de nieuwe woning. Voor de exacte beeldkwaliteit is een afzonderlijk plan opgesteld.

Schuurwoning

Ten zuidwesten van het hoofdhuis wordt een tweede woning gebouwd met inpandig bijgebouw. Deze krijgt het karkater van een bijgebouw. Een kleiner volume met minder fijne detaillering dan het hoofdgebouw. Deze nieuwe woning komt globaal op de plek van de bestaande woning op het erf. Deze koppelt de nieuwe woonboerderij aan de te restaureren schuur en draagt bij aan het typische Twentse karakter van een verstrooid erf. Het aantal woningen op het erf neemt niet toe.

Te behouden schuur

De waardevolle te behouden rijks monumentale schuur, ooit in gebruik als schuilkerk, zal worden gerestaureerd en in gebruik genomen worden als berging. De bestaande volwassen vitale bomen rondom de entree blijven behouden. De nieuwe toerit naar het woonboerderij volgt dezelfde route langs de te behouden schuur waardoor het ensemble qua uitstraling enigszins gelijk blijft.

Landschap en erfbeplanting

Aan de zuidkant komt een hoogstam boomgaard die het directe zicht vanaf de Haimersweg op het erf inpast. De randbeplanting langs de es ten noorden en die ten oosten van het erf worden weer aangezet met heesters zodat deze landschappelijk en ecologisch een grotere meerwaarde krijgen. Qua soortensamenstelling sluiten we aan op de potentieel natuurlijke vegetatie. Ter plekke is dat het Vochtig Berken-Zomereikenbos met struiken als: vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg, grauwe wilg, zwarte els en krent. Centraal op het erf



Afbeelding 19. Ontwerp erf Den Haimer (bebouwing is met zwarte vlakken indicatief weergegeven).

komt een boomgroep. Gezien de ligging midden op het erf is het verantwoord hier te kiezen voor een niet streekeigen soort. Ten noorden van het erf wordt een singel aangelegd. Die de bestaande opgaande structuur visueel en voor flora en fauna verbindt met bosje ten zuiden van het erf. Ter inpassing worden verder



Afbeelding 21. Referentiebeeld van het achterhuis als dubbele kap, vergelijkbaar met meerdere erven in de omgeving waaronder Elkeman.



Afbeelding 20. Referentiebeeld van het voorhuis, afwijkend en unieke maakt het onderscheidend.

nog enkele solitaire bomen en kleine groepen bomen rond het erf geplaatst van inheemse soorten als eik, beuk, tamme kastanje of noot. De hagen op het erf worden uitgevoerd in beuk een soort die ook in de schaduw van de bestaande bomen goed groeit.



Afbeelding 22. Abstracte weergave van het ensemble, met de voorkant richting de landbouwgronden, de kont richting de weg, en het erf in relatie met de schuur / kerk en de nieuwe schuurwoning. Bestaande begroeiing vormt de basis voor het ensemble, aangevuld met nieuwe landschapselementen als een boomgaard (zuidkant) een singel en enkele solitaire bomen en boomgroepen.



Afbeelding 23. Fotobewerking, huidige situatie zonder bebouwing

Één woning van 1.500m³,
plus een vrijstaand of aangebouwd
bijgebouw van 100m²



Afbeelding 24. Detailuitwerking Bruninksweg.

4.4.2 Bruninksweg

De bestaande woning aan de Bruninksweg staat binnen de toekomstige hindercirkel van de Zuivelhoeve. Met de verlening van de vergunning voor de uitbreiding is opgenomen dat deze woning gesloopt moet worden. De kavel waar de woning op staat ligt grotendeels binnen de hinderzones van de Zuivelhoeve en Twence. Dit maakt de ruimte voor herbouw beperkt. De wens vanuit de familie is om een woning te realiseren van maximaal 1.500 m³ (exclusief bijgebouw), in de hoek van de kavel, gericht op het westen, met uitzicht op het perceel en de natuurgronden in de omgeving.

Landschappelijke versterking

De bijzondere boom op het achtererf maakt de verbinding met de rest van de bebouwing op het landgoed. Verdere tuinbeplanting concentreert zich rondom het erf. De rest van de kavel blijft (extensief) weiland. Enkele hagen van bijvoorbeeld beuk worden gebruikt om de verschillende functies op het erf te scheiden.

4.4.3 Elkemanweg 1 (Twekkelerweg 356)

Versterken bestaande fraaie landschap

Landschappelijk gezien ligt het erf zeer fraai, tussen twee esgronden in. Deze beide esranden zijn beplant. De zuidelijke met een singel, de noordelijke met enkele karakteristieke knotwilgen, aangevuld met nieuwe knotwilgen. Op het achtererf is een fruitgaard aanwezig. De bestaande poel die verscholen lag achter de recent verwijderde bosschages wordt vergroot en vrijgezet. Op het voorerf wordt een nieuwe hoogstamfruitgaard aangelegd die het zicht op en vanaf de weg wel filtert maar niet blokkeert.



Afbeelding 25. Te slopen bebouwing aan de Bruninksweg



Afbeelding 26. Zicht vanaf het huidige erf op de nieuwbouwlocatie



Verbouw bestaande stal en sloop overige agrarische gebouwen

Vernieuwen schuur tot beheergebouw

Afbeelding 27. Detailuitwerking nieuw beheergebouw.

4.4.4 Realisatie beheergebouw

In het verleden is er al een en ander opgeruimd rond en op de verschillende betrokken erven. Zo is recent onder andere een paardenbak en provisorisch crossbaantje opgeruimd. Er is een full-time medewerker in dienst ten behoeve van het beheer. Het is de bedoeling in de toekomst materiaal en materieel waaronder een tractor, kiepwagen, bermmaaier t.b.v. het beheer van Hof te Tweekelo op te slaan in de oude stal aan de Grote Veldweg 50. De stal is momenteel te laag voor hergebruik als werktuigenberging. Bij de verbouwing van de ligboxenstal wordt meteen kwaliteit toegevoegd door middel van een hoogwaardigere materialisatie. Zie nevenstaande afbeelding ter referentie.



Afbeelding 29. Referentiebeeld verbouwde stal.



Afbeelding 28. Voormalige situatie aan de Grote Veldweg.



Afbeelding 30. Te slopen bijgebouwen op de locatie van het nieuwe beheergebouw.



Afbeelding 31. Ontwikkelingsplan Hof te Tweekelo: de akkers kunnen afwisselend ook als weiland worden benut. (De nieuwe bebouwing is met zwarte vlakken indicatief weergegeven).



KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Binnen het KGO-beleid van zowel de provincie Overijssel als Gemeente Hengelo staat het vereveningsprincipe centraal. Het plan ligt in twee gemeenten, waarbij Ook de Gids Buitenkans van de gemeente Enschede dit principe kent. Daarom stellen wij voor om deze methodiek voor het gehele plan van toepassing te verklaren. De eerste stap is het onderzoeken en onderbouwen van de relevante sociaal-economische en maatschappelijke redenen om het gebiedsontwikkelpun voor Hof te Twekkelo planologisch mogelijk te maken. De volgende stap is het beoordelen van een eventueel verlies dan wel winst aan ecologische en landschappelijke waarden en in welke mate dit wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Deze stappen laten zich samen vatten in de volgende vraagstellingen:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving
- Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen

Op de volgende pagina's volgt een overzicht op kaart en in tabel van de gevraagde ontwikkelingsruimte en de basisinspanning en extra kwaliteitsimpuls.

5.1 Sociaal-economische en maatschappij

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van vervangen, verplaatsen en vergroten van enkele woningen. Daarnaast wordt geïnvesteerd in natuur en landschap, in sloop van landschapsontsierende bebouwing en behoud van karakteristieke en monumentale bebouwing. Naast individuele belangen worden met dit plan ook maatschappelijke belangen gediend.

5.2 Toepassing weegschaal-model

De ontwikkelingsruimte dient in balans te zijn met investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Om dit te bepalen wordt gekeken naar de drie aspecten van het weegschaal model. Deze zijn hierna toegelicht. Vervolgens geldt een puntenverdeling zoals in deze paragraaf beschreven en verbeeld middels een tabel met een overzicht van de kwaliteitsverbeteringen en gevraagde ontwikkelruimte.

Gebiedseigenheid van de ontwikkeling

Belangrijk uitgangspunt is dat er met het voorgenomen plan drie woningen inclusief (agrarische) bijgebouwen worden gesloopt en drie, van een groter volume maar zonder bijgebouwen, worden terug gebouwd. Hoewel er nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, komt het wonen en werken in het buitengebied met of zonder een agrarische oorsprong veel in de omgeving voor. Dit geldt tevens voor de aanwezigheid van landgoederen. Zowel van oudsher de klassieke landgoederen, de textiellandgoederen uit de recente geschiedenis als recent gestichte (NSW)-landgoederen. Het landschap wordt versterkt met gebiedseigen beplanting, landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, karakteristieke bebouwing blijft behouden en passende natuurwaarden worden versterkt. De voorziene ontwikkeling is daarmee grotendeels als gebiedseigen te typeren.

Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving

Hoewel de te realiseren nieuwe woningen relatief forse volumes betreffen is de schaal en karakteristiek van de ontwikkeling vergelijkbaar met bestaande gebouwen in de omgeving en andere KGO-initiatieven. Hierdoor is de impact op de omgeving beperkt. Het zal een verbetering zijn voor de omgeving door de verhoogde kwaliteit van de erfbebouwing en de landschappelijk inpassing. Daarnaast worden landschapselementen hersteld, en natuur ontwikkeld. Dit maakt de schaal en impact van de ontwikkeling relatief beperkt.

Eigen belang versus maatschappelijke belangen

De bouw van de woonvolumes, en het creëren van woongenot, dient hoofdzakelijk het belang van de familie Roerink. De natuur- en landschapsontwikkeling dient ook een maatschappelijk belang. Dit geldt tevens voor het behoud van de monumentale en karakteristieke bebouwing, door hier vervolgfuncties aan te geven, en naastgelegen landschapsontsierende bebouwing te verwijderen en de losse elementen (geen bebouwing zijnde) op te ruimten.

Conclusie

Met het voorliggende plan wordt ontwikkelingsruimte toegestaan in de vorm van het planologisch toestaan van grotere woonvolumes. Deze financiële meerwaarde is aanmerkelijk kleiner dan de investeringen in ruimtelijke kwaliteit (zoals de afwaardering van meer dan 7 hectare agrarische grond naar nieuwe natuur en het slopen van landschapsontsierende gebouwen). Zie voor alle investeringen in ruimtelijke kwaliteit de tabel op afbeelding 32. Naast ruimtelijk in balans, is de voorgenomen ontwikkeling daarmee ook financieel in balans.

5.3 Extra kwaliteitsimpuls Dorpsplein Usselo

Als extra kwaliteitsimpuls wordt de herinrichting van het dorpsplein van Usselo door de initiatiefnemer van dit plan bekostigd. Dit gaat om een bedrag van circa € 250.000,-. De plannen voor de herinrichting zijn toegevoegd in bijlage III.

Nr	Locatie	Ontwikkelingsruimte
A	Den Haimer	Realisatie nieuwe woonboerderij met inpandig bijgebouw van maximaal 3.000 m ³ (waarbij het bijgebouw ook los mag worden gerealiseerd)
A	Den Haimer	Realisatie nieuwe schuurwoning van 750 m ³ , plus inpandig bijgebouw van 100 m ² .
B	Bruninksweg	Realisatie van een woning van 1.500m ³ , plus een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw van 100m ²

Nr	Type inspanning (KGO)	Kwaliteitsverbeteringen	Hoeveelheid	Eenheid
Rood				
1	Basisinspanning	Sloop (landschapsontsiende) bebouwing Den Haimer	150	m2
2	Basisinspanning	Sloop twee woningen Den Haimer (planologisch 1 x 750 & 1 x 900 m3)	1.650	m3
3	Basisinspanning	Restauratie vml. schuilkerk		
4	Basisinspanning	Sloop woning Brunninksweg (planologisch 750 m3)	750	m3
5	Basisinspanning	Verbouw stal en sloop overige bebouwing Grote Veldweg 50	250	m2
6	Basisinspanning	Landschappelijke inpassing en versterking van de erven	3	stuks
	Basisinspanning	Hoogwaardige beeldkwaliteit nieuwe bebouwing	3	stuks
	Extra kwaliteitsimpuls	Verminderen verlichting	overall	
Groen				
7	Extra kwaliteitsimpuls	Afwaarderen landbouw naar natuur	>7	ha
8	Extra kwaliteitsimpuls	Aanleg en versterking poelen	4	stuks
9	Extra kwaliteitsimpuls	Investering in herstel en versterking landschapselementen	330	m1
10	Extra kwaliteitsimpuls	Fruitbomen Elkemanweg	7	stuks
11	Extra kwaliteitsimpuls	Solitaire boomgroep	3	stuks (ca)
12	Extra kwaliteitsimpuls	Versterken bosperceel	1,3	ha
13	Extra kwaliteitsimpuls	Aanleg nieuw wandelpad	175	m1
14	Extra kwaliteitsimpuls	Herinrichting dorpsplein Usselo	ca 250.000	€

Afbeelding 32. Tabel met overzicht van ontwikkelingsruimte en investeringen.



Afbeelding 33. Kaart met overzicht van ontwikkelingsruimte en investeringen: de akkers kunnen afwisselend ook als weiland worden benut.

BIJLAGE I ONTWIKKELPLAN



BIJLAGE. BELEID- EN LANDSCHAPSANALYSE

II.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: “Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.”

De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van het uitvoeringsmodel (zie afbeelding 2) waarbij eerst de ‘Of’ vraag beantwoord moet worden, vervolgens de ‘Waar’ vraag en tot slot de ‘Hoe’ vraag. Met betrekking tot de ‘Of’ vraag wordt geconstateerd dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn om op projectlocaties het voorliggend plan uit te voeren. Daarnaast past een plan dat voldoet aan het gemeentelijk KGO-beleid, binnen het beleid ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ van de provincie. De ‘Waar’ vraag wordt beantwoord middels de geldende Ontwikkelingsperspectieven. Tot slot wordt ingegaan op de Gebiedskenmerken om antwoord te geven op de ‘Hoe’ vraag. De uitgangspunten die gelden vanuit de gebiedskenmerken, hebben mede aan de basis gelegen van de inrichtingsplannen.



Afbeelding 34. Ontwikkelingsperspectieven OV.

II.1.1 Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld kan worden. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelingsperspectieven beschreven, zowel voor de Groene als de Stedelijke omgeving. Hiermee wordt ruimte gegeven aan het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. Voor het plangebied geldt het volgende ontwikkelingsperspectief met bijbehorende uitgangspunten: Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte, mixlandschap. Dit betreft gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Uitgangspunten zijn:

- Ruimte bieden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit;
- Meervoudig ruimtegebruik en creatieve oplossingen;
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Het staken van agrarische bedrijven, het slopen van landschapsontsierende gebouwen en het landschappelijk en natuurlijk versterken van het plangebied past binnen dit geldende ontwikkelingsperspectief. Er worden ook geen bestaande functies in de omgeving van de projectlocaties belemmerd met het voorliggende plan.

II.1.2 Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Deze zijn opgenomen in vier verschillende lagen. Op basis van deze kenmerken is er gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven van toepassing zijn op het plangebied.

II.1.2.1 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. Hof te Tweekelo ligt grotendeels in het dekzandlandschap. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.



Afbeelding 35. Natuurlijke laag OV.

Normerende uitgangspunten

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Richtinggevend uitgangspunten

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie Natuurlijke laag

De aanwezige natuurlijke kwaliteiten moeten worden benut en waar mogelijk versterkt worden. Ontwikkelingen dragen bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Huidige beekdalen en laagtes dienen behouden te blijven. Voor de landschappelijke beplanting moeten plantsoorten gebruikt worden die passen bij de ondergrond. Daarnaast kan ook gedacht worden aan de versterking en kwalitatief hoogwaardige aankleding van toekomstige erven. Bijvoorbeeld door het aanzetten van verdwenen of verzwakte landschapselementen en het afwaarderen van intensief agrarisch landgebruik naar extensieve natuurweides.

II.1.2.2 Agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Het plangebied ligt in de volgende gebieden:

- Westkant: Essenlandschap;
- Oostkant: Jonge heide- en broekontginningslandschap.

Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en fliergronden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. Typerend zijn de losse hoeven rond de essen de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

Normerende uitgangspunten 'Essenlandschap':

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals

houtwallen, bosjes, wandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Richtinggevend uitgangspunten 'Essenlandschap':

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.
- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Jonge heide- en broekontginningslandschap

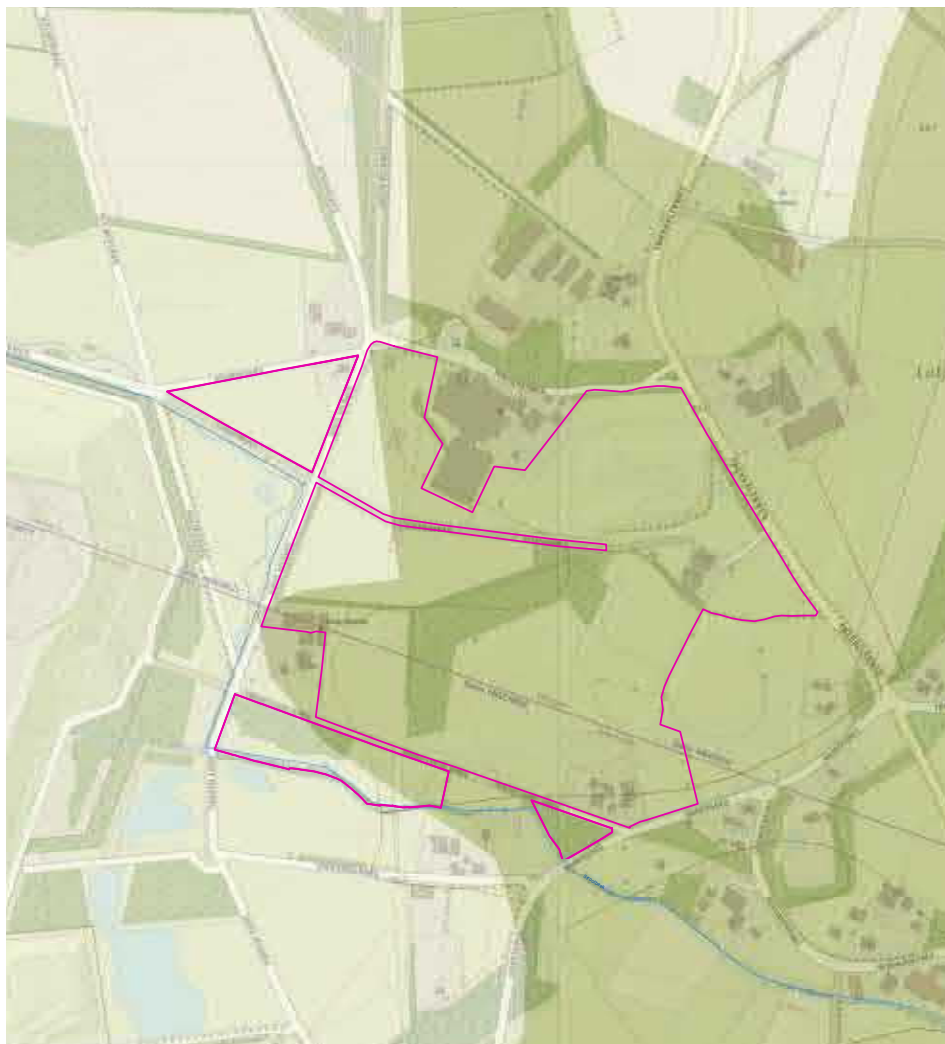
De grote oppervlakte aan (voormalige) natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

Er zijn geen normerende uitgangspunten aanwezig, de richtinggevende uitgangspunten van 'Jonge heide- en broekontginningslandschap':

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Conclusie Agrarisch cultuurlandschap

Versterken van de dragende lineaire structuren (houtwallen en singels). De bestaande essen en de kleinschalige landschapselementen op de flanken worden beschermd. Het aanzetten van de kavelgrenzen met plantsoorten die passen bij de ondergrond en ligging draagt bij aan het versterken van de esrand.



Afbeelding 36. Laag van het agrarisch cultuurlandschap OV.

II.1.2.3 Stedelijke laag

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbewoening, erfbepantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap.

Normerende uitgangspunten 'verspreide bebouwing':

- De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie Omgevingsverordening Overijssel 2009).

Richtinggevend uitgangspunten 'verspreide bebouwing':

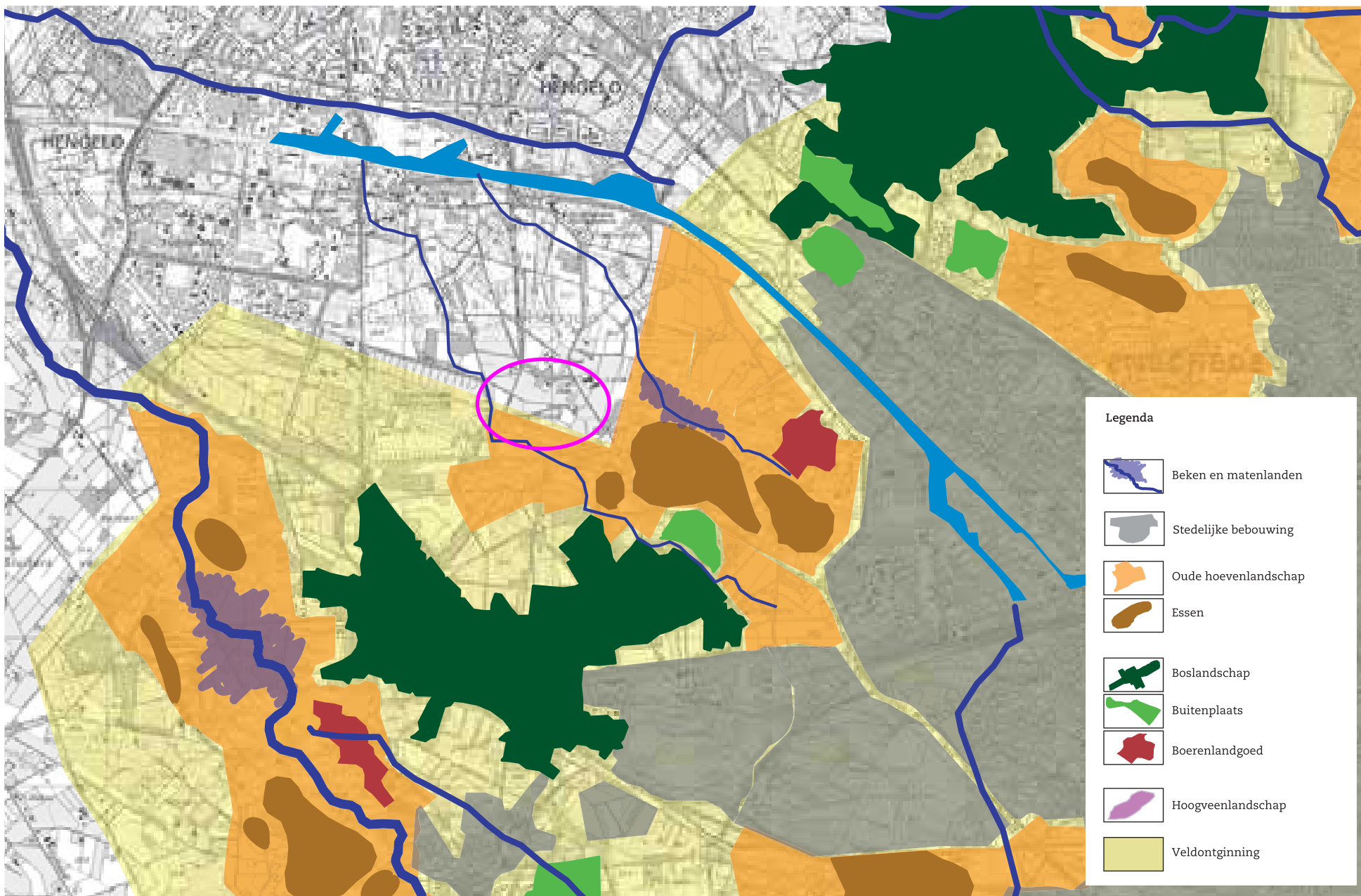
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Conclusie Stedelijke laag

Ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit, met de kenmerkende uitgangspunten gewaarborgd.

II.1.2.4 Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag verbindt het stedelijke met het landelijke. Vanuit de lust- en leisurelaag van het provinciaal beleid zijn geen specifieke uitgangspunten voor de projectlocatie.



Afbeelding 37. Landschapstypenkaart Gids Buitenkans Enschede (Het plangebied ligt in de paarse cirkel).

II.2 Gids buitenkans 2014

Vanwege de ligging in twee gemeenten is gekeken naar de beleidsplannen van beide gemeenten. Als overkoepelend beleid wordt de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gehanteerd. In de Gids Buitenkans staat de gedachte van de weegschaal ook centraal. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn mogelijk, mits ze leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage leveren aan het publieke en maatschappelijke belang. Diverse thema's zijn opgenomen in de gids, waaronder duurzaamheid, landschap, cultuurhistorie, natuur en biodiversiteit, landgoederen en erfinrichting. De gemeente gebruikt de gids om te toetsen of privébelang en publiek belang goed hand in hand gaan en voldoen aan de gewenste ruimtelijke en publieke kwaliteit.

Nieuwe landgoederenregeling versus gebiedsontwikkeling

Een deel van de gronden zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW). Voor nog niet gerangschikte landgoederen is er een regeling waarbij landbouwgrond kan worden omgezet naar de landgoedstatus in ruil voor een huis van maximaal 1.500 m³. Voor landgoederen die al onder de NSW zijn gerangschikt is geen eigen ontwikkelingsmogelijkheid binnen de Gids Buitenkans. Wel is er de mogelijkheid om middels diverse beleidsrichtlijn en als Regeling Buitenplaatsen, Nieuwe landgoederenregeling, Rood voor Rood of VAB een bijdrage te leveren aan maatschappelijke meerwaarde en op die manier in aanmerking komen voor nieuwe ontwikkelingen in de vorm van gebiedsontwikkeling. Aan de privé kant biedt dit ruimte voor nieuwe woningen. Aan de publieke kant van de balans staat hier sloop van landschapsontsierende bebouwing, realisatie en instandhouding van natuur en recreatief medegebruik tegenover. De komende hoofdstukken gaan in op de voorgestane rode en groene ontwikkelingen. In hoofdstuk 6. KGO, wordt nader ingegaan op hoe binnen dit plan de balans tussen privébelang en maatschappelijk belang wordt behaald.

Richtlijnen en inspiratie voor ruimtelijke kwaliteit

Een van de onderdelen van dit plan is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling wordt bepaald door de

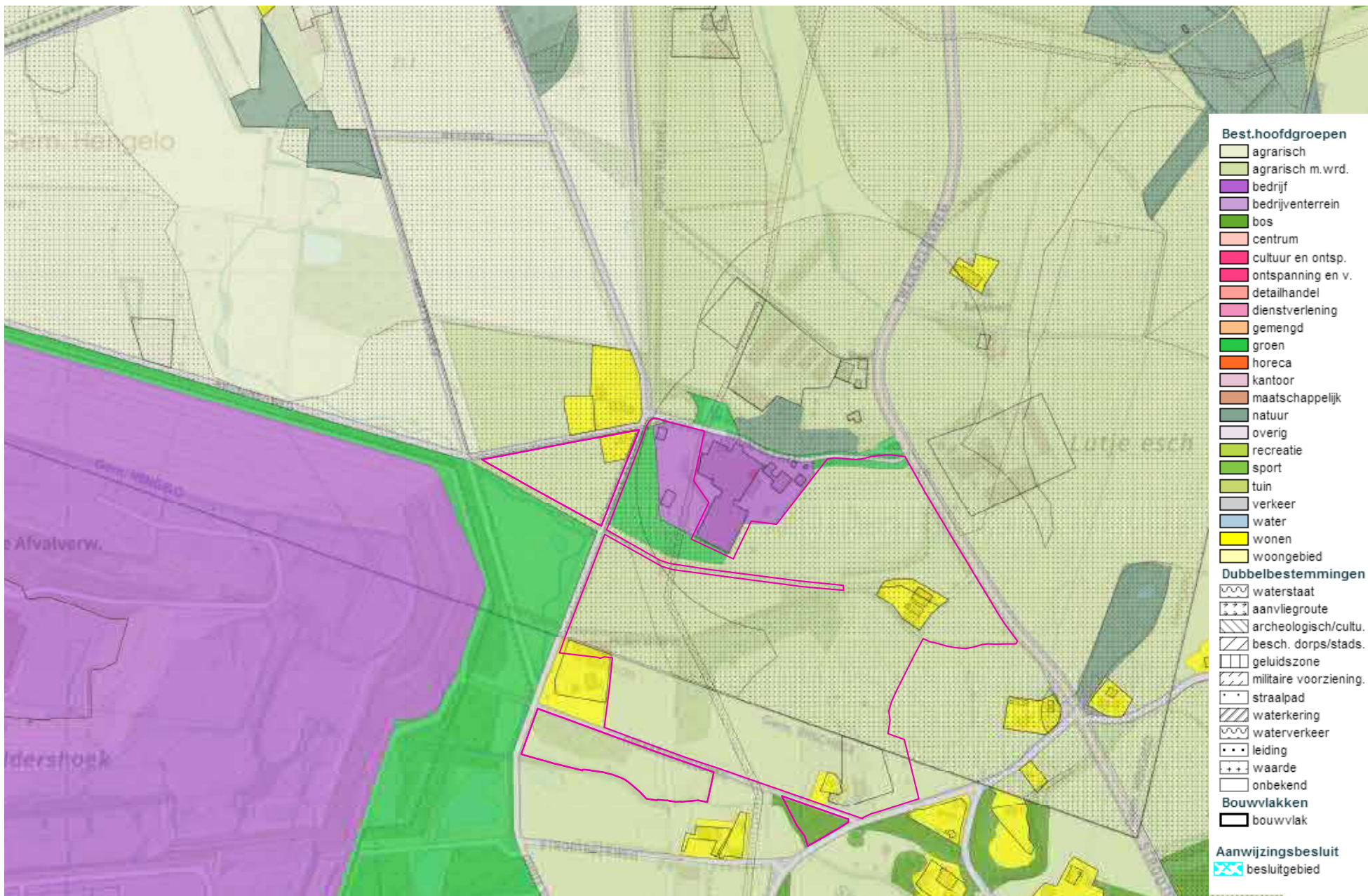
gebruikswaarde, de landschappelijke, de ecologisch en cultuurhistorische waarde. In de Gids Buitenkans zijn enkele ansichten opgenomen als richtlijn en ter inspiratie voor met name het landschappelijke deel, dat nauw samenhangt met cultuurhistorische en natuurwaarden. Het plangebied ligt in het Oude hoevenlandschap. Een nadere beschrijving van dit landschapstype volgt in hoofdstuk 3. Landschapsanalyse. Gewenste ontwikkelingen zijn:

- Herstel oude groenstructuren;
- Pleksgewijs randen essen / kampen verdichten;
- Verbetering historische erfinrichting/beplanting;
- Verrassende doorkijkjes;
- Verbetering toegang en beleving;
- Beheer en onderhoud van landschapselementen;
- Veiligstellen oude karakteristieke bebouwing;
- Kamp/es met graan Inheemse boomsoorten en korte gewassen;
- Steilranden herstellen;
- Versterken manifestering es door groenrand;
- Huizen die bij het platteland horen.

Ongewenste ontwikkelingen zijn:

- Grote volumes bos & grote open ruimtes;
- Egalisering / vergraven es;
- Rechttrekken percelen;
- Lange rechte lijnen;
- Huizen die in de stad thuis horen;
- Overdadige versiering;
- Grote bouwvolumes naast het hoofdgebouw;
- Verwijderen coulissenstructuur;
- Kanaliseren beken;
- Bomen, kwekerij, bebouwing of waterpartij op es;
- Afsluiting van wegen over erven.

Met deze uitgangspunten wordt in de verdere uitwerking van de plannen rekening gehouden.



Afbeelding 38. Bestemmingsplan met aanduiding plangebied.

II.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Hengelo en Enschede

In de bestaande Structuurvisie Hengelo wordt met name ingegaan op het thema recreatie als het om Tweekelo gaat. De gemeente kent geen specifiek beleid gericht op het landelijk gebied. Men is wel onlangs begonnen met het opstellen hiervan. Voor nu is het beleid Investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving leidend. Het KGO-beleid gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige ontwikkelingen en nieuwe functies in het buitengebied, indien er is aangetoond dat het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De gemeente Enschede heeft een vergelijkbaar KGO-beleid weergegeven in de Gids Buitenkans. Om te kunnen beoordelen of nieuwe initiatieven, die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, wenselijk zijn, biedt deze Gids Buitenkans een kader. Hierbij wordt een vergelijkbare weegschaal gehanteerd als in Hengelo. Twee principes zijn leidend bij KGO;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
- Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

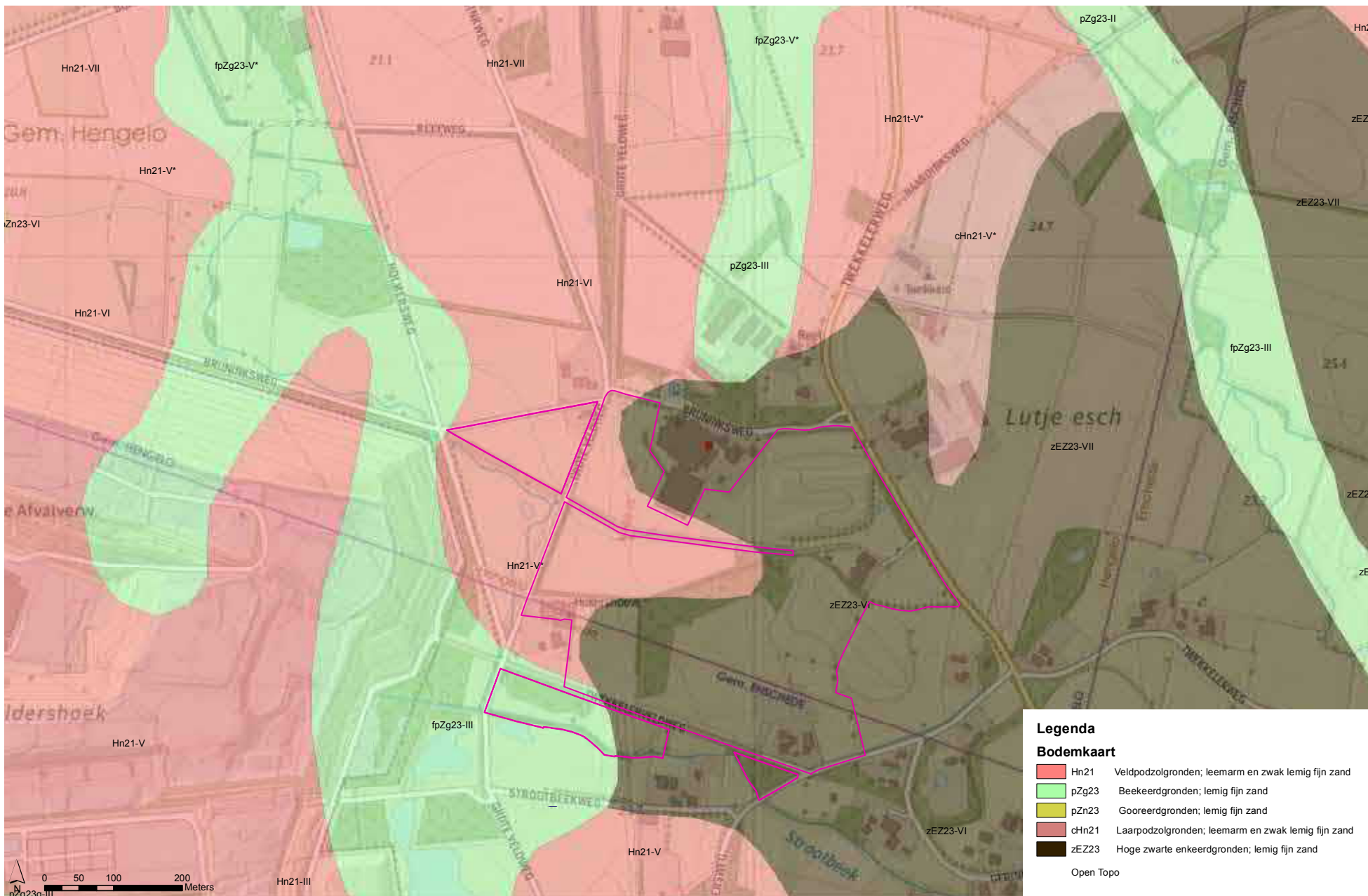
II.3.1 Waar kunnen extra kwaliteitsinvesteringen uit bestaan?

Voor nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van functies wordt een meer gebiedsgerichte benadering gevraagd met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit buiten de eigen locatie. Die kwaliteitsinvesteringen kunnen ook bestaan uit prestaties die niet direct in geld zijn uit te drukken, zoals maatschappelijke waarde, belevingswaarde en/of toegankelijkheid. Dit laat zich vertalen in een aantal voorbeelden van KGO-investeringen:

- Landschap (patronen, elementen, reliëf etc);
- Cultuurhistorie en archeologie (behoud en herstel);
- Natuur en bos;
- Recreatie kwaliteitsverbetering;
- Waterdoelstellingen – kwaliteit en kwantiteit;
- Sanering landschapsontsierende opstallen en functies;
- Investeringen voor beheer op langere termijn.

II.4 Bestemmingsplannen

In afbeelding 38 is een uitsnede van de verbeeldingen van de van toepassing zijn bestemmingsplannen weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Het voorliggende plan past op meerdere aspecten niet binnen deze bestemmingsplannen. Om het plan planologisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk (in beide gemeenten).



Afbeelding 39. Bodemkaart met grondwatertrappen.

II.5 Landschapsanalyse Tweekelo

II.5.1 Natuurlijke laag

Tweekelo kent qua ondergrond een duidelijk onderscheid tussen het oostelijk deel en het westelijk deel. Oostelijk liggen hoofdzakelijk enkele esgronden / enkeerdgronden. De westkant van het gebied bestaat uit hoofdzakelijk vlakke en schralere podzolgronden. Een gemeenschappelijke factor is de doorsnijding van heel Tweekelo met lager gelegen beekdalgronden. Zie de bodemkaart. De verschillende gronden kennen een eigen grondgebruik, en daarmee een eigen landschapsstructuur. Op de hoogtekartaart zijn de huidige grenzen van de verschillende eenheden nauwkeuriger te onderscheiden.

Uitgangspunten Natuurlijke laag

- De voorgestane ontwikkeling biedt kansen deze structuur te behouden en waar mogelijke te versterken;
- Door plantsoorten te kiezen die passen bij de bodem en waterhuishouding kan het lokale karakter worden versterkt.

II.5.2 Agrarisch cultuurlandschap

Historische ontwikkeling

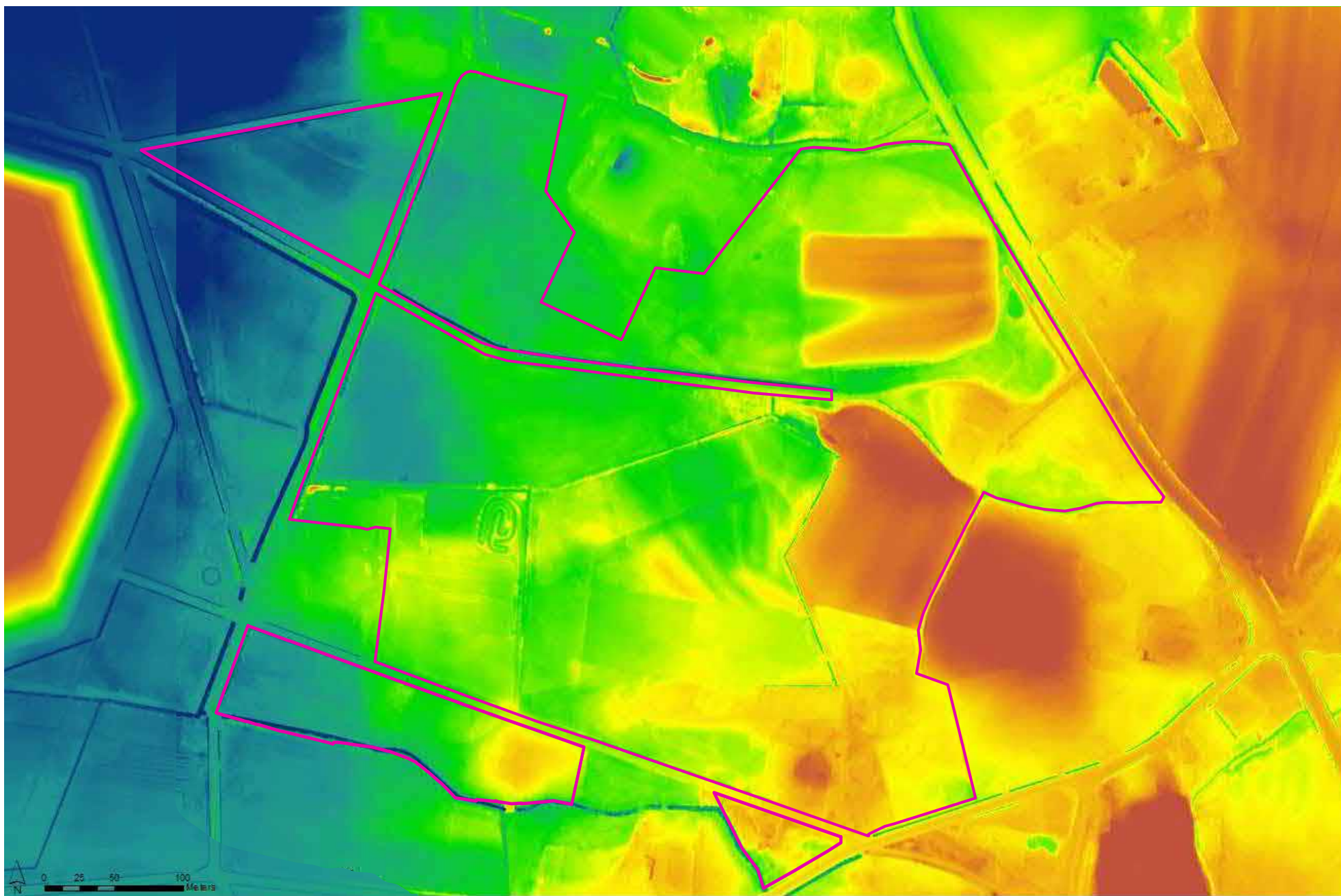
Dit verschil in ondergrond uit zich in verschillende aspecten waaronder de ontginningsgeschiedenis. Op de reeks historische kaarten op de volgende pagina's is deze ontwikkeling duidelijk te zien. Beginnend met het kaartbeeld van 1850, waarbij de Lutje Es duidelijk in gebruik was en de westelijke delen nog woeste grond betrof. Heijmer / het latere Den Haimer wordt voor het eerst genoemd in 1284. Verder zijn er diverse andere oude landgoederen waaronder: Het Stroot (1338), Christinalust, Het Overbeek als diverse nieuwe NSW-landgoederen. De grote lijnen van de landschapsstructuur aan de oostkant van het plangebied zijn nog steeds intact en herkenbaar.

Eerste ontginning woeste grond

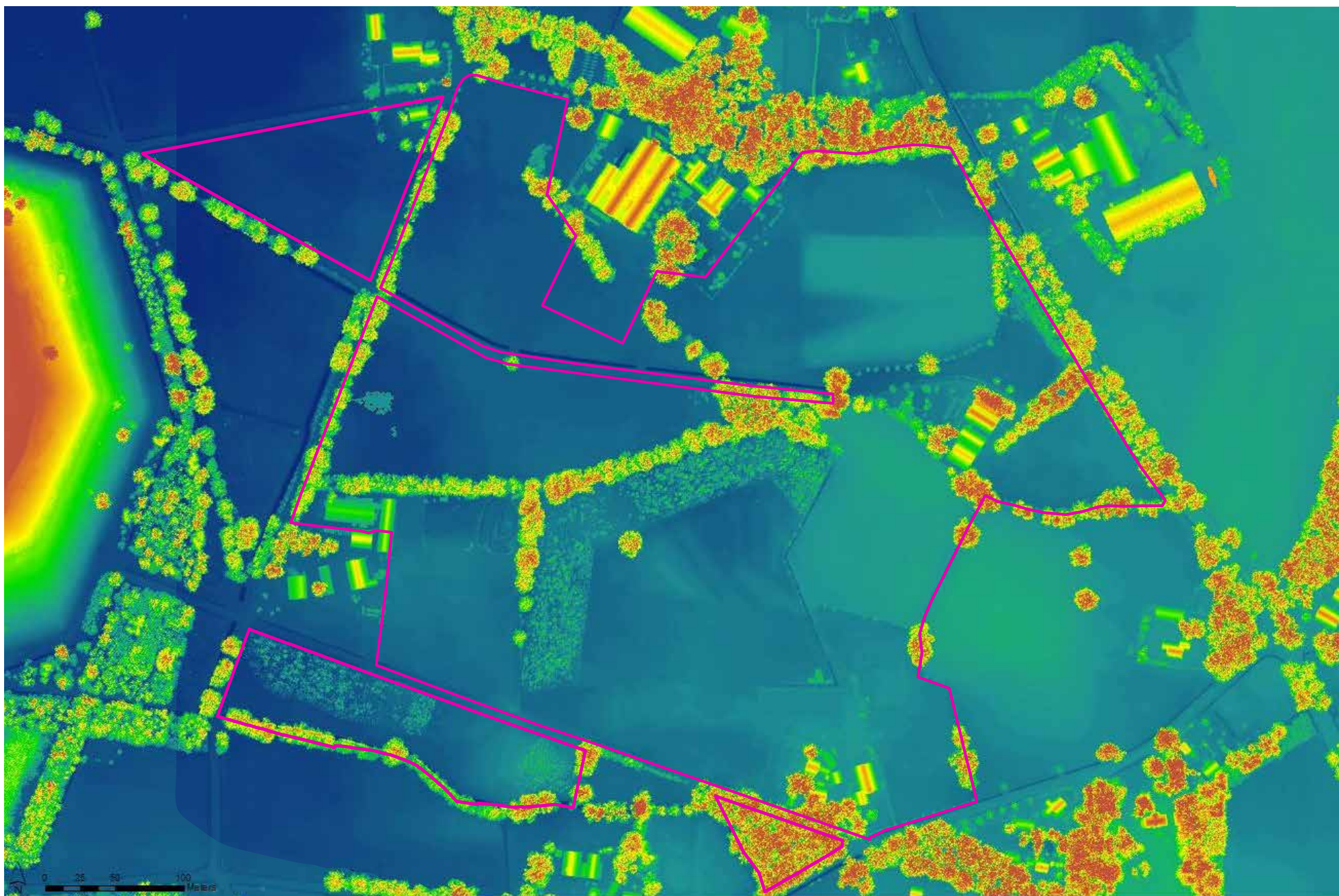
Op de kaart uit omstreeks 1900 zijn de eerste structuren in de woeste grond zichtbaar van de latere, grootschalige en rechtlijnige ontginning. De wegen vormen een grofmazig netwerk, de beekdalen (Elsbeek en Tweekelerbeek) worden ontwaterd en de eerste singels zijn geplant. De oostkant bestaat uit een mozaïek van essen op de hogere gronden en weilanden in de lager gelegen beekdalen. Ook is de spoorlijn voor het eerst op kaart te zien, die hier tot circa midden jaren '50 van de vorige eeuw heeft gelegen. Restanten van deze rechte lijn door het kleinschalig verkavelde landschap zijn tot op vandaag in het landschap herkenbaar.

Landbouw versus natuur

Typerend zijn de vele poelen in het gebied. Deze komen duidelijk terug in het kaartbeeld van rond 1950. Ook is hierop te zien dat nog niet alle woeste grond in gebruik is. De zuidkant van Tweekelo blijft tot op heden een bosrijk gebied met enkele statige landgoederen.

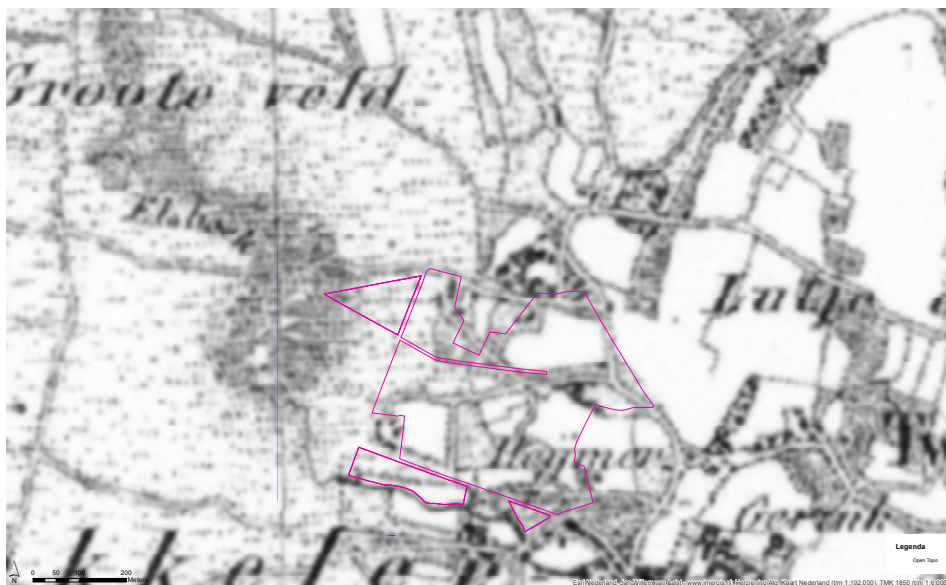


Afbeelding 40. Hoogtekaart AHN.

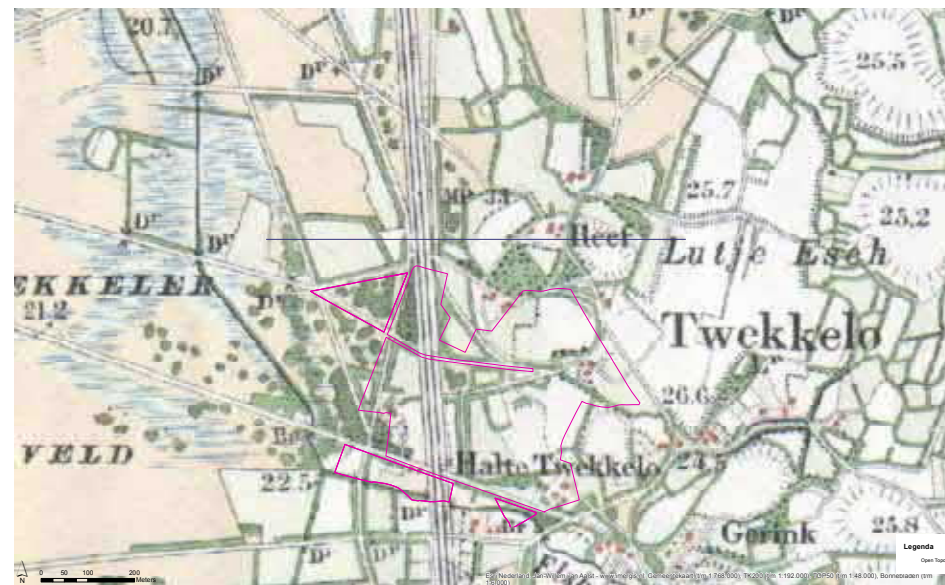


Afbeelding 41. Massa-ruimte kaart.

Eelerwoude



Afbeelding 42. Historische kaart 1850.



Afbeelding 44. Historische kaart 1920.



Afbeelding 43. Historische kaart 1900.



Afbeelding 45. Historische kaart 1980.

Industrialisatie van het gebied

Enkele gronden worden nooit ontgonnen voor bos- of landbouw maar worden begin jaren 1990 ontwikkeld tot de vuilstort van Twence. Verder blijft het landgebruik in Tweekelo nog lang gerelateerd aan de ondergrond: Akkers op de essen, weide op de podzolen en in de beekdalen. Het areaal akkers neemt eind 20^e eeuw af. Hier komt weiland voor in de plaats. Ten noorden van Tweekelo in het jonge ontginningenlandschap zien we een tegengestelde beweging en ontstaan verspreid in het landschap (mais)akkers. Met de schaalvergroting van de landbouw zijn enkele landschappelijke structuren vervallen. De massa-ruimte kaart laat de huidige staat duidelijk zien.

Uitgangspunten agrarisch cultuurlandschap

- Het onderscheid tussen de oost- en westkant dient versterkt te worden.
- Vervallen landschapsstructuren dienen te worden hersteld.

II.5.3 Stedelijke laag

De kern van Tweekelo wordt gevormd door een drietal essen: de Tweekelo Es, de Lutje Es en de Grootte Es. Deze essen liggen dicht bij elkaar. Rondom liggen de boerenerven. Het plangebied ligt op de overgang van de Lutje es naar het jonge ontginningenlandschap in het Tweekeloveld. Enkele bestaande landgoederen zijn Den Haimer, Het Mensink, Het Overbeek, Het Gerink en De Horste en Het Stroot. Deze laatste is nu nog het meest prominent aanwezig.

Recente ontwikkelingen

In het kader van de realisatie van de afvalstort zijn er diverse natuurontwikkelingsprojecten geweest in het gebied. Waaronder enkele beekherstelprojecten waarbij de Tweekelerbeek weer een meanderend verloop heeft gekregen, ten behoeve van het vertraagd afvoeren van het water en het verhogen van de natuurwaarde. Met de trend van stoppende agrariërs vindt vaak daarmee samengaan leegstand op erven plaats. Met de voorgestane landgoedontwikkeling kunnen enkele landschapsontsierende gebouwen worden opgeruimd. Met de hierdoor verkregen ontwikkelingsmogelijkheden kunnen landschap en natuurwaarden worden versterkt.

De Zuivelhoeve

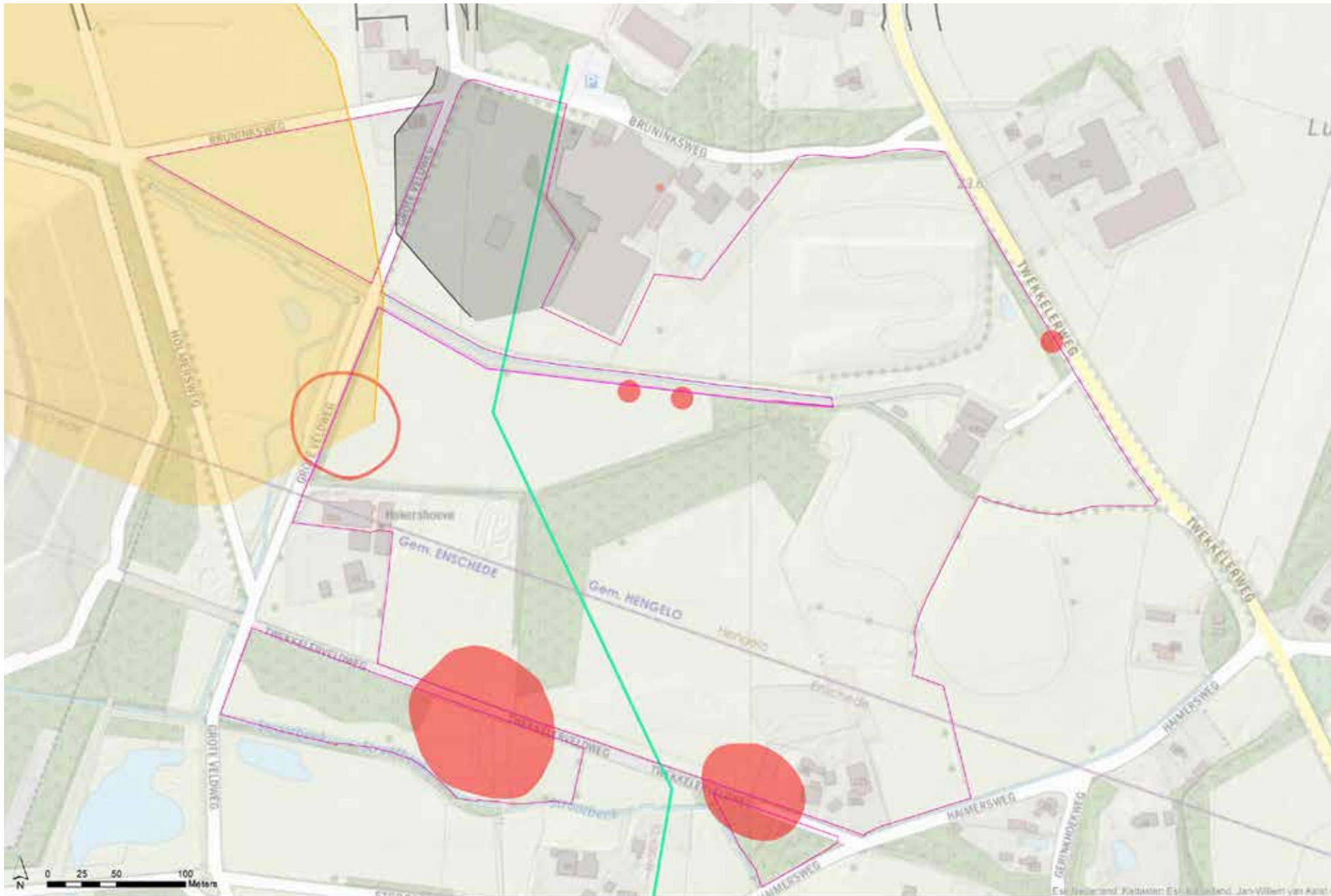
De Zuivelhoeve kent haar oorsprong in het landbouwbedrijf van de familie Roerink. Recent zijn enkele nieuwbouwplannen goedgekeurd waarmee ook enkele landschappelijke ingrepen worden uitgevoerd om de landschappelijke en ecologische kwaliteit in het gebied te versterken. Er is dus al veel op dit thema gedaan in het gebied.

Cultuurhistorie / Monument

Deze heeft in een ver verleden dienst gedaan als kerk. Veel elementen zijn in de loop der tijd vervangend door modernere materialen (zoals de kalk-stenen metsellaag). Daarnaast kan de schuur enig onderhoud gebruiken. Door er een nieuwe functie aan toe te kennen behoud het object nut en blijft de motivatie voor degelijk onderhoud sterker. Ook de karakteristieke bebouwing op het erf aan de Elkemanweg blijft behouden.

Uitgangspunten stedelijke laag

- Het gebied landschappelijk, ecologisch en economisch versterken;
- Behoud en versterking monumentale schuur;
- Behoud karakteristieke bebouwing op het erf aan de Elkemanweg en versterking van het erfensemble.



Afbeelding 46. Risicokaart met sinkholes (rood), gasleiding (groen), geluidszone Zuivelhoeve (zwart) en de geluidszone Twence (oranje.).

II.6 Risicokaart

Zoutwinning

Iets dat niet direct opvalt vanaf kaart maar wat zeker aanwezig is in het gebied is de zoutwinning. Er wordt op veel plaatsen in de omgeving zout gewonnen uit diepe lagen in de ondergrond. Op enkele (vroeg) locaties is hierdoor risico ontstaan op verzakkingen / vorming van zinkgaten (sinkhole). Enkele van deze locaties liggen binnen of vlakbij het plangebied. Zie afbeelding 46 voor deze en de andere hieronder toegelichte risico's en hinderzones.

Hindercirkel Twence

Twence kent een geluidszone waar met realisatie van nieuwbouwwoningen rekening mee moet worden gehouden. Het betreft de oranje vlek aan de westkant op afbeelding 46.

Hindercirkel Zuivelhoeve

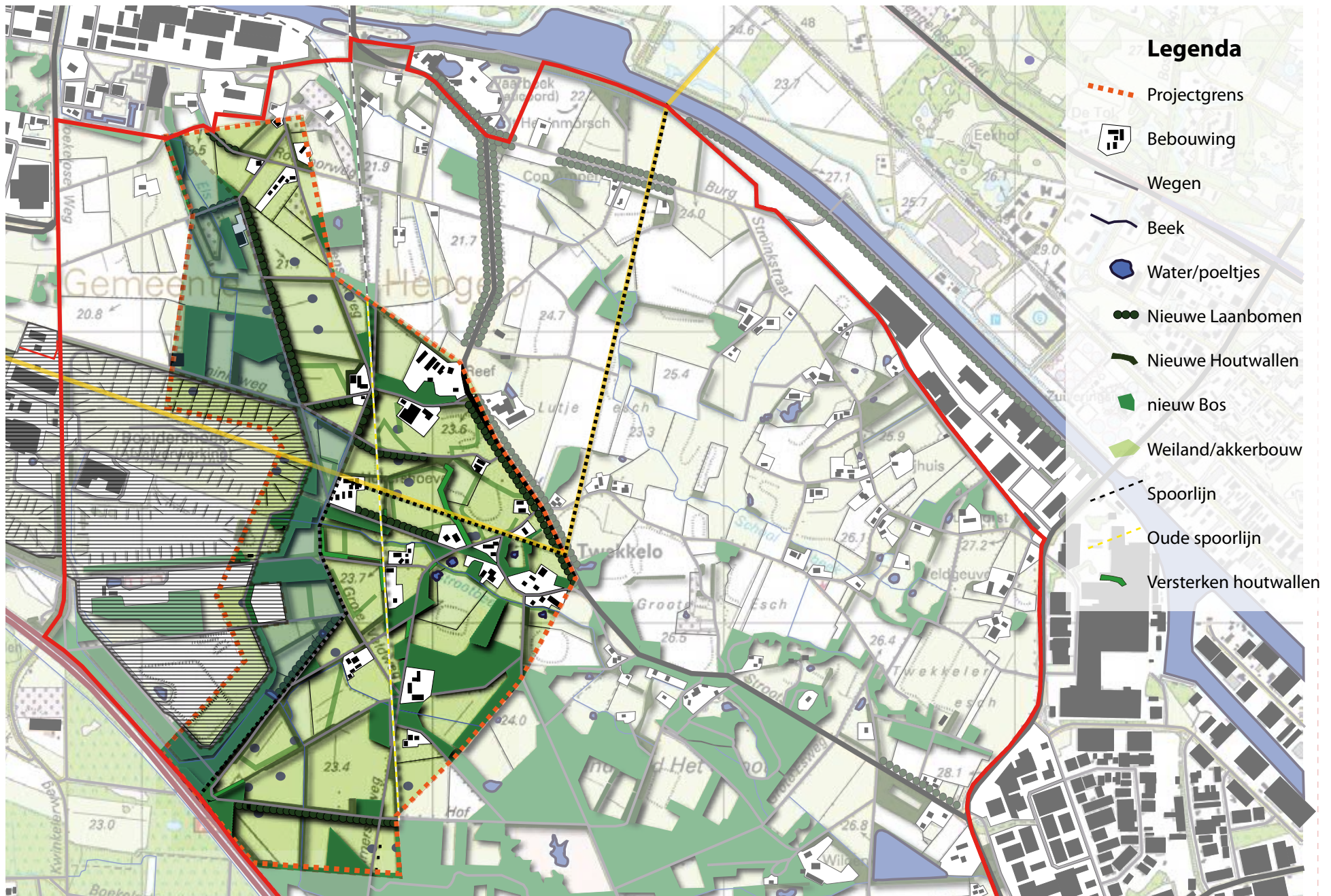
Onderdeel van de nieuwbouw van de Zuivelhoeve is een nieuw gebouw met laad en losplaats voor vrachtwagens. Vanaf de route van deze vrachtwagens gaat een geluidshindercirkel uit van 80 meter (grijze vlak). Hierbinnen mogen geen woningen liggen.

Gasleiding

Door het gebied loopt een gasleiding (groene lijn). Hier moet een zone omheen worden vrijgehouden van bebouwing.

Uitgangspunten risicokaart

- Rekening houden met hindercirkels van Twence, Zuivelhoeve, gasleiding en potentiële sinkholes;



Afbeelding 47. Recente ontwikkelingen.

II.7 Natuurpotentie

Zoals op afbeelding 47 is te zien, is er al veel gedaan aan natuur en landschapsherstel in Tweekelo. Onder andere in middels het Bekenplan, dat tot stand gekomen is middels een samenwerking van Twence, Waterschap en Zuivelhoeve. En waarvoor zelfs de Groene Twinkeling werd uitgereikt. In lijn hiermee kunnen nog meer nieuwe landschapselementen worden aangelegd en bestaande elementen worden versterkt. Waaronder herstel van houtwallen waarmee bijgedragen kan worden aan het versterken van verbindingen. Aanleg van nieuwe en versterking van enkele bestaande poelen waarmee extra stapstenen worden gerealiseerd voor met name amfibieën en insecten. En omvormen van regulier weiland naar bloemrijk grasland waarmee voedselaanbod voor insecten, (en daarmee vogels) en biodiversiteit wordt versterkt.

Uitgangspunten natuur

- Ecologische verbindingen versterken door herstel houtwallen;
- Nieuwe poelen aanleggen als stapstenen;
- Omvormen regulier weiland naar natuur ter versterking biodiversiteit.

BIJLAGE III

INRICHTINGSPLAN DORPSPLEIN USSELO



Eelerwoude

USSELO PLEIN



elpl

Colofon

Het Gebiedsontwikkelingsplan Hof te Tweekelo is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Projectnummer: 3670.2

Bestandsnaam: 210208_SJR_3670_Rapport_Landgoedontwikkeling_HofTeTweekelo.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Mark Elshof

Landschappers: SijtseJan Roeters en Stephan Schorn

Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Culemborg en Wassenaar.

© Eelerwoude 2020, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl

Bijlage 3 Beplantingsplan

Hof te Tweekelo

Erfinrichting en beplantingsplan

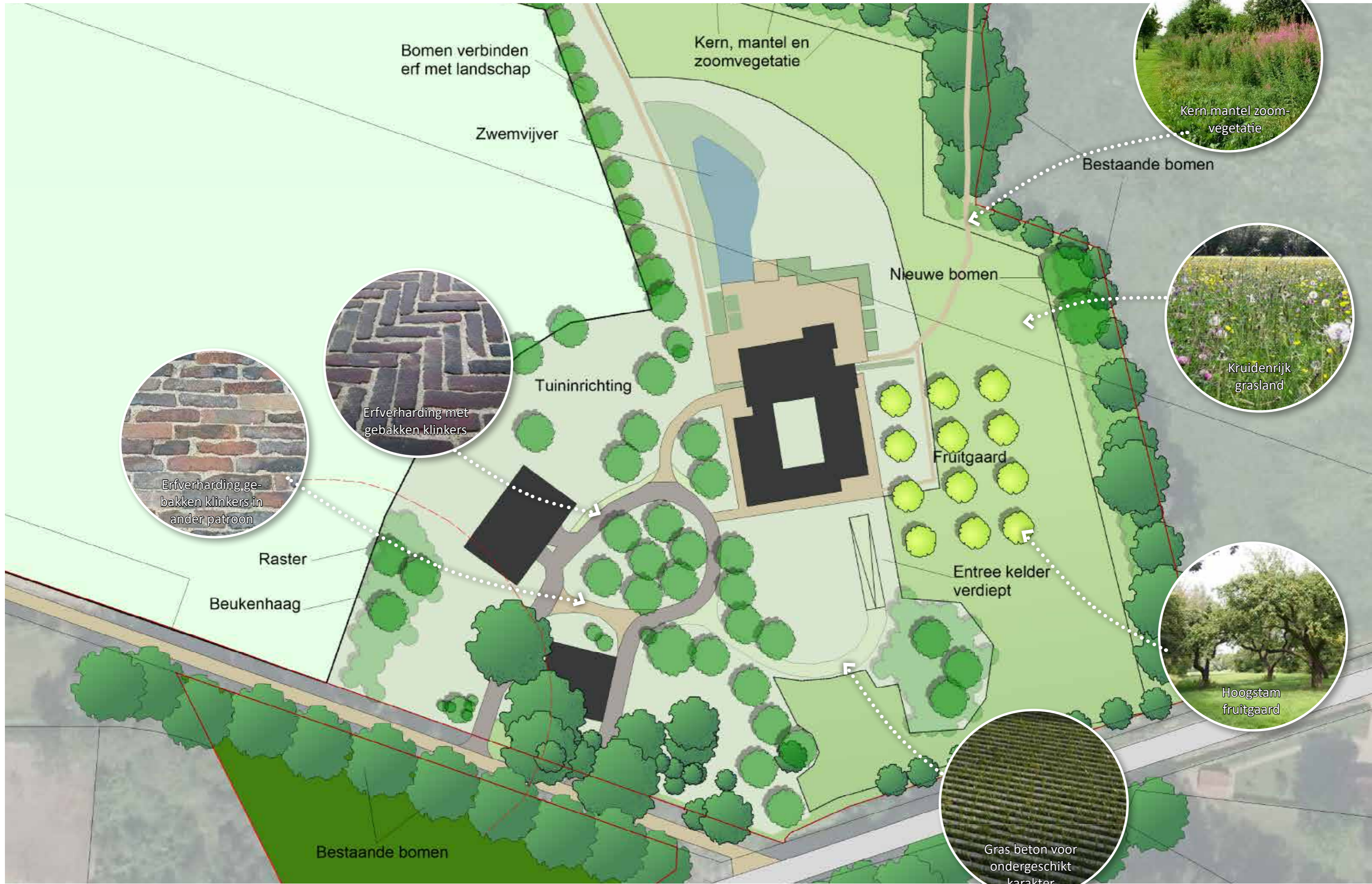


Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Den Haimer



Den Haimer

De voor deze locatie natuurlijke bosgemeenschap is die van het Vochtig wintereiken-Beukenbos. Hieronder de plantsoorten die hier thuishoren. Tenzij anders gespecificeerd heeft het de voorkeur een gelijke menging van onderstaande soorten toe te passen, groepsgewijs met 5 tot 7 stuks van dezelfde soort bij elkaar, zodat ook zwakker groeiende soorten de kans krijgen zich te handhaven.

Bomen

- beuk
- wintereik
- zomereik
- ruwe berk
- zachte berk
- haagbeuk
- ratelpopulier
- zwarte els
- esdoorn
- lijsterbes

Struiken (en mantelvegetatie)

- vuilboom
- hulst
- vlier
- hazelaar
- boswilg
- wilde appel
- framboos
- kamperfielie
- braam

Deelgebied	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid
A. Kern - Mantelvegetatie			
	Leveren bomen (maat 35-40) voor in het landschap	20	stuks
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1 m diep	20	stuks
	Leveren bosplantsoen kern en mantel (struikvormers) 1 stuk per m2, wildverband	950	m2
	Planten bosplantsoen exclusief plantgatverbetering	950	m2
B. Boomgaard			
	Leveren hoogstam fruitbomen	12	stuks
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en ,5 m diep	12	stuks
C. Bomen (erf)			
	Leveren bomen (maat 35-40) (diverse boomsoorten)	30	stuks
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1 m diep	30	stuks
D. Hagen			
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	15	m1
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijiig)	15	m1
E. Raster			
	Leveren veekerend raster (2 draden)	500	m1
	Aanbrengen raster	500	m1
	Leveren looppoortje	4	stuks
	Aanbrengen looppoortje	4	stuks

Bruninksweg



Bruninksweg

De voor deze locatie natuurlijke bosgemeenschap is die van het Vochtig BerkenZomereikenbos. Hieronder de plantsoorten die hier thuishoren. Tenzij anders gespecificeerd heeft het de voorkeur een gelijke menging van onderstaande soorten toe te passen, groepsgewijs met 5 tot 7 stuks van dezelfde soort bij elkaar, zodat ook zwakker groeiende soorten de kans krijgen zich te handhaven.

Bomen

- zomereik
- ruwe berk
- zachte berk
- lijsterbes
- zwarte els

Struiken (en mantelvegetatie)

- vuilboom
- geoorde wilg
- grauwe wilg
- krent

Deelgebied	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid
A. Kern - Mantelvegetatie			
	Leveren bomen (maat 20-25) voor in de kern	40	stuks
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1,5 m omtrek en ,75 m diep	40	stuks
	Leveren bosplantsoen kern en mantel (struikvormers) 1 stuk per m2, wildverband	4430	m2
	Planten bosplantsoen exclusief plantgatverbetering	4430	m2
B. Boomgaard			
	Leveren hoogstam fruitbomen	4	stuks
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en ,5 m diep	4	stuks
C. Bomen (laan en erf)			
	Leveren bomen (maat 35-40) (langs de weg 7 x zomereik, op het erf 1 x niet perse inheems)	8	stuks
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering ~2m omtrek en ~1 m diep	8	stuks
D. Hagen			
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	60	m1
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijig)	60	m1
E. Raster			
	Leveren veekerend raster (2 draden)	425	m1
	Aanbrengen raster	425	m1
	Leveren looppoortje	2	stuks
	Aanbrengen looppoortje	2	stuks

Grote Veldweg



Grote Veldweg

De ten oosten van de stippellijn natuurlijke bosgemeenschap is die van het Vochtig BerkenZomereikenbos. Hieronder de plantsoorten die hier thuishoren. Tenzij anders gespecificeerd heeft het de voorkeur een gelijke menging van onderstaande soorten toe te passen, groepsgewijs met 5 tot 7 stuks van dezelfde soort bij elkaar, zodat ook zwakker groeiende soorten de kans krijgen zich te handhaven.

Bomen

- zomereik
- ruwe berk
- zachte berk
- lijsterbes
- zwarte els

Struiken (en mantelvegetatie)

- vuilboom
- geoorde wilg
- grauwe wilg
- krent

Deelgebied	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid
A. Mantel en zoomvegetatie			
	Leveren bosplantsoen (1 stuk per m2, wildverband)	420	m2
	Planten bosplantsoen exclusief plantgatverbetering	420	m2
B. Weidemengsel			
	Zaaiklaarmaken	460	m2
	Leveren weidemengsel	460	m2
	Zaaien	460	m2

Landschap



Veldpodzolgrond

De voor het westelijke deel van het plangebied (globaal gezien ten westen van de stippellijn op de kaart) natuurlijke bosgemeenschap is die van het Vochtig wintereiken-Beukenbos. Hieronder de plantsoorten die hier thuishoren. Tenzij anders gespecificeerd heeft het de voorkeur een gelijke menging van onderstaande soorten toe te passen, groepsgewijs met 5 tot 7 stuks van dezelfde soort bij elkaar, zodat ook zwakker groeiende soorten de kans krijgen zich te handhaven.

Bomen

- beuk
- wintereik
- zomereik
- ruwe berk
- zachte berk
- haagbeuk
- ratelpopulier
- zwarte els
- esdoorn
- lijsterbes

Struiken (en mantelvegetatie)

- vuilboom
- hulst
- vlier
- hazelaar
- boswilg
- wilde appel
- framboos
- kamperfielie
- braam

Esgrond

De voor het oosten van het plangebied (globaal gezien ten oosten van de stippellijn op de kaart) natuurlijke bosgemeenschap is die van het Vochtig BerkenZomereikenbos. Hieronder de plantsoorten die hier thuishoren. Tenzij anders gespecificeerd heeft het de voorkeur een gelijke menging van onderstaande soorten toe te passen, groepsgewijs met 5 tot 7 stuks van dezelfde soort bij elkaar, zodat ook zwakker groeiende soorten de kans krijgen zich te handhaven.

Bomen

- zomereik
- ruwe berk
- zachte berk
- lijsterbes
- zwarte els

Struiken (en mantelvegetatie)

- vuilboom
- geoorde wilg
- grauwe wilg
- krent

Nat grasland

In de zuidkant van het plangebied is gasland aanwezig. Dit wordt middels beheer verder ontwikkeld tot natuurlijk grasland. Dit door het twee keer per jaar te maaien en het maaisel na 3 dagen af te voeren. Dit zodat zaden uit kunnen vallen en de bodem wordt verschaalt. De eerste keer dat er gemaaid wordt dient zo laat mogelijk in de maand mei te zijn, maar wel zodat de aanwezige grassen nog niet volledig in het zaad staan, waardoor zoveel mogelijk nutriënten worden afgevoerd. Na-beweiding is het begrazen van het terrein nadat het gehooit is. Er kan worden nabeweid als het gewas te weinig productief is voor een tweede maaibeurt, maar nog te productief om zonder beheer kort de winter in te gaan. Hierdoor wordt voorkomen dat de grasmat vervilt en verruiging optreedt.

Deelgebied	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid
A. Fruitgaard Elkeman			
	Leveren fruitbomen hoogstam	11	stuks
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1 m diep	11	stuks
B. Mantelvegetatie			
	Leveren bomen (maat 35-40) voor in het landschap	35	stuks
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1 m diep	35	stuks
	Leveren bosplantsoen mantelvegetatie (struikvormers) 1 stuk per m2, wildverband	5.500	m2
	Planten bosplantsoen exclusief plantgatverbetering	5.500	m2
C. Bosverbetering			
	Kappen bomen en vrijmaken groeiplaats (10% van ~1,8 ha)	40	stuks
	Leveren bomen (maat 18-20)	40	stuks
	Planten bomen exclusief plantgatverbetering	40	stuks
D. Kruidenrijk grasland (landschap incl Elkeman)			
	Zaaiklaarmaken kruidenrijk grasland(stroken) (afplaggen bovenlaag)	26.300	m2
	Inzaaien met kruidenrijk mengsel	26.300	m2
E. Akkers			
	Zaaiklaarmaken kruidenrijk akkerlandstroken (afplaggen bovenlaag)	5.500	m2
	Inzaaien met kruidenrijk akkermengsel	5.500	m2
F. poelen			
	Ontgraven drie poelen en grond verwerken in terrein (tot 1 decimeter boven laagste grondwaterstand)	600	m3
G. Raster			
	Leveren veekerend raster (2 draden)	1.900	m1
	Aanbrengen raster	1.900	m1

Bijlage 4 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente



Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

Leven, wonen, werken en genieten
in het buitengebied

WWW.GROENEMETROPOOLTWENTE.NL



Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

© 2021, Groene Metropool Twente, Goor. Auteursrechten voorbehouden.
Zonder expliciete toestemming van Groene Metropool Twente is overname
van dit rapport (of gedeelten daarvan) niet toegestaan.

Versie Definitief
Auteur Werkgroep Harmoniseren KGO
Opmaak Waanders.studio
Datum 14 april 2021

Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

1	Regionaal beleid biedt kansen	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	
1.2	Leeswijzer	
1.3	Definities en begrippen	
2	Harmonisatie en verruiming	10
2.1	Verruiming van regels	
2.2	Procedure en kosten	
2.3	Tot slot	
3	Kwaliteit	12
3.1	Sturen op drie bouwstenen van kwaliteit	
• 3.1.1	Ruimtelijke kwaliteit	
• 3.1.2	Sociale kwaliteit	
• 3.1.3	Duurzaamheid	
4	Rood voor Rood	16
4.1	Inleiding	
4.2	Woningbouw	
4.3	De bouwlocatie	
4.4	Realisatie groter bijgebouw	
4.5	Uitbreiden bestaande woning/compensatiewoning	
4.6	Sloopvouchers (het registreren van sloopmeters)	
4.7	Inbrengen van sloopmeters van een andere locatie	
4.8	Uitwisselen van sloopmeters met andere gemeenten	
4.9	Afschaling agrarische bedrijven	
5	Nieuwe landgoederen	20
5.1	Voorwaarden nieuw landgoed	
5.2	Wijziging bestemming voor nieuwe landgoederen	
5.3	Nieuwe landgoederen en specifieke doelgroepen	
6	Functieverandering bestaande gebouwen (VAB)	22
6.1	Vrijkomende agrarische bebouwing	
6.2	Aard en omvang functies	
6.3	Woonfunctie in karakteristieke bebouwing	
6.4	Sloop en vervangende nieuwbouw	
7	Ontwikkeling niet-agrarische bedrijvigheid	25
8	Doorontwikkeling agrarische bedrijven	25
9	Maatwerk	25



1

Regionaal beleid biedt kansen

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, te werken en te genieten. Het is dynamisch, ontwikkelt zich en is voor iedereen belangrijk vanwege het bijzondere karakter. In het buitengebied is echter ook een ware transformatie gaande. Om te kunnen voldoen aan steeds strengere wet- en regelgeving zijn agrarische bedrijven de afgelopen jaren behoorlijk uitgebreid en geïntensiveerd. De grenzen aan de schaalvergroting zijn inmiddels bereikt.

Tevens hebben agrariërs hun handen vol aan de huidige marktomstandigheden met steeds fluctuerende prijzen en mogelijke bedrijfsopvolging. Ook stikstofproblematiek en landelijke saneringsregelingen kunnen aanleiding zijn voor een transitie op het erf. Sommige agrariërs besluiten te stoppen, anderen zoeken nieuwe verdienmodellen door te specialiseren of te verbreden. Eigenaren van vrijkomend agrarisch vastgoed zijn op zoek naar goede her- invullingen.

De vele ontwikkelingen in het buitengebied brengen met zich mee dat erfeigenaren zich oriënteren op hun toekomst en toekomstbeeld. Zo hebben veel erfeigenaren in Twente te maken met (vaak een grote hoeveelheid) asbestdaken op gebouwen, die wachten op een nieuwe functie of sloop. Daarnaast is de energietransitie een opgave die erfeigenaren bezig houdt. Rond dit thema liggen veel kansen in het buitengebied. Wanneer keuzes zijn gemaakt komen eigenaren vaak bij de gemeente terecht om deze een vervolg te geven.

Naast agrarische erven komen er ook diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid voor in het buitengebied. Ook deze bedrijven kunnen te maken krijgen met vraagstukken op het gebied van uitbreiding.



Provincie Overijssel geeft in de Omgevingsvisie ruimte voor nieuwe functies en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied onder voorwaarde van toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Voor de toepassing van de KGO zijn samen met gemeenten uitgangspunten en referenties voor de praktijk uitgewerkt (*Werkboek KGO, september 2010*).

In het werkboek wordt het volgende onderscheid gemaakt in ontwikkelingen:

- > Kleinschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een kleinschalige impact**

In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling welke in het bestemmingsplan zijn geregeld, hetzij bij recht, hetzij met toepassing van een binnenplanse procedure, dan geldt deze ontwikkeling in principe als een ontwikkeling met een kleinschalige impact en hoeft er geen kwaliteitsimpuls in de groene omgeving te worden geleverd en kan worden volstaan met de basisinspanning.
- > Grootschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een grootschalige impact**

Is er wél een partiële bestemmingsplanprocedure nodig (bijv. ten behoeve van een verruiming van een bestemmingsvlak of bouw mogelijkheden binnen een bestemmingsvlak) dan is er sprake van een ontwikkeling met een grootschalige impact. Dit geldt ook voor een partiële herziening in de vorm van een verandering van de bestemming of een aanduiding. Op dat moment moet er naast de basisinspanning een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving plaatsvinden.

Gemeenten hebben het KGO-beleid vertaald naar eigen beleidskaders en ruimtelijke plannen. Het KGO-beleid omvat echter meer onderwerpen dan in dit document worden behandeld. In dit beleidsstuk gaat het met name over Rood voor Rood (RvR), vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), nieuwe landgoederen, en de uitbreiding van agrarische of niet-agrarische bedrijven.

De variatie binnen de verschillende Twentse gemeenten op deze thema's bemoeilijkt de uitleg van het beleid aan initiatiefnemers en veroorzaakt dat de kwaliteitsinvesteringen in de verschillende gemeenten niet in evenwicht zijn. Daarom is er bij de gemeenten in Zuidwest-Twente behoefte om het beleid op deze onderwerpen waar mogelijk te harmoniseren. Daarvoor worden in dit document de kaders en spelregels beschreven.

Overige onderwerpen die binnen KGO vallen zijn bijvoorbeeld de uitbreiding niet-agrarisch bedrijf, uitbreiding agrarisch bouwvlak en nieuwe recreatieve verblijven en complexen. De regelgeving rondom deze onderwerpen leent zich minder voor harmonisatie tussen de deelnemende gemeenten.

De mogelijkheden voor het harmoniseren van beleidskaders op regionaal niveau zijn vertaald naar ontwikkelruimte passend bij de gemeenten in Zuidwest-Twente. Binnen deze regionale uitgangspunten blijft er op gemeentelijk niveau ruimte voor eigen invulling en maatwerk, maar gezamenlijk streven de gemeenten in dit gebied de volgende doelstellingen na:



Hoewel dit document een algemeen beeld tracht te geven van de mogelijkheden binnen de deelnemende gemeenten, is het belangrijk om in acht te nemen dat er per gemeente verschillen kunnen bestaan in de uitvoering van het KGO-beleid.

Deze regionale spelregels kunnen door de deelnemende gemeenten worden toegepast bij de initiatieven die van toepassing zijn op de ontwikkelingen zoals die in hoofdstuk 3 tot en met 8 worden beschreven. Iedere gemeente kan onderdelen uit dit document gebruiken voor het gemeentelijke beleidskader rondom KGO.

Met de doelstellingen die in hoofdstuk 1 zijn benoemd proberen we de kaders voor een ieder gelijk te stellen en daarmee ontwikkeling zo goed mogelijk te faciliteren.

1.2 Leeswijzer

In voorgaande paragraaf is kort geschetst voor welke problemen en uitdagingen zowel overheid als erfeigenaren staan. In de komende paragraaf worden de belangrijkste begrippen uit dit document gedefinieerd. In hoofdstuk 2 wordt verder toegelicht met welk idee en doel dit document is opgesteld.

In hoofdstuk 3 wordt uitgelegd op welke wijze het KGO beleid van kwalitatieve meerwaarde kan zijn. In de hoofdstukken 4 tot en met 8 worden vervolgens enkele instrumenten uit het KGO-beleid beschreven. Dit zijn respectievelijk de Rood voor Rood-regeling, de regeling voor Nieuwe landgoederen, Functieverandering Vrijgekomen Agrarische Bebouwing, de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid en de doorontwikkeling van agrarische bedrijvigheid.

1.3 Definities en begrippen

Hieronder zijn de belangrijkste begrippen gedefinieerd.

-  **Bebouwingsconcentratie**
Een concentratie van bebouwing (in de vorm van een cluster, een lint of een kernrandzone) nabij de kern of (doorgaande) weg.
-  **Beeldkwaliteitsplan**
Een plan dat aangeeft welke beeldkwaliteit van de bebouwing en inrichting wordt nagestreefd. Hierbij spelen ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing, landschappelijke structuren en elementen een belangrijke rol.
-  **Deelnemende gemeenten**
De gemeenten die de “spelregels voor het buitengebied in Zuidwest-Twente” hebben vastgesteld.
-  **Erfinrichtingsplan**
Een plan (zie ook ruimtelijk kwaliteitsplan) waarin wordt aangegeven op welke manier het erf en landschap worden ingericht. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere zichtlijnen, setting van de bebouwing, cultuurhistorie, groene inpassing, aanleg of herstel van landschapselementen, realisatie van bos en natuur en dergelijke. De gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel zijn leidend. Een erfinrichtingsplan dient opgesteld te worden door een landschapsdeskundige en/of landschapsarchitect.
-  **Intensieve veehouderij**
Een agrarisch bedrijf of deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak, dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden en waar geen dieren biologisch of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer worden gehouden.
-  **Karakteristieke bebouwing**
Voor de term karakteristiek zijn geen objectieve criteria te formuleren. Karakteristiek heeft in hoofdzaak te maken met de cultuurhistorische waarde, de ligging en de mate van streekeigenheid, waarbij zaken als verschijningsvorm, situering, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering een belangrijke rol spelen. Ook de herkenbaarheid van de hoofdvorm is een belangrijk element bij het benoemen van de karakteristieke waarden. Criteria waaraan wordt getoetst zijn de cultuurhistorische waarde, de relatie met het landschap, de erfstructuur/ en erfinrichting en de bebouwing.

- > Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**
Instrument van Provincie Overijssel dat van toepassing is op grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) op gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied, waarbij naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.
- > Landschapsontsierend**
Als uitgangspunt geldt dat alle niet als karakteristiek, waardevol, beeldbepalend of cultuurhistorisch belangrijke bebouwing als landschapsontsierend kan worden aangemerkt.
- > Nevenactiviteit**
Een niet-agrarische tak in een deel van de agrarische bebouwing terwijl nog steeds sprake is van een agrarische bestemming. Er moet organisatorische binding zijn met de hoofdtek en de activiteit moet binnen het bouwvlak of aansluitend daaraan plaatsvinden.
- > Ontmenging**
Het beëindigen van de intensieve veehouderijtak bij een gemengd bedrijf waarbij de bebouwing die ten dienste stond van deze veehouderijtak wordt gesloopt in het kader van een sloopregeling. De bouw mogelijkheden worden bij ontmenging zodanig ingeperkt dat de grondgebonden veehouderijtak behouden kan blijven, maar in de toekomst niet meer kan uitbreiden.
- > Rood voor Rood**
Een regeling waarbij voor de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing en enkele andere voorwaarden als compensatie een woning mag worden gerealiseerd.
- > Ruimtelijke kwaliteit**
Een omgeving of een bouwwerk met een hoge gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde.
- > Ruimtelijk kwaliteitsplan**
Een plan (zie ook erfinrichtingsplan) waarin wordt aangegeven op welke manier het erf en landschap worden ingericht. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere zichtlijnen, setting van de bebouwing, cultuurhistorie, groene inpassing, aanleg of herstel van landschapselementen, realisatie van bos en natuur en dergelijke. Hierbij zijn de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel leidend. Een ruimtelijk kwaliteitsplan dient opgesteld te worden door een landschapsdeskundige en/ of een landschapsarchitect.
- > Slooplocatie**
Het gehele bestemmingsvlak van het (voormalige) agrarische bedrijf dat deelneemt aan een sloopregeling.
- > VAB**
Vrijkomende en/of vrijgekomen agrarische bebouwing dat minimaal 3 jaar agrarisch in gebruik is geweest.

**Veldschuren**

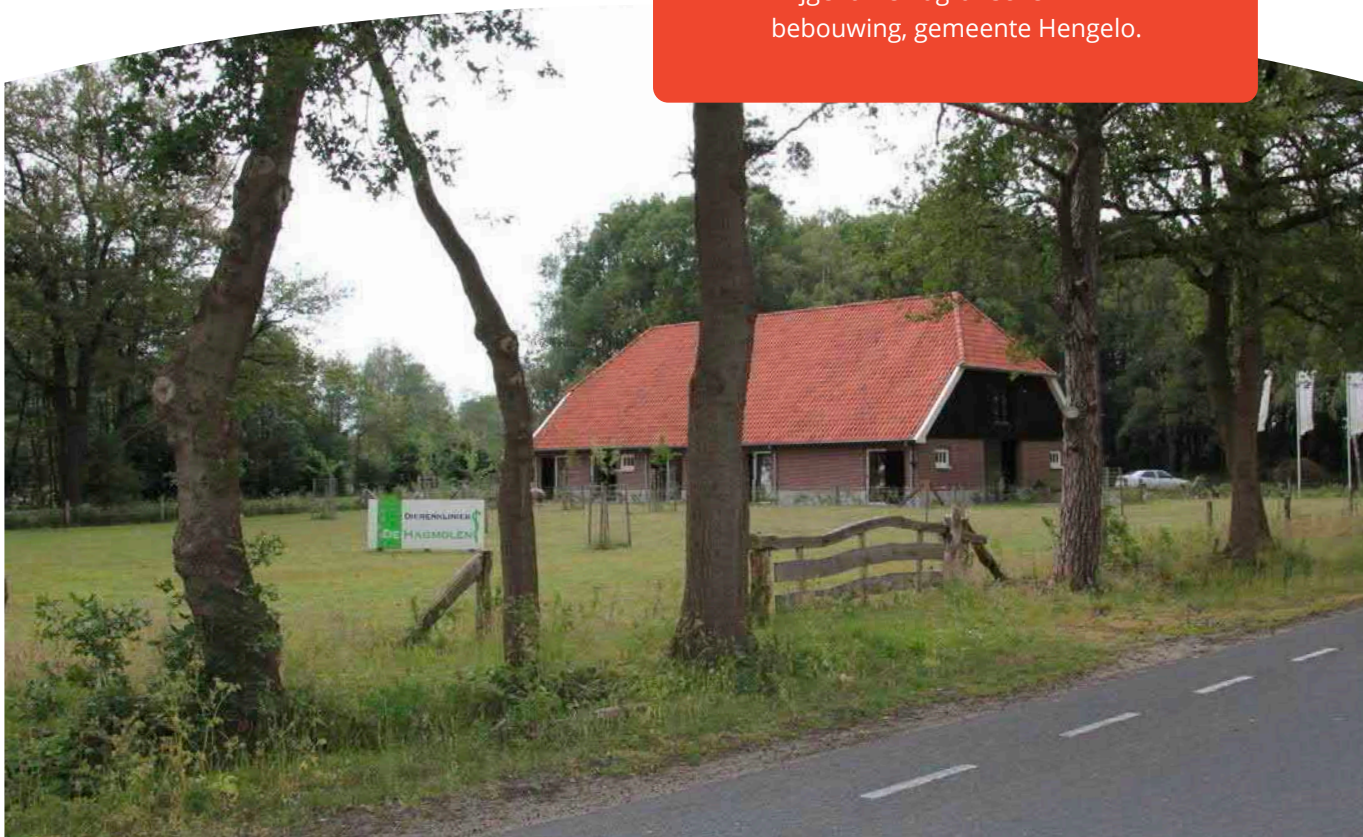
Onder een veldschuur wordt een vrijstaand eenvoudig gebouw, gelegen buiten het bouwvlak, zonder verdieping verstaan, die gebruikt wordt of voorheen gebruikt werd als schuilplaats voor vee, opslag van agrarische hulpmaterialen zoals machines of opslag van gewassen zoals stro, hooi en zaagsel.

**Verbreiding**

Alternatieve inkomstenbronnen, waaronder agrarisch natuurbeheer, agrotourisme, verkoop van streekproducten, aanbieden van zorg en dergelijke die agrarische ondernemers een nieuw toekomstperspectief bieden.



Voorbeeld toepassing KGO.
Dierenkliniek gevestigd in
vrijgekomen agrarische
bebouwing, gemeente Hengelo.





2 Harmonisatie en verruiming

2.1 Verruiming van regels

Het beleid dat in dit document wordt beschreven moet een verbreding en versimpeling zijn van het huidige beleid. Vooruitlopend op de Omgevingswet willen wij burgers en bedrijven in het buitengebied alvast beter faciliteren in ontwikkelingen. Dit betekent dat onder voorwaarden meer mogelijkheden worden geboden dan in de voorgaande beleidskaders van de deelnemende gemeenten. Hierbij is te denken aan onder andere het toestaan van meerdere woningen bij de sloop van grote hoeveelheden landschapsontsierende bebouwing, het vergroten van huidige woningen en of bijgebouwen en het uitwisselen van sloopmeters in de deelnemende gemeenten.

Om het laatstgenoemde te faciliteren wordt het sloopvouchersysteem zoals de gemeente Hof van Twente dat hanteert (bij voorkeur) ook in de overige gemeenten toegepast. Zo worden erfeigenaren die hun landschapsontsierende bebouwing willen slopen eerder gevonden en hebben burgers en bedrijven die willen ontwikkelen snel een beeld van het aanbod in de deelnemende gemeenten.

2.2 Procedure en kosten

Ideeën en plannen voor ontwikkelingen in het buitengebied staan er om bekend tijdrovend en kostbaar te zijn. De deelnemende gemeenten trachten om samen met de initiatiefnemers een zo effectief en efficiënt mogelijk proces te doorlopen. Voortdurend worden nieuwe mogelijkheden onderzocht om initiatiefnemers zo snel en goedkoop mogelijk te kunnen faciliteren. Dit is een lopend proces waar de gemeenten elkaar van op de hoogte houden. De nieuwe Omgevingswet kan hierin een aantal nieuwe mogelijkheden bieden.



Het werken middels een veegplan-systematiek kan een uitkomst bieden voor gemeenten waarin zich meerdere ontwikkelingen in een kort tijdsbestek voordoen. Deze ontwikkelingen worden dan in één bestemmingsplan of omgevingsplan verzameld. Op die manier kunnen de kosten voor initiatiefnemers laag worden gehouden. Dit wordt een veegplan genoemd, omdat meerdere plannen in 1 procedure worden geveegd. Nadeel hiervan is wel dat ontwikkelingen op elkaar moeten wachten wanneer zienswijzen worden ingediend. Initiatiefnemers kunnen zelf de keuze maken om al dan niet mee te gaan in een veegplan. Voor gemeenten, waarin zich minder vaak ontwikkelingen voordoen, kan het daarentegen logischer zijn om een partiële procedure te doorlopen.

2.3 Tot slot

Belangrijk is dat erfeigenaren zelf hun toekomst bepalen en keuzes maken. Zoals in voorgaande paragrafen is te lezen willen de deelnemende gemeenten erfeigenaren zo breed mogelijk faciliteren om zodoende de erven binnen de betreffende gemeenten toekomstbestendig te maken. Gezamenlijk optrekken en een goede communicatie zijn hierin van belang.



3

Kwaliteit

3.1 Aanleiding en doelstelling

Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Het instrument KGO stuurt op ruimtelijke kwaliteit en wordt toegepast bij nieuwe functies, functieverandering en (grootschalige) uitbreidingen. Wanneer nieuwe ontwikkelingen echter niet direct kunnen leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, is het mogelijk om maatregelen te nemen die leiden tot een verhoging van de sociale kwaliteit of een meerwaarde hebben binnen het thema duurzaamheid. De kwaliteiten van een initiatief worden afgewogen tegen de impact op de omgeving.

**Ruimtelijke
kwaliteit**

**Sociale
kwaliteit**

Duurzaamheid

3.1.1. Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit laat zich moeilijk vangen in een definitie. Dit beleidsstuk gaat uit van de volgende definitie: "Een omgeving of een bouwwerk met een hoge gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde". De omgeving of het bouwwerk dient optimaal gebruikt te worden voor het beoogde doel. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de ruimtelijke kwaliteit te worden beschreven, waarbij ook wordt aangegeven op welke manier deze kwaliteit wordt verbeterd.

Het beleid voor het buitengebied was altijd primair gericht op behoud en doorontwikkeling van agrarische bedrijvigheid, rekening houdend met de drie kwaliteitsaspecten. Door de steeds verder veranderende agrarische sector zijn er echter de laatste jaren steeds meer nieuwe functies ontstaan in het buitengebied. Het ontstaan van een nevenfunctie bij agrarische bedrijven, het omvormen van agrarische bedrijven naar andersoortige bedrijvigheid of bijvoorbeeld het toepassen van Rood voor Rood, heeft geleid tot een meer divers buitengebied. Deze mix van functies lijkt ook nodig om het gebied vitaal en levendig te houden. Dit beleidsdocument dus niet enkel gericht op het doorontwikkelen van de agrarische sector, maar is bedoeld voor ontwikkelingen in de breedste zin van het woord. Alles passend binnen het gebied en gericht op de kwaliteiten in datzelfde gebied. De kwaliteiten in een gebied kunnen op de volgende manier worden versterkt:

- **Bestaande kwaliteiten behouden en waar mogelijk versterken door deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen.**
- **Samenhang aanbrengen of waar nodig herstellen.**
- **Contrasten opvoeren en afwisseling vergroten.**
- **Versterken van ruimtelijke uitstraling en de beleefbaarheid en toegankelijkheid vergroten.**
- **Landschappelijke versterkingen in het kader van biodiversiteit en natuurwaarden.**

De ontwikkellocatie

Bij alle ontwikkelingen staat de ontwikkellocatie centraal. Bij nieuwe ontwikkelingen dient eerst te worden onderzocht of er een kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden op de ontwikkellocatie zelf. Hierbij hoeft niet enkel gekeken te worden naar de ruimtelijke kwaliteit. Een maatschappelijke en/of sociale meerwaarde kan eveneens zorgen voor de balans die wordt gezocht tussen een ontwikkeling en de investering in de kwaliteit. Hiermee kan immers de sociale kwaliteit en het draagvlak in de omgeving worden vergroot.

Naast de ontwikkellocatie dient ook de slooplocatie verbeterd te worden. Ook voor deze locatie kunnen maatregelen worden getroffen die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren, van meerwaarde zijn ten aanzien van duurzaamheid of bijdragen aan een betere sociale kwaliteit.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bij alle ontwikkelingen die in dit beleidsdocument worden beschreven dient te allen tijde een ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan aangeleverd te worden. Een dergelijk plan gaat uit van de gebiedskenmerken zoals genoemd in de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel (en/of de eigen gemeentelijke gebiedsanalyse) en wordt opgesteld door een landschapsdeskundige en/of landschapsarchitect. In het ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan worden de kwaliteiten van de ontwikkellocatie(s) beschreven en aanbevelingen voor verbetering hiervan gedaan.





Een investering in het landschap wordt bij voorkeur bereikt door het toevoegen van robuuste structuren (houtwallen e.d.). Wanneer dit niet op de locatie zelf kan worden bereikt kan dit ook op een locatie elders in de gemeente worden gecompenseerd.

Naast de erfinrichting vormen beeldkwaliteit en architectuur een onderdeel van de ontwerpopgave. De één-erfgedachte gaat uit van eenheid en samenhang op het erf en vraagt om innovatieve ontwerpen, passend in de omgeving. Het is daarom belangrijk om het architectuurbeeld mee te nemen bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan. Een beeldkwaliteitsplan kan noodzakelijk zijn om de gewenste en uitgewerkte beeldkwaliteit en architectuur te waarborgen.

Naast de sloop van landschapsontsierende bebouwing dat als primaire investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt aangehouden kunnen erfeigenaren en andere initiatiefnemers onder voorwaarden ook naar andere balansinvesteringen zoeken. Hierbij is te denken aan een investering in groen waaronder de aanleg of het terugbrengen van een houtwal, het aanleggen van een poel of andersoortige investeringen in het groen. Daarnaast kan ook een balans worden gezocht in de sociale sfeer. Een investering in duurzaamheidsmaatregelen kan ook mee worden gewogen in de balans die wordt gezocht bij KGO-ontwikkelingen. Hiermee wordt een breed scala aan mogelijkheden geboden om de juiste balans te vinden bij gewenste ontwikkelingen. Voorwaarde is wel dat de omgeving baat moet hebben bij de duurzaamheidsmaatregelen, zodat niet alleen de initiatiefnemer profiteert.

3.1.2. Sociale kwaliteit

Hoewel het KGO-beleid in eerste instantie gericht is op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zijn er situaties denkbaar waarin het niet direct mogelijk is om (alleen) verbetering toe te passen in de fysieke leefomgeving. In dergelijke gevallen kan bekeken worden of een impuls kan worden gegeven aan sociale kwaliteit of duurzaamheid. Net als ruimtelijke kwaliteit laat sociale kwaliteit zich moeilijk vangen in een definitie. De provincie Overijssel heeft het begrip sociale kwaliteit opgedeeld in verschillende prestatielijnen:

-  **Delen en leren**
-  **Zelfstandig leven**
-  **Gezond bewegen**
-  **Overijssels Noaberschap**

Deze prestatielijnen kunnen worden vertaald naar onderliggende spelregels door initiatiefnemers van ontwikkelingen te betrekken bij de leefbaarheid van hun eigen omgeving. Bij de invulling van de KGO kan er worden geïnvesteerd in de sociale kwaliteit van een gemeenschap. Hierbij is te denken aan bijvoorbeeld het feitelijk realiseren van een maatschappelijk gedragen project waaronder het aanleggen van een wandelpad of een bijdrage bij de aanleg van verlichting langs een fietspad. Daarnaast kan ook worden gedacht aan andere sociale meerwaarde waaronder het openstellen van een agrarisch bedrijf voor educatieve doeleinden of het opstellen van een plan om de jeugd te bewegen lid te worden van een sportvereniging. Concreet zijn de mogelijkheden voor het vergroten van de sociale kwaliteit divers waarbij kan en moet worden gekeken naar het versterken van lokale gemeenschappen.

3.1.3. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een containerbegrip dat, net als de twee voorgaande thema's, breed kan worden gezien. Bij maatregelen die aansluiten bij het thema duurzaamheid wordt snel gedacht aan het aanleggen van zonnepanelen en het gebruik van bepaalde materialen. Daarnaast mag de ontwikkeling geen nadelige invloed hebben op de natuurlijke omgeving.

Het is verder van belang dat, waar er sprake is van (ver)bouw, dat de gebruikte materialen en grondstoffen zoveel mogelijk duurzaam geproduceerd zijn en een lange levensduur hebben. Natuurinclusief bouwen en hergebruik van materialen wordt toegejuicht.

De ontwikkeling mag in principe niet leiden tot een toename in gebruik van energie. De benodigde energie dient zoveel mogelijk lokaal opgewekt te worden waarbij de op dat moment geschikte duurzame energietechnieken toegepast kunnen worden. Daarbij dient verder gekeken te worden dan enkel het gebruik voor eigen energiebehoefte wanneer blijkt dat de aard van de ontwikkeling meer mogelijkheden biedt voor de duurzame opwekking van energie.

Bovenstaande is niet uitputtend bedoeld. De ontwikkelingen in duurzaamheid volgen elkaar snel op, zowel technologisch als wat maatschappelijk geaccepteerd is als duurzaam alternatief. Daarbij is het van belang dat duurzaamheid wordt bekeken in het licht van de op dat moment aanwezige kennis en ervaring ten aanzien van duurzaamheid.





4 Rood voor rood

4.1 Inleiding

Bij Rood voor Rood (RvR) gaat het om de sloop van landschapsontsierende gebouwen in ruil voor een bouwkaavel voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer (waarde bouwkaavel) en het maatschappelijke belang (betere ruimtelijke kwaliteit) in evenwicht zijn met elkaar.

Sloop is de basisinspanning waarmee in feite al een stuk ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Gelet echter op de waarde die een bouwkaavel vertegenwoordigt, zal er aanvullend geïnvesteerd moeten worden in ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk 3.1.1 is dan ook omschreven dat een ruimtelijk kwaliteitsplan aan de basis moet staan van ieder initiatief. Daar waar op de locatie onvoldoende kan worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (landschap en/of architectuur) zal gevraagd worden om aanvullende investeringen die leiden tot een verhoging van de sociale kwaliteit of een meerwaarde hebben binnen het thema duurzaamheid.

4.2 Woningbouw

Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bebouwing kan één nieuwe woningbouwkaavel worden uitgegeven, een optie die voortvloeit uit de Rood voor Rood – regeling. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m² zijn. Een tweede bouwkaavel kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m² wordt gesloopt. Naast de sloop van de genoemde 1.000 m² (voor 1 woning) of 2.500 m² (voor 2 woningen) is het uitgangspunt dat alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs-) woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor de meer te slopen m² (boven de 1.000 m² of de 2.500 m²) geldt dat er een compensatiemogelijkheid is in de vorm van een grotere woning (meer inhoud) en/of een groter bijgebouw, mits passend in de omgeving. Voor deze “restmeters” kan een sloopvoucher worden aangevraagd en worden ingezet voor andere ontwikkelingen. Het is mogelijk om een bestaande (goede) schuur, mits architectonisch en qua erfinrichting passend, te gebruiken of om te vormen tot bijgebouw. De maximale m² blijft hierbij wel een uitgangspunt met inachtneming van het begrip ‘maatwerk’ (zie hoofdstuk 8).



4.3 De bouwlocatie

Het uitgangspunt voor nieuwe woningen is dat deze worden gerealiseerd op de slooplocatie. Er kunnen omstandigheden zijn dat er wordt gezocht naar een locatie elders in het gebied. Het gebied betreft de gronden van alle deelnemende gemeenten. Dit is echter wel een uitzonderingssituatie waar terughoudend mee om wordt gegaan. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare extra ruimtelijke kwaliteitsslag. Hierbij moeten nieuwe woningen altijd aansluiten op bestaande bebouwing. Hiermee wordt bedoeld dat wordt aangesloten bij een bestaand erf (silhouet), lint of andersoortige bebouwingsconcentratie. Realisatie van een solitaire woning (een nieuw erf) in het buitengebied wordt hiermee uitgesloten.

4.4 Realisatie groter bijgebouw

Het is mogelijk om de resterende landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing te gebruiken voor de realisatie van een groter bijgebouw. Voor bijgebouwen wordt een verdeelsleutel van 1 op 3 gehanteerd, tot een maximaal oppervlak van in totaal 450 m² per woning. Dit betekent dat voor 3 m² gesloopte bebouwing 1 m² bijgebouw kan worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie. Het is mogelijk om een bestaande schuur, mits architectonisch en qua erfinrichting passend, te gebruiken of om te vormen tot bijgebouw.

4.5 Uitbreiden bestaande woning/compensatiewoning

Uitbreiden van een woning is mogelijk tot een maximum van 2.000 m³, mits dit architectonisch en landschappelijk is in te passen in het gebied. Voor de uitbreiding van een woning geldt dat voor iedere m³ uitbreiding twee m² aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie.



4.6 Sloopvouchers (het registreren van sloopmeters)

Er zijn eigenaren van erven die graag de (landschapsontsierende) voormalige agrarische bedrijfsbebouwing willen slopen en deze op een later moment willen inbrengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om dit te stimuleren kan een eigenaar voor dit soort situaties een sloopvoucher ontvangen. In deze sloopvoucher wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt. Deze voucher is 10 jaar geldig en kan verzilverd worden bij projecten waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om gebruik te kunnen maken van de voucher-regeling moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de deelnemende gemeenten;
- uitgangspunt is de sloop van de bebouwing binnen een jaar nadat de sloopvoucher is verstrekt.
- op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m²' van toepassing. Dit met uitzondering van karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch belangrijke bebouwing, deze mag niet worden gesloopt;
- als er minder m² aan bijgebouwen resteren dan 150 m² na sloop en er bij recht teruggebouwd kan worden, dan wordt de terug te bouwen oppervlakte tot en met 150 m² afgetrokken van de m² waarvoor de sloopvoucher wordt verstrekt.
- per erf kunnen de sloopmeters eenmaal worden ingezet ter onderbouwing van het toevoegen van een woning. Als voorbeeld hierbij: Op erf A is 500 m² aan landschapsontsierende agrarische bebouwing aanwezig. Er wordt een sloopvoucher verstrekt voor 500 m², maar 200 m² daarvan wordt verkocht aan een partij die deze 200 m² gebruikt als onderbouwing voor het toevoegen van een woning. De overige 300 m² kunnen in de toekomst niet meer worden ingezet als onderbouwing voor een woning.
- eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
- alle asbest moet worden gesaneerd.
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige/ landschapsarchitect geraadpleegd;
- als de bestemming nog Agrarisch is moet deze gewijzigd worden naar een bestemming wonen;
- Als (een deel van) de sloopvoucher wordt verkocht, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente (een meldingsformulier is te downloaden op de website van de betreffende gemeente). Als de sloopvoucher wordt ingezet, dan dient het verzilveringsformulier te worden gebruikt (ook te downloaden op de website).
- Een eigenaar van een sloopvoucher staat met zijn/haar NAW-gegevens op een openbare lijst dat door de betreffende gemeente wordt bijgehouden met inachtneming van de gelden AVG-vereisten.

4.7 Inbrengen sloopmeters van een andere locatie

Erfeigenaren in bezit van landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing kunnen deze bebouwing inzetten in ontwikkeltrajecten buiten hun eigen erf. De erfeigenaren kunnen een sloopvoucher aanvragen (zie paragraaf 3.6). Hierbij is het voor initiatiefnemers mogelijk om meerdere locaties te combineren. Belangrijk is het uitgangspunt dat er op elke locatie ten minste 300 m² aan vergunde landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van veldschuren. Indien de sloopmeters worden ingezet van een andere locatie dan worden ook planologische mogelijkheden voor de slooplocatie bestemmingsplanmatig gewijzigd. Dit betekent concreet dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de slooplocatie worden beperkt.

Voor enkele rekenvoorbeelden met betrekking tot (het inzetten van) sloopmeters, wordt verwezen naar bijlage 1.

4.8 Uitwisselen sloopmeters met andere gemeenten

Bij de inbreng van sloopmeters van een andere locatie is het mogelijk om sloopmeters uit één van de deelnemende gemeenten aan te wenden. Hierbij geldt dat minimaal 60% van de ingebrachte sloopmeters afkomstig is uit de gemeente waar de ontwikkeling plaatsvindt. Bij Rood voor Rood mogen de sloopmeters niet eerder in een dergelijke regeling zijn ingebracht.

4.9 Afschaling agrarische bedrijven

Gemengde bedrijven in het buitengebied, waarbij de intensieve veehouderijtak wordt beëindigd, kunnen de sloopmeters van de intensieve tak gebruiken voor andere ontwikkelingen in het buitengebied. De bouw mogelijkheden ten aanzien van het agrarische bedrijf worden zodanig ingeperkt dat de grondgebonden veehouderijtak behouden kan blijven maar in de toekomst niet kan uitbreiden.

Grondgebonden agrarische bedrijven in het buitengebied, waarbij een deel wordt beëindigd (bijvoorbeeld van melkvee naar minder jongvee), kunnen deze sloopmeters gebruiken voor andere ontwikkelingen in het buitengebied. De bouw mogelijkheden ten aanzien van het agrarische bedrijf worden zodanig ingeperkt dat de grondgebonden agrarische bedrijfstak behouden blijft, maar in de toekomst niet meer kan uitbreiden.



Voorbeeld toepassing KGO beleid: sanering intensief kippenbedrijf en realisatie woningen, gemeente Haaksbergen.



5

Nieuwe landgoederen

De realisatie van nieuwe landgoederen kan een goede bijdrage leveren aan de (verdere) versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het uitbreiden van recreatieve wandel- en fietspaden. Een nieuw landgoed kan worden gebouwd op een leeg perceel maar een vrijkomend agrarisch gebouw kan zich ook goed lenen om hergebruikt te worden als nieuw landhuis. Hieronder wordt de regeling Nieuwe landgoederen kort toegelicht. Tussen de deelnemende gemeenten kunnen er (kleine) verschillen bestaan over de procedures en de voorwaarden.

5.1 Voorwaarden nieuw landgoed

De regeling Nieuwe landgoederen biedt de mogelijkheid om een landhuis te bouwen op een plek waar normaal gesproken niet gebouwd mag worden. De inhoud van dit landhuis is groter dan de reguliere maximale inhoud van 750 m³. Om voor de bouw van een nieuwe landhuis in aanmerking te komen moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn dat het perceel een minimale oppervlakte van 10 hectare moet hebben, er minimaal 30% nieuw bos moet worden aangeplant en/of er wordt voldaan aan andere natuurwaarden. Ook dient het landgoed voor 90% opengesteld te worden voor publiek. De landgoederen moeten passen binnen de maatvoering, verkaveling en de karakteristiek van het aanwezige landschap. Met het stichten van een nieuw landgoed mag geen totaal nieuw landschap ontstaan, het moet aansluiten bij bestaande landschapstypen.

Wanneer grond wordt gebruikt voor een nieuw op te richten landgoed, wordt deze onttrokken aan de landbouw. Vanwege de eis om minimaal 30% als natuur in te richten, betekent dit dat 70% van het landgoed landbouwkundig in gebruik zou kunnen blijven. Om te voorkomen dat nieuwe landgoederen een te groot beslag leggen op de beschikbare landbouwgrond in Twente kan het zijn dat de gemeente een quotering hanteert. Dit is verschillend per gemeente.

5.2 Voorwaarden nieuw landgoed

Om de samenhang te waarborgen, dienen percelen die onderdeel uitmaken van het landgoed krijgen een dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' te krijgen. Een landgoed kan zowel met als zonder landhuis worden opgericht. Wanneer een landhuis onderdeel uitmaakt van het landgoed, dan is een bestemming 'Wonen' met de specifieke aanduiding 'Landhuis' en dubbelbestemming ' Waarde – Landgoed' de passende bestemming.

Percelen waarop reeds bebouwing van agrarische bedrijven staat kunnen ook zeer geschikt zijn om een nieuw landhuis op te richten. De grond heeft dan de bestemming 'Agrarisch' en zal gewijzigd moeten worden in de hiervoor genoemde bestemmingen. Aan deze bestemmingswijziging kan worden meegewerkt wanneer op locatie geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend en het plan van de aanvrager aan de overige voorwaarden voldoet. Zo moeten alle voormalige agrarische, landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt en moet tenminste 1,5 ha aansluitende grond worden ingericht ten behoeve van de versterking van streekeigen landschappelijke waarden. Ook in deze procedure zal de aanvrager een landschapsplan aan moeten leveren, opgesteld door een landschapsdeskundige waaruit het behoud en versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken worden aangetoond. Het plan mag de functies en waarden van de omliggende gronden en de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig schaden.



5.3 Nieuwe landgoederen en specifieke doelgroepen

Naast zelfbewoning van het landgoed kunnen nieuwe landgoederen ook interessant zijn voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen of het faciliteren van bepaalde doelgroepen. Te denken valt aan ouderen, gehandicapten, jongeren of vakantiegangers. Zo levert een nieuw landgoed niet alleen een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit maar wordt ook de sociale kwaliteit verhoogd. Onder de regeling worden ook landgoederen met een zorgcomponent of een vorm van verblijfsrecreatie toegestaan. Om deze functies in het landhuis te kunnen realiseren zal het landhuis uit meerdere wooneenheden moeten bestaan. Of een landgoed geschikt is voor een zorg- of verblijfsfunctie hangt onder meer af van de ontsluiting, aanwezigheid van recreatiegebieden en afstand naar de woonkern. Per geval zal de gemeente daarom bekijken of dit een optie is.

6

Functieverandering bestaande gebouwen

Het hoofddoel van functieverandering van vrijkomende en/of vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) is sociaaleconomisch. Functieverandering is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw. De (inhoudelijke) kaders voor VAB worden gevormd door criteria uit het provinciale beleid en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

6.1 Vrijkomende agrarische bebouwing

Functieverandering is mogelijk voor

Vrijkomende en/of vrijgekomen (voormalige) agrarische bebouwing die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest;

Een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf (nevenfunctie) waarbij geldt dat dit niet mag leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf;

Het beleid geldt **niet** voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Functieverandering gaat uit van

Het uitoefenen van activiteiten (zie 5.2 en 5.3) binnen de bestaande bebouwing;

Sloop van alle niet waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt;

De combinatie wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven is op basis van de bestaande (bedrijfs-) woning. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs-)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (verhuur of verkoop);

Geen buitenopslag;

Maatwerk voor het bepalen van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.

6.2 Aard en omvang functies

In principe wordt alle bedrijvigheid - die vallen onder categorie 1 of 2 van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering - tot een oppervlakte kleiner dan 25 % tot en met een maximum van 350 m² van de bestaande VAB gezien als nevenactiviteit en is daarmee toegestaan, met uitzondering van:

- **zorgfuncties en kinderopvang (deze vergen een nadere afweging);**
- **horecafunctie (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals een theeschenkerij en/of een conferentieruimte/zichtplek in een stal);**
- **detailhandel (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie);**
- **opslag en/of verwerking van chemische goederen.**

Het realiseren van bedrijvigheid met een oppervlakte boven de 25 % van de bestaande oppervlakte wordt als maatwerk gezien. De vormen van hergebruik die worden toegestaan zijn afhankelijk van de (ruimtelijke) effecten op de omgeving (milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid) en de geschiktheid voor de vestiging in het landelijk gebied. De bedrijfscategorie die hierbij worden toegestaan vallen onder 1 en 2 van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Voor bedrijvigheid in hogere categorieën, indien het ruimtelijk wenselijk c.q. aanvaardbaar is, moet maatwerk worden toegepast.

Voor alle nieuwe bedrijvigheid geldt dat in principe geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen mag plaatsvinden.

6.3 Woonfunctie in karakteristieke bebouwing

Een (extra) woonfunctie kan bijdragen aan het behoud van karakteristieke en/of monumentale panden. Voormalige, karakteristieke, agrarische bebouwing en agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. Ook kunnen ze worden gesplitst in meerdere woningen. Als voorwaarde geldt wel dat de karakteristieke/monumentale waarden van de buitenzijde behouden blijven (voor rijks- en gemeentelijk monumenten kunnen er nadere voorwaarden gelden). Splitsing in twee afzonderlijke woningen kan plaatsvinden wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m³ bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m³ zijn maximaal 3 woningen toegestaan.



Naast het hoofdgebouw kan het hierbij ook gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat ze gesloopt worden. Ook hier gelden dezelfde inhoudsmaten.

6.3 Sloop en vervangende nieuwbouw

Uitgangspunt is hergebruik binnen bestaande bebouwing. Het is echter denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is:

- **als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend is met sloop en nieuwbouw in overeenstemming met kwalitatieve criteria;**
- **als dat noodzakelijk is vanwege functionele en of bouwtechnische redenen.**

De gemeente zal per geval (maatwerk) moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie. Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële afname van het bouwvolume. De maximummaat aan nieuwbouw is echter gelijk aan de omvang van de gesloopte gebouwen. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan in overleg met de provincie worden afgeweken en kan een toename van het bouwvolume worden toegestaan. Dit gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld de bijdrage aan de toename van ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft maatwerk waarbij dezelfde norm geldt als bij de uitbreiding van bijgebouwen bij een woning.

Het is van groot belang om de (maximale) omvang en de inpassing van de nieuwbouw in de omgeving op grond van kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen. Bij sloop en nieuwbouw in het kader van VAB is het niet toegestaan om een nieuwe woning te bouwen. Als de gebouwen ontsierend zijn of niet geschikt zijn voor de gewenste functie in het kader van het VAB beleid, dan kunnen ze mogelijk ingezet worden voor de Rood voor Rood-regeling.



Voorbeeld toepassing KGO beleid, combinatie van Rood-voor-Rood regeling en VAB. Op locatie zijn 2 stallen gesloopt en de overige karakteristieke gebouwen worden hergebruikt als vergaderlocatie en galerie waarbij ondergeschikte horeca is toegestaan. Hondenborg, gemeente Borne.

7

Ontwikkeling niet-agrarische bedrijvigheid

Vanuit het verleden is er niet-agrarische bedrijvigheid ontstaan en bestemd in het buitengebied. De betreffende bedrijven dragen bij aan de leefbaarheid in het buitengebied en omliggende kernen. Bij een uitbreidingsvraag zal er eerst moeten worden afgewogen of een verhuizing naar een bedrijventerrein een mogelijkheid is. Als dit afdoende is onderbouwd en er wordt vastgehouden aan een uitbreiding in het buitengebied, dan kan een gemeente middels maatwerk medewerking verlenen op voorwaarde dat er voldoende wordt geïnvesteerd in de KGO. Sloopcompensatie is onderdeel van de KGO, waarbij iedere gemeente zelf kan bepalen hoeveel sloopcompensatie benodigd is.

8

Doorontwikkeling agrarische bedrijven

Zoals eerder gesteld willen de deelnemende gemeenten ruimte (blijven) bieden voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Iedere ontwikkeling dient in balans te zijn met de omgeving (ruimtelijke kwaliteit) met aandacht voor duurzaamheid. Er wordt per locatie beoordeeld of de gewenste uitbreiding vanuit gemeentelijk oogpunt wenselijk en mogelijk is, Grootschalige uitbreiding van een agrarisch bedrijf moet daarnaast voldoen aan de provinciale richtlijnen en beleid. Aanvragen worden waar mogelijk met de provincie besproken.

9

Maatwerk

In uitzonderlijke gevallen past een wenselijke ontwikkeling niet binnen de in dit document beschreven beleidsregels. Wanneer de beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij bijvoorbeeld een milieutechnisch- of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken dan kan maatwerk worden toegepast. Afwijken van de beleidsregels gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Dit kan ook betekenen dat er een gebiedsgerichte aanpak komt, met bijvoorbeeld een uitleglocatie voor (Rood voor Rood) woningen rondom kernen. Uitgangspunt bij betreffende ontwikkelingen is dat de kwaliteit aan de hand van voornoemde drie bouwstenen aanzienlijk wordt vergroot.

Bijlage 1 (Reken)voorbeelden sloopcompensatie

Wanneer er op een perceel 1.500 m² wordt gesloopt, kan er 1 woning worden gerealiseerd (1.000 m²) en kunnen de overige 500 m² worden gereserveerd voor een andere ontwikkeling (dan wel worden ingezet voor extra m² woning of bijgebouw).

Wanneer er op een perceel 1.200 m² wordt gesloopt, kan er 1 woning worden gerealiseerd (1.000 m²) en kunnen de overige meters alleen worden ingezet voor extra m² woning of bijgebouw.

De drempelwaarde hiervan ligt bij **300 m²** (met uitzondering van de gemeente Hof van Twente). Oftewel, er wordt geen extra sloopvoucher meer afgegeven wanneer de 'restmeters' minder dan 300 m² bedragen.

De 300 m² als drempelwaarde wordt ook gehanteerd wanneer slooplocaties worden aangedragen in het kader van een Rood voor Rood ontwikkeling. De 300 m² fungeert als drempelwaarde om te kunnen blijven spreken van een ruimtelijke meerwaarde of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Wanneer er bij een Rood voor Rood ontwikkeling op een locatie 1.250 m² wordt gesloopt, dient de overgebleven 250 m² sloopmeters (na aftrek van 1.000 m² voor de woning) in dezelfde ontwikkeling meegenomen te worden voor extra m³ woning of extra m² bijgebouw. Wanneer dit niet gebeurt, vervallen deze meters. Deze meters kunnen dus niet worden gereserveerd door een sloopvoucher, doordat de drempelwaarde van 300 m² niet wordt behaald.

Bijlage 2 Uitzonderingen gemeenten

Borne

De gemeente Borne gaat onderstaande aanvulling op hoofdstuk 7 hanteren:

Vanuit het verleden is er niet-agrarische bedrijvigheid ontstaan en bestemd in het buitengebied. De betreffende bedrijven dragen bij aan de leefbaarheid in het buitengebied en omliggende kernen. Bij een uitbreidingsvraag zal er eerst moeten worden afgewogen of een verhuizing naar een bedrijventerrein een mogelijkheid is. Als dit afdoende is onderbouwd en er wordt vastgehouden aan een uitbreiding in het buitengebied, dan kan er medewerking worden verleend op voorwaarde dat er voldoende wordt geïnvesteerd in de KGO.

Bij elke ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid hoort in ieder geval een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing. Deze basisinspanning dient te worden aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan.

Zodra er sprake is van een grootschalige ontwikkeling (o.a. nieuw of uitbreiding van het bestaande bestemmingsplan of een partiële herziening) dient er, naast de basisinspanning, aanvullend worden geïnvesteerd in de ruimtelijke omgevingskwaliteit.

Het ruimtelijke kwaliteitsplan zal duidelijk moeten maken hoe deze aanvullende ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit wordt gewaarborgd waarbij ook het financiële aspect van de aanvullende investering beeld dient te worden gebracht.

Evenwicht

Voor het bepalen van de hoogte van deze aanvullende investering in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit worden de volgende twee variabelen gehanteerd:

- > **is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;**
- > **wat is de schaal van de impact op de omgeving;**

Als er sprake is van een niet functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling, dient 100% van de waardevermeerdering (van de gronden als gevolg van aanpassing van de bestemming) te worden geïnvesteerd (naast de basisinspanning).

Als er sprake is van een functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling zal er, naast de basisinspanning, 25% van de waardevermeerdering moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit.

De percentages zijn ingegeven door het feit dat bij een niet aan het buitengebied gebonden activiteit de impact groot is, omdat deze functies feitelijk op industrieterreinen of in de kernen thuishoren. Gelet hierop dient er een volledige tegenprestatie geleverd te worden. Door de waardevermeerdering volledig te compenseren in ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit ontstaat er een evenwicht tussen de ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit.

In geval het gaat om een aan het buitengebied gebonden activiteit, betreft het een activiteit die een duidelijke relatie heeft met het buitengebied (bijv. recreatieve activiteit). De tegenprestatie kan dan ook minder zijn dan de volledige waardevermeerdering. In dat geval is 25% van de waardevermeerdering voldoende om het evenwicht te bereiken. Het ruimtelijke kwaliteitsplan zal dus inzicht moeten geven in de waarde van de aanvullende investering in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit.

Waardering

Bij het bepalen van de hoogte van de aanvullende KGO prestatie wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Er wordt uitgegaan van basisbedragen. Dit zijn normaal geldende, door erkende taxateurs bepaalde, waarden zoals deze in onderstaande tabel zijn weer gegeven. Daar waar de tabel niet in voorziet of daar waar het lastiger is vanwege de invloed van de mogelijkheden binnen een specifieke bestemming (bijvoorbeeld indien veel meer bouw mogelijkheden worden geboden binnen een bestemming), zal er een taxatierapport worden gevraagd.

Bestemming	Naar →	Agrarisch gebied	Wonen (geen nieuwe woning)	Agr. bouwblok	Sierteelt	Paardenhouderij	Niet agrarische bedrijvigheid	Recreatie	Bos/natuur
Van ↓	Waarde /m ² ↓→	€6,--		€22,--	€22,--	€22,--	€56,--	*	€2,--
Agrarisch gebied	€6,--	--	Geen KGO	€16,--	€16,--	€16,--	€50,--	*	-€4,--
Wonen		Geen KGO	N.V.T.	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Niet mogelijk		Geen KGO
Agr. bouwblok	€22,--	-€16,--	Geen KGO	--	Gelijk	Gelijk	Niet mogelijk	*	-€20,--
Sierteelt	€22,--	-€16,--	Geen KGO	Gelijk	--	Gelijk	Niet mogelijk	*	€20,--
Paardenhouderij	€22,--	-€16,--	Geen KGO	Gelijk	Gelijk	--	Niet mogelijk	*	€20,--
Niet agrarische bedrijvigheid	€56,--	€50,--	Geen KGO	€34,--	€34,--	€34,--	--	*	€54,--
Recreatie		Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	--	Taxatie
Bos/natuur	€2,--	€4,--	Taxatie	€20,--	€20,--	€20,--	€54,--	*	

Opgemerkt wordt dat bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een negatieve waardeontwikkeling, geen verrekening plaats vindt.

* = Binnen recreatiebedrijven zijn verschillende ontwikkelingen mogelijk. Afhankelijk van de ontwikkeling hangt er een andere waarde aan. Hierbij is gekomen tot het hanteren van de volgende normbedragen:

m² bestemde grond (waarbij is uitgegaan van een complexgewijze ontwikkeling):

- **per groepsaccommodatie € 20,00**
- **recreatiebungalow € 18,75**
- **chalet € 15,00**
- **kampeerplaats € 9,00**

Opgemerkt wordt hier dat de specifieke inrichting van het terrein ook bijdraagt aan de waarde. Voor recreatiebedrijven geldt in zekere zin dan ook altijd maatwerk, zodat in voorkomende gevallen ook gekozen kan worden voor taxaties.

Aftrekposten

Bij de berekening van de waardevermeerdering die ingezet moet worden als KGO wordt uitgegaan van de bovenstaande tabel (en de genoemde afwijkende normeringen).

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld van agrarische grond naar bos en natuur of landschap dan wel van bedrijfsterreingrond naar bos en natuur of landschap, mogen worden meegenomen in de berekening, voor zover het gaat om het veranderen van de bestemming ten behoeve van de basisinspanning. Dit betekent dat het veranderen van de bestemming in een strook van 10 m breed rond het bestemmingsvlak mag worden meegenomen in de waarde berekening als er sprake is van een daadwerkelijk 10 m brede strook waar de landschappelijke inpassing wordt geregeld. Hierbij geldt hetzelfde percentage als het percentage dat toegepast wordt bij het bepalen van de bijdrage in KGO.

Ten aanzien van de investering van de berekende KGO bijdrage, mogen reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het erfinrichtingsplan/ruimtelijke kwaliteitsplan tot een percentage van 10 % van het berekende KGO bedrag met een absoluut maximum van. €15.000,-, worden meegenomen, in die zin, dat deze mogen worden toegerekend aan de investering in ruimtelijke kwaliteit (voorwaarde is hierbij wel dat niet op een andere wijze een bijdrage mag zijn ontvangen voor het opstellen van het landschapsplan).

Ingeval er sprake is van een VAB-locatie waar een ontwikkeling wordt voorgestaan welke als passend in het buitengebied kan worden beschouwd en waarbij een uitbreiding van de bebouwing is toegestaan, dan dient de waardevermeerdering bepaald te worden aan de hand van de bouwkosten van die uitbreiding. In deze gevallen moet 25% van de bouwkosten opgevoerd worden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook indien binnen de diverse bestemmingen gebouwd wordt binnen het bestemmingsvlak, boven de toegestane oppervlaktemaat.

Investering in sociale kwaliteit of duurzaamheid.

In Hoofdstuk 3 is naast de ruimtelijke kwaliteit ook sociale kwaliteit en duurzaamheid genoemd als bouwstenen voor kwaliteit.

Indien er geen mogelijkheid is om het gehele bedrag te investeren in ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteit is het mogelijk de berekende bijdrage in te zetten op de twee overige bouwstenen van kwaliteit (sociale kwaliteit of duurzaamheid). Dit dient dan wel concreet te worden gemaakt.

Sloopcompensatie:

Ook sloop van niet gebruikte landschapsontsierende bebouwing kan worden ingezet voor het bereiken van de KGO. De kaders hiervoor zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4 alleen geldt voor de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid dat 100% van de in te zetten sloopmeters uit Borne zelf dient te komen. De waardebepaling van de in te zetten sloopmeters zal aangetoond dienen te worden (aankoopwaarde sloopmeters en/of taxatie sloopwaarde).

Hof van Twente

De gemeente Hof van Twente hanteert een aantal uitzonderingen in de volgende paragrafen:

4.2 Woningbouw

Minimaal 2.500 m² sloopmeters voor 2 woningen geldt niet voor de gemeente Hof van Twente. Deze gemeente hanteert het principe dat maximaal 1 woning per erf mag worden gerealiseerd als er minimaal 1.000 m² aan landschapsontsiierende vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt. De overige sloopmeters van het betreffende erf kunnen in de gemeente Hof van Twente niet worden ingezet om in deze gemeente een woning te realiseren. Deze overige sloopmeters kunnen dan ook niet worden gebruikt bij andere gemeenten als onderbouwning voor de toevoeging van een woning. Maatwerk is mogelijk bij die situaties waarbij de sloopkosten aantoonbaar en aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten van 1 woningbouwkavel.

4.4 Realisatie groter bijgebouw

De sloop van 3 m² landschapsontsiierende bebouwing geldt niet voor de gemeente Hof van Twente. De gemeente Hof van Twente hanteert een sloopverhouding van 1:2 waarbij voor ieder te realiseren m² bebouwing 2 m² landschapsontsiierende bebouwing wordt gesloopt.

4.6 Sloopvouchers (het registreren van sloopmeters)

De gemeente Hof van Twente hanteert een systeem van sloopvouchers. Andere gemeenten hebben een soortgelijk systeem maar noemen het onder andere "het registreren van sloopmeters". Het verschil met de gemeente Hof van Twente is onder andere dat er een verschil wordt gemaakt tussen m² sloopmeters die gebruikt kunnen worden voor het realiseren van een woning (de eerste 1.000 m² op een erf) en de m² sloopmeters die over zijn. Deze mogen in de gemeente Hof van Twente niet worden gebruikt voor de realisatie van een nieuwe woning maar wel om een bestaande woning uit te breiden of een extra of groter bijgebouw te realiseren. In de systematiek van de gemeente Hof van Twente worden m² sloopmeters die in een sloopvoucher worden opgenomen als zogenoemde "woningmeters" en "restmeters" opgenomen. De angst bij andere gemeenten is dat de "restmeters" uit de gemeente Hof van Twente allemaal naar andere gemeenten gaan omdat ze daar voor de realisatie van een woning kunnen worden ingezet.

Afgesproken is dat de gemeente Hof van Twente duidelijk op hun sloopvoucher aangeeft om welke soort m² sloopmeters het gaat en gemeenten zelf de keuze hebben of deze meters al dan niet gebruikt mogen worden voor de realisatie van een woning in hun eigen gemeente. Aangezien andere gemeenten geen "restmeters" registreren hoeft andersom geen regeling te worden getroffen. In de overige gemeenten geldt dat het gehele erf moet worden gesloopt en dus geen restmeters bestaan.



INFO@GROENEMETROPOOLTWENTE.NL

WWW.GROENEMETROPOOLTWENTE.NL



**BEGELEIDINGSFORMULIER
BESLUITVORMING BESTEMMINGSPLANNEN**



NAAM BESTEMMINGSPLAN: Hof te Tweekelo

OPSTELLER: M. Brummelhuis / D. Bouwhuis

DATUM: 01-03-2022

PARAAF: DB

VOORONTWERPFASE (INSPRAAK EN VOOROVERLEG)

Status: Voorontwerp bestemmingsplan

besluit Afdelingsmanager Ruimte en Leefbaarheid d.d. 25-11-2021

Politieke markt: Beeldvorming d.d. n.v.t.

Besluit: Instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan en toestemming geven om het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan officiële instanties en medeoverheden toe te sturen

ONTWERPFASE (ZIENSWIJZEN)

Status: **Ontwerp bestemmingsplan Hof te Tweekelo**

Besluit B&W d.d.

Informerende brief naar de raad d.d.

Besluit: Instemmen met de behandeling van de ingekomen inspraak en vooroverlegreacties en toestemming geven om het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

VASTSTELLINGSFASE

Status: Bestemmingsplan

Besluit B & W d.d.

Politieke markt: Oordeelsvorming d.d.

Vaststelling Raad d.d.

Besluit: Eventuele ingediende zienswijzen gegrond dan wel ongegrond verklaren, het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vaststellen en het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage leggen.

BEROEPSFASE RAAD VAN STATE

Uitspraak voorlopige voorziening d.d.

Uitspraak bodemprocedure d.d.

Verslag vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Hof te Tweekelo

Ter voldoening aan de verplichting voortvloeiende uit artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan Hof te Tweekelo voorgelegd aan de daartoe bevoegde instanties.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen.

1. Provincie Overijssel
2. Gasunie
3. Staatstoezicht op de Mijnen
4. Vereniging Behoud Tweekelo (VBT)

Van de volgende instanties is geen reactie ontvangen. Deze instanties stemmen in met het plan:

5. Waterschap Vechtstromen
6. Natuur en Milieuraad Hengelo
7. Natuur en milieu Overijssel

Hieronder zijn de ingediende vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een reactie.

1. Provincie Overijssel

De provincie Overijssel stelt vast dat dit bestemmingsplan in hun ruimtelijk beleid, waaronder de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, past. Zij zien geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht. Het ambtelijk vooroverleg (uit het Bro) met de provincie is daarmee afgerond.

Reactie

Voor kennisgeving aangenomen.

2. Gasunie

De Gasunie geeft aan geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. In de verbeelding lijkt de belemmeringsstrook van de leidingen vrijgehouden te worden van diepwortelende beplanting en verdere werkzaamheden. De planregels zijn verder akkoord.

Reactie

Voor kennisgeving aangenomen.

3. Staatstoezicht op de Mijnen

De rapportage van Nobian is door Staatstoezicht op de Mijnen beoordeeld, waarbij is uitgesproken dat de reactie niet ingaat op de wenselijkheid van bouwen in een gebied met significante bodemdaling. Geconstateerd is dat het rapport in lijn is met de meest recente inzichten t.a.v. de te verwachten bodemdaling in het gebied. Geadviseerd wordt de genoemde getallen met een marge te interpreteren. Het is van belang te benadrukken dat zelfs als er geen wijzigingen in het prognose plaats vindt, deze met onzekerheid is omgeven. Uit de gegevens blijkt dat caverne 55 intussen volledig gevuld is met kalkslurry, en dus inherent veilig is. Dit is in tegenspraak met wat in tabel 1 staat.

Reactie

Staatstoezicht op de Mijnen kan zich grotendeels vinden in de onderbouwing zoals die door het adviesbureau Nobian is opgesteld. Caverne 55 is intussen gevuld en wordt als gevolg daarvan als veilig beschouwd. Deze aanpassing kan meegenomen worden wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Op de bestemmingsplanverbeelding is een aanduiding 'overig - bodemdalingsgebied' opgenomen. Dit gebied is gebaseerd op de bodemdalingskaart. Het gehele plangebied van "Hof te Tweekelo" heeft deze aanduiding. Binnen dit gebied mogen alleen nieuwe

vergunningplichtige bouwwerken gebouwd worden als advies is ingewonnen bij het Staatstoezicht op de Mijnen over de te verwachten veiligheidsrisico's als gevolg van bodeminstabiliteit in relatie tot de perceelslocatie en verwachte levensduur van het gebouw. Het aspect bodemdaling vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan geen belemmering.

4. Vereniging Behoud Tweekelo (VBT)

De VBT heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het landgoedplan.

Reactie

Voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De vooroverlegreacties hebben geen aanleiding gegeven om aanpassingen in het voorontwerp bestemmingsplan aan te brengen.