

Usseler Es 2008

Ontwerp-bestemmingsplan

Toelichting



Toelichting

behorende bij het

ontwerp-bestemmingsplan

Usseler Es 2008

Gemeente Enschede
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
Oktober 2009
Behoort bij tek. nr. 63069

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	9
1.1	Functie en status bestemmingsplan	9
1.2	Opzet bestemmingsplan.....	9
1.3	Leeswijzer	9
1.4	Ligging en begrenzing van het plangebied	10
1.5	Geldende juridische regelingen.....	11
1.5.1	Bestemmingsplannen	11
1.5.2	Voorbereidingsbesluiten.....	12
1.6	Aanleiding en doel bestemmingsplan.....	12
1.7	Milieueffectrapportage.....	12
1.8	Exploitatieplan.....	13
Hoofdstuk 2	Behoeft nieuw bedrijventerrein en Locatiekeuze.....	15
2.1	Behoeft nieuw bedrijventerrein Usseler Es.....	15
2.1.1	De (blijvende) noodzaak van een nieuw bedrijventerrein in Enschede	15
2.1.2	Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan (nieuw) bedrijventerrein	16
2.2	Locatiekeuze.....	21
2.2.1	Gevolgd proces van de locatiekeuze.....	21
2.2.2	De locatiekeuze van de Usseler Es	25
Hoofdstuk 3	Gebiedsbeschrijving.....	29
3.1	Ruimtelijke karakteristieken en structuur	29
3.1.1	Algemene beschrijving van het plangebied.....	29
3.1.2	Ruimtelijke structuur.....	31
3.1.3	Bodem, water en hoogte.....	32
3.2	Functionele karakteristieken en structuur	33
3.2.1	Bestaande functies in het plangebied.....	33
3.2.2	Landschappelijke structuur.....	33
3.2.3	Verkeersstructuur.....	34
3.2.4	Infrastructuurele ontwikkelingen in de omgeving van de Usseler Es	35
3.3	Cultuurhistorie.....	36
3.3.1	Historische gebiedsanalyse.....	36
3.3.2	Monumenten.....	39
3.3.3	Overige cultuurhistorische waarden	40
3.3.4	Belvederegebied	40
3.3.5	Archeologisch erfgoed	40
Hoofdstuk 4	Planologisch Beleidskader.....	41
4.1	Verdragsrechtelijke en Europeesrechtelijk kader	41
4.2	Rijksbeleid	41
4.2.1	Nota Ruimte.....	41
4.2.2	Nota Belvedere	44
4.2.3	Nota Mobiliteit	45
4.2.4	Rijksbeleid en bedrijventerreinen	46
4.3	Provinciaal beleid	47
4.3.1	Streekplan Overijssel 2000+	48
4.3.2	Het streekplan en het bedrijventerrein Usseler Es.....	50
4.3.3	Omgevingsvisie Overijssel.....	50
4.3.4	Omgevingsverordening Overijssel	57

4.4	Regionaal beleid	57
4.4.1	Agenda van Twente	57
4.5	Gemeentelijk beleid	58
4.5.1	Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Enschede 2015	58
4.5.2	Herijking Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie - Binnenstadvisie - Mobiliteitsvisie.....	58
4.5.3	Toekomstvisie Enschede 2020	59
4.5.4	Horecabeleid	60
4.5.5	Beleid bedrijventerreinen	61
4.5.6	Kantorennota	63
4.5.7	Detailhandelsbeleid	64
4.5.8	Groenstructuur-actieplan - GRAP	65
4.5.9	Notitie Bomenbehoud Enschede.....	66
4.5.10	Mobiliteitsplan Enschede 2004-2015	67
4.5.11	Gids Buitenkans.....	67
4.5.12	Masterplan Enschede-West	69
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	71
5.1	Milieu	71
5.1.1	Milieu-effectrapportage (M.e.r.).....	72
5.1.2	Geluid	75
5.1.3	Bodemkwaliteit	78
5.1.4	Milieuzonering bedrijven	81
5.1.5	Luchtkwaliteit	89
5.1.6	Natura 2000 gebieden en Natuurbeschermingswet	90
5.1.7	Externe veiligheid	92
5.1.8	Duurzaamheid.....	102
5.1.9	Trillingen	104
5.1.10	Hoogspanningsleidingen / - lijnen	104
5.1.11	Zoutwinning door Akzo Nobel.....	106
5.1.12	Explosieven-onderzoek	107
5.2	Water.....	108
5.2.1	Inleiding	108
5.2.2	Huidige situatie	108
5.2.3	Watervisie gemeente Enschede	113
5.2.4	Randvoorwaarden	114
5.2.5	Waterconcept.....	116
5.2.6	Watertoets.....	120
5.3	Ecologie	121
5.3.1	Gebiedsbescherming	122
5.3.2	Soortenbescherming.....	123
5.3.3	Ontheffingsverzoek.....	130
5.4	Archeologie	131
Hoofdstuk 6	Gewenste ontwikkeling plangebied	135
6.1	Inleiding	135
6.2	De vier lagenbenadering volgens de Omgevingsvisie Overijssel (2009).....	135
6.3	Ontwikkelingsmogelijkheden plangebied volgens "Sprekend Enschede"	138
6.3.1	Gids Sprekend Enschede en de Usseler Es	139
6.4	Stedenbouwkundig ontwerp bedrijventerrein Usseler Es.....	140
6.4.1	Omschrijving van het plan Usseler Es	140

6.4.2	De Bolling	141
6.4.3	De Oostkrans	143
6.4.4	De Westkrans.....	144
6.4.5	Verkaveling	145
6.4.6	Bestaande erven	146
6.4.7	Nieuwe Bebouwing.....	148
6.4.8	Landschap en groen	148
6.4.9	Verkeer en Vervoer.....	149
6.5	Beeldkwaliteitplan.....	153
6.6	Planfasering.....	153
Hoofdstuk 7	Juridische planopzet.....	155
7.1	Wet ruimtelijke ordening en RO Standaarden 2008.....	155
7.2	Plansystematiek en bestemmingsmethodiek	156
7.2.1	Algemeen.....	156
7.2.2	Wijze van bestemmen	157
7.2.3	Flexibiliteit in bestemmingsplannen	157
7.3	Toelichting op de regels.....	158
7.3.1	Inleiding	158
7.3.2	Inleidende regels	158
7.3.3	Bestemmingsregels	159
7.3.4	Algemene regels	167
7.3.5	Overgangs- en slotregels	168
7.3.6	Toelichting op de bedrijvenlijst(en).....	169
7.4	Handhaving	172
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid.....	175
8.1	Exploitatie van het gebied.....	175
8.2	Exploitatieplan.....	176
8.3	Conclusies	176
Hoofdstuk 9	Adviezen, vooroverleg en zienswijzen.....	177
9.1	Adviezen	177
9.2	Referendum Usseler Es.....	177
9.3	Vooroverleg.....	177
9.4	Zienswijzen	178
Bijlagen		179
Bijlage 1	MER.....	181
Bijlage 2	Verslag overleg ex artikel 3.1.1 Bro	183
Bijlage 3	Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan.....	185
Bijlage 4	Programma van Eisen	187
Bijlage 5	Geluidsonderzoek	189
Bijlage 6	Bodemonderzoek	191
Bijlage 7	Luchtkwaliteit	193
Bijlage 8	Flora en fauna onderzoeken	195
Bijlage 9	Onderzoek Natura 2000 gebieden Nbw	197
Bijlage 10	AKZO bodemdaling.....	199
Bijlage 11	Geuronderzoek Grolsch.....	201
Bijlage 12	Explosievenonderzoek	203
Bijlage 13	Economisch onderzoek	205
Bijlage 14	Onderzoeken locatiekeuze.....	207
Bijlage 15	Archeologie	209
Bijlage 16	Monumenten onderzoek	211

Bijlage 17	Duurzaamheid	213
Bijlage 18	Water	215
Bijlage 19	Inventarisatie boerderijen en erven	217
Bijlage 20	Bestemmingsplan Eulderinkweg 22.....	219
Bijlage 21	Exploitatieplan	221
Bijlage 22	Externe Veiligheid	223

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden in het kort de functie en status van een bestemmingsplan beschreven, wordt toegelicht wat de aanleiding is geweest om het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" te maken, worden de grenzen en de situering van dit plan beschreven en wordt een vooruitblik gegeven op de rest van deze plantoelichting.

1.1 Functie en status bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is het belangrijkste instrument in de ruimtelijke ordening. Het is het enige instrument dat voor overheid en burgers rechtstreeks bindende regels geeft over toegelaten bebouwing en over toegelaten gebruik van grond en bebouwing. Met het bestemmingsplan kan de gemeenteraad bepalen welke inrichting en bebouwing en welk gebruik in het plangebied is toegestaan. Het bestemmingsplan is daarmee een instrument om de bestemming, de inrichting en het beheer van gronden te regelen.

Een bestemmingsplan geeft dus antwoord op de vraag waar bijvoorbeeld bedrijven of woningen mogen komen, maar bevat onder meer ook regels voor de maximaal toegestane hoogte en oppervlakte van bouwwerken. In die zin vervult het bestemmingsplan een centrale rol in het concretiseren van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan richt zich zowel tot de overheid als tot de burger en is voor beiden bindend. In principe moet een bestemmingsplan elke tien jaar opnieuw worden geactualiseerd. Past een bouwplan niet in het bestemmingsplan, dan kan de gemeente in sommige gevallen en onder bepaalde voorwaarden daarvan ontheffing verlenen.

1.2 Opzet bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" is gekozen voor een planvorm als een eindplan, waarbij de bestemmingen zodanig gedetailleerd zijn weergegeven, dat niet van een globaal eindplan kan worden gesproken. Er is sprake van een gedetailleerd eindplan, waarbij echter de mate van gedetailleerdheid zoveel mogelijk is beperkt. Hiermee kan binnen randvoorwaarden, zoals die onder meer worden weergegeven in de bouwregels - mede met behulp van het Beeldkwaliteitplan - het voorgestane beeld worden bereikt, en gehandhaafd. In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van flexibiliteitsbepalingen, zodat zo flexibel mogelijk kan worden ingespeeld op de nieuwe ontwikkelingen, die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (ontheffings- / wijzigingsbevoegdheden).

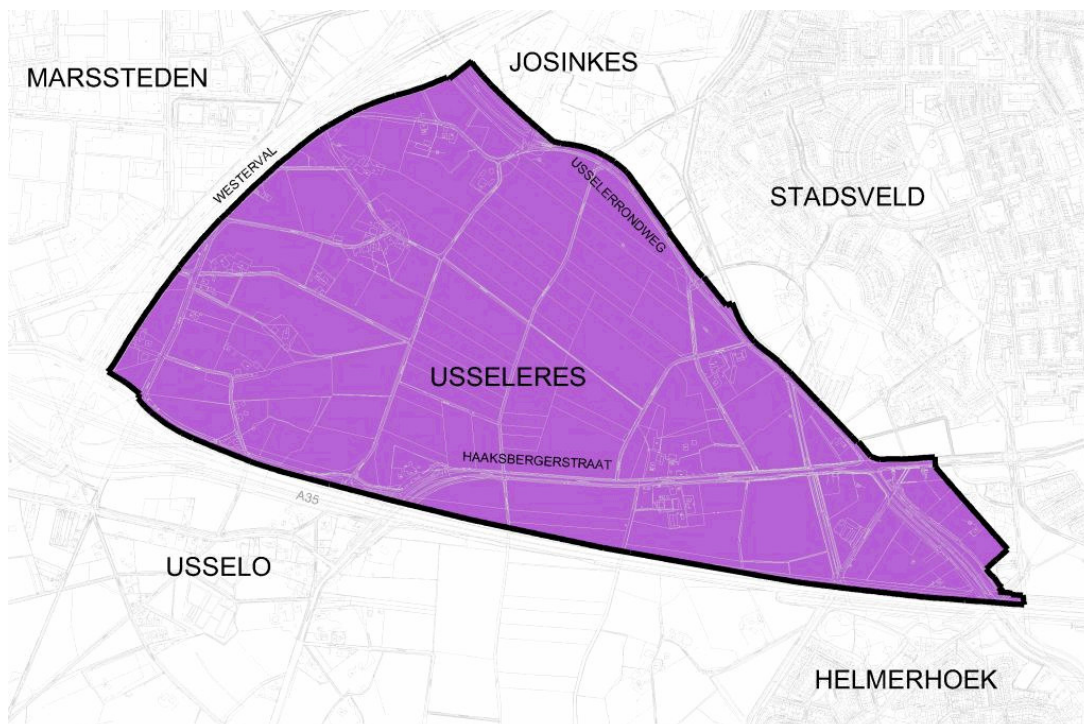
1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en deze toelichting. De plankaart en de regels vormen gezamenlijk het juridische deel van het bestemmingsplan; in samenhang met elkaar gelezen wordt duidelijk voor welke doeleinden gronden mogen worden gebruikt en of, en zo ja, onder welke voorwaarden ze mogen worden bebouwd.

Hoofdstuk 1 bevat een inleiding en beschrijft de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 gaat in op de behoefte aan een nieuw bedrijventerrein en er wordt beschreven hoe tot de locatiekeuze is gekomen. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de bestaande situatie, en geeft een gebiedsbeschrijving. Zaken, die daarbij aan de orde komen, betreffen een ruimtelijke analyse, een beschrijving van de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit. In het daarop volgende hoofdstuk 4 worden de beleidskaders beschreven die bij het opstellen van dit bestemmingsplan een rol hebben gespeeld. Het gaat daarbij om beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente zelf. Hoofdstuk 5 geeft aan op welke wijze met de diverse omgevingsaspecten rekening is gehouden. Aansluitend volgt hoofdstuk 6 met een stedenbouwkundige onderbouwing, waarin het plan inhoudelijk wordt beschreven. Daarbij wordt ingegaan op de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling. Hoofdstuk 7 bevat een verantwoording van de juridische opzet van het bestemmingsplan. Hierbij wordt onder andere aandacht besteed aan de planmethodiek en worden de in het plan voorkomende bestemmingen kort beschreven. In de laatste twee hoofdstukken tenslotte, wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 8), en van de uitkomsten en resultaten van de adviezen, het vooroverleg en de zienswijzenprocedure (hoofdstuk 9).

1.4 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het gebied van dit bestemmingsplan "Usseler Es 2008" is gelegen tussen de A35, de Westerval en de Usselerrondweg. Het gebied wordt aan alle zijden omsloten door infrastructuur. Deze infrastructuur valt overigens grotendeels buiten het plangebied. De Usselerrondweg is wel meegenomen in het bestemmingsplan, met het huidige profiel, met als enige wijziging de ingrepen, die noodzakelijk zijn voor de ontsluiting van de bedrijventerreinen Josink Es en Usseler Es. Aan de zuidzijde vormt de rijksweg A35 de begrenzing van het bestemmingsplangebied. De noordwestelijke begrenzing wordt gevormd door de Westerval. De Usselerrondweg vormt de noordoostelijke begrenzing.



Figuur 1: Situering van het plangebied

Gezien de volgende uitgangspunten is besloten om het gehele gebied, gelegen tussen de A35, de Westerval en de Usselerrondweg, als plangebied te beschouwen:

- voor het afkoppelen van hemelwater van het bedrijventerrein naar de randen van het plangebied is ruimte in de niet te ontwikkelen deelgebieden nodig;
- ter behoud van de ruimtelijke structuur van het gehele plangebied is het wenselijk investeringen te verrichten in de niet voor het bedrijventerrein noodzakelijke delen van het plangebied, dit gericht op een duurzaam ruimtelijk behoud van met name de westkrans (verbeteren infrastructuur en groenstructuur);
- er zijn gronden verworven verspreid door het gehele plangebied en de bedrijfsbestemmingen "Bedrijventerrein" en "Bedrijf" zijn slechts aan dat deel van het plangebied toegekend, waar dat conform het stedenbouwkundige plan noodzakelijk is. Aan het overige gebied worden nadere bestemmingen gegeven.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied wordt een klein gebied, dat aan de zuidoostzijde van de Usselerrondweg is gelegen, meegenomen in het bestemmingsplan. Dit, omdat dit gebiedje anders een "witte vlek" zou worden tussen diverse bestemmingsplannen in. Dit gebiedje behoudt een agrarische bestemming middels de bestemming "Agrarisch - Stadsrandzone".

Naast het basisprogramma van circa 58 hectare netto uitgeefbaar terrein, wordt er ook openbaar gebied, ten behoeve van het bedrijventerrein ontwikkeld. Verder wordt verspreide bebouwing in het plangebied zoveel mogelijk volgens het huidige gebruik bestemd. In totaal zal er maximaal circa 90 hectare bruto worden ontwikkeld. Het gebied is circa 155 ha groot. De bolling bestaat uit circa 55 ha, de westkrans uit circa 64 ha en de oostkrans uit circa 36 ha.

1.5 Geldende juridische regelingen

1.5.1 Bestemmingsplannen

Voor het grootste gedeelte van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan "Usseler Es 2008" gelden momenteel de volgende bestemmingen:

1. Bestemmingsplan "Buitengebied 1996" (vastgesteld d.d. 08-09-1997, goedgekeurd d.d. 07-04-1998), met de van toepassing zijnde herzieningen;
2. "Herziening 1 van het bestemmingsplan Buitengebied 1996" (verbouwing oude Usselerschool) (vastgesteld d.d. 13-09-1999, goedgekeurd d.d. 14-12-1999);
3. "Herziening 2 van het bestemmingsplan Buitengebied 1996" (Boxerclub Kringgroep Twente, terrein aan de Usselerrondweg) (vastgesteld d.d. 20 maart 2000, goedgekeurd d.d. 11 juli 2000);
4. "Herziening 7 van het bestemmingsplan Buitengebied 1996" (Op- en afrit Rijksweg 35 t.b.v. het openbaar vervoer) (vastgesteld d.d. 22-05-2001, goedgekeurd d.d. 28-08-2001);
5. "Herziening 32 van het bestemmingsplan Buitengebied 1996" (Reparatieherziening n.a.v. uitspraak Raad van State d.d. 24-10-2001) (vastgesteld d.d. 18 juli 2005, goedgekeurd d.d. 14-02-2006);
6. "Herziening 38 van het bestemmingsplan Buitengebied 1996" (Herziening van de voorschriften n.a.v. het Toetsingskader).

Voor een aantal kleine gebieden binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

7. Bestemmingsplan "Buitengebied 1980 (Herz. 110)" (vastgesteld d.d. 24-01-1994, goedgekeurd d.d. 16.05.1994);
8. Bestemmingsplan "Westelijke Invalsweg I" (vastgesteld d.d. 08-10-1973, goedgekeurd d.d. 23-12-1974);
9. Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Josink Es" (vastgesteld d.d. 20-11-2000, goedgekeurd d.d. 26-06-2001).

1.5.2 Voorbereidingsbesluiten

Binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan Usseler Es geldt momenteel het volgende voorbereidingsbesluit:

1. "Voorbereidingsbesluit Usseler Es 2008" (vastgesteld d.d. 15 december 2008, van kracht met ingang van d.d. 19 december 2008). Dit voorbereidingsbesluit geldt tot en met 18 december 2009.

1.6 Aanleiding en doel bestemmingsplan

In maart 1999 werd de beleidsnota "Ondernemen in Enschede, de Toekomstvisie Enschede 2010" door de Raad vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsnota vormt de aanwijzing van de Usseler Es (noordelijk deel) tot een alternatieve uitbreidingslocatie ten behoeve van de realisatie van een modern gemengd bedrijventerrein met een omvang, die op dat moment op 80 hectare netto uitgeefbaar werd geraamd.

Bij de vaststelling in juli 2001 van de nota "Enschede biedt ruimte voor de toekomst. Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie tot 2015 met een doorkijk tot 2030", werd de aanwijzing van de Usseler Es als te ontwikkelen bedrijventerrein in afwachting van een raadplegend referendum eerst aangehouden. Op 20 november 2001 werd de Usseler Es, met inachtneming van de uitslag van het referendum, definitief als bedrijvenlocatie aangewezen. Dit is in april 2002 bij de definitieve vaststelling van de hiervoor genoemde "Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie tot 2015" formeel vastgelegd. In de besluitvorming werd de omvang van het te ontwikkelen bedrijventerrein echter gereduceerd tot maximaal 60 hectare netto uitgeefbaar.

Met de genoemde "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie tot 2015" en het College-akkoord 2002-2006 is besloten dat er in 2015 in totaal 120 ha netto ruimte voor modern gemengd bedrijventerrein beschikbaar moet komen, waarvan 60 ha netto in bestaand stedelijk gebied en 60 ha netto in nieuwe uitleggebieden. Daarbij is rekening gehouden met een intensivering van het ruimtegebruik. Uitgangspunt is namelijk, dat op nieuw uit te geven bedrijfsterreinen er minimaal 50 arbeidsplaatsen per hectare worden gerealiseerd.

Op grond van de bovengenoemde doelstellingen en randvoorwaarden is het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" opgesteld. Het uitgewerkte plan gaat uit van 58 ha netto uitgeefbaar voor dit bedrijventerrein.

1.7 Milieueffectrapportage

Er is besloten om (eerst) een M.e.r.-beoordelingsrapport te laten opstellen. De "Aanmeldnotitie in het kader van de m.e.r.-beoordeling Bedrijventerrein Usseler es-noord (gemeente Enschede 2002)" is daarop samengesteld. Dit rapport concludeerde dat er sprake was van zodanige bijzondere omstandigheden, dat het aanbeveling verdiende om ten behoeve van de besluitvorming over het bestemmingsplan een MER te laten opstellen. Deze bijzondere omstandigheden zijn:

- het binnen het gebied voorkomen van Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijnsoorten;
- onderdeel van een landschap van (groot) historisch, cultureel, en archeologisch belang (Nota Belvedere);
- samenhang / cumulatie met andere activiteiten zoals omringende bedrijventerreinen plus zoneringen, en de AKZO-concessie voor zoutwinning.

De gemeenteraad heeft de genoemde aanbeveling uit het M.e.r.-beoordelingsrapport overgenomen (met het raadsbesluit, januari 2003), zodat er daarna een Milieueffectrapport (MER) is opgesteld. Het MER is door de gemeenteraad aanvaard op 22 juni 2009. Daarna

is nog een wijziging van het MER opgesteld. Deze wijziging van het MER is door de Raad aanvaard op 5 oktober 2009. De procedure voor het MER loopt volgens de Wet milieubeheer gelijk op met dit bestemmingsplan.

Voor de meer inhoudelijke aspecten van de milieu-effectrapportage (m.e.r.), verwijzen wij naar Hoofdstuk 5, paragraaf 5.1.1 en naar het Milieueffectrapport (MER) zelf dat tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

1.8 Exploitatieplan

Conform de nieuwe regelgeving volgens artikel 6.12 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet het onderhavige bestemmingsplan worden voorzien van een exploitatieplan. Zie hiervoor verder Hoofdstuk 8 "Economische uitvoerbaarheid" en Bijlage 21 bij deze Toelichting.

Hoofdstuk 2 Behoeft nieuw bedrijventerrein en Locatiekeuze

2.1 Behoeft nieuw bedrijventerrein Usseler Es

2.1.1 De (blijvende) noodzaak van een nieuw bedrijventerrein in Enschede

Enschede is de grootste stad binnen de regio Twente en van de provincie Overijssel. Twente behoort tot de economische kerngebieden van Nederland, beschikt over internationale verbindingen over weg en spoor (A1-corridor) en is over water ontsloten via het Twentekanaal. De regio ligt relatief ver van grootstedelijke agglomeraties als de Randstad en het Ruhrgebied en ontwikkelt zich voornamelijk op eigen kracht.

De Netwerkstad Twente (Enschede, Hengelo, Oldenzaal, Borne en Almelo) is als stedelijk netwerk van nationale betekenis. De netwerkstad werkt bestuurlijk samen met Münster en Osnabrück. Zij vervult een centrumfunctie voor wonen, werken, onderwijs, sport, winkels en culturele voorzieningen. Een groene geleding vormt een goede overgang naar het omliggende, meer landelijke gebied.

Het economische profiel van de Netwerkstad Twente heeft zich ontwikkeld van een sterke gerichtheid op industrie (textiel, metaal) naar een krachtig kenniscentrum met een specialisme in technologie (Technology Valley) en innovatie. Voor de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkelingsagenda opgesteld. De hoofddambitie is om de positie van Twente als hoogwaardige internationale kennisregio verder uit te bouwen, door kwalitatieve economische groei en verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Uiteraard blijven de meer traditionele bedrijfstakken van maakindustrie, bouw en logistiek ook een belangrijke motor voor de Twentse economische ontwikkeling.

Ambitie voor bedrijfslocaties

Net als de samenstelling van de bevolking zal ook de samenstelling van het bedrijfsleven veranderen. Meer regionaal georiënteerde groothandels en logistieke bedrijven hebben andere locatiebehoeften. Op dit moment is in Overijssel circa 40% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen te vinden. In Enschede ligt dit lager, namelijk op ongeveer 30%. Het regionale midden- en kleinbedrijf speelt een vooraanstaande rol. Qua beleid gaat het niet direct om acquisitie van grote internationale ondernemingen, maar van belang is juist om de innovatiekracht van clusters en netwerken van kleine en middelgrote bedrijven te versterken.

Voor een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn zijn voldoende banen noodzakelijk van een goed niveau voor alle lagen van de beroepsbevolking. Met een afvlakkende groei van de arbeidsparticipatie en een afnemende beroepsbevolking wordt de beschikbaarheid van voldoende geschoold personeel steeds belangrijker. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en hun werknemers wordt bepaald door een mix van in elkaar grijpende factoren. Naast sociaaleconomische programma's gericht op de ontwikkeling van het bedrijfsleven, het menselijk kapitaal en goede culturele voorzieningen, moet worden geïnvesteerd in goede ruimtelijke vestigingsfactoren.

Zowel de provincie als gemeente willen vanzelfsprekend voldoende en goede ruimte bieden aan de vestigingsmogelijkheden van alle typen bedrijvigheid, ook voor transport en logistiek en zwaardere industrie. Doel is dat er voldoende, vitale werklocaties zijn die aansluiten bij de voortdurend veranderende wensen en eisen van het bedrijfsleven. Werklocaties die fysiek en virtueel goed bereikbaar zijn, die passen bij de gevestigde bedrijvigheid, en met een duurzaam gebruik van grond en energie.

Daarbij geeft de provincie in haar Omgevingsvisie aan dat de regionale markt voor bedrijventerreinen primair bediend moet worden vanuit stedelijke netwerken zoals Twente. In dit virtuele tijdperk blijkt fysieke nabijheid doorslaggevend voor de daadwerkelijke ontwikkeling van innovatieve en concurrerende product-marktcombinaties. Locaties voor deze bedrijven moeten daarom geconcentreerd worden rond stedelijke gebieden. Dit betekent een extra vraag en ruimtebehoefte vanuit de omliggende, kleinere, gemeenten voor de steden. In de provinciale Omgevingsvisie is de Usseler Es als gepland bedrijventerrein opgenomen (blz. 144). Het plan voor de Usseler Es is een zogenoemd "hard plan" (een hard plan is een vastgesteld bestemmingsplan of een ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd en ook een ontwerp-bestemmingsplan dat met goed gevolg het vooroverleg heeft doorlopen en dat dus ter inzage kan worden gelegd).

De gemeente Enschede richt haar ruimtelijke ontwikkeling op het versterken van Enschede als "Moderne werkstad", "Groene woonstad" en "Euregionale voorzieningenstad" (Toekomstvisie Enschede 2020 [2007]). Duurzaamheid en leefbaarheid worden gewaarborgd door prioriteit te geven aan inbreiding en herstructurering van het bestaand stedelijk gebied en aan functiemenging. Al eerder waren dit ook kernpunten in de bij de inleiding genoemde Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Enschede 2015 (2001).

Ondanks het feit dat in Enschede steeds meer mensen werkzaam zijn in de zakelijke en publieke dienstverlening, blijven industrie, bouw, groothandel en logistiek belangrijke ruimtevragers. Het faciliteren van de ruimtebehoefte van deze bedrijven past in het gemeentelijke tweesporenbeleid om naast nieuwe werkgelegenheid ook de bestaande werkgelegenheid te behouden en te stimuleren, en maakt onderdeel uit van het Grote Steden Beleid (GSB-III-convenant). Extra ruimte voor modern gemengde bedrijvigheid blijft dus nodig voor het uitvoeren van de Enschedese Toekomstvisie. Passend binnen de doelstellingen 'Faciliteren bedrijfsvestiging en -uitbreiding' en 'Ruimte voor doorgroei' gaat het Enschedese gemeentebestuur voor behoud van het bestaande en voor het ruimte geven aan vernieuwing. Het uiteindelijke doel is dat er ruimte wordt geboden aan groei van bedrijven zodat er (nieuwe) arbeidsplaatsen ontstaan in de stad en in de regio. Enschede staat qua sociaal-economische positie nog steeds veel te laag genoteerd in de lijst van 50 grootste gemeenten (Atlas voor gemeenten 2008).

Met de programma's 'Economische Ontwikkeling' en 'Enschede werkt' is het creëren van fysieke ruimte voor bedrijvigheid hoog op de agenda gezet. Hierbij geldt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Het gaat dan om herstructurering, binnenstedelijke terreinen, variatie in kavels/terreinen en om de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. In deze visie staat Enschede niet alleen, ook het Rijk en de provincie geven hieraan prioriteit. De gemeente volgt met haar inbreidingsbeleid al enige jaren de zogenoemde SER-ladder.

Met de ontwikkeling van Usseler Es tot bedrijvenpark nabij de bestaande stad zijn circa 3.000 directe arbeidsplaatsen gecreëerd. Het minimum aantal arbeidsplaatsen bedraagt 50 per ha. Vanwege onderlinge verschuivingen ontstaan op de eventueel door hen achtergelaten locaties ook weer nieuwe kansen voor bijvoorbeeld (door)starters.

2.1.2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan (nieuw) bedrijventerrein

Vraag- en aanbodanalyse bedrijventerrein

In de vorige Toekomstvisie (1999) en in de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie (2001) ging de gemeente uit van een behoefte en aanbod van circa 110 ha netto modern gemengd bedrijventerrein in de periode tot 2015. Dit kon worden gecreëerd via herstructurering, vergroten van aanbod in bestaand stedelijk gebied, aangevuld met de aanleg van nieuw terrein op een uitleglocatie.

In 2004/2005 heeft het bureau Ecorys (rapport "Enschede in de Ruimte", 2005) in opdracht van de gemeente de behoefteramingcijfers herijkt en is op ongeveer een gelijke behoefte uitgekomen. In 2008 heeft Ecorys de behoefteraming opnieuw geactualiseerd en herijkt tot 2020 (rapport Ecorys "Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Enschede" d.d. 29 januari 2008). Hieruit bleek een lagere behoefte, namelijk 112 ha netto tot 2020. Het onderzoek is gebaseerd op zowel kwalitatieve als kwantitatieve aspecten.

Om de kwantitatieve en kwalitatieve match van het aanbod te kunnen maken is allereerst een analyse nodig van de vraag. Naast kwantitatieve vragen spelen namelijk hele andere zaken een rol. Locatievoorkeuren van bedrijven veranderen door de jaren heen. Zo is er de laatste jaren onder meer sprake van het zogenoemde "verkantoring". Daarnaast moet gekeken worden naar het bestaande aanbod (type, kavelomvang, herstructurering en ex-/intensivering). Pas daarna kunnen vraag en aanbod met elkaar worden vergeleken om te komen tot een opgave voor de toekomst. Moet de gemeente het bestaande aanbod aanpassen, moeten nieuwe locaties worden gezocht et cetera? De vraagprognose is gebaseerd op drie varianten: op basis van de verwachte bevolkingsgroei, op basis van de mogelijke economische groei, en op basis van een werkgelegenheidsprognose. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de specifieke sectorstructuur in Enschede, de werkgelegenheid op specifieke terreinen en met de locatievoorkeuren van bedrijven.

Vraag naar bedrijventerrein

Omdat er zich in de komende jaren verschillende politieke en economische ontwikkelingen zullen voordoen, is niet met één methode een prognose gemaakt, maar is er met behulp van verschillende methoden gekeken naar de behoefte aan werklocaties om zo de analyse robuust te maken. De gebruikte modellen en varianten geven een beeld van de mogelijke ontwikkelingen waarbij van verschillende uitgangspunten is uitgegaan. Zo is een scenario bekeken met alleen de invloed van bevolkingsgroei (behoefte 5 hectare bruto tot 2020), verschillende economische groeiscenario's (behoefte variërend van 14 tot 111 hectare bruto tot 2020), historisch uitgiftepatroon (behoefte 157 hectare bruto tot 2020) en economische groei vertaald naar de meest actuele sectorstructuur en de meest specifieke terreinstructuur in Enschede. Afhankelijk van het economisch scenario is de behoefte tussen de 44 en 128 hectare netto tot 2020.

Het is lastig om voor een lange periode (tot 2020) exacte voorspellingen te doen van wat er zal gaan gebeuren. Niettemin moet het beleid wel een richtsnoer hebben om de economische ontwikkelingen mogelijk te maken en ruimtelijk goed in te passen in Enschede. Volgens Ecorys geeft van de gebruikte modellen het zogenoemde European Coordination Scenario het meest realistische antwoord op de vraag voor de middellange termijn. Zij past het beste op de situatie en de ontwikkeling in Enschede. Deze raming houdt rekening met de (lokale en regionale) economische trends en het gevoerde beleid om op bestaande terreinen te intensiveren. In dit scenario wordt tot 2020 een vraag van netto 112 hectare verwacht voor de basisclusters (industrie en bouw; transport, groothandel en logistiek; consumentendiensten; dienstverlening) waarvan netto 6 hectare voor kennisintensieve bedrijvigheid. In dit scenario neemt de industrie nog in belang toe (met name door de groei van de toegevoegde waarde), vooral door vergroting van het kennispotentieel. De commerciële dienstverlening groeit volgens de verwachting verder door in werkgelegenheid maar minder hard dan in het verleden.

Aanbod van bedrijventerrein

Het totale aanbod aan direct uitgeefbare én op termijn geplande bedrijfslocaties, inclusief de Usseler Es, bedraagt vanaf peildatum 1-1-2009 ongeveer 103 hectare netto. Als het toekomstig aanbod als gevolg van herstructurering (8,7 ha) daaraan wordt toegevoegd is er sprake van een totaal aanbod van 112 ha. De verwachting is echter dat er als gevolg van transformatie nog aanbod in de stad verloren gaat van circa 3 ha netto. Er is dus in 2020 sprake van een verwacht (beperkt) tekort aan bedrijfsgrond van ongeveer 3 ha [$112 - (103,6 + 8,7 - 3)$]. Zonder de Usseler Es zou dit 61 hectare zijn, waarmee is aangetoond, dat er grote behoefte bestaat aan een nieuwe (uitleg)locatie voor modern gemengde industrie.

Bij het aanbodcijfer van Ecorys is niet alleen rekening gehouden met de kwantiteitsvraag, maar ook met de kwaliteitsvraag. Het gaat dan om de vraag of de beschikbare bedrijfsterreinen wat betreft de kwaliteit in termen als bereikbaarheid, uitgifteprijs, ligging en de grootte van de kavels matchen met de kwalitatieve vraag naar deze terreinen. Op elk cluster is een tekort aan bedrijfsterrein, voornamelijk bij dienstverlening. In dit onderzoek zijn overigens alleen dienstverleners meegenomen die voor bepaalde bedrijfsonderdelen gebruik maken van een bedrijventerrein o.a. reparatiebedrijf van een telecomaandbieder, gemeentewerf et cetera. Voor de reguliere dienstverlenende sector - dit is 100% kantoren - zijn vestigingslocaties aangewezen op de Zuiderval, Stationsomgeving en Kennispark (UT-terrein).

1-1-2009	netto ha. voorraad + plannen	totaal aanbod bedr.terrein	Behoeft tot 2020	ruimtwinst door revitalisering *	Transformati e	tekort tot 2020
Totaal Enschede		103,6	112	8,7	-/-3	2,7
Op de Brouwerij	3,1					
Euregio Bedrijvenpark	11,1					
De Blekerij	1					
Havengebied	4,5					
Josinkes	7,6					
Roombekerveld	3,5					
Zuiderval (niet- kantoorlokaties)	7,6					
Marssteden	1,5					
Usseler Es	58					
Kop Marssteden	5					
Westerval	0,7					
Polaroid					-/-3	
* Hardick en Seckel (herstructurering) is ca. 2,2 ha netto + Havengebied 6,5 (inschatting)						

Figuur 2: Tabel overzicht aanbod in netto ha per 1-1-2009

Bij het (toekomstig) aanbodcijfer moet in acht worden genomen dat de studielocatie bij de Luchthaven Twente buiten beschouwing is gelaten in verband met lopende studies. Mocht hier ruimte komen voor bedrijven dan zal het hier waarschijnlijk gaan om een zeer specifieke branche/luchthavengerelateerde bedrijvigheid, die verbonden is aan de fysieke aanwezigheid van de luchthaven. Verder is van de studielocatie Kop Marssteden nog niet zeker of deze wordt ontwikkeld. De toekomstige ruimtewinst bij het Havengebied is een inschatting.

Verder is in de aanbodramping het XL Businesspark bij Almelo buiten beschouwing gelaten. Dit terrein is mede bestemd voor de vestiging van Enschedese bedrijven, mits minimaal 2 hectare groot. Daarbij moet onder meer gedacht worden aan zeer grote opslag- en logistieke bedrijven die onder andere niet kunnen voldoen aan de Enschedese arbeidsplaatsennorm. Deze categorie bedrijven is niet voorzien op de Usseler Es, zodat het buiten beschouwing laten van het XL Businesspark voor het bepalen van de behoefte aan bedrijventerrein op de Usseler Es geen rol speelt.

Bedrijventerreinen in de regio

Uit recent onderzoek (RPB 2007 [RPB = Rijks Plan Bureau]) blijkt dat 94 procent van de verhuizende bedrijven verplaatst binnen de regio en 75 procent binnen de gemeente. Het aanbod elders in de regio is dus van minder belang voor de lokale vraag naar bedrijventerrein in Enschede. Belangrijk is wel dat een verhuisd bedrijf anderhalf tot twee maal zo snel groeit in werkgelegenheid als een niet-verhuizend bedrijf. Voor de groei van de werkgelegenheid is – naast nieuwe bedrijfsvestiging – een verhuisd bedrijf dus belangrijk voor een stad.

In het onderzoek van Ecorys is uitgegaan van vraag en aanbod in Enschede. Geen rekening is gehouden met concurrerend aanbod, maar ook niet met (boven)regionale vraag die in Enschede zal worden opgevangen. Als we kijken naar het totaal aan bedrijventerreinen dat in de regio tussen 2009 en circa 2020 op de markt komt, mits alle plannen worden uitgevoerd en inclusief het Businesspark XL, is er sprake van ca. 942 ha. netto (Bron, Provincie IBIS enquête 2009 [IBIS = Interprovinciaal Bedrijventerreinen Informatie Systeem]). Het gaat om gemengde terreinen met een moderne opzet.

Twente	Totaal vraag (TM-scenario)	Ruimtelijke winst door herstructurering	Hard plan	Pijplijnplan	Zacht plan	Totaal aanbod
2008 - 2020	809 ha.	99 ha.	356 ha.	223 ha.	264 ha.	942 ha.

Figuur 3: Overzicht bedrijventerreinplannen regio Twente (netto) 2009 – 2020 (Provincie Overijssel, 1-4-2009)

Door de provincie is de Usseler Es inmiddels (dus na de totstandkoming van figuur 3) aangemerkt als hard plan omdat het vooroverleg met goed gevolg is doorlopen.

De gegevens uit de IBIS-enquête worden ook gebruikt als basis voor onder andere de Twentse Vastgoed rapportage. Dit betekent, dat de behoefte- en het beschikbare aanbod redelijk op elkaar zijn afgestemd.

Regionale planning en afstemming gebeurt via verschillende organen waarbij de provincie ook in het verleden betrokken was. Sinds vorig jaar is in het kader van "Mooi Nederland" en het rapport "Behoeftes raming en planning van bedrijventerreinen" door ETIN adviseurs, september 2008 (in opdracht van het Ministerie VROM en Ministerie EZ) dit item nog hoger op de bestuurlijke agenda's gekomen. De cijfers van de regio Twente zoals weergegeven in figuur 2 waren het vertrekpunt voor de provinciale Omgevingsvisie. Naast bestaande harde en zachte plannen, is gekeken naar de behoefte, gebaseerd op het TM-scenario, zijnde één van de middenscenario's. De tabel laat zien dat er sprake is van een overcapaciteit tot 2020 in de regio. Via bestuurlijke afspraken per gemeente / regio gaat de provincie sturen op de capaciteit en kwaliteit van de bedrijventerreinen. Eind 2009 moeten alle gemeenten middels prestatieafspraken met de provincie aangeven hoe zij met de planning van de bedrijventerreinen zullen omgaan. Ook hier blijft het uitgangspunt dat de Netwerkstad de bovenregionale groei moeten opvangen en de kleine(re) gemeenten alleen mogen ontwikkelen voor de opvang van hun lokaal gebonden bedrijven. De ontwikkeling van het Businesspark XL maakt onderdeel uit van de opgave voor Twente / Netwerkstad.

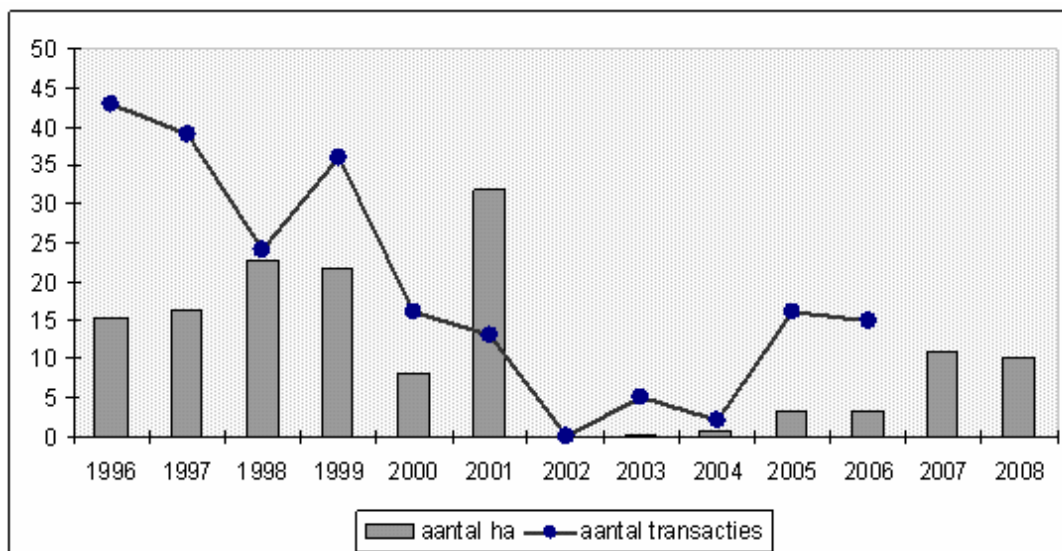
Relatie met Duitsland

Net over de grens met Duitsland bevinden zich diverse bedrijventerreinen. Er zijn bedrijven uit de regio en Enschede die de stap naar Duitsland maken en ook Duitse bedrijven die naar de regio Enschede komen. Nog afgezien van de marktpositie die bedrijven willen innemen, heeft deze verhuisbeweging ook te maken met het selectieve uitgiftebeleid in ons land, met onder meer hogere grondprijzen en arbeidsplaatsnormen per ha. Het zijn dan veelal ook de (zeer) grote ruimtevragers als logistieke en groothandelsbedrijven die een dergelijke stap over de grens zetten.

Al met al blijkt voor een beperkt deel van de modern gemengde bedrijven Duitsland een reële optie te zijn, zodat hier in de behoefte- en planningen geen rekening mee hoeft te worden gehouden. Uit onderzoek van STEC (Quickscan vergelijking Duitse en Nederlandse grondprijzen van januari 2008) blijkt dat de lage grondprijzen bij de locatiekeuze voor vestiging in Duitsland zelden of nooit een doorslaggevende factor is. Vestiging in Duitsland van een Nederlands bedrijf is feitelijk alleen een optie voor ondernemers met weinig (vast) personeel in dienst, dit in verband met de sociale wet- en regelgeving.

Uitgifte van bedrijventerreinen in de praktijk

Kijken we naar de praktijk, dan zien we dat het uitgifteverloop in de afgelopen tien jaar grillig is geweest. Tussen 1996 en 2001 werden hoge uitgiftecijfers genoteerd (gemiddeld 15 ha per jaar). Daarna kwam een periode van lage uitgifte (circa 3 ha per jaar). Dat had onder andere te maken met het feit dat er een tijdlang geen kavels beschikbaar waren. Voor 2007 en 2008 was er weer sprake van een sterk aantrekkende vraag en uitgifte.



Figuur 4: Grafiek uitgifte bedrijventerrein door de gemeente Enschede 1996-2008 (Bron: ondernemersloket gemeente Enschede)

Daarnaast kent de uitgifte van nieuwe terreinen altijd een voorzichtige aanloop. Bedrijven kijken vaak eerst de kat uit de boom en besluiten pas tot vestiging over te gaan indien er eerst door andere bedrijven gebouwd wordt. Verder is de vraag naar bedrijfskavels afhankelijk van de stand van de conjunctuur. De investeringsbereidheid is meestal beperkt in een periode van laagconjunctuur, zoals de gemeente die tussen 2001 en 2005 heeft meegemaakt. Vanaf eind 2008 werd de huidige financiële crisis duidelijk merkbaar in een afname van het aantal aanvragen voor een locatie. In de jaren tussen 2005 en eind 2008 hadden echter veel ondernemingen een uitbreidingswens.

Leegstand en aanbod aan bestaande bedrijfsgebouwen

Het aanbod c.q. leegstand van bedrijfspanden in de gemeente Enschede is in 2008 nagenoeg onveranderd gebleven. Door toevoeging van aanbod op andere locaties zoals het Polaroidgebouw nabij de binnenstad is het totale aanbod stabiel. Het aanbod is nu circa 140.000 m² waarvan 8% nieuwbouw.

De herstructurering van het Havengebied lijkt nu al haar vruchten af te werpen. In 2007 was er sprake van een groot aantal transacties waardoor de leegstand hier met ruim 45% is gedaald. Via herstructureringsprojecten worden verouderde gebouwen en terreinen weer aantrekkelijk gemaakt voor ondernemers. Vrijkomende panden kunnen namelijk goed passen bij (door)startende bedrijven die niet al te hoge lasten kunnen dragen. Dit lukt evenwel niet altijd in voldoende mate en deels gaat het ook om panden in de stad waar nog geen nieuwe plannen voor bestaan of waarbij er sprake zal zijn van een andere functie. In het laatste geval gaat het dan om een afname van het aanbod aan bedrijventerreinen.

Regionaal gezien is er sprake van een daling van het aanbod van bedrijfspanden. Zowel voor de regio als voor Enschede geldt, dat het aanbod van met name oude, incurante,

gebouwen betreft. Herstructurering en sloop/verbouw moeten hier een oplossing bieden (bron: Twentse Vastgoedrapportage 2007).

Om de behoefte aan bedrijfskavels te accommoderen is een aantal locaties voor de benodigde uitleg onderzocht en met elkaar vergeleken. Na afweging is de keuze gemaakt om maximaal 60 ha binnen Usseler Es te realiseren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de afweging om voor deze locatie te kiezen.

(Voor de genoemde economische onderzoeken van Ecorys wordt verwezen naar Bijlage 13 bij deze Toelichting, "Economisch onderzoek").

2.2 Locatiekeuze

In deze paragraaf wordt eerst het gevolgde proces om tot een locatiekeuze te komen beschreven: van de "Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra" tot en met de "Omgevingsvisie Overijssel (2009)". Daarna wordt in paragraaf 2.2.2 de motivering voor de keuze om de Usseler Es (noordelijke deel) als modern gemengd bedrijventerrein te ontwikkelen besproken.

2.2.1 Gevolgd proces van de locatiekeuze

De keuze om te komen tot een modern-gemengd bedrijventerrein is het resultaat van een langdurige zoektocht. Het gevolgde proces wordt hieronder in chronologische volgorde weergegeven.

Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX)

Deze nota gaat o.a. in op de ruimtelijke ontwikkelingen in Twente. De stedelijke gebieden van Enschede, Hengelo en Almelo zijn aangemerkt als stadsgewest "De Stedenband Twente". De ontwikkeling van Enschede/Hengelo als euregionaal stedelijk knooppunt verdient bijzondere aandacht. Dergelijke knooppunten fungeren als concentratiepunt voor wonen, werken en voorzieningen. De taakstellingen, die deze knooppunten hebben meegekregen zijn:

- Vervullen van motorfunctie voor de regionale economie;
- Verzorgen van een hoogwaardig (eu)regionaal voorzieningenniveau;
- Verzorgen van een aansluiting op regionale en (inter)nationale infrastructuur;
- Vervullen van een voorbeeldfunctie voor de inrichting van de openbare ruimte.

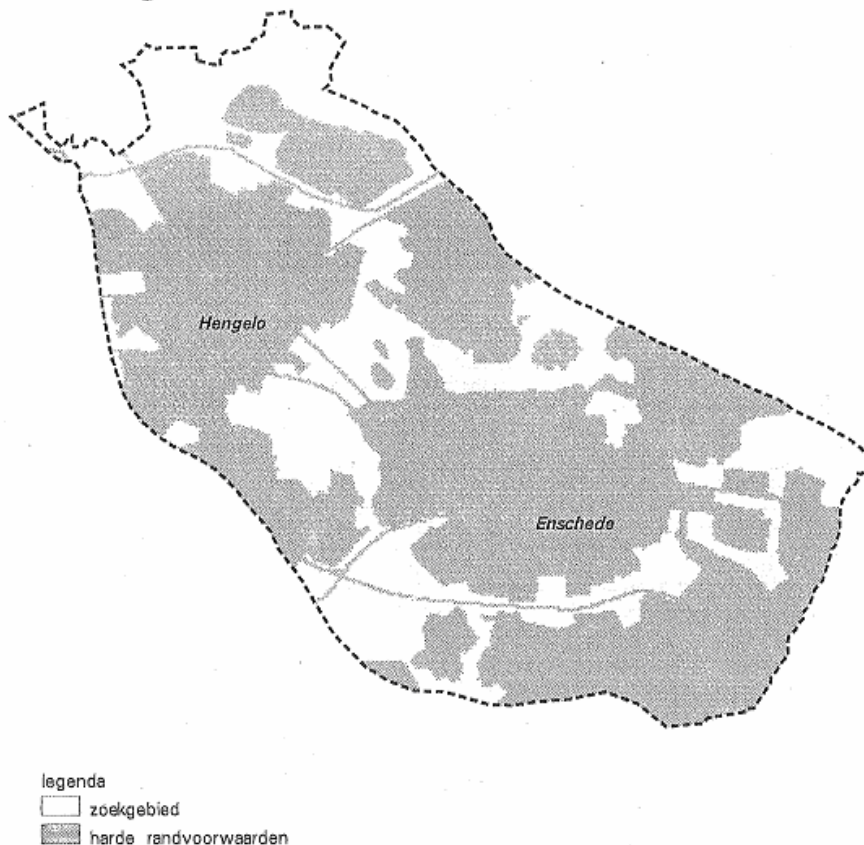
De locatie Usseler Es (noordelijke deel) ligt binnen het euregionaal stedelijk knooppunt Enschede-Hengelo en ligt tevens binnen het gebied van de "Stedenband Twente".

Milieueffectrapport Stadsgewest Twente

Het Milieueffectrapport (MER) Stadsgewest Twente is in 1995 opgesteld. Het betreft een locatie-m.e.r. ten behoeve van woon- en bedrijvenlocaties binnen het stadsgewest Twente. De milieu-effectrapportage (m.e.r.) is op vrijwillige basis uitgevoerd ter ondersteuning van verschillende plandocumenten, zoals de Intergemeentelijke Structuurschets Hengelo/Enschede en de Partiële herziening van het Streekplan Twente 1990.

Het resultaat is een kaart van het stadsgewest met daarop het zoekgebied voor nieuwe woningbouw- en/of bedrijvenlocaties.

zoekgebied



Figuur 5: Zoekgebied woningbouw- en/of bedrijvenlocaties (MER Stadsgewest , Twente 1995). Met 'harde randvoorwaarden' wordt het gebied bedoeld dat wordt uitgesloten als zoekgebied. Daarbij valt te denken aan bestaande bebouwing en infrastructuur en natuur- en landschap.

Uit het voorgaande blijkt, dat de Usseler Es (noordelijke deel) een relatief geschikte locatie is voor de toekomstige ontwikkeling van woningbouw én als bedrijventerrein. De relatieve geschiktheid van de Usseler Es (noordelijke deel) binnen Enschede is voor woningbouw groter dan voor een functie als bedrijventerrein (volgens het Milieueffectrapport Stadsgewest Twente).

Intergemeentelijke structuurschets Enschede/Hengelo (IGS) 1996

Mede op basis van de uitkomsten van het MER Stadsgewest Twente (1995) is de Intergemeentelijke structuurschets Enschede/Hengelo (1996) opgesteld. De locatie Usseler Es (noordelijk deel) is zowel voor woningbouw als voor bedrijventerrein relatief geschikt. Op grond hiervan is de locatie Usseler Es (noordelijk deel) op de plankaart algemener aangeduid als 'zoekrichting toekomstige verstedelijking'. Daarbij wordt gezegd dat nader onderzoek op termijn antwoord dient te geven op de vraag of en hoe de functie wonen kan worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan Buitengebied 1996

De Usseler Es (noordelijke deel) is in het bestemmingsplan Buitengebied 1996 conserverend bestemd. Ongeveer 95 % is bestemd als "landbouw met landschappelijke waarden". De overige 5 % is bestemd als "bos".

Streekplan Twente 1990, partiële herziening stadsgewest Twente 1997

De resultaten uit het MER Stadsgewest Twente en de stedelijke ontwikkelingen, zoals vervat in de Intergemeentelijke Structuurschets Enschede/Hengelo, zijn nagenoeg op dezelfde wijze opgenomen in het Streekplan Twente 1990, partiële herziening stadsgewest Twente (1997). De beoogde stedelijke ontwikkeling was op deze wijze verankerd in een formeel plan in het kader van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De Usseler Es (noordelijke deel) is daarbij globaal aangegeven als "toekomstig stedelijk gebied wonen".

Mogelijkheden, visies en plannen met betrekking tot de stedelijke ontwikkeling, zijn vanaf het einde van de jaren '90 opnieuw onderzocht en doorvertaald. De volgende eind- en achtergronddocumenten zijn daarbij opgesteld.

Bedrijventerreinenvisie / Maatwerkconvenant Grotestedenbeleid

De provincie Overijssel heeft in 1997 een "Bedrijventerreinenvisie" uitgebracht. De provincie onderstreept het belang van goede bedrijventerreinen als middel om de internationale concurrentiepositie te versterken. In december 1999 hebben de gemeente Enschede, andere regiogemeenten, provincie en Rijk het 'Maatwerkconvenant Grotestedenbeleid (GSB)' ondertekend. Het convenant bevat afspraken voor de periode 1999-2004 over de economische, fysieke en sociale structuurversterking van Enschede. Tevens zijn in dit kader afspraken gemaakt over te ontwikkelen bedrijventerreinen binnen de regio Twente. De gemeente Enschede zal zich onder andere toeleggen op het bieden van vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven die zich reeds binnen Enschede hebben gevestigd en niet al te grootschalig zijn. Het convenant heeft in de huidige 3e GSB-periode een vervolg gekregen (2005-2009) waarbij opnieuw afspraken zijn gemaakt over locaties voor bedrijven.

Eind 2006 is het provinciale project Vitale bedrijventerreinen gestart. Hierin is vooral gekeken naar herstructurering van terreinen, maar hierin is ook beleid geformuleerd ten aanzien van nieuwe locaties. Op 5 april 2007 heeft de gemeente Enschede een convenant met de provincie afgesloten ten aanzien van het uitvoeren van de eerste fase van dit project, te weten de "Herstructurering Havengebied". Dit convenant krijgt een vervolg in de zomer van 2009 waarin vergaande afspraken bestuurlijk worden vastgelegd in het kader van het provinciaal beleid t.a.v. bedrijvenlocaties en de Omgevingsvisie.

Ondernemen in Enschede. De toekomstvisie Enschede 2010

In "Ondernemen in Enschede. De toekomstvisie Enschede 2010" (juni 1999) heeft het gemeentebestuur van Enschede zijn ambities voor de komende jaren uit de doeken gedaan. De noodzaak werd uitgesproken voor ontwikkeling van een nieuw modern gemengd bedrijventerrein van circa 80 ha netto. Bij het raadsbesluit van 17 april 2000 is de motie aangenomen dat op de Usseler Es (noordelijke deel) geen 80 maar 60 ha netto mag worden ontwikkeld. De ruimtelijke orderings aspecten zijn uitgewerkt in de latere RO-visie "Enschede biedt ruimte voor de toekomst" (2001). De ambities zijn gericht op het versterken van het zelfgenererend vermogen van de stad en haar inwoners. De locatie Usseler Es (noordelijke deel) is aangeduid als "alternatieve uitbreidingslocatie in onderzoek". Daarbij wordt aangegeven dat, mede afhankelijk van de locatiekeuze voor een "modern gemengd bedrijventerrein" op de Usseler Es (noordelijke deel), eventueel ook kleinschalige suburbane woongebieden en villa's in het groen kunnen worden ontwikkeld.

De voorkeur voor woningbouw op de Usseler Es (noordelijke deel) uit de eerdere Intergemeentelijke structuurschets Enschede/Hengelo en de streekplanherziening uit 1997 kwam daarbij ter discussie te staan. Dit kwam doordat de afspraak werd gemaakt dat de gemeente Enschede haar eigen 'modern gemengd bedrijventerrein' zou realiseren. De behoefte daaraan is groot en andere al geschikt bevonden locaties zijn reeds gerealiseerd of in ontwikkeling. De Usseler Es (noordelijke deel) kwam ook als geschikte locatie voor bedrijventerrein uit de bus. Volgens de Toekomstvisie resteerden er nog twee locaties van voldoende omvang, waar eventueel een 'modern gemengd bedrijventerrein' ontwikkeld kon

worden: Usseler Es (noordelijke deel) en Euregio-Noord-plus.

Effectenstudie 'modern gemengd bedrijventerrein' Enschede (2000)

Als vervolg op de Toekomstvisie, zoals hiervoor genoemd, zijn nadere studies verricht naar met name nieuwe bedrijfslocaties. In de "Effectenstudie modern gemengd bedrijventerrein Enschede" (Grontmij, maart 2000) zijn twee locatiemodellen beoordeeld.

- De compacte variant, bestaande uit 60 hectare netto bedrijventerrein op de Usseler Es (noordelijke deel) en
- de combinatievariant, bestaande uit 80 hectare netto bedrijventerrein op de locaties Usseler Es (noordelijke deel) en Euregio-Noord aangevuld met het terrein in de bocht van de Euregioweg/ Oostweg en een strook ten zuiden van de spoorlijn Enschede – Gronau tussen het bestaande bedrijventerrein Euregio en de woonbuurt Dolphia. Voor de Usseler Es (noordelijke deel) werd bedrijvigheid bedacht langs de A35, woningbouw op ruimere kavels passend in het landschap langs de Usselerrondweg en vrijwaring van bebouwing van het centrale deel van de Usseler Es.

De aanbeveling van dit rapport luidde om de verdere discussies over het bieden van ruimte voor de doelgroep moderne gemengde bedrijvigheid toe te spitsen op de Usseler Es (noordelijk deel).

Matrix beoordelingsaspecten locaties "modern gemengd bedrijventerrein" (2000)

Naast de Effectenstudie, met daarin de twee genoemde alternatieve modellen, zijn in dezelfde periode nog een tweetal alternatieve locaties voor een modern gemengd bedrijventerrein onderzocht en vergeleken met de Usseler Es (noordelijke deel). Het betrof de locaties Boeldershoek-Oost/Twekkelo en Glanerbrug-Noord. De locatie Euregio-Noord is als vijfde alternatief aan de hand van dezelfde criteria onderzocht. Op basis van de hiervoor genoemde Matrix en de Effectenstudie voor 5 alternatieve locaties kan het volgende worden geconcludeerd.

Glanerbrug-Noord valt af vanwege het feit dat het geen zichtlocatie is en dat de locatie niet aansluit bij de bestaande stad, het buiten de gemeentegrens ligt, verbetering van de A1 noodzakelijk is en het een waardevol landbouwgebied is met een kwetsbare waterhuishouding en een broedgebied voor weidevogels. Boeldershoek-Oost/Twekkelo valt af omdat de locatie buiten de gemeentegrens ligt, er een nieuwe aansluiting op de A35 nodig is, een winningsgebied van AKZO in exploitatie is, en het een waardevol cultuurlandschap is met een hoge belevingswaarde en een belangrijk stedelijk uitloopgebied. De andere alternatieven vallen af op grond van de totaal-beoordeling volgens de matrix in respectievelijk de "Effectenstudie 'modern gemengd bedrijventerrein' Enschede" en de nota "Beoordeling Locatie Euregio-Noord". De locatie Usseler Es (noordelijke deel) blijkt beter geschikt te zijn voor een modern gemengd bedrijventerrein dan de overige alternatieven. Hierbij dient nog te worden opgemerkt dat Euregio-Noord en Euregioweg/Oostweg inmiddels worden ingevuld als bedrijventerrein en op de strook ten zuiden van de spoorlijn tussen Euregio en Dolphia woningbouw wordt ontwikkeld. Deze locaties zijn dus niet meer vrij om ontwikkeld te worden voor een modern gemengd bedrijventerrein.

Ruimtelijke ontwikkelingsvisie: Enschede biedt ruimte voor de toekomst (2001)

Mede naar aanleiding van de hiervoor beschreven Effectenstudie en Matrix is de eerder genoemde ruimtelijke ontwikkelingsvisie "Enschede biedt ruimte voor de toekomst" door de gemeenteraad van Enschede vastgesteld (juli/november 2001). De locatie Usseler Es (noordelijke deel) is daarin opgenomen als 'uitbreidingslocatie', ten behoeve van een 'modern gemengd bedrijventerrein'. Bij het raadsbesluit van 17 april 2000 is de RO-visie vrijgegeven voor inspraak en is tevens de motie aangenomen dat op de Usseler Es (noordelijke deel) geen 80 ha maar 60 ha netto mag worden ontwikkeld.

De ontwikkelingsvisie is op 2 juli 2001 door de gemeenteraad van Enschede vastgesteld,

met uitzondering van de voornoemde aanwijzing van Usseler Es (noordelijke deel). De besluitvorming Usseler Es (noordelijke deel) werd op moment aangehouden in verband met de afwikkeling met de daarop betrekking hebbend referendum, dat door de "Vereniging tot Behoud van Usselo en de Usseleres" was aangevraagd. Op 17 oktober 2001 zijn in totaal ruim 115.000 mensen opgeroepen om hun stem uit te brengen met betrekking tot de toelaatbaarheid van de ontwikkeling van een 'modern gemengd bedrijventerrein' op het Usseler Es (noordelijke deel). Ruim 30.000 mensen brachten hun stem uit en daarmee bedroeg het opkomstpercentage ruim 26 %. Het referendum was geldig indien dit opkomstpercentage meer dan 60 % bedroeg. Het gehouden referendum werd daarom als ongeldig aangemerkt. Overigens stemden 85 % van de mensen, die wel hebben gestemd, 'tegen'.

Op 20 november 2001 heeft de gemeenteraad alsnog besloten tot aanwijzing van het Usseler Es (noordelijke deel) als (zoek)locatie voor een nieuw 'modern gemengd bedrijventerrein' in het kader van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie.

Streekplan Overijssel 2000+

Volgens het Streekplan 2000+ van de provincie Overijssel kan zich vinden in de door de gemeente Enschede gemaakte afweging en keuze inzake de functie van Usseler Es (noordelijke deel) zoals neergelegd in de RO-visie. Dit past binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op provinciaal niveau. Usseler Es (noordelijke deel) wordt op de functiekaart aangegeven als "grote werklocatie 2010", wat betekent dat voor die datum de locatie in ontwikkeling genomen dient te worden. De Usseler Es (noordelijke deel) krijgt geen expliciete zwaarwegende natuur- en/of cultuurhistorische waarden toegekend in het streekplan. Het streekplan bevat geen concrete beleidsbeslissingen met betrekking tot de ontwikkeling van een 'modern gemengd bedrijventerrein' op de Usseler Es (noordelijke deel).

Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel (2009) is op blz. 149 de Usseler Es aangewezen als gepland bedrijventerrein. Volgens de Omgevingsvisie is een gepland bedrijventerrein een hard plan indien een ontwerp-bestemmingsplan met goed gevolg het vooroverleg heeft doorlopen en dat dus ter inzage kan worden gelegd. Het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" heeft met goed gevolg het vooroverleg doorlopen en is derhalve een hard plan.

2.2.2 De locatiekeuze van de Usseler Es

De locatiekeuze van het noordelijk deel van de Usseler Es is gebaseerd op een beoordeling van vijf mogelijke locaties, te weten: Boeldershoek-oost/Twekkelo, Glanerbrug-Noord, Euregio-Noord, de locatie Euregio-Noord-plus in combinatie met een noordelijk deel van de Usseler Es (noord) en de gehele noordelijke Usseler Es. Alle locaties zijn beoordeeld op de volgende criteria:

- de beschikbare ruimte;
- de ligging;
- de bereikbaarheid;
- waarden op het gebied van landschap, waterhuishouding en ecologie;
- toepassingsmogelijkheden van duurzaamheidsprincipes;
- bestuurlijke haalbaarheid en
- continuïteit van beleid.

De argumenten, die uit deze beoordeling naar voren komen om voor de Usseler Es (noordelijke deel) te kiezen (volgens de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie "Enschede biedt ruimte voor de toekomst [2001]" en het raadsbesluit d.d. 17 april 2000) zijn:

- De Usseler Es (noordelijk deel) ligt direct aan de A35 en aan het toekomstige

knooppunt met de A18/35; het gaat om een zichtlocatie aan één van de twee stadsentrees; er kan hier een uitstekend vestigingsklimaat voor een modern gemengd bedrijventerrein worden ontwikkeld;

- De Usseler Es (noordelijk deel) sluit direct aan bij de bestaande stad, en bij bestaande en te ontwikkelen bedrijventerreinen (Marssteden en Josink Es);
- De ontwikkeling van deze locatie lijkt op voorhand haalbaar omdat:
 1. de locatie in zijn geheel binnen de gemeentegrenzen ligt;
 2. er ten gevolge van deze locatiekeuze niet onmiddellijk extra zware ingrepen en investeringen nodig zijn voor grootschalige infrastructuur. Daarnaast zullen voor de langere termijn naar verwachting wel aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn voor de ontsluiting van Enschede-West en wordt het tracé van de N18 aangepast;
 3. er op dit moment nog invloed mogelijk is op de manier waarop de zoutwinning van AKZO in dit gebied plaatsvindt;
- De locatie heeft bepaalde waarden: het gaat om waardevolle landbouwgrond en om waardevol cultuurlandschap met hoge cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarde. Het feit echter dat de es door een aantal grootschalige infrastructurele elementen wordt doorsneden en begrensd (A35, hoogspanningsleiding en Westerval), vermindert reeds het belang ervan en beperkt de belevingswaarde en de functie als uitloopgebied van de es. De es maakt hierdoor feitelijk al onderdeel uit van het stedelijk gebied van Enschede.

De locatiekeuze in het raadsbesluit van 17 april 2000 is vooral gebaseerd op de bovengenoemde rapporten "Beoordeling locatie Euregio-Noord (Grontmij, november 1999) en "Effectenstudie Modern gemengd bedrijventerrein" (Grontmij, H+N+S, Kolpron, maart 2000). De aanbeveling van dit laatste rapport luidde om de verdere discussies over het bieden van ruimte voor de doelgroep moderne gemengde bedrijvigheid toe te spitsen op de Usseler Es (noordelijk deel). Verder werd aanbevolen als aanvulling hierop eveneens het terrein in de bocht van de Euregioweg / Oostweg en de strook ten zuiden van de spoorlijn Enschede-Gronau tussen het bestaande Euregio-bedrijventerrein en de woonbuurt Dolphia te betrekken. Ook werd aanbevolen om de locatie Euregio-Noord in het vervolg buiten beschouwing te laten.

Verder is in het genoemde rapport "Effectenstudie Modern gemengd bedrijventerrein" het hierna volgende geconcludeerd (eindconclusie 1) m.b.t. de effecten van de twee varianten (de compacte variant en de combinatievariant) op de groene waarden (landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische / archeologische waarden) en met betrekking tot de vraag "in hoeverre de kernkwaliteiten van de Usseler Es (noordelijke deel) kunnen worden behouden":

- a. De combinatievariant biedt in vergelijking met de compacte variant geen betere garanties voor het bewaren van de kernkwaliteiten van de Usseler Es (noordelijke deel).
- b. Ook bij de compacte variant is ruimte om bij de inrichting van de Usseler Es (noordelijke deel) belangrijke relicten (onderdelen) van de groene waarden (bijvoorbeeld erven met beplanting) te sparen en zorgvuldig in te passen.
- c. In het kader van het denken over alternatieven voor de Usseler Es zijn twee verdergaande denkrichtingen (concepten) ontwikkeld: "Rand" en "Midden". Deze concepten gaan uit van transformatie van de es als geheel in een bedrijventerrein waarbij de belangrijkste kenmerken van de es worden ingezet als ordenend principe. Deze voor de Usseler Es als geheel ontwikkelde denkrichtingen "Rand" en "Midden" kunnen als inspiratie worden gebruikt bij het verdere ontwerp van de compacte variant.
- d. Het geheel aan negatieve effecten op groene waarden (landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische/archeologische waarden) is bij de combinatievariant op beide locaties gezamenlijk beduidend groter dan bij de compacte variant.

Geconcludeerd werd verder (eindconclusie 2) op de vraag hoe de vestigingsmilieus respectievelijk aan de westzijde (Usseler Es) en oostzijde (Euregio-Noord-plus) van de stad zich verhouden tot de vraag naar modern gemengd bedrijventerrein en woonmilieus en of deze locaties voldoende ruimte bieden voor de benodigde 80 ha netto modern gemengd bedrijventerrein. En hoe deze vestigingsmilieus zich verhouden tot de exploitatiemogelijkheden van de twee varianten:

- a. De compacte variant past qua profiel beduidend beter dan de combinatievariant op de vraag vanuit de markt naar ruimte voor modern gemengde bedrijvigheid.
- b. Van de combinatievariant kunnen het gebied in de bocht van de Euregioweg/Oostweg en de strook ten zuiden van de spoorlijn Enschede-Gronau tussen het bestaande Euregio-bedrijventerrein en de woonbuurt Dolphia wel worden benut voor de ontwikkeling van bedrijventerrein.
- c. Geconcludeerd kan worden dat op basis van normatieve berekeningen de planeconomische haalbaarheid van de compacte variant aanmerkelijk groter lijkt dan die van de combinatievariant.
- d. De combinatievariant (woningbouw langs de Usselerondweg) sluit aan bij de vraag naar dergelijke woonmilieus, echter de vraag is in hoeverre woningbouw op korte termijn gerealiseerd kan worden in relatie tot de plannen van AKZO (zoutwinning).

De eindconclusie 3 geeft antwoord op de vraag hoe de beide varianten scoren ten aanzien van de beoordelingscriteria uit de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Enschede:

- a. De compacte variant scoort over het geheel genomen beter op de beoordelingscriteria uit de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Enschede dan de combinatievariant.

De rapporten "Beoordeling locatie Euregio-Noord (Grontmij, november 1999) en "Effectenstudie Modern gemengd bedrijventerrein" (Grontmij, H+N+S, Kolpron, maart 2000), zijn als Bijlage 14 bij deze Toelichting onder "Onderzoeken locatiekeuze" gevoegd.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van het plangebied, zoals het nu is, gegeven. Daarbij zal voornamelijk worden ingegaan op de huidige ruimtelijke structuur met een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken en karakteristieken. Het doel is het aanreiken van een kader waaraan de ontwikkelingen in het plangebied kunnen worden getoetst.

3.1 Ruimtelijke karakteristieken en structuur

3.1.1 Algemene beschrijving van het plangebied

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

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

Binnen het plangebied zijn vooral in de west- en oostkrans van het gebied enkele woningen, bedrijven, en maatschappelijke functies aanwezig. Onder de panden, waarin deze functies zijn gevestigd, bevinden zich diverse cultuurhistorisch waardevolle panden, waarvan enkele zijn aangewezen als rijks- of gemeentemonument. Daarnaast heeft de Usseler Es een grote informatiewaarde, namelijk voor wat betreft het oude landbouwkundige systeem en de bewoningsgeschiedenis. Aan de hand van de bewoningssporen en het daarin aangetroffen aardewerk lijkt er sprake te zijn van een vrijwel continue bewoning vanaf de Late Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen tot en met heden.



Figuur 6: Luchtfoto van het plangebied Usseler Es (gezien vanuit het westen)

De aanleg van de A35 heeft de Usseler es gescheiden in een noordelijk en een zuidelijk deel. Op de es wordt de A35 (op de foto te zien van rechtsonder naar rechtsboven) ruimtelijk minder ervaren vanwege de verdiepte aanleg, maar functioneel zijn noord en zuid van elkaar gescheiden.



Figuur 7: Indeling van het gebied in Westkrans; Bolling en Oostkrans

Door het plangebied loopt een belangrijke verkeersader, de Haaksbergerstraat, en door de oostkrans loopt de Usselerstroom, een beek, die een belangrijke ontwaterende functie heeft voor het zuidelijk deel van de stad. De verdere infrastructuur binnen het plangebied is bescheiden, lokaal gericht en deels aangepast door de aanleg van de Westerval en de A35. Het gebied is momenteel voor alle verkeer fysiek bereikbaar vanaf de Haaksbergerstraat en de buiten het plangebied gelegen Usselerrondweg. Maar voor het gehele gebied tussen Westerval, Usselerrondweg en Haaksbergerstraat geldt een geslotenverklaring uitgezonderd bestemmingsverkeer, fietsers en landbouwverkeer.

3.1.2 Ruimtelijke structuur

Analyse huidige structuur

De Usseler Es heeft door zijn gebruiksgeschiedenis een zeer herkenbare structuur. Er is een groot contrast tussen de openheid van de bolling en de geslotenheid van de kransen. Omdat alleen het noordelijk deel van de Usseler Es (omzoomd door Westerval, Usselerrondweg en A35) tot bestemmingsplangebied is aangewezen, wordt er slechts op dit noordelijke deel verder ingegaan. Met betrekking tot de ruimtelijke structuur kan het volgende worden genoemd.

- Er zijn enkele ruimtelijk fraaie en cultuurhistorisch waardevolle clusters van bebouwing in de oost- en westkrans aanwezig;
- Er is in de kransen in beperkte mate waardevolle fauna aanwezig, vooral vleermuizen en vogels, en in relatie hiermee zijn enkele bestaande groenstructuren in de kransen van belang, de Usselerstroom, en ten dele de open Es;
- Er zijn archeologische waarden op de zuidwestflank van de bolling aanwezig;
- De functies van de bestaande wegenstructuur en de Usselerstroom dienen zoveel mogelijk te worden behouden;
- Verder vormt de Usseler Es (noordelijk deel) een concessiegebied van de AKZO ten behoeve van de zoutwinning en deze belangen dienen bij de planvorming in onderling overleg tussen de gemeente en de AKZO en zonder belemmeringen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein te worden meegenomen;
- Tenslotte zijn er diverse hoofdleidingen in het gebied aanwezig (hoogspanning, hoofdgasleiding en stadsverwarmingsleiding, hoofdrioolpersleiding, hoofdtransportwaterleiding) die dienen te worden ingepast.

Omgeving Usseler Es / Aanhechting op de stad

Rondom de Usseler Es liggen verschillende stedelijke gebieden. Ten noordwesten en ten noorden van het plangebied zijn grootschalige bedrijventerreinen gelegen (Josink Es, Marssteden en Havengebied en de eventuele toekomstige bedrijvenlocatie 'Kop Marssteden'). Ten oosten en zuidoosten bevindt zich woongebieden van de stad (Zwering en Ruwenbos). De woonbebouwing grenst niet direct aan het plangebied. Ten zuiden grenst het plangebied aan het buitengebied, met een specifiek eigen landschappelijke karakteristiek; namelijk het zuidelijk deel van de Usseler Es. De nieuwbouw van Grolsch (de Groote Plooy) ligt ten zuidwesten bij de afslag van de Westerval vanaf de A35, als een soort van 'landmark' voor de westelijke bedrijventerreinen.

Direct ten zuiden van de A35 ligt aan de Haaksbergerstraat het dorp Usselo. Dit eeuwenoude buurtschap, waaraan de Usseler Es zijn naam te danken heeft, vormt de grootste concentratie van bebouwing in de (westelijke) eskrans.

Ten noordoosten van het plangebied ligt, zoals hierboven geschreven, de Josink Es. De bedrijvenlocatie Josink Es (realisatie 2005-2008) is, evenals het geplande bedrijventerrein op de Usseler Es, te typeren als een modern gemengd bedrijventerrein. Beide plangebieden, Josink Es en Usseler Es, liggen tegen elkaar aan en hebben de Usselerrondweg / Afinkstraat als plangrens. Ook landschappelijk is er een sterke relatie tussen de locaties. Door de beperkte fysiek ruimtelijke barrière tussen de beide plangebieden en de aanwezige gezamenlijke eskransstructuur kan in de toekomst een

sterke synergie tussen deze beide gebieden ontstaan. Westelijk ligt het bedrijventerrein Marssteden met de nog te ontwikkelen locatie 'Kop Marssteden'. Deze locatie grenst direct aan de Usseler Es. Het in dit gebied aanwezige landschap vormde oorspronkelijk een onderdeel van de eskrans van de Usseler Es. De fysiek ruimtelijke barrière van de Westerval, door de ligging daarvan op een dijklichaam, maakt dat de synergie tussen beide gebieden in de toekomst voornamelijk functioneel zal zijn.

3.1.3 Bodem, water en hoogte

Geologie / geomorfologie en grondwater

Het gebied is opgebouwd uit een keileemlaag, dekzandlagen, eerdgronden, veldpodzolgronden en beekerdgronden. Hierbij horen wisselende grondwaterstanden, waarbij de hoogste grondwaterstand wisselend van 15 tot 80 centimeter onder maaiveld is gelegen. Enschede kent zijn eigen waterproblematiek. In het algemeen verdroogt de bodem rond Enschede, door het stopzetten van de textielindustrie met de daarbij behorende wateronttrekking is er plaatselijk veel wateroverlast.

Grondwatertrappen

Grondwatertrappen (GT's) zijn een indicatie voor de diepte van de grondwaterstand en de seizoensfluctuatie daarvan. Grondwatertrappen zijn een combinatie van een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG). Gebieden met een lage grondwatertrap zijn doorgaans gebieden waar kwel optreedt. In gebieden met grondwatertrap VI of hoger treedt doorgaans infiltratie op. De Usseler Es blijkt op het gebied van droogleggingseisen voor het grootste deel goed bebouwbaar te zijn. Een aandachtsgebied is de noordwestzone. Voor een gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar het Waterhuishoudingsplan. Hierin wordt beschreven dat er 27 peilbuizen in het gebied zijn geplaatst en dat gedurende een jaar de waterstanden in deze peilbuizen zijn gepeild. In delen van de westkrans moet voor de aan te leggen hoofdwegen en bedrijfskavels uitgegaan worden van beperkt ophogen (circa 30 cm) en/of het aanleggen van drainage. De wijze van ontwateren is tevens opgenomen in het Waterhuishoudingsplan (zie: de Bijlage 18 bij deze Toelichting, onder "Water"). (Verder wordt verwezen naar de Waterparagraaf [paragraaf 5.2 in dit bestemmingsplan]).

Usselerstroom

Naast de verandering van het wegen- en verkavelingspatroon ten tijde van de ruilverkaveling, is ook de beek Usselerstroom in de loop van de twintigste eeuw gekanaliseerd. De afwateringsfunctie van de Usselerstroom is daarbij geoptimaliseerd en de lange tijd van weinig betekenis zijnde beek heeft een belangrijke rol gekregen bij het voorkomen van wateroverlast in zuid Enschede en het achterland Buurse.

Hoogtekaart

Het gebied is gelegen op een van oorsprong al hoger gelegen stuwwal. De bolling van de es is door de jaren heen door het potstalsysteem nog hoger komen te liggen. Het hoogste punt van de bolling van de es ligt op ongeveer 35,00 meter plus NAP. Rondom de bolling ligt de krans van de es. Naar het oosten loopt de krans af naar circa 32,50 meter boven NAP en in het westen en noorden naar circa 28,50 meter boven NAP. Dit zorgt voor een hoogteverschil in het gebied van circa 6,50 meter.

3.2 Functionele karakteristieken en structuur

3.2.1 Bestaande functies in het plangebied

De Usseler Es ligt ingesloten tussen tamelijk monofunctionele stadsdelen. Westelijk en noordelijk betreft dit aangrenzende werkgebieden, waar nagenoeg alleen de werkfunctie overheerst. Ten noordoosten en zuidoosten grenzen grote woongebieden aan de Usseler Es. Langs de grootschalige infrastructuur zien we enige perifere ontwikkelingen, waarvan met name het tuincentrum langs de Usselerrondweg opvalt. Het aangrenzende gebied ten zuiden van de A35 heeft een overwegend agrarische functie met daarin de dorpskern van Usselo.

Momenteel heeft het plangebied de functie 'landelijk gebied' met voornamelijk een landbouwfunctie op de bolling. Binnen het plangebied zijn vooral aan de randen, in de west- en oostkrans, van het gebied enkele woningen en andere bedrijfsmatige en maatschappelijke functies aanwezig (ongeveer 45 adressen in totaal). De boerderijen zijn voor het overgrote deel niet meer als zodanig in functie.

3.2.2 Landschappelijke structuur

Op de bolling van de Usseler Es is het merendeel van de agrarische percelen in gebruik als maïsakker en enkele als grasland. Kleine aantallen koeien, schapen en paarden grazen er. Enkele percelen liggen braak en zijn verruigd. Er is weinig open water, alleen enkele sloten, die voornamelijk in de krans van de es zijn gelegen. Verder zijn er enkele poelen aanwezig. Door het halfopen landschap stroomt de genormaliseerde beek de Usselerstroom. De beek is geheel beschoeid waardoor natuurvriendelijke oevers afwezig zijn. Oude meanders van de beek zijn geheel rechtgetrokken. De beek wordt wel nog getypeerd als natuurlijk water.

De oost- en westzijden (de krans) van het plangebied bestaan uit een halfopen landschap, waarin oude boerderijen met bosjes, erf- en laanbeplanting en weilanden elkaar afwisselen. De aanwezige bosjes en laanbeplanting bestaan voornamelijk uit oude zomereiken.

3.2.3 Verkeersstructuur

De Usseler Es ligt, zoals hierboven beschreven, ingesloten tussen de rijksweg A35, de Westerval, de Usselerrondweg en de Afinkstraat. De rijksweg A35 is een stroomweg (max. snelheid 120/100 km/u) die een onderdeel vormt van het (inter)landelijke hoofdwegennet en een belangrijke functie heeft voor (inter)nationaal en regionaal verkeer. Het plangebied wordt doorsneden door de gebiedsontsluitingsweg Haaksbergerstraat (N18 met een max. snelheid van 80 km/u); deze weg is voorsnood in beheer en onderhoud bij het Rijk en vormt de regionale verbinding van Enschede met het achterland, waaronder Haaksbergen, Neede, Eibergen en de rest van de Achterhoek. De overige genoemde wegen maken deel uit van het stedelijke hoofdwegennet. De Westerval is aangewezen als stroomweg (max. snelheid 100 km/u) en vormt één van de belangrijkste ontsluitingswegen die Enschede, en met name de bedrijventerreinen in Enschede West, aansluit op de A35. De Usselerrondweg en de Afinkstraat zijn gebiedsontsluitingswegen met een max. snelheid 80 km/u en verbinden de Westerval met de Haaksbergerstraat. Ze vormen als onderdeel van de 2e ring in het zuidwestelijk deel van Enschede eveneens een belangrijke schakel in het gemeentelijke wegnnet. De zuidelijke woonwijken van de stad worden verbonden met de bedrijventerreinen in Enschede West en de campus van de Universiteit Twente in Enschede-Noord. Het plangebied is alleen aangesloten op de Haaksbergerstraat (N18), de Usselerrondweg / Afinkstraat en via een tunneltje onder de hooggelegen Westerval door naar de Marssteden.

Langs de Afinkstraat, Usselerrondweg en Haaksbergerstraat zijn vrijliggende fietsvoorzieningen aanwezig waardoor het plangebied vanuit alle richtingen per fiets goed en veilig bereikbaar is. Via de tunnel onder de Westerval is het gebied per fiets ook bereikbaar vanuit het noordoosten. Er loopt een recreatieve Lange Afstandsfietsroute LF15b (Boerenlandroute) van Enschede naar Alkmaar over de es, evenals de route "t Noordlint", een onderdeel van het "Rondje Enschede". De route steekt bij de Achterhofweg over naar de Usselerschoolweg en volgt verder de Willemsbeekweg-Hilgenhuesweg-Usseleresweg en sluit via het fietspad parallel aan de Keuperweg weer aan op het viaduct Haaksbergerstraat richting Usselo.



Figuur 8: Fietsroutes waaronder de Lange-afstandsfietsroute de "Boerenlandroute"

3.2.4 Infrastructuurle ontwikkelingen in de omgeving van de Usseler Es

Doortrekking N18

Er is door Rijkswaterstaat, in overleg met vele belangengroepen en betrokken overheden, een MER-tracéstudie uitgevoerd ten behoeve van de doortrekking N18 Enschede-Varssveld. De regionale voorkeursvariant gaat uit van een (auto)weg op een nieuw tracé tussen Enschede (Westerval) en Groenlo met ongelijkvloerse kruisingen. De minister zal in 2009 hierover een besluit nemen. Het tracé ligt dan in grote lijnen vast met een nauwkeurigheid van circa 100 meter aan weerszijden. Vervolgens start de volgende fase (Ontwerp-Tracé Besluit-fase) waarin het ontwerp van de weg meer gedetailleerd zal worden uitgewerkt en de plaats van het tracé weinig onnauwkeurigheid meer kent. De vormgeving van de toekomstige aansluiting van de N18 op de A35 is in deze fase ook nog onderwerp van nadere studie. Afhankelijk van de gekozen tracévariant en dwarsprofiel van deze verbinding, en daarmee van de verwachte verkeersbelasting, zal hier sprake kunnen zijn van een knooppunt, dat met verkeerslichten geregeld wordt, of van een bijzondere vorm van een klaverblad.

Verbreiding Usselerrondweg

In het Enschedese stedelijk hoofdwegennet wordt de komende jaren ook geïnvesteerd om de doorstroming te verbeteren en de bereikbaarheid van de belangrijke werkgelegenheidsgebieden op peil te houden of te vergroten. Een aan de Usseler Es grenzende infrastructuurle ontwikkeling op lokaal niveau is de verdubbeling / optimalisering van de Auke Vleerstraat, waardoor de capaciteit van dit wegvak in de buitenring wordt vergroot. De vergroting van de capaciteit van de Auke Vleerstraat heeft o.a. tot doel de Universiteit en het B&S-Park vanaf de A35 beter bereikbaar te maken. In navolging hiervan is een doorkijk naar de toekomst gemaakt voor de ontsluiting in zuidelijke richting. In verband met voorziene afwikkelingsproblemen aan het eind van de planperiode, ondanks de doortrekking van de N18 naar de Westerval, zal een doorzetting van een continu wegprofiel met 2x2 rijstroken vanaf de Auke Vleerstraat over de Usselerrondweg tot aan de Haaksbergerstraat wenselijk worden. Dit heeft invloed op de plangrens van het plangebied aan de zijde van de Usselerrondweg. Anticiperend op de toekomstige verbreding van het wegprofiel van de Usselerrondweg is een strook van 17 meter binnen het plangebied vrijgehouden van andere bestemmingen en/of ontwikkelingen. De herstructurering van de Usselerrondweg zelf wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan, omdat de plannen hiervoor nog onvoldoende zijn uitgewerkt en ook de financiering nog niet is voorzien. Alleen op het noordelijke deel vanaf de Afinkstraat tot en met de Bruggertstraat is wel een aanpak in het kader van de ontwikkeling van de Usseler Es noodzakelijk en dit maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Voorzien wordt de verdubbeling van de rijbaan en de reconstructie van het kruispunt Usselerrondweg-Josink Esweg-Harberinksweg.

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Historische gebiedsanalyse

De Usseler Es maakte ooit deel uit van een samenhangende reeks van essen rond Enschede. Zoals de stad Enschede is ontstaan rondom de hoofdhof en de kerk met rondom tientallen boerderijen, zo is ook de ontwikkeling in de Usseler marke begonnen. Hier lagen de oude hoeven van de Geerdinkszijde en de Helmerzijde rondom de wijde es, met een verdichting van de bebouwing bij het kerkje. Maar Usselo is niet zoals Enschede een stad geworden, en is in de loop der tijd als het ware door Enschede ingehaald. Behalve de grote essen rondom Usselo waren er kleinere 'zwermbessen' en zelfs 'eenmansessen' (kampen) aanwezig in het gebied [ontleend aan: Adriaan Buter, Portret van Enschede (Enschede 1975) 58-62].

De es

Een es is een bol liggend akkercomplex, omgeven door clusters van boerderijen met erfbeplanting in een kleinschalig houtwallenlandschap; de krans rond de es. Het akkercomplex, de bolling, vormt samen met de krans één ruimtelijk samenhangend geheel. De Usseler Es is al heel lang een door mensen bewoond gebied. De verhogingen in het landschap waren zeer geschikt voor bewoning door de gunstige hydrologische omstandigheden. Ook waren de gronden gemakkelijk te bewerken. Over de es zelf liepen enkele onverharde paden om de akkers te kunnen bereiken. Om het land te bemesten brachten boeren plaggen en mest op het land, waardoor langzaam een dikke bovengrond ontstond. Door het eeuwenlang volgen van nagenoeg dezelfde productiewijze, het opbrengen van mest, zijn open akkergronden steeds hoger en herkenbaar 'bol' ten opzichte van de omgeving komen te liggen.

Rondom het akkercomplex lagen erven, stallen, kleine weilanden en moestuinen. De krans van woonplaatsen was kleinschalig en dicht beplant met hoogopgaand groen. Binnen de krans waren in tegenstelling tot de bolling veel onverharde paden aanwezig met een grillig verloop. De besloten krans vormde een groot contrast met het open akkercomplex. Buiten de krans lagen de lagere en nattere weilanden, waar het vee werd geweid.

Verkaveling

Esneiderzettingen vormen een aanpassing aan gebieden met een onregelmatig reliëf, waar slechts beperkte, hogere en daardoor drogere delen van het terrein geschikt waren als akkerland. Die geschiktheid werd nog versterkt vanwege de grotere humusrijkdom, veroorzaakt door de oorspronkelijke loofwoudvegetatie (bruine bosbodems of moderpodzolen). Het grasland lag in de meer uitgestrekte lagere terreindelen. Voor de bouw van boerderijen werd over het algemeen gekozen voor een situering bij de gronden, die het meest intensief in gebruik waren, dus tussen akkerland en grasland. Daar waar water op bereikbare afstand of in de diepte kon worden gewonnen. Het oudste permanente akkerland moet trouwens meestal in een zone buiten de essen worden gezocht, bij de betrekkelijk grote onregelmatig blokvormige en omwalde huiskampen, waarop de oudste boerderijen zijn te vinden.

De bezitsspreiding van het akkerland op de es is gering. Het ligt meestal geconcentreerd in de buurt van de boerderij. Dat wijst erop dat de hoeven ter plaatse al aanwezig waren toen de es werd opgedeeld. Opvallend is de éénstrepige verkaveling, die ook met de individuele occupatie vanaf de randen in verband kan worden gebracht. Anderzijds werkte ook de regelmatige afhelling deze structuur in de hand.

Recente historische ontwikkelingen

Op de historische kaarten van Enschede is de Usseler Es duidelijk herkenbaar in het landschap aanwezig. Niet de Usseler Es zelf, maar vooral de omgeving van de Usseler Es is in de loop der tijd sterk veranderd. De Usseler Es was omgeven door een veengebied. In de eerste helft van de 20e eeuw veranderde het landschap rond de Usseler Es ingrijpend. Ontginningen, ontwatering en kanalisatie van het veengebied bepaalden de koers voor een integrale ontwikkeling van het platteland.

Een belangrijke ontwikkeling voor de Usseler Es zelf, was de opkomst van nieuwe mesttechnieken ter vervanging van het oude potstalsysteem en de komst van prikkeldraad in plaats van de singels en houtwallen. Op basis van oude kaarten zijn de meest recente veranderingen in het gebied geanalyseerd. De meest in het oog springende ontwikkelingen én veranderingen, die in de loop der tijd invloed hebben gehad op de Usseler Es, zijn de:

- Verdunning krans;
- Veranderende wegenstructuur;
- Ruilverkaveling.



Enschede rond 1910.

Figuur 9: Het westelijke deel van Enschede rond 1910

Verdunning krans

De meest direct in het oog springende verandering is het 'dunner' worden van de krans. Veel houtwallen en lanen zijn verdwenen, waardoor het landschap van de krans opener is geworden. Ook de kenmerkende 'aaneengesloten' beplanting rondom de bolling is grotendeels verdwenen. Hierdoor is vanaf de bolling een open zicht ontstaan tot 'diep' in de krans. Het verdwijnen van deze karakteristieke beplanting direct rondom de bolling laat krans en bolling nu in elkaar overlopen, terwijl vroeger het contrast door deze beplanting ruimtelijk werd benadrukt.

Veranderende wegenstructuur

Ook in de wegenstructuur hebben zich vanaf 1850 verschillende veranderingen voorgedaan. Naast dat ruim 110 jaar geleden de Haaksbergerstraat een andere loop kreeg, had de realisatie van een aansluiting op het rijkswegennet (RW35) in de negentiger jaren van de twintigste eeuw een grote impact op de Usseler Es.



Figuur 10: Bestaande wegen Usseler Es

Ruilverkaveling

Op de Usseler Es zelf is in de loop der eeuwen het een en ander veranderd. De verandering met de meeste impact op de bolling (ten noorden van de Haaksbergerstraat), was de ruilverkaveling uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Niet alleen werden de smalle kavels op de bolling samengevoegd tot een meer rationeel verkaveld gebied, ook de wegenstructuur in het gebied zelf werd gewijzigd. Op de oude kaarten was het centrale deel van de es meer compact en lag ten westen van de grote es nog een kleine es. Deze kleine es is ook nu nog herkenbaar in het landschap aanwezig. Bij de ruilverkaveling werden meer gronden, grenzend aan de westzijde van de grote bolling, bij het akkercomplex op de bolling betrokken en bij de bolling mee verkaveld. De akkerbouwgronden op de bolling zijn ten westen van de oorspronkelijke bolling van de 'grote' es enigszins uitgebreid.

Bij de ruilverkaveling is, vooral aan deze zijde van de Usseler Es, de oorspronkelijke wegenstructuur op de es veranderd. De meest in het oog springende verandering is dat het verlengde van de Bruggertstraat, met een rechtstreekse loop naar Usselo, een nieuwe loop (ruilverkavelingsweg) over het midden van de bolling aansluitend op de Helweg heeft gekregen. Deze Helweg liep oorspronkelijk verder over het midden van de bolling van het zuidelijk deel van de Usseler Es.

3.3.2 Monumenten

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

Rijksmonumenten

De rijksmonumenten in dit gebied zijn:

1. Eulderinkweg 22 (rijksmonument);
2. Rosinkweg 40 (rijksmonument).

Gemeentelijke monumenten

De gemeentelijke monumenten in dit gebied zijn:

1. Rosinkweg 35;
2. Harberinksweg 58-60;
3. Keuperweg 53.

Aan de aangewezen monumenten is in dit bestemmingsplan geen juridische betekenis toegekend. De bescherming van deze objecten vindt plaats op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke Monumentenverordening. Voor een nadere omschrijving van de bovengenoemde monumenten wordt verwezen naar de Bijlage 16 bij deze Toelichting, onder "Monumenten onderzoek".

3.3.3 Overige cultuurhistorische waarden

Mauritsbosje

In het gebied is het zogenoemde "Mauritsbosje" aanwezig. Het verhaal wil, dat Prins Maurits tijdens de Tachtigjarige oorlog, om precies te zijn in 1597, tijdens de verovering van Enschede en Oldenzaal, op deze plaats heeft overnacht. Dit Mauritsbosje is geen rijks- of gemeentelijk monument. Het Mauritsbosje wordt wel behouden binnen het bestemmingsplangebied, doordat het gebied waar dit bosje staat, een groenbestemming krijgt, en het Mauritsbosje daarin een plaats heeft gekregen.

Helweg

Door het gebied loopt de Ruilverkavelingsweg. Deze weg loopt grotendeels over het tracé van de vroegere Helweg. De Helweg is een oude Germaanse handelsroute die liep van Münster naar Enschede. Dit pad verbond honderden jaren geleden Germaanse nederzettingen met elkaar. De Enschedese Helweg loopt vanuit het centrum via de Emmastraat en de Poolmansweg en de Bruggerstraat. Voorbij de Usselerrondweg verandert de route in een onverharde weg dwars over de Usseler Es. Voor de Haaksbergerstraat heet deze zandweg de Ruilverkavelingsweg, en daarna de Helweg. Voorbij de A35 gaat het pad via het Rutbeek. Na het Rutbeek vervolgt de Helweg zijn baan door het Twentse landschap om in de nabijheid van de Hegebeek de Duitse grens over te steken richting Münster (informatie ontleend aan een artikel van Thijs Klaverstijn [interview met H. Heeringa] in "De Twentsche Courant Tubantia" d.d. 23 juli 2008).

De route van de Helweg blijft in het plangebied behouden en in het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat er een wandel/fietspad kan worden aangelegd over de route van de oude Helweg met eventueel een fietsbrug over de A35.

3.3.4 Belvederegebied

De Nota Belvedere (1999) besteedt aandacht aan de aspecten archeologie, monumentenzorg en het historisch cultuurlandschap. In het kader van Belvedere is een landsdekkend overzicht vervaardigd van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden (de cultuurhistorische waardenkaart). Op basis van de criteria zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit is aangegeven vanuit elk van de drie cultuurhistorische sectoren (archeologie, historisch-bouwkundig, historisch-geografisch) welke gebieden van bijzondere waarde zijn. Er zijn in totaal landelijk 70 gebieden en 105 steden aangemerkt als Belvedere-gebied. Rond Enschede zijn dat de volgende gebieden: noordoosttwente (met onder andere het gehele gebied ten noorden van Enschede en Glanerbrug) en zuidoosttwente (met het hele gebied gelegen ten zuidwesten van Enschede, inclusief de Usseler Es). Het enige gebied dat niet tot de Belvedere-gebieden wordt gerekend is de stad zelf en het deel ten zuiden van de wijken Helmerhoek, Wesselerbrink, en Stroinkslanden. Voor de Nota Belvedere wordt verder verwezen naar Hoofdstuk 4, paragraaf 4.2.2.

3.3.5 Archeologisch erfgoed

De Usseler Es wordt aangemerkt als een gebied met belangrijke archeologische waarden. Om die reden is er zeer uitgebreid archeologisch onderzoek gedaan. Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk 5, paragraaf 5.4.

Hoofdstuk 4 Planologisch Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, naast het Verdragsrechtelijke en het Europeesrechtelijke kader, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de plankaart en in de regels.

4.1 Verdragsrechtelijke en Europeesrechtelijk kader

Diverse verdragsrechtelijke en Europeesrechtelijk beleid en regelgeving dienen door de lagere overheden in acht te worden genomen bij de besluitvorming. Door de nationale wetgever dienen deze Europese en andere verdragen in de nationale wetgeving te worden opgenomen. Zo zijn bijvoorbeeld de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn en de Europese regels met betrekking tot de luchtkwaliteit en water geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving, zoals in de Natuurbeschermingswet, de Flora- en faunawet en in de Wet Luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer). De doorwerking van het Verdrag van Valetta (archeologie) is opgenomen in de Monumentenwet.

4.2 Rijksbeleid

De belangrijkste bronnen waarin het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening en milieu tot uitdrukking komt zijn de nota's over de ruimtelijke ordening, structuurschetsen, structuurschema's en andere beleidsbeslissingen, die van belang zijn voor het nationaal ruimtelijk beleid.

4.2.1 Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. De tekst van de Nota Ruimte geldt als deel 4 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid en vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's, te weten de PKB's, behorend bij de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra en het Structuurschema Groene Ruimte. De Nota Ruimte is met het in werking treden van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 aangemerkt als structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2.3 van de wet.

De Nota Ruimte schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en waarborging van de veiligheid. In het resterende deel van deze paragraaf worden enkele belangrijke thema's uit de Nota Ruimte kort besproken.

Bundeling van verstedelijking en infrastructuur

Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Nationale stedelijke netwerken zijn grote(re) en kleinere steden, gescheiden door open ruimten. De samenstellende steden en centra vullen elkaar aan en versterken elkaar, zodat zij samen meer te bieden hebben dan elk afzonderlijk. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de nationale stedelijke netwerken een nieuwe bestuurslaag gaan vormen. De samenwerking tussen de overheden binnen het netwerk is vrijwillig, flexibel en pragmatisch. Het Rijk verwacht dat de gemeenten afspreken hoe ze het bundelingbeleid zullen vormgeven, in overleg met de provincies en de WGR-plusregio's.



Figuur 11: Nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Twente is aangewezen als nationaal stedelijk netwerk. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het Rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van de milieukwaliteit en veiligheid. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen. Daarbij hecht het Rijk grote waarde aan samenwerking tussen gemeenten bij gemeentegrensoverstijgende vraagstukken op het raakvlak van verstedelijking, economie en vervoer.

Locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen

Nederland kende de afgelopen jaren een locatiebeleid, dat bedoeld was om de vestiging van bedrijven en voorzieningen te sturen, in overeenstemming met de aard van hun vervoersbehoefte. Dit ABC-beleid en het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestiging wordt vervangen door een integraal locatiebeleid dat verschillende doeleinden dient: economische ontwikkelingsmogelijkheden, bereikbaarheid en leefbaarheid. Dit beleid wordt gedecentraliseerd naar provincies en WGR-plusregio's.

Groen in en om de stad

Stadsbewoners zoeken steeds vaker 'groene' recreatiemogelijkheden in en om de stad. De mogelijkheden daartoe hebben echter geen gelijke tred gehouden met deze toename in vraag: in de nationale stedelijke netwerken is de ontwikkeling van recreatievoorzieningen achtergebleven bij de verstedelijking. Het Rijk vindt het daarom van belang dat de betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad, en dat duurzame recreatieve landschappen ontstaan en worden behouden. Een specifieke rol is daarbij weggelegd voor de voormalige Rijksbufferzones. Deze gebieden zijn in het verleden aangewezen om de stadsgewesten ruimtelijk van elkaar te scheiden en zijn sindsdien gevrijwaard van grootschalige bebouwing. Naast hun belangrijke 'bufferfunctie' hebben deze gebieden een toenemende rol gekregen als recreatiemogelijkheid voor de stedelijke bevolking. Gezien de grote tekorten op dit gebied is het belangrijk dat het accent nog meer komt te liggen op dagrecreatie. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in deze gebieden mogelijk, mits de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten daardoor niet worden aangetast. De verantwoordelijkheid voor deze transformatie van de bufferzones ligt bij de provincies, WGR-plusregio's en samenwerkende gemeenten. Wel heeft het Rijk een stimulerende rol en zal het Rijk het planologisch regime voor de voormalige bufferzones toetsen. Het Rijk zal de eerder gemaakte investeringsafspraken voor de bufferzones nakomen. In het Meerjarenprogramma Vitaal Platteland wordt de inzet van rijks gelden verder uitgewerkt.

Milieu en veiligheid

Op het gebied van milieukwaliteit en veiligheid krijgen provincies en gemeenten meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk. Het Rijk legt de basismilieukwaliteit vast in wet- en regelgeving en biedt kaders waarbinnen de decentrale overheden hun eigen afwegingen kunnen maken. Wel is daarbij van belang, dat zij milieu- en veiligheidsaspecten vroegtijdig en geïntegreerd in de planvorming opnemen.

4.2.2 Nota Belvedere

De Nota Belvedere (1999) omvat archeologie, monumentenzorg en het historisch cultuurlandschap. In het kader van Belvedere is een landsdekkend overzicht vervaardigd van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden (de cultuurhistorische waardenkaart). Op basis van de criteria zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit is aangegeven vanuit elk van de drie cultuurhistorische sectoren (archeologie, historisch-bouwkundig, historisch-geografisch) welke gebieden van bijzondere waarde zijn.

Er worden in de Nota Belvedere twee categorieën gebieden onderscheiden: gebieden met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden en gebieden met hoge sectorale cultuurhistorische waarden. In totaal zijn er landelijk 70 gebieden en 105 steden aangemerkt als Belvedere-gebied. Rond Enschede zijn dat de volgende gebieden: noordoost-Twente (met onder andere het gehele gebied ten noorden van Enschede en Glanerbrug) en zuidoost-Twente (met het hele gebied gelegen ten zuidwesten van Enschede, inclusief de Usseler Es). Het enige gebied dat niet tot de Belvedere-gebieden wordt gerekend is de stad zelf en het deel ten zuiden van de wijken Helmerhoek, Wesselerbrink, en Stroinkslanden.

De nota geeft voor het Belvedere-gebied Zuid-Twente (waaronder de Usseler Es) de volgende dominante ruimtelijke ontwikkelingen aan: infrastructuur, waterbeheer, verstedelijking grootschalig, verstedelijking kleinschalig, natuurontwikkeling, recreatie en toerisme. Als beleidsstrategie m.b.t. Belvedere zet het Rijk ten aanzien van Zuid-Twente in op: ruimtelijk kader (streek- en bestemmingsplannen); PKB-bescherming op rijksniveau overwegen; aanvullende wettelijke bescherming overwegen; voor gebiedsgerichte aanpak aansluiten bij bestaand initiatief.

De opgave voor dergelijke gebieden voortvloeiend uit de Belvedere-nota is als volgt:

- garandeer een vroegtijdige en volwaardige afweging van cultuurhistorisch kwaliteit bij ruimtelijke planvorming, inrichting en beheer, gericht op het versterken van de cultuurhistorische identiteit en de ruimtelijke samenhang;
- volwaardig betrekken van cultuurhistorie bij planologische procedures en planvormingsprocessen;
- stimuleer het gebruik van ondersteunende planfiguren;
- optimaliseren en onderling afstemmen van het bestaande wettelijk beschermingsinstrumentarium;
- onderzoek de wenselijkheid van herziening van het beheersinstrumentarium.

Als beleidsstrategie zet het Rijk ten aanzien van Zuid-Twente in op:

- streek en bestemmingsplannen (toetsen op doorwerking van Belvedere);
- overweeg bescherming via PKB (Rijk);
- overweeg wettelijke bescherming (Rijk);
- sluit aan bij bestaande initiatieven.

In de bijlage "gebieden" bij de nota is voor het Belvedere-gebied Zuid-Twente het volgende aangegeven: "De bijzondere waarde van dit gebied wordt bepaald door relatief gave delen van het kleinschalige kamponginningslandschap en esdorpenlandschap en door de zeer grote concentratie van landgoederen, historische buitenplaatsen en parken die het landschap domineren. Verspreid door het gebied liggen zeer veel kleine (eenmans)essen, oude hoeven en boerderijen met karakteristieke erfbeplantingen".

Fysieke dragers:

- escomplexen en verspreid liggende essen met hoge archeologische verwachtingswaarde;
- samenhangende kenmerken van het esdorpen en kamponginningslandschap;
- landgoederen;
- textielfabrieken en zouttorens.

Beleidskansen:

- meer herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;
- betere planologische bescherming van essen binnen het speerpuntprogramma van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB);
- beperk negatieve effecten van landinrichtingsprojecten (zoals schaalvergroting, egalisering waterstandverlaging et cetera);
- benut de kansen binnen landinrichtingsprojecten (binnen de gemeente Enschede zijn dit de landinrichtingsprojecten Enschede-noord en -zuid);
- voortzetten herstel en restauratie van elementen met provinciale subsidieregelingen;
- goed inpassen van de voortdurende stedelijke ontwikkelingen (o.a. N18);
- schep duurzaam in stand te houden bufferzones tussen steden en waardevolle gebieden (grenszones eventueel actief ontwikkelen voor uitloop, stadslandbouw, nieuwe buitenplaatsen et cetera);
- stimuleer agrarisch beheer;
- houdt kleinschalige landschapselementen in stand;
- stimuleer maatregelen voor optimale bescherming van archeologische waarden in esdekken;
- instandhouden cultuurhistorische waarden door particuliere landgoedeigenaren;
- kansen benutten op het vlak van toerisme.

Voorgestelde beleidsstrategie:

- instandhouden cultuurhistorische identiteit op grond van streek- en bestemmingsplannen;
- onderzoek wenselijkheid aanvullende PKB bescherming;
- aansluiten bij bestaande initiatieven voor ontwikkeling van cultuurhistorisch identiteit.

4.2.3 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoerplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer. Hierin is het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het nationale verkeers- en vervoerbeleid beschreven. Centraal hierin staat de bereikbaarheid van economische centra. Het draait om betrouwbare en voorspelbare reistijden van deur tot deur, waarbij nadrukkelijk over beheersgrenzen en modaliteiten heen gekeken wordt.

De basisgedachte van de Planwet is dat alle overheden in onderling overleg de koers van het verkeers- en vervoerbeleid ontwikkelen en dus ook gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de uitvoering ervan. Hiertoe zijn in de Nota Mobiliteit ruimtelijke reserveringen voor de hoofdinfrastructuur opgenomen en zijn essentiële onderdelen van het beleid beschreven. Beide elementen moeten doorwerken in de regionale beleidsplannen.

Essentiële onderdelen van beleid

Een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen is een essentiële voorwaarde voor de economische ontwikkeling. Het kabinet wil daarom de groei van mobiliteit, binnen de wettelijke kaders van onder meer veiligheid en leefomgeving geen beperkingen opleggen en de bereikbaarheid verbeteren. De betrouwbaarheid, snelheid en veiligheid van een reis moeten toenemen. Deze kwaliteitssprong moet in elk geval binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van veiligheid en kwaliteit leefomgeving plaatsvinden.

De Nota Mobiliteit laat zien welke kwaliteit de gezamenlijke overheden kunnen bereiken in 2010 en 2020. Versterking van de economische concurrentiepositie van Nederland heeft hierbij prioriteit. Dit betekent onder meer dat bij alle infrastructurele ingrepen door het Rijk (via uitvoering van het MIT) de maatschappelijke kosten en baten in kaart worden gebracht conform de OEI-systematiek. De Nota Mobiliteit geeft aan welke bijdragen het rijk wil leveren aan het realiseren van de nationale doelen.

Provincies, WGR-plusregio's en gemeenten geven op basis van beschikbare middelen en instrumenten in de PVVP's en RVVP's alsmede in het gemeentelijk beleid aan welke bijdragen zij leveren aan de nationale doelen voor 2010 en 2020. Provincies en WGR-plusregio's alsmede de gemeenten stellen de PVVP's en RVVP's, respectievelijk het gemeentelijke beleid op conform de Planwet Verkeer en Vervoer. Tussen provincies en WGR-plusregio's en GSB-steden vindt over en weer afstemming plaats bij het opstellen van respectievelijk de PVVP's en RVVP's, de Meerjaren Ontwikkelingsprogramma's en de jaarlijkse bestedingsplannen voor verkeer en vervoer.

Samenhang tussen ruimte, economie en verkeer en vervoer

De samenhang tussen ruimte, verkeer en vervoer en economie wordt op elk niveau (gemeentelijk, regionaal en nationaal) vergroot. Het Rijk, de provincies, WGR-plusregio's en gemeenten gebruiken infrastructuur als structurerend principe in het ruimtelijk beleid. Dit betekent, dat bij de ontwikkeling van nieuwe uitbreidingen van steden en dorpen, en bij herstructurering, transformatie en centrumontwikkeling niet alleen gestreefd wordt naar relevante belangen als de ruimtelijke- en marktpotenties van de locatie en de ruimtelijke context, maar ook naar een optimale benutting van de bestaande infrastructuur en van de potenties van knooppunten in deze infrastructuur. Anderzijds wordt bij de ontwikkeling van infrastructuur geanticipeerd op mogelijkheden van verstedelijking en centrumvorming.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen (bestemmingsplan, structuurplan, streekplan) worden de gevolgen van de ruimtelijke functies op onder meer de bereikbaarheid en de infrastructuur in kaart gebracht. Voor alle beheerders geldt, dat ruimtelijke ingrepen op de eigen infrastructuur, anders dan om verkeersveiligheids- of milieutechnische redenen, geen dusdanige structurele effecten mogen hebben, dat de bereikbaarheid over de gehele reis verslechtert. Waar de consequenties de beheergrenzen van de eigen infrastructuur overschrijden, overleggen de beheerders met de andere infrastructuurbeheerders in het gebied. Het Rijk zal in zijn aansluitingenbeleid op de hoofdinfrastructuurnetten rekening houden met dit overleg.

4.2.4 Rijksbeleid en bedrijventerreinen

Het Rijk richt zich met name op gebieden en netwerken die tot de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur behoren. Hierin wordt gestreefd naar meer dan basiskwaliteit. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het met name om economische kerngebieden, mainports, brainports en greenports, nieuwe sleutelprojecten, hoofdverbindingssassen en de nationale stedelijke netwerken. Hiervan maakt de Usseler Es geen onderdeel uit.

Nederland staat voor de opgave om ruim een vijfde deel van het bedrijventerrein areaal – 21.000 ha – te herstructureren. Knelpunten zijn vaak bodemsanering, bereikbaarheid, bedrijfsverplaatsing, onveiligheid en criminaliteit. Tot en met 2020 is naar verwachting 23.000 ha nieuw bedrijventerrein nodig. De uitvoering van het beleid voor bedrijventerreinen is opgenomen in de "Uitvoeringsagenda van de Nota Ruimte" en in het "Actieplan Bedrijventerreinen 2004-2008".

Het ABC-locatiebeleid en het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestiging is vervangen door een integraal locatiebeleid dat verschillende doeleinden dient:

- economische ontwikkelingsmogelijkheden;
- bereikbaarheid;
- leefbaarheid.

Dit beleid is gedecentraliseerd naar de provincies. De bedoeling is dat elke regio voldoende vestigingsmogelijkheden biedt voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen.

Actieplan Bedrijventerreinen 2004 - 2008

Nederland heeft bedrijventerreinen nodig voor een duurzame economische groei. Ruimte voor bedrijvigheid is een essentiële pijler van de economie en welvaart. Zonder voldoende bedrijfslocaties van een goede kwaliteit komt de concurrentiepositie en het duurzaam economisch groeivermogen van ons land in gevaar.

Het Ministerie van Economische Zaken (EZ) is voor bedrijventerreinen het coördinerende departement. Daarvoor is het "Actieplan Bedrijventerreinen 2004-2008" opgesteld. Het beleid voor bedrijventerreinen is langs drie sporen uitgewerkt:

- herstructurering verouderde bedrijventerreinen;
- voldoende ruimte (aanleg nieuwe terreinen, zorgvuldig ruimtegebruik);
- kwaliteit en beheer.

In het "Actieplan Bedrijventerreinen" geeft het kabinet aan welke acties zij neemt om dit te stimuleren. Het scheppen van ruimte om te ondernemen betreft niet alleen het herstructureren van verouderde terreinen maar ook het aanleggen van nieuwe terreinen.

In 2007 is door de Ministeries EZ en VROM een brief naar de Tweede Kamer gestuurd over de aanpak van de problematiek met betrekking tot bedrijventerreinen. In de brief wordt aangegeven hoe beide ministeries omgaan met het VROM-raad advies "Werklandschappen, een regionale strategie voor bedrijventerreinen". Uitgangspunt is dat in eerste instantie de planning van bedrijventerreinen op het niveau van de provincies en de samenwerkende gemeenten zijn beslag dient te krijgen, met toepassing van de zogenoemde SER-ladder (een model van de Sociaal Economische Raad voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur). Voor de planning is ook een zorgvuldige behoeftebepaling noodzakelijk. De beide Ministeries geven aan dat dit een taak is van het Rijk. Om te zorgen voor een realistische en actuele prognose van de landelijke behoefte aan bedrijventerreinen, inclusief de vertaling naar de regio, is het Ruimtelijk Planbureau (RPB) gevraagd een prognose op te stellen voor de middellange termijn via de zogenoemde Bedrijfslocatiemonitor (BLM). Daarnaast is een Taskforce Herontwikkeling Bedrijventerreinen ingesteld. De taskforce adviseert over versnellingsprojecten voor herstructurering maar ook over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

4.3 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel komt vooral tot uitdrukking in de door Provinciale Staten vastgestelde streekplannen en herzieningen daarvan. Daarnaast kunnen worden genoemd het Milieubeleidsplan, het Waterhuishoudingsplan en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan, die eveneens ruimtelijk relevant beleid bevatten. In de praktijk was daarnaast een belangrijke rol weggelegd voor de nota "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen", waarin regels waren opgenomen voor het ruimtelijke toezichtbeleid van de provincie. Sinds 1 juli 2009 is de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld overeenkomstig de nieuwe Wro. Deze Omgevingsvisie Overijssel is in de plaats gekomen van het Streekplan Overijssel 2000+. Voorzover dit relevant wordt geacht, wordt in deze paragraaf ingegaan op het provinciale ruimtelijke beleid, zoals dat in de hiervoor genoemde stukken tot uiting komt.

4.3.1 Streekplan Overijssel 2000+

Op 13 december 2000 hebben Provinciale Staten van Overijssel het Streekplan Overijssel 2000+ vastgesteld. Het plan geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn aan voor Overijssel, zoals de provincie deze nastreeft. Het plan is zodanig ingericht, dat ruimte wordt geboden voor toekomstige projecten, die bijdragen aan een goede ruimtelijke ontwikkeling van de provincie. Deze worden niet alle op voorhand vastgelegd naar omvang en locatie, maar worden gestuurd door middel van ruimtelijke zonering en locatiecriteriën. Het plan geeft daarnaast de kaders aan die de provincie stelt om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. In deze paragraaf worden enkele belangrijke items uit dit plan besproken.

Bevolking en woningbouw

Het stadsgewest Twente vormt de grootste stedelijke concentratie in Nederland buiten de Randstad. Dat geldt zowel voor de omvang van de bevolking als voor de werkgelegenheid. Het stadsgewest Twente kan als een netwerkstad worden getypeerd, waarin de steden en kernen elkaar aanvullen en gezamenlijk een hoog niveau aan bedrijvigheid en dienstverlening, voorzieningen (op het gebied van cultuur, onderwijs, zorg en detailhandel) en woonmilieus bieden.

Ten aanzien van bouwen en wonen in de steden wordt opgemerkt, dat in de komende periode het realiseren van meer differentiatie in de woningvoorraad van de steden essentieel is. Een multifunctionele inrichting van buurten en wijken is van groot belang voor de leefbaarheid van steden. Het provinciale beleid, dat is gericht op het concentreren van woningbouw in de steden, staat of valt bij het bieden van een kwaliteit van de woningbouw die aansluit bij de vraag. Om te komen tot meer differentiatie zal de nieuwbouw (en vervangende nieuwbouw) in de steden zich vooral moeten richten op de duurdere segmenten, koopwoningen, grotere woningen en levensloopbestendige woningen. Belangrijke aandachtspunten zijn verder een vernieuwende stedelijke ontwikkeling, vernieuwende architectuur, duurzaamheid, aanbod gericht op nieuwe leefstijlen en particulier opdrachtgeverschap.

Detailhandel

Met de Nota Ruimte geeft het Rijk meer verantwoordelijkheden aan provincies en gemeenten om het detailhandelsbeleid vorm te geven. Om een invulling aan deze nieuwe taak te geven heeft de provincie Overijssel een provinciale detailhandelsvisie opgesteld. Deze visie beoogt een (economische) aanvulling op het streekplan te zijn. De visie schetst de wenselijke ruimtelijk-economische ontwikkelingsrichting voor de detailhandel in Overijssel weer en kan als kader dienen bij de beoordeling van nieuwe 'winkelplannen' met een bovenlokale impact. Ook is het bouwsteen voor de Omgevingsvisie Overijssel.

Voor de diverse type winkelgebieden in Overijssel is een wensbeeld geschetst. Dit wensbeeld geeft de visie op de toekomstige detailhandelsstructuur en is vertaald in beleidsuitgangspunten. Voor perifere detailhandelsclusters voor grootschalige detailhandel geldt dat nieuwe detailhandelsontwikkelingen bij voorkeur dienen aan te sluiten op bestaande detailhandelsconcentraties. Op perifere locaties wordt alleen detailhandel toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden en doelgericht wordt bezocht. In principe gaat het om grootschalige aanbieders in de traditionele PDV-branches.

Naast de wensbeelden is een toetsingskader en handreiking detailhandelsbeleid opgesteld. Het toetsingskader vormt een middel om het wensbeeld van de toekomstige detailhandelsstructuur te effectueren. Het toetsingskader is erop gericht om afstemming tussen betrokken partijen te versimpelen, daar waar effecten worden voorzien die het niveau van de gemeente overstijgen.

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Het huidige provinciale streekplan bevat richtlijnen die vele beleidsterreinen beslaan. Via deze richtlijnen is de provincie in staat ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen. Deze toets van beleidsplannen vindt doorgaans achteraf plaats door controle van gemeentelijke bestemmingsplannen.

Met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), verandert de manier waarop de provincie ontwikkelingen stuurt en controleert. Zo komt onder meer de goedkeuring van gemeentelijke bestemmingsplannen te vervallen. Hiervoor in de plaats heeft de provincie een provinciale structuurvisie ontwikkeld. Hierin worden op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkelingen, gewenst dan wel ongewenst, geformuleerd. De provincie kan haar (wenselijke) visie op onder meer ruimtelijke detailhandelsontwikkelingen presenteren. Daarmee beschikt de provincie over een sturingselement dat pro-actief en dus vooraf kan worden ingezet.

Bedrijventerreinen

In het coalitieakkoord "&Overijssel! (2008-2011)" stelt de Provincie zich als doel: het behouden en waar mogelijk uitbreiden van werkgelegenheid in Overijssel. Het Meerjarig Economisch Uitvoeringsprogramma "Overijssel werkt" laat zien hoe de provincie Overijssel deze doelstelling wil realiseren. Behoud en creatie van werkgelegenheid zijn daarbij de sleutelwoorden. De provincie kan dit beïnvloeden door zich te richten op (boven)regionale schaal: vestigingsfactoren (voldoende en passende vestigingslocaties), innovatievermogen van het bedrijfsleven, voldoende gekwalificeerde medewerkers en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met ruime culturele voorzieningen. Deze keuze krijgt in Overijssel Werkt! vorm langs vier programmalijnen:

- Verbeteren vestigingsklimaat bedrijfsleven, met bijzondere aandacht voor herstructurering van verouderde bedrijventerreinen;
- Economische innovatie;
- Onderwijs & arbeidsmarkt;
- Toerisme & recreatie.

De provincie Overijssel streeft naar een hoge kwaliteit van duurzaam ondernemen en een sterke economie. Vitale bedrijventerreinen zijn daarvoor een voorwaarde. Zij hecht grote waarde aan bedrijventerreinen, die goed passen in het landschap en waarvan de grond optimaal gebruikt wordt. Samen met gemeenten en het bedrijfsleven ontwikkelt de provincie een innovatieve visie op bedrijventerreinenbeleid, waarin het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen en de aanleg van kwalitatieve nieuwe terreinen – waar noodzakelijk en mogelijk – een plek krijgen. Dit is nader uitgewerkt in het project Vitale Bedrijventerreinen (2006). Centraal staat dat er een omslag wordt gemaakt van sturen op ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen naar het sturen op vernieuwing van bedrijventerreinen. Dit houdt in dat er een relatie wordt gelegd tussen de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en de inspanningen die gepleegd zijn en worden op verbetering van bestaande terreinen. Voor de korte termijn is o.a. een vijftal aanjaagprojecten voor herstructurering gestart, samen met zeven gemeenten en het bedrijfsleven op geselecteerde bedrijfstreinen. Uiteindelijk moet met de opgedane ervaring een "Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid" voor 2009 en verder uitgevoerd worden.

De gemeente Enschede heeft meegedaan aan het aanjaagproject 'financiering' (2007), en het Overijsselse Kwaliteitsscoresysteem voor bedrijventerreinen ('sterrensysteem') (2008). Deze laatste is tevens aangewezen als landelijk pilot voor ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen door het Ministerie VROM.

Windenergie

Volgens het Streekplan 2000+ zal de provincie een toename van het gebruik van windenergie bevorderen. Windenergie levert immers een bijdrage aan een meer duurzame energievoorziening. De provincie wil daarom uitbreiding van deze energiebron bevorderen.

Van belang hierbij is, dat de opbrengst van een cluster windturbines een veelvoud is dan die van een solitaire windturbine. De ruimtelijke gevolgen van een cluster zijn minder groot dan van eenzelfde aantal verspreid opgestelde solitaire windturbines. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er dan ook volgens de provincie een voorkeur voor een clusteropstelling van windturbines (zie: blz. 109-110 van het streekplan).

In 2005 is een partiële streekplanherziening m.b.t. windenergie vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel (d.d. 14 september 2005). Een groot aantal gebieden in de provincie is daarin uitgesloten van de plaatsing van windturbines. Er is in deze partiële herziening een kaart opgenomen waarop de "zoekgebieden" voor windturbines zijn aangegeven. Het gebied van de "Usseler Es" ligt binnen een dergelijk zoekgebied.

Verder staat de provincie volgens deze partiële streekplanherziening grote windturbines toe op of bij bedrijventerreinen van tenminste 40 ha. Daar kunnen één of meer windturbines worden geplaatst. Windturbines op bedrijventerreinen moeten in samenhang met eventuele bestaande of nog te realiseren windturbines in de omgeving worden ontwikkeld. In het algemeen moet rekening worden gehouden met landschappelijke aspecten en nabij gelegen functies, zoals natuur, wonen, recreatie, en toerisme. De provincie spreekt zich in de partiële herziening niet uit over de exacte situering van windturbines. Gemeenten zullen de initiatieven voor het plaatsen van windturbines beoordelen op basis van een nadere verkenning van de lokale situatie.

In de Omgevingsvisie Overijssel (2009) wordt in paragraaf 4.8.1 ingegaan op windenergie. Als "andere geschikte gebieden voor windenergie" [buiten het buitengebied] worden genoemd grotere bedrijfsterreinen (> 40 ha) en langs infrastructuur.

4.3.2 Het streekplan en het bedrijventerrein Usseler Es

De provincie kan zich volgens het streekplan vinden in de door de gemeente Enschede gemaakte afwegingen en keuzes inzake de functie van de Usseler Es. Het noordelijke deel van de Usseler Es is daarom op de streekplankaart aangeduid als "grote werklocatie tot 2010". Dat betekent, dat voor die datum de locatie in ontwikkeling genomen dient te worden. De Usseler Es (noordelijke deel) krijgt geen expliciete zwaarwegende natuur- en/of cultuurhistorische waarden toegekend in het streekplan.

4.3.3 Omgevingsvisie Overijssel

Op 1 juli 2009 is de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel door Provinciale Staten vastgesteld. Hiermee is het Streekplan Overijssel 2000+ vervallen. De Omgevingsvisie Overijssel verwoordt de ambities en doelstellingen die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn daarbij kernwoorden. De Omgevingsvisie biedt kaders en geeft daarbinnen ruimte voor gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De omgevingsvisie heeft de volgende status:

- Structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet (en provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet;
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer;
- Provinciaal verkeer- en vervoersplan onder de Planwet Verkeer en Vervoer;
- Bodemvisie in het kader van ILG-afspraken met het Rijk.

De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Ontwikkelingsvisie op de fysieke leefomgeving;

- Algemene bijlagen;
- Waterbijlage;
- Catalogus Gebiedskenmerken;
- Duurzaamheidsbeoordeling / Plan-MER;
- Visie op de Ondergrond.

De centrale beleidsambitie voor de Omgevingsvisie Overijssel is: *"Toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden"*. De provincie Overijssel wil met deze hoofdambitie uitdrukken, voorbereid te zijn op de toekomst door te voorzien in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor de toekomstige generaties in gevaar te brengen (duurzaamheid). De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een goede woonomgeving en een fraai buitengebied. De rode draden duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn in de Omgevingsvisie zowel gebiedsgericht als per beleidsthema nader ingevuld. Het gebiedsgerichte deel bestaat uit ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend voor de ruimtelijke functionele ontwikkelrichting voor de verschillende gebieden in de provincie. Daarbinnen is als hoofdindeling gekozen voor de Groene Omgeving (buitengebied) en de Stedelijke Omgeving (steden, dorpen, en hoofdinfrastructuur). Het beleidsmatige deel is volgens deze hoofdindeling uitgewerkt en wordt behandeld aan de hand van 9 thema's, namelijk:

- Woonomgeving;
- (Binnen-)steden en landschap;
- Veiligheid en gezondheid;
- Economie en vestigingsklimaat;
- Bereikbaarheid;
- Energie;
- Natuur;
- Watersystemen en klimaat;
- Ondergrond.

Lagenbenadering

De provincie gaat in haar Omgevingsvisie uit van een lagenbenadering. De provincie onderscheidt vier lagen, namelijk de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag, en de "*lust-* en *leisure*" laag.

Gebiedskenmerken van provinciaal belang

Gebiedskenmerken van de natuurlijke laag.

Specifieke gebiedskenmerken:

- stuwwallen;
- dekzandvlakte en ruggen;
- brongebieden;
- beekdalen en natte laagtes;
- laagveengebieden (en laagveenrestanten);
- hoogveengebieden (en hoogveenrestanten);
- rivierengebieden (rivier- en uiterwaarden, oeverwallen en komgronden);
- zeekleigebied en randmeren.

Gebiedskenmerken van het agrarisch cultuurlandschap.

Specifieke gebiedskenmerken:

- essenlandschap;
- oude hoevenlandschap;

- maten en flierenlandschap;
- jong heide- en broekontginningslandschap;
- laagveenontginnings (en kraggenlandschap);
- hoogveenontginnings (en hoogveenrestanten);
- veenkoloniaal landschap;
- rivierengebieden (rivierenlandschap, rivier- en uiterwaarden, oeverwallen, en komgebieden);
- zeekleilandschap.

De stedelijke laag.

Specifieke gebiedstypen met kenmerken:

- historische centra, binnensteden, landstadjes;
- bebouwingsschil 1900 - 1955;
- woonwijken 1955 - nu;
- bedrijventerreinen;
- dorpen en buurtschappen;
- verspreide bebouwing;
- autosnelwegen en autowegen;
- gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- informele trage netwerk;
- spoor met stations;
- kanalen en vaarten;

De lust- en leisurelaag.

Specifieke gebiedselementen met kenmerken:

- landgoederen en buitenplaatsen;
- gebieden voor verblijfsrecreatie;
- attracties;
- recreatieve routes en vaarwegen;
- stads- en dorpsfronten;
- stads- en dorpsranden;
- balkons en belvédères;
- bakens in de tijd;
- donkerte.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De provincie Overijssel wil de ruimtelijke kwaliteit realiseren door in te zetten op bescherming en ook door het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Het sturen op de bovengenoemde gebiedskenmerken borgt de doorwerking van dit ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebied- en uitvoeringsniveau. Hierbij hanteert de provincie Overijssel zeven kwaliteitsambities:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
- Natuur als ruggengraat;
- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- Het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk;
- Een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

De provincie Overijssel heeft de ontwikkelingsperspectieven ingedeeld in de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving en die voor de Stedelijke Omgeving.

Voor de Groene Omgeving wordt een onderscheid gemaakt in:

- Realisatie van de groene en blauwe hoofdstructuur;
- Buitengebied, accent productie;
- Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte.

Voor de Stedelijke Omgeving wordt een onderscheid gemaakt in:

- Steden als motor;
- Dorpen en Kernen als veelzijdige leefmilieus;
- Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig.

Groene Omgeving

Aangezien met de Groene Omgeving volgens de Omgevingsvisie wordt bedoeld op het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur, en de Usseler Es volgens de plannen die volgens dit bestemmingsplan zullen worden gerealiseerd juist bij de stad wordt getrokken, gaan wij hieronder vooral in op de ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving. Wel wordt aandacht besteed aan wat in de Omgevingsvisie is geschreven over de zogenoemde stadsrandgebieden. Een deel van het gebied van het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" krijgt immers het karakter van een stadsrandzone. Dat is met name bij de Westkrans het geval waar vooral de bestemming "Agrarisch - Stadsrandzone" gaat gelden. In de Omgevingsvisie wordt opgemerkt, dat het vormgeven van stadsrandgebieden als entrees van zowel de Groene en de Stedelijke Omgeving een belangrijk kwaliteitsdoel is. Specifiek hierop toegesneden nieuwe woon- en werkmilieus kunnen worden ingezet ter versterking van de landschappelijke structuur in deze gebieden. Ontwikkelingen in stadsrandgebieden moeten gepaard gaan met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid. In deze gebieden wordt de functie als "uitloop-gebied" voor de stad verstrekt door de verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer. Ook recreatieve functies en culturele voorzieningen kunnen op specifieke plekken in de stadsranden de kwaliteit en de aantrekkelijkheid verhogen.

Stedelijke Omgeving: steden, dorpen, en hoofdinfrastructuur

In Hoofdstuk 5 van de Omgevingsvisie wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van de Stedelijke Omgeving. Onder de Stedelijke Omgeving worden alle steden, dorpen, kernen en hoofdinfrastructuur verstaan. De stedelijke netwerken vormen de economische motor van de provincie en samen met de dorpen bieden de (stedelijke) voorzieningen de aantrekkingskracht die de landschappelijke en recreatieve vestigingsfactoren complementeren. Om steden in staat te stellen die economische motor te zijn, biedt de provincie ruimte aan bedrijvigheid en wil zij de grootstedelijke cultuur, die product-marktontwikkeling van de kennisintensieve maakindustrie stimuleert, versterken. Investeren in de bereikbaarheid van stedelijke netwerken en streekcentra (weg, spoor, fiets en water) is hiervoor cruciaal.

Voor het realiseren van ontwikkelingen in de Stedelijke Omgeving ziet de provincie de gemeenten als voornaamste trekker. Provinciale belangen worden primair generiek geborgd door de SER-ladder, regionale afstemming, en afspraken over de verdeling van woningbouw en bedrijventerreinen. De ontwikkelingsperspectieven van de Stedelijke omgeving en de Catalogus Gebiedskenmerken geven inhoud aan de wijze waarop gebiedsontwikkelingen en uitvoeringsprojecten vorm krijgen. Gezien dit generiek basisinstrumentarium ligt de nadruk op de kwaliteit en herstructurering bij zowel woningbouw, bedrijfslocaties, infrastructuur en voorzieningen. De provincie faciliteert dit met programma's "Herstructurering woningbouw en bedrijventerreinen".

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken

Volgens blz. 77 van de Omgevingsvisie zijn, naast allerlei keninhoudelijke generieke beleidskeuzes, drie beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's, namelijk:

1. **Bovenlokale afstemming:** de provincie vraagt van de gemeenten om de onderbouwing en invulling van hun plannen met de buurgemeenten af te stemmen. Op deze manier houden gemeenten vrijheid in hun planvorming, maar voorkomen we overcapaciteit of te eenzijdige ontwikkeling doordat bijvoorbeeld iedere gemeente naar eigen inzicht hetzelfde type woningen bouwt.
2. **Integraliteit:** de provincie vraagt van gemeenten om bij hun planontwikkeling de centrale beleidsambities uit paragraaf 2.2.2. en de verdere uitwerking daarvan in hoofdstuk 4 en 5 van de Omgevingsvisie daarbij vroegtijdig te betrekken.
3. **SER ladder:** voor gebiedsontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijfslocaties en (toeristische en recreatieve) voorzieningen moet eerst de zogenoemde SER-ladder worden doorlopen. Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd.
 - gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (inclusief schuifruimte) beschikbaar gemaakt kan worden;
 - vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
 - aanleg van nieuwe terreinen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden (verwezen wordt naar de Catalogus Gebiedskenmerken).

Economie en vestigingsklimaat

In paragraaf 5.2 van de Omgevingsvisie wordt het provinciale beleid met betrekking tot de economie en het vestigingsklimaat besproken. Voor de periode 2010 - 2020 is volgens de provincie behoefte aan circa 1.315 ha netto nieuw bedrijfsterrein in de provincie Overijssel. Een deel van die behoefte kan worden gevonden via de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. De ruimtewinst die daarmee kan worden behaald is geraamd op circa 195 ha. De netto behoefte aan nieuwe terreinen komt daardoor uit op ongeveer 1.120 ha.

De provincie schrijft, dat op dit moment vrijwel alle gemeenten nieuwe bedrijventerreinen hebben gepland. De status van deze plannen varieert. De provincie hanteert daarbij de landelijke definities van het Inter provinciaal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS). De provincie Overijssel vult echter op één punt de definities aan: de provincie Overijssel schrijft, dat ontwerp-bestemmingsplannen, die met goed gevolg het vooroverleg hebben doorlopen, en dus ter inzage kunnen worden gelegd, ook harde plannen zijn. [Derhalve is het bestemmingsplan "Usseler Es 2008", dat met goed gevolg het vooroverleg heeft doorlopen, een zogenoemd "hard plan"].

Bedrijventerreinenvisie(s)

De provincie vraagt van gemeenten om op basis van bijzonder lokaal economisch profiel of "potentie" een bedrijventerreinenvisie op te stellen die de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwt, de mogelijkheden voor herstructurering bevat en is afgestemd met buurgemeenten. Omdat de SER-ladder ook van toepassing is op bedrijventerreinen bevat de bedrijventerreinenvisie in elk geval:

- Samenhangende visie op economische ontwikkeling van de gemeente en betekenis daarvan voor de allocatie van bedrijvigheid, afgestemd met de buurgemeenten;
- Inzicht in actuele data over bedrijventerreinen;
- Realistische behoefteraming en uitgifteprotocol;
- Realistische aanpak en prioritering van de herstructurering binnen de gemeente;
- Aandacht voor duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, en efficiënt ruimtegebruik.

De provincie schrijft, dat de realisatie van harde plannen vanwege "overgangsrecht" niet

onderhevig is aan de behoefteonderbouwing in de bedrijventerreinvisie. Deze kunnen ontwikkeld worden en in de bedrijventerreinvisie worden gerekend tot bestaand bebouwd gebied. [Dit laatste geldt volgens de genoemde criteria derhalve ook voor het bedrijventerrein Usseler Es].

Toerisme en vrije tijd

De provincie schrijft in paragraaf 5.2.2. (blz. 155) van de Omgevingsvisie, dat de Stads- en dorpsranden de entrees tot de Groene Omgeving en vice versa vormen. Hier dient aandacht te worden gegeven aan wandel- en fietsroutes. In deze stadsrandgebieden zijn ook mogelijkheden voor diverse recreatiemogelijkheden en bijzondere voorzieningen.

Cultureel erfgoed

De ambitie van de provincie is het behoud en versterken van het cultureel erfgoed (monumenten, industrieel en agrarisch erfgoed). De hoofdlijn van beleid in dezen is dat het cultureel erfgoed een integraal onderdeel is van ruimtelijke plannen. De uitdaging ligt daarbij niet zozeer in het behoud op zichzelf, maar in het vinden van een functie en bestaansbasis die aansluiten bij de eisen van de huidige samenleving. Daarom stimuleert de provincie transformatie en hergebruik van het erfgoed, zoals het industrieel erfgoed, dat zich veelal in steden en dorpen bevindt. De provincie bevordert dat erfgoed wordt ingezet in ruimtelijke ontwikkelingen.

Bereikbaarheid

In paragraaf 5.5 van de Omgevingsvisie schrijft de provincie, dat ingezet wordt op de ontwikkeling van de hoofdinfrastructuur, met goede verbindingen tussen en binnen stedelijke centra en streekcentra, een integraal en hoogwaardig openbaar vervoersysteem, goede verbindingen en overslagvoorzieningen voor het goederenvervoer over water en spoor en hoogwaardige fietsvoorzieningen. De provincie schrijft, dat goede verbindingen essentieel zijn voor de economische groei en stedelijke ontwikkeling van onze stedelijke centra en streekcentra. Aan de andere kant kan mobiliteit ook de kwaliteit van de leefomgeving aantasten: door geluid, luchtkwaliteit, lichthinder, verkeersonveiligheid en als barrière.

De provincie heeft als ambitie geformuleerd "een goede bereikbaarheid voor het autoverkeer van en naar stedelijke- en streekcentra (paragraaf 5.5.1)". Hoofdlijn van beleid is inzetten op een gedifferentieerde bereikbaarheid, de ontwikkeling van de hoofdinfrastructuur en een integraal verkeer- en vervoersysteem met een multimodale netwerkaanpak van het hogere- en onderliggende wegennet.

Duurzaamheid

Volgens paragraaf 2.3.1 van de Omgevingsvisie dient Duurzaamheid te worden gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities". Een aantal vraagstukken is voor een duurzame ontwikkeling van de provincie Overijssel dermate cruciaal, dat deze in de uitvoering van de Omgevingsvisie het grootste gewicht krijgen. Het gaat hierbij om:

- Robuuste natuur: realisatie biodiversiteit middels de EHS met verbindingzones, Nationale Parken en Natura 2000-gebieden;
- Behoud landschapswaarden door ontwikkeling in Nationale Landschappen;
- Waterveiligheid: ruimte voor de rivieren en kleinere watersystemen;
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor schaalvergroting en -verbreding van de landbouw, onder voorwaarde van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- Zuinig ruimtegebruik door herstructurering van bedrijventerreinen;
- Zuinig ruimtegebruik door herstructurering en hoogwaardige ontwikkeling van woongebieden;
- Realisatie van een sterke hoofdinfrastructuur voor bereikbaarheid en doorstroming (weg, spoor, fiets, water) om kansen te bieden voor het leefmilieu op andere plaatsen;
- Bevorderen duurzame vervoerswijzen voor personenvervoer, openbaar vervoer, en

- fiets, en voor goederenvervoer over water en spoor;
- Transitie naar duurzame energiehuishouding en vermindering van de CO₂-uitstoot (Energiepact Overijssel);
- Bevorderen van een gezond en veilig leefmilieu: terugdringen gezondheidsverlies door milieubelastingen (lucht, geluid, geur, externe veiligheid);
- Bevorderen van een balans tussen gebruik en bescherming van de ondergrond.

Windenergie

Met name in paragraaf 4.8.1 en paragraaf 5.8.1 wordt ingegaan op windenergie. In de stedelijke omgeving ziet de provincie vooral kansen voor windenergie op grote bedrijventerreinen en langs hoofdinfrastructuur.

Bodemenergie

De provincie wil Koude Warmte Opslag (KWO) en de mogelijkheden van het benutten van aardwarmte (geothermie) bevorderen. De potentie van KWO systemen is in kaart gebracht (blz. 183 van de Omgevingsvisie). Uit deze kaart volgt, dat voor KWO-systemen het gebied van de Usseler Es matig geschikt tot redelijke geschikt is.

Ondergrond

In paragraaf 4.9.2 en paragraaf 5.9.2 van de Omgevingsvisie wordt het beleid van de provincie met betrekking tot de ondergrond nader beschreven. De ambitie is de balans behouden tussen het gebruik en de bescherming van de ondergrond. De provincie wil een zorgvuldig gebruik van de ondergrond (energie, KWO [Koude Warmte Opslag], zoutwinning, hoofdtransportleidingen) bevorderen. Als bijlage bij de Omgevingsvisie is de Visie op de Ondergrond opgenomen.

4.3.4 Omgevingsverordening Overijssel

Tegelijk met de Omgevingsvisie Overijssel op 1 juli 2009 is ook de Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. Deze Omgevingsverordening is op 1 september 2009 in werking getreden. In de omgevingsvisie is aangegeven welke onderwerpen in de Omgevingsverordening zijn opgenomen. De omgevingsverordening is daarmee een uitwerking van de Omgevingsvisie.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch is geborgd. De Omgevingsverordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de Omgevingsverordening 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 doorvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

In Hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening is het ruimtelijke deel van de verordening te vinden. Dit deel richt zich tot de gemeenteraden en bevat instructies over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Agenda van Twente

De Agenda van Twente is een door de Regio Twente vastgesteld ontwikkelingsprogramma met een looptijd van circa tien jaar dat door de regio in samenwerking met de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten wordt uitgevoerd. De Agenda van Twente bundelt regionale beleidsvisies, zoals het Regionaal Economisch Ontwikkelingsplan, het Regionaal Mobiliteitsplan en het Bestuurlijk Manifest "Wij zijn Twente", en diverse projecten. Met de Agenda van Twente wordt beoogd de Twentse ambities op sociaaleconomisch en ruimtelijk terrein gezamenlijk te realiseren met als uiteindelijk doel een productief en welvarend Twente te behouden en tot stand te brengen, waar het prettig wonen, werken en recreëren is. De ambities zijn vertaald in concrete doelstellingen, die moeten worden gerealiseerd op basis van een viertal programma's, zijnde:

- Mensen in Twente, gericht op het welbevinden van mensen;
- Werken in Twente, gericht op het versterken van duurzame werkgelegenheid;
- Twente langs alle wegen, gericht op betere bereikbaarheid en mobiliteit;
- Landgoed Twente, gericht op een betere benutting van landschappelijke kwaliteit, een goede ruimtelijke ordening, een aantrekkelijk woonklimaat en investeren in recreatie en toerisme.

De programma's bestaan uit projecten en een financieringsstrategie.

4.5 Gemeentelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Enschede is in verschillende beleidsstukken vastgelegd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Enschede 2015, de Herijking Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie - Binnenstadvisie - Mobiliteitsvisie (2009), de Toekomstvisie Enschede 2020, de Kantorennota, Beleid m.b.t. Bedrijventerreinen, het Detailhandelsbeleid (Detailhandelsstructuurvisie), het Groenstructuur Actieplan (GRAP), het Mobiliteitsplan 1996-2015, de Gids Buitenkans, en het Masterplan Enschede West (2009).

4.5.1 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Enschede 2015

De nota "Enschede biedt ruimte voor de toekomst" is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie tot 2015, met een doorkijk tot 2030. De visie biedt een kader voor duurzame ontwikkelingen op de lange termijn. Deze ruimtelijke ontwikkelingsvisie is tot stand gekomen in nauwe wisselwerking met de Toekomstvisie Enschede 2010, die het integrale programma voor de economische, fysieke en sociale structuurversterking van de stad voor de komende jaren omvatte. De Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2015 is door de gemeenteraad van Enschede vastgesteld op 3 juli 2001. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie (Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2015-2030), die zal worden vastgesteld als structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2.1 van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. De Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Enschede 2015 heeft de volgende hoofddoelstellingen:

- het ombuigen van de scheefheid in de bevolkingssamenstelling: de ondervertegenwoordiging van hoge inkomensgroepen;
- het versterken van de kernkwaliteiten van de stad: Enschede groene woonstad, moderne werkstad en Euregionale voorzieningenstad;
- het waarborgen van een duurzame ontwikkeling.

Deze doelstellingen voor de lange termijn zijn nader uitgewerkt en geconcretiseerd in een aantal bouwstenen voor de ruimtelijke ontwikkelingsvisie. Voor de toekomst moet het vizier vooral worden gericht op versterking en herinrichting (herstructurering) van het bestaande stedelijke gebied. Zowel in het binnensingelgebied als in een aantal wijken daarbuiten zullen ingrijpende veranderingen plaatsvinden om Enschede als woon- en werkstad aantrekkelijk te houden. Vanuit dit perspectief moeten plannen die voor de komende tijd op het programma staan zoveel mogelijk in de bestaande stad worden gerealiseerd. Het bestaande stedelijke gebied kent globaal drie ringen of gordels: het binnensingelgebied, de voornamelijk vooroorlogse stadsdelen en de naoorlogse stadsdelen. In de toekomst zullen deze ringen door selectieve ingrepen nog meer worden aangescherpt en verrijkt.

De visie is op 3 juli 2001 door de gemeenteraad van Enschede vastgesteld, met uitzondering van de voornoemde aanwijzing van Usseler Es (noordelijke deel). De besluitvorming Usseler Es (noordelijke deel) is op dat moment aangehouden in verband met de afwikkeling met de daarop betrekking hebbend referendum, dat door de "Vereniging tot Behoud van Usselo en de Usseleres" is aangevraagd (zie ook: paragraaf Gevolgd proces van de locatiekeuze 2.2.1). Op 20 november 2001 heeft de gemeenteraad besloten tot aanwijzing van het Usseler Es (noordelijke deel) als (zoek)locatie voor een nieuw 'modern gemengd bedrijventerrein' in het kader van de RO-visie.

4.5.2 Herijking Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie - Binnenstadvisie - Mobiliteitsvisie

D.d. 22 juni 2009 is de "Herijking Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, Binnenstadvisie en Mobiliteitsvisie 'Meer kwaliteit en realistische doelen..'" vastgesteld door de gemeenteraad. De visie biedt richting en leidraad, uitdaging en ruimte voor het ontwikkelen van bijzondere projecten. Het ligt in de bedoeling om in de tweede helft van 2009 de visie te vertalen in een structuurvisie, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Volgens de Herijking Ruimtelijke Ordeningsvisie kan het buitengebied van Enschede helpen specifieke woonwensen binnen het 'groen wonen' te realiseren. Voor de woonconsument die niet de wijken en buurten wil opzoeken (zoals Vaneker, Brunink, of Eschmarke), maar wel groen wil wonen en een middeldure of dure woning zoekt kan het buitengebied ruimte bieden. De nadruk ligt hierbij op 'kan', omdat het buitengebied kwetsbare plekken kent waar de gemeente geen nieuwe woningen wenst. Maar er zijn ook plekken in het buitengebied die kwaliteit missen en een impuls kunnen gebruiken. Woningen zullen solitair of in kleine plukjes onder de voorwaarden van de Gids Buitenkans gepland kunnen worden. De visie Wonen is:

- realisatie van gemiddeld 600 woningen per jaar, waarvan circa 200 vervanging, in de periode 2010-2025;
- waarvan 60% (circa 5.500) in stedelijk wonen en 40% (circa 3.500) in groene wonen;
- levensloopbestendige en energie-arme woningen bouwen voor een duurzaam woningarsenaal;
- realisatie van 500 - 1.000 woningen in groene milieus in de bestaande stad en circa 1.500 in de Eschmarke, Brunink, en Vaneker;
- realisatie van maximaal 500 woningen in de stadsrand / het buitengebied in de periode 2010 - 2018 met inachtneming van de criteria uit de Gids Buitenkans en de methode landschapsbouw, zonder de verplichting om grootschalige natuurontwikkeling van 10 ha, maar gericht op het versterken van de landschappelijke kwaliteit.

Volgens de visiekaart op blz. 26 is het gebied de Usseler Es als werkterrein met de aanduiding C aangewezen. De indeling ABCD van bedrijventerreinen van 15 ha en meer is als een nieuwe methodiek aangewezen in het Masterplan Enschede-West. Bij A en B bedrijven ligt het accent op productiviteit, bij C en D bedrijven ligt het accent op imago en werknemers. De visie werken is:

- Bedrijventerreinen beheren en ontwikkelen conform de ABCD-indeling;
- Nieuwe bedrijventerreinen en categorie C ontwikkelen;
- ABCD-methodiek regionaal uitdragen;
- Werken aan huis meer mogelijkheden bieden.

Voor het Groen biedt de Herijking Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie nieuwe kansen. Daar waar de ruimte en de rust het toelaten en daar waar de recreanten het verwachten, daar wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe vormen van vrijetijdsbesteding. Met op een beperkt aantal plekken mogelijk nieuwe bebouwing indien er geen bebouwing beschikbaar is of beschikbaar kan worden gemaakt. De gemeente wil hierbij de criteria van de Gids Buitenkans de leidraad laten zijn zonder de verplichting van grootschalige natuurontwikkeling, maar wel met de eis om tot een verrijking van het landschap te komen. De visie op Groen is:

- Definiëren van de Lokale Ecologische Hoofdstructuur;
- Ontwikkelen kansrijke blauwe aders;
- Ontwikkelen 'zonstructuur': radiaal netwerk van langzaam verkeersroutes over bestaande wegen die aantakken op het 'rondje Enschede' en eindigen in attractiepunten;
- Attractiepunten langs 'zonstructuur' en 'rondje Enschede' mogelijk maken door middel van rood voor groen;
- Realisatie van PR2: Park, Ride en Recreation.

4.5.3 Toekomstvisie Enschede 2020

D.d. 17 december 2007 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Enschede 2020 vastgesteld. Er dient volgens deze Toekomstvisie voor worden gezorgd, dat Enschede in 2020:

- Een zeer sterke centrumpositie heeft in de Euregio met grootstedelijke allure en top culturele uitstraling;
- Een zeer sterke werkgelegenheidsfunctie heeft in de Euregio en een goed opgeleide beroepsbevolking;

- Groen en duurzaam onlosmakelijk verbonden heeft met het leven in Enschede;
- Sociale stijging en binding heeft gerealiseerd voor haar bewoners;
- Het imago heeft van Europese kennisstad.

De Toekomstvisie Enschede 2020 beoogt richting te geven aan het gemeentelijk beleid tot 2020. Dat betekent, dat zij in ieder geval aan twee kenmerken moet voldoen: zij moet richting geven en zij moet inspireren. Meer concreet geeft zij jaarlijks richting aan het opstellen van de Kadernota, die weer richting geeft aan het opstellen van de programmabegroting. Ofwel: het is de top van de gemeentelijke beleidspiramide. Een top die tot 2020 behouden blijft, waarbij de basis jaarlijks wordt gewijzigd.

De Raad heeft op 2 juli 2007, de Kadernota 2008 vastgesteld. Deze is uitgewerkt in de programmabegroting 2008-2011, die op 12 november 2007 is vastgesteld. In beide documenten werken veel van de ambities uit deze Toekomstvisie door. De debatten over de Toekomstvisie waren immers volop aan de gang ten tijde van het opstellen van de Kadernota. De drie strategische opgaven die in deze documenten uitgewerkt zijn: Enschede werkt, Stad Enschede en Ons Enschede. Deze zijn dan ook de eerste belangrijke stappen in de realisatie van de Toekomstvisie.

4.5.4 Horecabeleid

In juli 2005 heeft de Raad het horecabeleid van de Gemeente Enschede vastgesteld. Het Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015 vormt een beleidskader voor een goede ruimtelijke en economische ontwikkeling van de Enschedese horeca. Het Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015:

- beschrijft op hoofdlijnen het toekomstige horecabeleid in de Gemeente Enschede en geeft aldus aan waar de gemeente zich de komende jaren op richt als het gaat om het realiseren van ambities in de horeca;
- zorgt voor inbedding van de bestaande horeca en biedt gemeente én ondernemers een toetsingskader voor nieuwe horecaontwikkelingen en –initiatieven;
- dient als basis voor de uitwerking van bestemmingsplannen (input voor gemeentelijke bestemmingsplannen en toetsingskader voor de provincie).

In de nota zijn de volgende nadere keuzes verwerkt:

- de versterking van de (binnen)stad als euregionaal uitgaanscentrum door aanwijzing van gebieden waar bestaande en nieuwe marktpartijen voldoende ruimte krijgen om een (ver)nieuw(end) horeca-aanbod te introduceren;
- de bundeling van horecabedrijvigheid in een aantal krachtige clusters, waarbij planologisch onderscheid is gemaakt tussen horecaconcentratiegebied, horecaontwikkelingsgebied, horecaconsolidatiegebied en sterlocaties. Concreet krijgt de horeca de komende jaren ruimte voor ontwikkeling op de volgende locaties: Oude Markt e.o., Muziekkwartier, Van Heekplein, Roombeek, Boekelo/Rutbeek e.o.;
- de beperking van mogelijke overlast voor aanpalende overige functies;
- de verruiming van de openingstijden in horecaconcentratiegebied en de overige binnenstad.

Horeca aanbod Stadsdeel West

De Usseler Es is gelegen in Stadsdeel West. In dit Stadsdeel, dat ook de kernen Boekelo en Usselo omvat, zijn samen 44 horecabedrijven geregistreerd met een gezamenlijk verkoopoppervlak van 5.700 m². In vergelijking met de andere stadsdelen vinden we hier naast het omvangrijke en op de wijk gerichte aanbod fastfood meer bedrijven in de restaurantsector en relatief wat minder in de drankensector.

Horeca West	Aantal bedrijven	Verkoopoppervlak
Drankensector	17	2.217 m2
Fastfoodsector	15	744 m2
Restaurantsector	11	1.529 m2
Hotelsector	1	1.212 m2
Totaal horeca	44	5.702 m2

Figuur 12: Horecabedrijven Stadsdeel West (Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering, juni 2004)

Horecabeleid Stadsdeel West

Horeca kan een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en levendigheid van de dagelijkse leefomgeving. In het nieuwe horecabeleid wordt dan ook ingezet op behoud van het bestaande aanbod horecavoorzieningen in buurten en wijken. Uit oogpunt van beheersbaarheid (beperking overlast) en de keuze voor de ontwikkeling van een beperkt aantal krachtige horecaclusters wordt een verdere uitbreiding van het aanbod in woonbuurten en -wijken in zijn algemeenheid niet voorgestaan. Gezien het redelijk omvangrijke aanbod horeca in het Stadsdeel West is er geen aanleiding van deze algemene beleidslijn af te wijken. Net als voor de detailhandel geldt wel dat de kansen op behoud en kwaliteitsversterking van het (bestaande) horeca-aanbod het grootst zijn bij concentratie in perspectievolle buurt- en wijkcentra.

In Stadsdeel West is de omgeving Boekelo/Rutbeek één van de gebieden die in het Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015 is aangewezen als horecaontwikkelingsgebied. Mits ruimtelijk inpasbaar, wordt hier ruimte geboden aan nieuwe horeca, passend bij het toeristisch profiel van het gebied: maaltijdverstrekkers, hotels en pensions e.d.

De Usseler Es zal worden ontwikkeld tot bedrijventerrein. Deze locaties zijn in het horecabeleid geen primaire vestigingslocatie voor horecagelegenheden. Op basis van bestuurlijke afweging blijft het wel mogelijk van deze algemene beleidslijn af te wijken.

4.5.5 Beleid bedrijventerreinen

De ruimtelijke ontwikkeling van Enschede is gericht op het versterken van Enschede als "Moderne werkstad", "Groene woonstad" en "Euregionale voorzieningenstad". Duurzaamheid en leefbaarheid worden gewaarborgd door prioriteit te geven aan inbreiding en herstructurering van het bestaand stedelijk gebied en aan functiemenging. Dit zijn kernpunten uit de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie (2001).

Ondanks het feit dat in Enschede steeds meer mensen werkzaam zijn in de zakelijke en publieke dienstverlening blijven industrie, bouw, groothandel en logistiek belangrijke ruimtevragers. Het faciliteren van de ruimtebehoefte van deze bedrijven past in het gemeentelijke tweesporenbeleid om naast nieuwe werkgelegenheid ook de bestaande werkgelegenheid te behouden en te stimuleren, en maakt onderdeel uit van het Grote Steden Beleid (GSB-III-convenant).

Met het begrotingsprogramma's "Economische Ontwikkeling" en het programma "Enschede werkt" wordt het creëren van fysieke ruimte voor bedrijvigheid hoog op de agenda gezet. Hierbij geldt, dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Het gaat dan om herstructurering, binnenstedelijke terreinen, variatie in kavels/terreinen en om de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. In deze visie staat Enschede niet alleen, ook het Rijk en de provincie geven hieraan prioriteit. De gemeente volgt met haar inbreidingsbeleid tevens de zogenoemde SER-ladder [Ministerie VROM, Samenwerkingsagenda Mooi Nederland: voor bebouwing buiten de bebouwde kom fungeert de zogenoemde SER-ladder (Ruimtelijk Economisch Beleid, 1999) voor een selectief en doelmatig ruimtegebruik als leidraad].

Ruimte voor modern gemengde bedrijvigheid is nodig voor het uitvoeren van de Toekomstvisie (2007). Passend binnen de doelstellingen 'Faciliteren bedrijfsvestiging en -uitbreiding' en 'Ruimte voor doorgroeiers' gaat de gemeente voor 'behoud van het bestaande' en 'ruimte geven aan vernieuwing'. Het uiteindelijke doel is dat er ruimte wordt geboden aan groei van bedrijven zodat er (nieuwe) arbeidsplaatsen ontstaan in de stad/regio. Uit een recent onderzoek van het Ruimtelijk Plan Bureau [thans Planbureau voor de Leefomgeving] (RPB, 2007) blijkt, dat 94% van de verhuizende bedrijven verplaatsen binnen de regio en 75% binnen de gemeente. Belangrijker nog is dat een verhuisd bedrijf 1,5-2 maal zo snel groeit in werkgelegenheid als een niet-verhuizend bedrijf. Voor de groei van de werkgelegenheid is een verhuisd bedrijf dus net zo belangrijk als een nieuwe bedrijfsvestiging als het gaat om werkgelegenheidsgroei. Om goed te kunnen inspelen op de vraag naar locaties voor bedrijventerrein moet gezorgd worden voor voldoende (kwantitatief en kwalitatief) aanbod.

De gemeenteraad heeft op 14 mei 2007 vastgesteld dat er, om aan alle bedrijven ruimte te kunnen bieden, een gevarieerd aanbod aan bedrijventerreinen moet worden ontwikkeld: grootschalige bedrijven vanaf 2 hectare gaan naar het XL Businesspark, middelgrote bedrijven met relatief hoge werkgelegenheid gaan naar de Josink Es, Euregio en de Usseler Es, kleinere en/of wijkgebonden bedrijven en starters naar binnenstedelijke werklocaties op een voor hen geschikte plaats met voor hen geschikte voorwaarden (o.a. toegestane milieucategorie, wonen bij het bedrijf). Met deze indeling worden ook de groene randen van de stad ontzien. Helaas verdwijnen de laatste jaren om diverse redenen steeds meer binnenstedelijke werklocaties. Om dit actief tegen te gaan is het "Beleid Binnenstedelijke Bedrijventerreinen" vastgesteld. Dit beleid is tweeledig: enerzijds wordt gezocht naar nieuwe binnenstedelijke locaties voor bedrijvigheid. Anderzijds wordt het verdwijnen van bestaande terreinen actief tegen gegaan. In hoofdlijnen betekent dit, dat in elke ruimtelijke afweging van functionele (her)ontwikkeling van een locatie de functie werken nadrukkelijk als optie wordt meegenomen. Uitgangspunt daarbij is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Daarnaast zal bij de afweging van de (her)ontwikkeling van een binnenstedelijk bedrijventerrein (vanaf 1,5 ha) het behoud van de werkfunctie als uitgangspunt worden genomen. Een speciaal hiervoor ontwikkelde locatiescan dient hierbij als hulpmiddel. Voor zover dit nog niet is gebeurd zal het beleid in de bestemmingsplannen worden vastgelegd.

In mei 2008 hebben Burgemeester en Wethouders besloten dat de resultaten van het rapport "Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Enschede" van Ecorys meegenomen moet worden in de nadere uitwerking RO-visie, Masterplan-West, bestemmingsplannen et cetera. Het ingeschatte tekort van 10 ha moet worden opgelost door nader uit te werken maatregelen voor zuinig grondgebruik, regionale afstemming, ontwikkeling van de Kop Marssteden en het zoeken van locaties in de stad (binnenstedelijke terreinen, functiemenging). Daarnaast zal door regelmatig de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en aanbod te herijken een tijdige bijstelling van het aanbod kunnen plaatsvinden.

4.5.6 Kantorennota

In oktober 2002 is door de Raad het kantorenbeleid van de gemeente Enschede vastgesteld. In de Kantorennota 2002 – 2010 staan randvoorwaarden voor een duidelijk en aansprekend kantorenbeleid. De belangrijkste uitgangspunten voor het kantorenbeleid zijn:

- Het ontwikkelen van een aantrekkelijk investerings- en ontwikkelingsklimaat. Dat betekent dat de gemeente een visie heeft op de kantorenmarkt. Marktpartijen die investeren in kantoorontwikkelingen waarderen dit. Ook verwachten zij inzicht in actuele marktontwikkelingen. Uiteindelijk biedt dit hen meer zekerheid en vertrouwen in investeringen die zij plannen in Enschede. Juist in de huidige situatie is het belangrijk dat de gemeente een consistente visie uitstraalt;
- Het aanbieden van de juiste hoeveelheid kantoorlocaties van de juiste kwaliteit die aansluit bij de marktvraag;
- Voorkomen van versnipperde ontwikkelingen. De markt wil namelijk krachtige kantoorlocaties die een duidelijke aantrekkelijkheid en positie hebben;
- De kantoorontwikkeling van Enschede in breder regionaal kader plaatsen. In de toekomst zal de netwerkstad opereren als één kantorenmarkt.

Dit beleid houdt in, dat het aanbod van kantorenlocaties qua hoeveelheid en kwaliteit goed dient aan te sluiten op de marktvraag, maar dat ook leegstand wordt voorkomen in tijden van laagconjunctuur. Op deze manier zorgt de gemeente voor een markt waar vastgoedpartijen graag in investeren. Het nieuwe beleid beschrijft de gewenste omvang, fasering, segmentering en positionering van de verschillende kantorenlocaties in Enschede. Enschede heeft hiermee een kantorenbeleid, dat gericht is op de toekomst en op een goede verhouding tussen vraag en aanbod. Vanwege dreigend overaanbod zet Enschede in op drie krachtige kantorenlocaties te weten de directe stationsomgeving, Zuiderval en het Business & Sciencepark.

De voornamelijk regionale zakelijke dienstverlening (zonder baliefunctie) bevindt zich aan de singels en betreft over het algemeen de meer representatieve locaties. De kleinschalige zakelijke dienstverlening (eigenaar/gebruikers) is vooral te vinden aan de singels en uitvalswegen.

Kleinschalige kantoorontwikkelingen in de wijk worden zoveel mogelijk beperkt. Daar waar het wel wordt toegestaan mag de ontwikkeling niet concurrerend zijn met de formele kantorenlocaties. Daarom wordt een tweetal normen gehanteerd. Zo mogen kantoren aan singels en uitvalswegen niet groter zijn dan 350 m² bvo (of 15-20 werkzame personen) en moet er bovendien al sprake zijn van enige concentratie van kantooractiviteiten. Wanneer er geen sprake is van geconcentreerde ontwikkeling of wanneer het een ontwikkeling in de wijk betreft, geldt de norm van 150 tot 200 m² bvo per gebouw (of 5-10 werkzame personen).

Op de Usseler Es zullen geen zelfstandige kantoren worden bestemd. In principe mag slechts 50 % van het bestemmingsvlak worden bestemd voor kantoren ten behoeve van de op de percelen bevindende bedrijven. Slechts op de noordzijde van de Bolling mag 70% van de bedrijfskavel voor kantoren worden bestemd. Dit is de leidraad voor de juridische regeling van de kantoorfunctie binnen het plangebied Usseler Es.

Slechts bij de bestaande erven in de kransen die de bestemming "Bedrijf - Erf" hebben gekregen, worden kleinschalige zelfstandige kantoren tot maximaal 300 m² toegestaan.

4.5.7 Detailhandelsbeleid

Op 14 juni 2004 heeft de gemeenteraad de detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. In deze visie wordt voor de toekomstige ruimtelijk-economische structuur uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten:

1. Binnenstad behouden en versterken als (Eu)regionaal recreatief winkelcentrum;
2. Eigentijdse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen evenwichtig verdelen op wijkniveau;
3. Gericht bezochte (volumineuze) detailhandel met een bovenlokaal verzorgende functie zoveel mogelijk concentreren, met waar nodig afstemming op regionaal niveau.

In het kader van dit bestemmingsplan worden de uitgangspunten 1, 2 en 3 hier nader toegelicht. Daarna volgt een vertaling van het detailhandelsbeleid naar het plangebied Usseler Es.

Ad 1 Binnenstad behouden en versterken als (Eu)regionaal recreatief winkelcentrum

De binnenstad van Enschede is het belangrijkste recreatieve winkelgebied van de (Eu)regio. Vanzelfsprekend is deze positie niet. Ontwikkelingen in omliggende centra en veranderende consumentenvoorkeuren, kunnen leiden tot ander winkelgedrag. De uitgangspositie voor Enschede is goed. Er wordt voorzien in een ruim aanbod in modische en overig recreatieve branches. Landelijke trekkers (Bijenkorf, V&D, H&M, Hema) en andere filiaalbedrijven zijn volop aanwezig. Zij zijn de basis voor zelfstandige en meer bijzondere speciaalzaken.

Ad 2. Eigentijdse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen evenwichtig verdelen op wijkniveau

Dagelijkse boodschappen

In de detailhandelsstructuurvisie wordt uitgegaan van een zo aantrekkelijk en compleet mogelijk aanbod voor dagelijkse boodschappen in de directe woonomgeving. De mogelijkheden hiervoor worden bepaald door het draagvlak in de wijk (aantal inwoners) en het concurrerende aanbod in de omgeving. Aan een compleet en goed functionerend boodschappencentrum op wijkniveau kan een aantal randvoorwaarden worden gesteld:

1. twee eigentijdse *full service* supermarkten (> 1.000 vierkante meter vvo), die zich qua marktsegment van elkaar onderscheiden;
2. compleet aanbod speciaalzaken in de dagelijkse sector;
3. overzichtelijke opzet met minimale loopafstanden tussen winkels onderling en tussen winkels en parkeren;
4. goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid;
5. verzorgde en eigentijdse uitstraling van het winkelgebied en de winkels.

Om aan dergelijke randvoorwaarden te kunnen voldoen, is in een stedelijk gebied als Enschede een primair verzorgingsgebied nodig van minimaal (circa) 10.000 inwoners. In de omliggende kleinere kernen kan het verzorgingsgebied iets kleiner zijn (circa 8.000) inwoners.

Ad. 3. Gericht bezochte (volumineuze) detailhandel met een bovenlokaal verzorgende functie zoveel mogelijk concentreren, met waar nodig afstemming op regionaal niveau.

Woninginrichting: Meubelen zijn keuzegevoelige aankopen, waar men gericht naar op zoek gaat. De consument wil zich goed kunnen oriënteren, alvorens tot een aankoop over te gaan en is bereid daar een grotere afstand voor af te leggen. Het aanbod in de

woninginrichting wordt in toenemende mate geclusterd in grote regionale themacentra. Schuttersveld is dé concentratie voor woninginrichting in Enschede. In de toekomst behoudt de woonboulevard in Enschede primair een functie voor de eigen kern.

Bouwmarkten: Winkels in doe-het-zelfartikelen functioneren grotendeels solitair en hebben een relatief klein verzorgingsgebied (wijkniveau). Enschede heeft op dit moment een goede ruimtelijke spreiding van bouwmarkten over de hele stad. Wijziging van deze structuur is niet nodig.

ABC-branches: Volumineuze artikelen als auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen en brand en explosiegevaarlijke stoffen passen in de regel niet binnen winkelgebieden. Dit type detailhandel kan het beste plaatsvinden op bedrijventerreinen. Afgezien van de autobranche (vergelijken) is er vanuit functionele optiek geen aanleiding om te komen tot een clustering van dit type detailhandel.

Overige gericht bezochte branches: Voor de overige winkels voor gerichte aankopen (fietsen, bruin- en witgoed, et cetera) geldt dat deze zich in toenemende mate ontwikkelen in de richting van recreatieve branches. Grootschalige formules als Mediamarkt en Beversport richten zich op recreatief winkelend publiek (leisure) en hebben weinig meer te maken met de traditionele witgoed- of tentenwinkel met vooral volumineuze artikelen. Dergelijke publiekstrekkers hebben grote toegevoegde waarde voor de (eu)regionale recreatieve winkelfunctie van Enschede. Koppeling aan de binnenstad heeft dan ook de voorkeur.

Op basis van de bestemmingsplannen zijn op dit moment al redelijk veel locaties aanwezig in Enschede waar één of meerdere perifere detailhandelsbranches zijn toegestaan. Deze branches zijn of positief benoemd in het bestemmingsplan (bestemming "tuincentrum", "bouwmarkt" of "meubels") of vestiging van deze branches wordt mogelijk gemaakt via een vrijstelling.

Detailhandel en het bestemmingsplan Usseler Es

In de nota van uitgangspunten voor de Usseler Es is bepaald dat detailhandel niet wordt toegestaan op de Usseler Es. In het bestemmingsplan wordt dan ook geen detailhandel toegestaan, behalve bij een reeds jaren bestaand bedrijf aan de Haaksbergerstraat nr. 858. Dit betreft een handel in tuinmachines e.d. Dit bedrijf wordt positief bestemd.

4.5.8 Groenstructuur-actieplan - GRAP

Op 27 juni 2005 heeft de gemeenteraad het Groenstructuur-actieplan (GRAP) 2006-2009 vastgesteld. Uniek aan dit plan is, dat het behalve een beleidsvisie ook een uitvoeringsprogramma is. Het GRAP initieert en stimuleert de uitvoering van groenprojecten in de stad Enschede. De ambitie om het groene karakter van Enschede verder te versterken blijft uitgangspunt. Het GRAP gaat in op de toekomst van het openbaar groen op stedelijk niveau en de relatie van het groen met het omringende landschap. Gekeken is hierbij naar een drietal belangrijke functies die het groen in de stad kan hebben, te weten:

- de gebruiksmogelijkheden;
- de ecologische waarde;
- de ruimtelijke kwaliteit en de structurerende betekenis.

Het behouden, versterken en ontwikkelen van deze functies is de doelstelling van het gemeentelijk groenbeleid voor de komende jaren.

Wiggen

Enschede kent een structuur van stedelijke vingers met groene wiggen, waardoor het buitengebied tot ver in de stad door loopt. De betekenis van de wiggen voor de stad is groot:

- de wiggen zorgen voor structuur en afwisseling;
- de wiggen garanderen een groot raakvlak tussen stad en buitengebied. Dit heeft een

positieve invloed op de kwaliteit van de leefomgeving. Door de wiggen zijn natuur en landschap toegankelijk en worden recreatiemogelijkheden dicht bij huis geboden;

- de wiggen brengen de natuur tot ver in de stad.

De doelstelling is om de wiggen te behouden en waar mogelijk te versterken of te ontwikkelen. Een invulling met kwalitatief hoogwaardige en duurzame groene bestemmingen en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van bewegen, recreatie en spelen is hiervoor noodzakelijk. De stedelijke druk op de wiggen blijft echter een knelpunt. Om het landschappelijke karakter te behouden, wordt andere aanvullende bebouwing in de wiggen alleen toegestaan wanneer dit de beoogde groene invulling en de gebruiksmogelijkheden versterkt.

Stadsranden

Confrontaties tussen stad en land leveren naast beperkingen ook kansen op. Op sommige plekken moeten stadsranden beleefbaar en bruikbaar zijn. Andere plekken verdienen een helder vormgegeven grens of juist een diffuse overgang waarin de stad en het landschap met elkaar zijn verweven. Afhankelijk van de situatie kan de keuze worden gemaakt voor een bepaalde vormgeving van de rand. Onderscheidend is hierbij de overgang tussen 'binnen en buiten'. Twee uitersten zijn de harde rand (zowel visueel als functioneel een abrupte overgang) en de zachte rand (zowel visueel als functioneel een geleidelijke overgang van binnen naar buiten en vice versa). Ook de bestemming van de stad ter plaatse van de stadsrand is bepalend voor het type rand en dus voor de visie. Een stadsrandvisie voor een woonwijk verschilt bijvoorbeeld van een stadsrandvisie voor een bedrijventerrein. In het GRAP worden drie stadsranden onderscheiden: de woonrand, de werkrand en de gebruiksrand. Door gericht te investeren in de stadsrandzone wordt op tal van plekken het landschap vanuit de stad beter toegankelijk en beleefbaar.

4.5.9 Notitie Bomenbehoud Enschede

De bomen in Enschede bepalen in belangrijke mate de groene kwaliteit van de stad. Om deze kwaliteit in de toekomst te blijven waarborgen en te voorkomen dat beeldbepalende, monumentale en bijzondere bomen uit het stadsbeeld verdwijnen, verdienen deze bomen extra bescherming. In de notitie "Bomenbehoud Enschede", op 9 september 2008 door burgemeester en wethouders van Enschede vastgesteld, worden de beschermingsmaatregelen nader uitgewerkt. Alleen een kapvergunningbeleid is niet voldoende om de groene kwaliteit in de stad te blijven waarborgen. Hiervoor zijn meer instrumenten nodig. Deze extra bescherming kan zowel in de vergunningverlenende sfeer, bij de toetsing van een kapvergunningaanvraag, als in een aantal aanvullende maatregelen. Voorbeelden van aanvullende maatregelen zijn het eerder in beeld brengen van bomen in projecten, door al in de ontwerpfase van de planontwikkeling de positie van bestaande bomen te markeren en deze in het ontwerp in te passen. Een andere mogelijkheid is de aanduiding van monumentale en specifieke bijzondere/waardevolle bomen in het bestemmingsplan. Ook kunnen beschermende maatregelen worden voorgeschreven in bestekken, indien in de nabijheid van bomen moet worden gewerkt. Het handhaven en sanctioneren, een actieve controle op illegale kap en beschadiging van bomen zal op een gestructureerde wijze worden aangepakt.

Beschermenswaardige bomen

Beschermenswaardige bomen zijn bomen, waarvan het beleid is om deze duurzaam in stand te houden, beeldbepalend zijn en optimaal hun functie (kunnen) vervullen. Deze bomen zijn op een bomenlijst geplaatst en zijn onder te verdelen in verschillende subcategorieën:

- monumentale bomen; dit zijn bomen van unieke en zeer hoge waarde, de groene parels van Enschede.
- structuur- en bijzondere/waardevolle bomen; dit zijn bomen die de openbare ruimte duidelijk ordenen, structuur en/of identiteit geven op stedelijke niveaus.
- functionele bomen en boomgebieden; dit zijn bomen in parken (op stedelijk en buurniveau), begraafplaatsen, landgoederen, aan te wijzen pleinen, houtsingels om industrieterreinen, bij sport- en speelgelegenheden en enkele bijzondere locaties.

In het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" zijn geen bomen aanwezig die als monumentale boom konden worden bestemd. Uit een inventarisatie blijkt, dat er twee bomen binnen het plangebied aanwezig zijn die als monumentaal gekwalificeerd zouden kunnen worden. (Hoewel deze bomen formeel volgens het gemeentelijke beleid niet als waardevol worden aangemerkt, omdat deze bomen volgens de Boswet buiten de bebouwde kom staan). Eén van de twee bomen bevindt zich aan de oostzijde van de bolling vlak naast de geplande ringweg en de andere boom bevindt zich in de oostkrans op een plaats waar een deel van het nieuwe bedrijventerrein wordt aangelegd (infrastructuur e.d.). Deze bomen staan op een zodanige plaats (in of vlak naast geplande wegen), dat ze niet kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan als monumentale boom. De genoemde bomen worden gecompenseerd, doordat er vele nieuwe bomen zullen worden bijgeplant in het kader van de planontwikkeling van het plan Usseler Es.

4.5.10 Mobiliteitsplan Enschede 2004-2015

Het Mobiliteitsplan 2004-2015, vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede op 4 oktober 2004, geeft op hoofdlijnen aan wat de gemeente nastreeft met haar mobiliteitsbeleid. In dit beleidsplan staat verwoord welke maatregelen er nodig zijn om Enschede nu en in de toekomst bereikbaar te houden. Het Mobiliteitsplan 2004-2015 is een actualisatie van het Mobiliteitsplan 1996-2005. Op basis van het vorige Mobiliteitsplan zijn vele maatregelen getroffen. Onder invloed van veranderde maatschappelijke inzichten ten aanzien van mobiliteit is er sprake van enkele gewijzigde accenten in het geactualiseerde Mobiliteitsplan. Het hoofddoel van het Mobiliteitsplan 2004-2015 is het op peil houden van de bereikbaarheid van Enschede-West en Enschede-Centrum, beide als economische kerngebieden van Enschede, alsmede het op peil houden van de leefbaarheid in de verblijfsgebieden, zowel binnen de bebouwde kom als in het buitengebied.

Centraal staat dat Enschede is gelegen aan de A35. Een goede doorstroming tussen deze stroomweg enerzijds en het westelijk stadsdeel en het centrum anderzijds is van groot belang. Ook de doorstroming op de singelring moet worden geoptimaliseerd. Naast investeringen in aanpassing van de auto-infrastructuur, maatregelen voor een betere benutting van bestaande infrastructuur en parkeermaatregelen, is ook het aanbieden van vervoersalternatieven voor de auto een belangrijk punt. Dit zou gerealiseerd moeten worden door het fietsroutenetwerk te vervolmaken en uit te breiden. Ook in de kwaliteit van het openbaar vervoer moet verder worden geïnvesteerd door de doorstroommassen voor 'Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)' uit te breiden en o.a. in te zetten op betrouwbare actuele reizigersinformatie en tariefexperimenten. Bij al deze maatregelen moet het begrip 'Ketenbenadering' in gedachten worden gehouden, waarmee wordt bedoeld dat de diverse vervoermodaliteiten elkaar in een verplaatsingsketen waar mogelijk moeten kunnen aanvullen (bijvoorbeeld P&R voorzieningen). Een ander belangrijk item is de verbetering van de leefbaarheid in woonbuurten door het verlagen van de snelheid van het autoverkeer en het ontmoedigen van sluijverkeer. Hierbij mag de bereikbaarheid van bedrijven en voorzieningen in de wijken en de doorstroming op de hoofdwegenstructuur niet uit het oog worden verloren. In het mobiliteitsbeleid speelt 'Duurzaam Veilig' een belangrijke rol. Volgens dit principe moet rekening worden gehouden met de feilbare weggebruiker: door een goede ruimtelijke inrichting moet verkeersveilig gedrag automatisch worden opgeroepen.

4.5.11 Gids Buitenkans

De Gids Buitenkans is d.d. 23 juni 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze gids is opgesteld om meer mogelijk te maken in het buitengebied en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De Gids bestaat uit drie onderdelen:

1. Een werkmethode, die aangeeft hoe initiatieven door de gemeente worden behandeld;

2. Een hoofdstuk over ruimtelijke kwaliteit: hoe passen initiatieven het beste in het landschap;
3. Beleidskaders voor een aantal onderwerpen, zoals "rood voor rood", nieuwe landgoederen, rood voor groen, en nieuwe functies in leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen.

Stadsranden

Volgens de Gids Buitenkans (blz. 48) gaat er speciale aandacht uit naar het overgangsgebied van stad en land. De randen van de stad zijn belangrijk voor de beleving van Enschede, zowel van het buitengebied als van de stad zelf. Onder het begrip stadsrand wordt gevat alle plekken, waar de bebouwing overgaat naar het landschap, ook binnen de bebouwde kom, de zogenaamde groene wiggen. Hier liggen extra ruimtelijke knelpunten en opgaven, ook vanuit de stad. Het gaat om de intensivering van het recreatief gebruik en de recreatieve ontsluiting, de verbetering van de overgang stad-land en het creëren van een aantrekkelijke groene omgeving in de nabijheid van de stad. In een directe cirkel van 500 meter rondom de stad is het bouwen met de methode landschapsbouw gemakkelijker gemaakt dan in het overige buitengebied. Dit wordt hier "rood voor groen" genoemd. Terwijl in het overige buitengebied voor de aanleg van nieuw landgoed 10 of 15 ha nodig is, is dit voor "rood voor groen" in de stadsrand 5 ha. Voorwaarde hierbij is dan wel, dat er een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het verwezenlijken van de doelstellingen voor de stadsrand. De kwaliteit van de stadsrand kan worden verbeterd door het creëren van sterke groene wanden die het stedelijke gebied aan het zicht onttrekken.

Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB)

Voor een "waardevolle schuur gelegen op een erf" zijn volgens de Gids Buitenkans de toegestane VAB-functies: wonen, werken, recreatie en toerisme, mits er geen aantasting van de karakteristieke waarden van de schuur en het karakter van het erf plaatsvinden. Een woon- of zorgfunctie wordt slechts dan toegekend, indien het een karakteristieke schuur betreft, met een bouwjaar eerder dan 1945, en met een minimale inhoud van 450 m³. De schuren die niet hergebruikt worden moeten afgebroken worden, tenzij zij van belang zijn voor het erfkarakter of een agrarische functie blijven houden. Na toekenning van een woon- of zorgfunctie wordt in het bestemmingsplan vastgelegd, dat de karakteristieke schuur niet mag worden uitgebreid en opgenomen dient te worden op de gemeentelijke monumentenlijst.

Afbraak gevolgd door nieuwbouw bij Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB)

Afbraak gevolgd door nieuwbouw op hetzelfde erf ten behoeve van een VAB-functie is mogelijk indien de ruimtelijke kwaliteit daarmee is gediend of wanneer dat noodzakelijk is vanwege functionele of bouwtechnische redenen. Sloop gevolgd door nieuwbouw moet in elk geval leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan de ruimtelijke kwaliteit vragen om een substantiële reductie van het bouwvolume. Afbraak van beeldbepalende, cultuurhistorische en karakteristieke gebouwen en van gebouwen die van essentieel belang zijn voor het karakter van een erf zijn niet toegestaan.

Woonfunctie

Een woonfunctie is mogelijk voor de bestaande dienstwoning en voor een waardevolle schuur op een erf, voorzover daardoor de karakteristieke waarden van die waardevolle schuur en het karakter van een erf niet worden aangetast. Het gehele waardevolle gebouw mag worden gebruikt voor een woonfunctie. Ook bij de dienstwoning mag het gehele gebouw, waarvan de dienstwoning deel uitmaakt, worden gebruikt voor de woonfunctie.

4.5.12 Masterplan Enschede-West

Het Masterplan Enschede-West (vastgesteld 30 maart 2009) bevat een visie op de ontwikkeling van Enschede West en de bedrijventerreinen die daar onderdeel van uitmaken. Daarnaast is een integrale projectenagenda opgenomen om de visie vorm te geven.

Waar de ondernemer vroeger een bedrijventerrein uitkoos om de soort bedrijvigheid, is de huidige reden voor vestiging vaak "eenzelfde uitstraling". Daarom is in het Masterplan Enschede-West met een nieuwe methodiek ingespeeld op de behoefte van bedrijven om het accent meer op productiviteit (A en B) of meer op imago en werknemers te leggen (C en D). (Deze indeling in ABCD-terreinen voor bedrijventerreinen vanaf 15 hectare is later in de RO-visie uitgebreid voor de gehele stad). De verhoudingen tussen de verschillende typen terreinen zijn niet veranderd. De conclusies blijven hetzelfde. Als we nieuwe terreinen nodig hebben zullen we dat in categorie C moeten ontwikkelen om met de vraag naar meer kwaliteit van de bedrijfsomgeving mee te gaan. De volgende stap is om deze methodiek regionaal toe te passen en de vraag naar kwaliteit van bedrijventerreinen regionaal te organiseren.

Het bedrijventerrein Usseler Es wordt gekwalificeerd als een categorie C bedrijventerrein en past dus in het Masterplan Enschede West.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. Een goede ruimtelijke ordening vereist dat aandacht wordt besteed aan de diverse relevante milieuaspecten die bij ruimtelijke afwegingen een belangrijke rol spelen. Het bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan daarom te onderzoeken welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. In dit hoofdstuk wordt aan deze omgevingsaspecten nader aandacht besteed en worden de resultaten van het onderzoek beschreven. Het hoofdstuk 5 is onderverdeeld in de paragrafen 5.1 Milieu; 5.2 Water; 5.3 Ecologie; en 5.4 Archeologie.

5.1 Milieu

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en de ruimtelijke ordening.

Binnen het plangebied spelen diverse milieuhygiënische aspecten een rol onder andere vanwege de ligging aan belangrijke verkeersassen van het plangebied, en vanwege de bedrijvigheid die in het plangebied wordt gerealiseerd.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (zoals deze luidt per 1 juli 2008) is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt aangegeven of en zo ja, op welke wijze in dit bestemmingsplan rekening is gehouden met de verschillende milieu-aspecten. Aan de orde komen:

- paragraaf 5.1.1 Milieu-effectrapportage;
- paragraaf 5.1.2 Geluid;
- paragraaf 5.1.3 Bodemkwaliteit;
- paragraaf 5.1.4 Milieuzonering Bedrijven;
- paragraaf 5.1.5 Luchtkwaliteit;
- paragraaf 5.1.6 Natura 2000 gebieden en Natuurbeschermingswet;
- paragraaf 5.1.7 Externe veiligheid;
- paragraaf 5.1.8 Duurzaamheid;
- paragraaf 5.1.9 Trillingen;
- paragraaf 5.1.10 Hoogspanningsleidingen / lijnen;
- paragraaf 5.1.11 Zoutwinning door AKZO Nobel;
- paragraaf 5.1.12 Explosievenonderzoek

5.1.1 Milieu-effectrapportage (M.e.r.)

In het kader van het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" is een Milieueffectrapport (MER) opgesteld. Volgens Bijlage C van het Besluit milieu-effectrapportage geldt de m.e.r.-plicht voor bedrijventerreinen die groter zijn dan 150 ha bruto. In het onderhavige bestemmingsplan wordt echter slechts circa 60 ha netto aan nieuwe bedrijventerreinen gerealiseerd. Bijlage D van het Besluit milieu-effectrapportage geeft aan voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden. In de lijst ligt deze grens bij 75 ha bruto. Omdat het uitgeven van circa 60 ha netto bedrijventerrein betekent, dat het ruimtebeslag bruto tenminste 90 ha bedraagt, is besloten om (eerst) een M.e.r.-beoordelingsrapport te laten opstellen. De "Aanmeldnotitie in het kader van de m.e.r.-beoordeling Bedrijventerrein Usseler es-noord (gemeente Enschede 2002)" is daarna opgesteld, en vastgesteld in januari 2003. In deze meldnotitie werd geconcludeerd, dat er sprake was van zodanige bijzondere omstandigheden, dat het aanbeveling verdiende om ten behoeve van de besluitvorming over het bestemmingsplan een MER te laten opstellen. Deze bijzondere omstandigheden zijn:

- het binnen het gebied voorkomen van Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten;
- landschap van (groot) historisch, cultureel, en archeologisch belang (Nota Belvedere);
- samenhang / cumulatie met andere activiteiten zoals omringende bedrijventerreinen plus zoneringen, en de AKZO-concessie voor zoutwinning.

De Raad heeft deze aanbeveling uit dit M.e.r.-beoordelingsrapport overgenomen in het raadsbesluit van januari 2003 (samen met het projectvoorstel bedrijventerrein Usseler Es), zodat er daarna een Milieueffectrapport (MER) is opgesteld.

De m.e.r.-procedure is van start gegaan met de openbare kennisgeving van de startnotitie "MER Bedrijventerrein Usseler Es" d.d. 6 december 2006. Daarna is de startnotitie Milieu effect rapportage (MER) bedrijventerrein Usseler Es door de gemeenteraad d.d. 29 januari 2007 vastgesteld. [Hiervan is kennis gegeven in het blad Huis aan Huis van 14 februari 2007]. In de startnotitie MER is op hoofdlijnen aangegeven wat de initiatiefnemer (de gemeente) van plan is (namelijk het realiseren van een bedrijventerrein op de Usseler Es [noord]), waar het plan wordt uitgevoerd, en waarom het plan wordt uitgevoerd.

De Startnotitie MER is na de vaststelling daarvan toegezonden aan de Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie M.e.r.) met het verzoek om de gemeente te adviseren ten aanzien van richtlijnen voor de MER. Op 18 april 2007 is een advies ontvangen van de Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie M.e.r.). Op 3 juli 2007 heeft de gemeenteraad deze richtlijnen vastgesteld. De richtlijnen geven aan, dat in de milieueffectrapportage moet worden ingegaan op:

- De onderbouwing van de locatiekeuze op regionaal niveau.
- De onderbouwing van nut en noodzaak (behoefteraming) van het bedrijventerrein op regionaal niveau.
- De beschrijving van effecten op landschap en cultuurhistorie.
- De mogelijke maatregelen op de nieuwe locatie om milieueffecten te beperken en te voorkomen, met een accent op de landschappelijke inpassing.

Het opgestelde Milieueffectrapport (MER) is d.d. 22 juni 2009 door de gemeenteraad aanvaard. Het Milieueffectrapport is daarna op een aantal punten aangevuld / gewijzigd. Op 5 oktober 2009 is deze wijziging van het MER door de gemeenteraad aanvaard. Het MER wordt daarna tezamen met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) voor de zienswijzenprocedure.

Samenvatting Milieueffectrapport (MER)

Uit de milieubeoordeling valt op te merken dat over het algemeen het Voornemen redelijk scoort en dicht tegen het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) en het Voorkeursalternatief (VKA) aanzit. Positieve effecten zijn bij het Voornemen te verwachten bij:

- Landschap (landschappelijke kwaliteit in relatie tot stedenbouwkundige en

- architectonische kwaliteit en intensief ruimtegebruik);
- Natuur (beekontwikkeling, houtwallen en ecologische verbindingen);
- Verkeer en vervoer (openbaar vervoer en langzaam verkeer).

Negatieve effecten van het Voornemen zijn te verwachten bij:

- Landschap (landschappelijke samenhang, karakteristieken van de es);
- Natuur (ontwikkeling bolling van de es, beschermde soorten);
- Verkeer en vervoer (intensiteit op wegvakken, verkeersafwikkeling en veiligheid);
- Woon- en leefmilieu (geluid, luchtkwaliteit, lichthinder, objectieve sociale veiligheid);
- Water en bodem (wijziging grondwaterstanden door tijdelijke bemaling).

Uit het MER blijkt, dat geen van de negatieve effecten van het voornemen dermate ernstig is, dat niet kan worden voldaan aan in beleid en wet- en regelgeving gestelde eisen en randvoorwaarden, zoals voor toegestane geluidbelasting en luchtkwaliteitsnormen.

In het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) is gezocht naar verbeteringen voor het milieu. Het MMA scoort gelijk aan het Voornemen en beter dan het Voornemen bij:

- Natuur (beekontwikkeling, ontwikkeling houtwallenlandschap en ecologische verbindingen, beschermde soorten);
- Woon- en leefmilieu (lichtverontreiniging en objectieve sociale veiligheid);
- Bodem en water (door afstand te verkleinen tussen bron en infiltratiezone en nemen van maatregelen ter voorkoming van verontreiniging);
- Duurzaamheid (alle thema's).

Het Voorkeursalternatief (VKA) zit tussen het Voornemen en het MMA in en scoort op het volgende beter dan het Voornemen:

- Natuur (beekontwikkeling, ontwikkeling houtwallenlandschap, ecologische verbindingen en beschermde soorten);
- Woon- en leefmilieu (objectieve sociale veiligheid).

In het MER is geconcludeerd, dat het VKA en het MMA niet veel afwijken van het Voornemen. Dit is gezien het gevolgde proces ook niet verwonderlijk. Het bestemmingsplan en het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan voor de Usseler Es zijn tegelijkertijd met dit MER opgesteld. Tussenuitskomsten van onderzoeken ten behoeve van het MER, zoals archeologie, verkeer, luchtkwaliteit, geluid en ecologie hebben geresulteerd in een (ietwat) ander voornemen, zodat per definitie in het voornemen al rekening is gehouden met een veelheid aan milieuaspecten. De sterke wisselwerking tussen het bestemmingsplan, het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan en het MER heeft daarom concreet tot een beter plan (voornemen) geleid. Het Voornemen, aangevuld met enkele MMA onderdelen voor natuur en sociale veiligheid, vormt het alternatief van de gemeente Enschede dat de voorkeur geniet.

De conclusie van het Milieueffectrapport (MER) luidt dat het bestemmingsplan op een vanuit milieutechnisch oogpunt zorgvuldige wijze kan worden uitgevoerd. Voor het overige wordt verwezen naar het MER, dat tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Wijziging Milieueffectrapport (MER)

Een wijziging van het Milieueffectrapport (MER) was noodzakelijk, vanwege een beperkt aantal wijzigingen in respectievelijk het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan, het Duurzaamheidsplan, en het Bestemmingsplan. De wijzigingen betreffen met name het aanpassen van de verkeersintensiteiten ten gevolge van de ontwikkelmogelijkheden voor lichte bedrijfsmatige activiteiten die op de bestaande erven geboden gaan worden, vooral in de westkrans van de Usseler Es. Het bieden van deze ontwikkelmogelijkheden leidt tot een betere aansluiting tussen de huidige bewoning en activiteiten op de Usseler Es (noordelijke deel) en de toekomstige ontwikkeling tot bedrijventerrein. De ontwikkelmogelijkheden van de bestaande erven waren echter tot nu toe niet verwerkt in de verkeersintensiteit en de

verdeling van verkeersstromen op de Usseler Es (noordelijke deel). In de wijziging zijn de verkeersprognoses aangepast. Tevens is de verdeling van motorvoertuigen op het Bedrijvenpark goed tegen het licht gehouden en geactualiseerd, mede door naast de ontwikkelmogelijkheden van de bestaande erven, eveneens uit te gaan van een hoger aantal arbeidsplaatsen (van 65 arbeidsplaatsen per [uitgeefbare hectare] dan het gestelde minimum (van 50 arbeidsplaatsen / ha) waarmee in eerste instantie gerekend is. De verandering in de verkeersstromen maakte ook hernieuwde luchtkwaliteitsberekeningen en geluidberekeningen nodig.

De wijziging van het MER maakte het tevens mogelijk om een aantal andere zaken toe te voegen en te actualiseren.

1. De algemeen toegenomen aandacht voor stikstofdeposities op Natura 2000-gebieden heeft er toe geleid dat ook voor de ontwikkeling van Bedrijvenpark Usseler Es zekerheidshalve is nagegaan wat de hoogte van deze deposities door het bedrijvenpark op de omgeving zouden gaan bedragen.
2. Verder zijn de meest recente gegevens over flora & fauna toegevoegd aan de hand van het gereedkomen van een actualisatie en afronding van het ecologische onderzoek uit de periode 2004 tot en met 2009.
3. Tenslotte is voor de volledigheid de kleine aanscherping in het Duurzaamheidsplan (medio 2009 bestuurlijk vastgesteld) ook in de tekst van deze wijziging doorgevoerd.

Ad 1. Depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden

De depositie is berekend en afgezet tegen de kritische depositiewaarden die gelden voor de verschillende Natura 2000-gebieden in de ruime omgeving van de Usseler Es. Geconcludeerd wordt, dat de bijdrage van het bedrijvenpark zeer gering is en dat significante negatieve effecten op deze gebieden uit te sluiten zijn, mede in het licht van het ontwerp toetsingskader van de provincie Overijssel.

Ad 2. Actualisatie van het ecologische onderzoek

Het onderzoek dat in 2004 is uitgevoerd is geactualiseerd. De voornaamste wijziging op basis van deze rapportage is het waarnemen van meer vogelsoorten dan in de inventarisatie in 2004 waren vastgesteld en het geven van bijzondere aandacht aan het leefgebied van buizerd, kerkuil, steenuil en torenvalk. Dit resulteert in het opnemen van een nieuwe maatregel in het MMA, namelijk het in overleg met het Ministerie van LNV opstellen van een maatregelplan voor het specifiek voor deze soorten nader uitwerken van de groen(structuur)maatregelen die reeds in het voornemen waren opgenomen, eventueel aangevuld met extra maatregelen.

Ad 3. Duurzaamheid

Het Duurzaamheidsplan is door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld (medio 2009). Ten opzicht van het conceptplan zijn een aantal zaken aangescherpt. Het gaat om maatregelen ten aanzien van energie:

- de aanbesteding van de duurzame energievoorziening stelt de randvoorwaarde dat minimaal 20% CO2 reductie bereikt moet worden;
- alle bedrijven sluiten aan op groene stroom (verplichting via parkmanagement);
- op kavelniveau geldt een verplichte bovenwettelijke voorwaarde van een GPR (GPR = Gemeentelijke Praktijkrichtlijn voor duurzaam bouwen) van 6,5 in plaats van een GPR van 6 op basis van bestaande wetgeving (dit wordt geborgd via het gronduitgiftecontract);

en ten aanzien van biodiversiteit:

- behouden, versterken en aanleggen van houtwallen (geregeld in het bestemmingsplan en inrichtingsplan).

Dit levert een wat gunstiger beeld op ten aanzien van duurzaamheid. De scores en de conclusies veranderen hierdoor echter niet.

Zoals eerder geschreven, is deze wijziging van het MER door de gemeenteraad aanvaard

d.d. 5 oktober 2009. Deze wijziging van het MER is samengevoegd met het MER zoals dat 22 juni 2009 door de gemeenteraad was aanvaard. Daardoor is weer één (gewijzigd) Milieueffectrapport (MER) ontstaan (gedateerd 6 oktober 2009). Voor de MER wordt verwezen naar de Bijlage 1 bij de Toelichting "MER".

5.1.2 Geluid

5.1.2.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan "Usseler Es" is de akoestische situatie in beeld gebracht. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in verschillende wetten en regelingen. Afhankelijk van de bron en regeling gelden er voorkeursgrenswaarden, streefwaarden of maximale grenswaarden voor geluidgevoelige functies. Om te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde eisen is onderzoek nodig. Onderzoek naar de geluidsbelasting is nodig indien nieuwe geluidgevoelige functies worden gerealiseerd en wanneer nieuwe bronnen met een onderzoekszone mogelijk worden gemaakt.

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan het geluid vanwege het wegverkeer op de wegen rond de Usseler Es (Afinkstraat/Usselerrondweg, Rijksweg 35 en Westerval) en op de Usseler Es (o.a. Haaksbergerstraat en lokale wegen) en aan de geluidszones van het op de Usseler Es te ontwikkelen industrieterrein en van het bestaande industrieterrein Havengebied-Usselerhalte.

Om de geluidsbelasting vanwege bovengenoemde wegen en industrieterreinen inzichtelijk te maken is door de afdeling Beleid & Advies van het cluster Bouwen en Milieu van de gemeente Enschede een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek tbv bestemmingsplan "Usseler Es" te Enschede", van 7 september 2009 (zie Bijlage 5 bij deze Toelichting, onder "Geluidsonderzoek"). In het onderzoek zijn de huidige en toekomstige situatie, met en zonder ontwikkeling van de Usseler Es, onderzocht.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied wordt de realisatie van een nieuwe woning en de reconstructie en aanleg van diverse wegen mogelijk gemaakt.

Nieuwe woning

Binnen het plangebied wordt ten noorden van de woning Haaksbergerstraat 906 de realisatie van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. De woning dient als vervanging van de woning Haaksbergerstraat 900. De woning zal zowel vanwege het wegverkeer op de Haaksbergerstraat als op Rijksweg 35 een geluidsbelasting van 53-58 dB ondervinden. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het treffen van geluidreducerende maatregelen op overwegende bezwaren van landschappelijke en financiële aard stuit. Om de realisatie van de woning mogelijk te maken wordt een hogere grenswaarde vastgesteld.

In de Geluidnota Enschede 2009-2012 zijn voorwaarden voor het stellen van een hogere waarde opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat aan de voorwaarde van een geluidluwe gevel wordt voldaan. Of voldaan wordt aan de overige voorwaarden, verblijfsruimten en buitenruimte bij voorkeur aan de geluidluwe zijde, kan in dit stadium niet beoordeeld worden omdat nog geen concreet plan voor de woning is ingediend. Bij de indiening van een concreet plan zal getoetst worden of aan de overige voorwaarden voldaan wordt. Dan zal tevens in het kader van het Bouwbesluit gekeken worden of gevelmaatregelen nodig zijn om te voldoen aan de eisen voor de karakteristieke gevelwering.

De voor de vervangende woning van Haaksbergerstraat 900 vast te stellen hogere waarden is 58 dB voor het wegverkeerslawaai van de Haaksbergerstraat en Rijksweg 35.

Reconstructie en nieuwe wegen

Als gevolg van het te ontwikkelen industrieterrein op de bolling en de te ontwikkelen bedrijventerreinen in de kansen wordt de wegenstructuur op de Usseler Es gewijzigd. Het gaat daarbij om:

- a. ontsluiting westelijke krans;
- b. ontsluiting industrieterrein Usseler Es (noordelijk en oostelijke ontsluiting);
- c. rondweg industrieterrein Usseler Es;
- d. ontsluiting oostelijk bedrijventerrein (tussen Haaksbergerstraat en Rijksweg 35).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeer op de ontsluiting westelijke krans, de noordelijke ontsluiting van het industrieterrein Usseler Es en de ontsluiting van het oostelijke bedrijventerrein voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Vanwege de oostelijke ontsluiting en vanwege de rondweg (westelijk deel) van het industrieterrein Usseler Es wordt de voorkeursgrenswaarde op drie woningen overschreden. Het betreft de woningen Usselerschoolweg 44 en Harberinksweg 2 en 2A.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het treffen van maatregelen om diverse redenen (bezwaren van landschappelijke, financiële en/of verkeerskundige aard) niet mogelijk is. Om de wegenstructuur te kunnen wijzigen zullen hogere waarden worden vastgesteld.

In de Geluidnota Enschede 2009-2012 zijn voorwaarden voor het stellen van een hogere waarde opgenomen. Op bestaande woningen is alleen de voorwaarde van een geluidluwe gevel van toepassing.

Uit het onderzoek blijkt dat de woning Usselerschoolweg 44 en de woning Harberinksweg 2 beschikken over een geluidluwe gevel. De vanwege het wegverkeer op de oostelijke ontsluiting vast te stellen hogere waarde voor de woning Usselerschoolweg 44 is 51 dB. De voor de woning Harberinksweg 2 vast te stellen hogere waarde vanwege het wegverkeer op de rondweg is eveneens 51 dB.

De woning Harberinksweg 2A beschikt niet over een geluidluwe gevel. Hiermee wordt niet voldaan aan de Geluidnota Enschede 2009-2012. Van de geluidnota zal na een bestuurlijke afweging worden afgeweken, en zal vanwege het wegverkeer op de rondweg voor de woning Harberinksweg 2A een hogere waarde worden vastgesteld van 52 dB. In de bestuurlijke afweging is meegenomen dat de cumulatieve geluidsbelasting met name wordt veroorzaakt door de bovenlokale wegen en niet door de lokale wegen op de Usseler Es. De rondweg heeft daardoor geen invloed op de geluidskwaliteit van het gebied waarin de woning is gelegen. Daarnaast is, op grond van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan voor de Usseler Es, voor het behoud en de beleving van de bolling het systeem van een rondweg met dwarswegen haaks op de hoogtelijnen noodzakelijk.

Op grond van artikel 111 van de Wet geluidhinder mag de geluidsbelasting binnen bestaande woningen ten hoogste 33 dB bedragen. Onderzocht zal worden of de woningen Usselerschoolweg 44 en Harberinksweg 2 en 2A hieraan voldoen. Indien niet voldaan wordt zullen maatregelen getroffen worden.

5.1.2.3 Industrielawaai

Binnen het plangebied zijn de geluidszones van het te ontwikkelen industrieterrein Usseler Es en het bestaande industrieterrein Havengebied/Usselerhalte gelegen.

Industrieterrein “Usseler Es”

Het bestemmingsplan maakt de vestiging van Wet geluidhinder inrichtingen op het industrieterrein Usseler Es mogelijk. In verband hiermee dient rond het industrieterrein een geluidszone te worden vastgesteld. In het akoestisch onderzoek is ten behoeve van de zonering de 50 dB(A)-contour berekend. De geluidszone dient ten minste het gebied tussen het industrieterrein en de berekende 50 dB(A)-contour te bevatten. Voor het industrieterrein Usseler Es wordt een ruimere zone dan de berekende 50 dB(A) contour vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat op alle bestaande woningen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Wet geluidhinder. In de praktijk betekent dit dat alle bestaande woningen buiten de geluidszone komen te liggen.

De nieuwe woning, die als vervanging dient van de woning Haaksbergerstraat 900, zal echter binnen de zone komen te liggen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het treffen van geluidreducerende maatregelen niet mogelijk is. Om de realisatie van de woning mogelijk te maken wordt een hogere grenswaarde vastgesteld.

In de Geluidnota Enschede 2009-2012 zijn voorwaarden voor het vaststellen van een hogere waarde opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat aan de voorwaarde van een geluidluwe gevel wordt voldaan. Of voldaan wordt aan de overige voorwaarden, verblijfsruimten en buitenruimte bij voorkeur aan de geluidluwe zijde, kan in dit stadium niet beoordeeld worden omdat nog geen concreet plan voor de woning is ingediend. Bij de indiening van een concreet plan zal getoetst worden of voldaan wordt. Dan zal tevens in het kader van het Bouwbesluit gekeken worden of gevelmaatregelen nodig zijn om te voldoen aan de eisen voor de karakteristieke gevelwering.

De vanwege het industrieterrein Usseler Es voor de vervangende woning Haaksbergerstraat 900 vast te stellen hogere waarden is 55 dB(A).

Industrieterrein “Havengebied/Usselerhalte”

Het industrieterrein Havengebied/Usselerhalte is een bestaand industrieterrein waarvan de zone reeds is vastgesteld. Binnen de zone van het industrieterrein Havengebied/Usselerhalte worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

Voor het rapport "Akoestisch onderzoek tbv bestemmingsplan “Usseler Es” te Enschede (Gemeente Enschede, 7 september 2009)" wordt verwezen naar de Bijlage 5 bij deze Toelichting, onder "Geluidsonderzoek".

5.1.3 Bodemkwaliteit

Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben aangegeven, dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek moeten verrichten naar de kwaliteit van de gronden binnen het plangebied. Bodemonderzoeken kunnen echter in verschillende gradaties plaatsvinden. Naast de uitvoering van een historisch onderzoek, kan het noodzakelijk zijn een verkennend, of – indien de onderzoeksresultaten daar aanleiding toe geven – zelfs aanvullend bodemonderzoek te laten plaatsvinden in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan te worden nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. De gesteldheid van de bodem kan daarbij een rol spelen.

De Usseler Es wordt ingesloten door de A35, Usselerrondweg en de Westerval. Het gebied is ingedeeld in 13 deellocaties, waarvan deellocatie 7 in het geheel niet is onderzocht (LNK U 1873 en LNK U 1874). Er is door de eigenaar geen toestemming verleend voor het uitvoeren van bodemonderzoek. De locatie is grotendeels in gebruik als akker en weiland. Deelgebieden 2 tot en met 7 bestaan voor een deel uit boerenerf, ter plaatse van deelgebied 13 is een volkstuintencomplex gelegen.

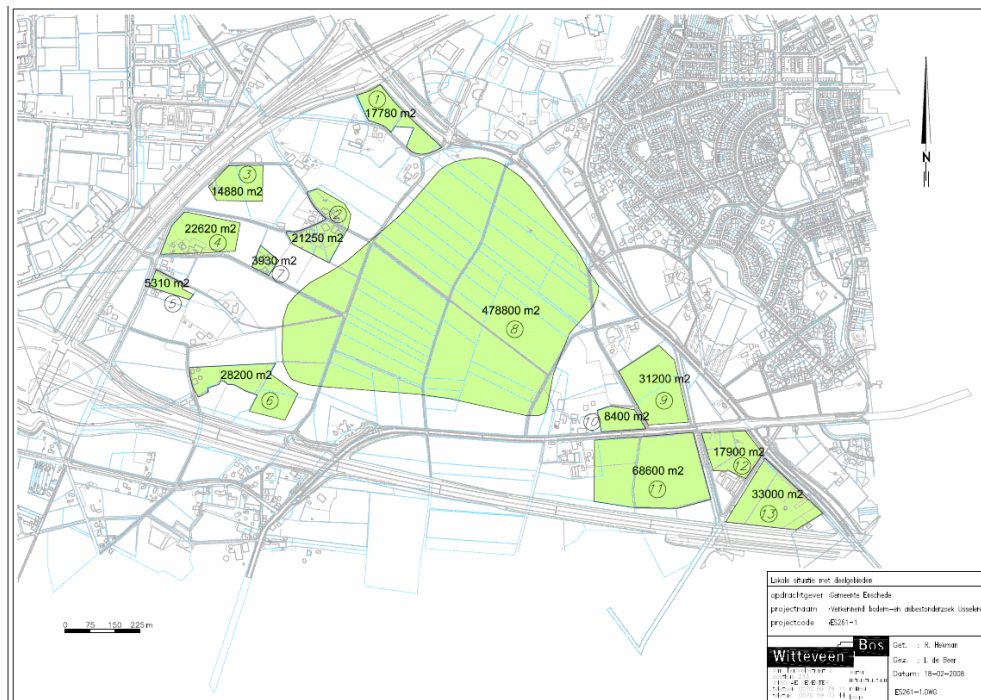
Beschikbaar bodemonderzoek:

Er is een bodemrapport opgesteld; namelijk het "Verkennd bodem- en asbestonderzoek aan de Usseler-Es te Enschede, Witteveen + Bos, ES261-1-20, 28 augustus 2008" (zie Bijlage 6 bij deze Toelichting, onder "Bodemonderzoek"). De conclusies van het rapport zijn de volgende:

Ter plaatse van de volgende deelgebieden is de bodem voldoende onderzocht en zijn er geen tot lichte verontreinigingen aangetroffen (zie voor de indeling van deelgebieden de Figuur hieronder).

- Deellocatie 1
- Deellocatie 4
- Deellocatie 5
- Deellocatie 6
- Deellocatie 10
- Deellocatie 11

Nader bodemonderzoek is bij bovenstaande deelgebieden niet noodzakelijk, de tussen- dan wel interventiewaarde wordt voor geen van de onderzochte stoffen overschreden.



Figuur 13: Locaties m.b.t. bodemonderzoeken

De onderstaande deellocaties zijn aanvullend onderzocht om de ernst en omvang van de verontreinigingen te bepalen:

- Deellocatie 2: omvangbepaling asbestverontreiniging;
- Deellocatie 3: zinkverontreiniging in diepte en noordoostelijke richting afperken;
- Deellocatie 13: PAK in de asfalthoudende bovengrond.

In de volgende deelgebieden zijn zware metalen matig tot sterk verhoogd aangetroffen in het grondwater:

- Deellocatie 8: barium- en nikkelverontreiniging in het grondwater;
- Deellocatie 9: bariumverontreiniging in het grondwater;
- Deellocatie 12: nikkelverontreiniging in het grondwater;
- Deellocatie 13: zinkverontreiniging in het grondwater.

Voor deze verontreinigingen moet de keuze gemaakt worden of ze ofwel afgeperkt (middels een nader onderzoek) dan wel moet worden aangetoond dat de gehalten van nature aanwezig zijn (middels fysisch onderzoek).

Deellocatie 2; asbestverontreiniging:

Tijdens het verkennend asbestonderzoek is in één gat een asbestgehalte boven de interventiewaarde aangetroffen (248,49 mg/kg d.s.) in puin. Rondom dit gat zijn vier aanvullende gaten gegraven waarvan het asbestgehalte bepaald is voor de horizontale afperking. Voor de verticale afperking is ter plaatse van het eerste gat doorgegraven tot een diepte van 2 m-mv. In geen van de aanvullende gaten zijn asbestgehalten aangetroffen die de interventiewaarde overschrijden. In totaal is circa 16 m² en circa 2,4 m³ met asbest verontreinigd puin op de locatie aanwezig. Er kan op twee manieren met deze asbestspot om worden gegaan, namelijk:

- De spot kenbaar maken, hierbij moeten hekken om de spot geplaatst worden met asbestlint om te voorkomen dat er in het puin geroerd wordt óf
- De spot laten ontgraven door een erkende verwerker onder asbestcondities (melden bij de Arbeidsinspectie).

Deze locatie is inmiddels gesaneerd.

Deellocatie 3; zinkverontreiniging:

Ter afperking en het vaststellen van de ernst van de zinkverontreiniging zijn twee boringen bijgeplaatst voor de horizontale en verticale afperking. In geen van de boringen zijn tussen- dan wel interventiewaarden aangetroffen. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien het feit dat de interventiewaarde niet wordt overschreden, behoeft bij het bouwrijp maken geen rekening te worden gehouden met deze matige verontreiniging.

Deellocatie 13; PAK in de asfalthoudende bovengrond:

In de zwak-asfalthoudende bovengrond ter plaatse van de toegangsweg is een matig verhoogd PAK-gehalte aangetroffen. Rondom deze boring en in de diepte zijn aanvullende boringen geplaatst, er zijn geen tot licht verhoogde gehalten PAK aangetroffen. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien het feit dat de interventiewaarde niet wordt overschreden behoeft bij het bouwrijp maken geen rekening te worden gehouden met deze matige verontreiniging.

Conclusies verkennend en nader bodemonderzoek Usseler Es**Grond:**

De grondverontreinigingen zijn middels een nader onderzoek voldoende afgeperkt. Ter plaatse van deelgebied 2 is een asbestspot aanwezig, deze is inmiddels gesaneerd. Voor de overige deelgebieden zijn geen verdere acties noodzakelijk.

Grondwater:

De zware metalenverontreiniging in het grondwater dient nader te worden onderzocht. Hiervoor kunnen twee sporen gevolgd worden, namelijk:

- Bepalen van de omvang van de verontreinigingen;
- Bepalen of de verontreinigingen van natuurlijke oorsprong zijn.

Optie 1; bepalen van de omvang van de verontreinigingen

Middels het bijplaatsen van peilbuizen wordt de omvang bepaald van de grondwaterverontreiniging. Indien de verontreiniging >100m³ omvat zal een Wbb-traject doorlopen moeten worden, waar een beschikking-aanvraag wordt ingediend bij het bevoegd gezag. Mocht een sanering noodzakelijk zijn, dan bestaat deze uit een passieve sanering, nl. het monitoren van de verontreiniging(en) (mits geen humane risico's) voor een periode van circa vijf jaar. De kosten van dit onderzoek bedragen € 15.000,--. Door de verontreiniging af te perken kan meer zekerheid en duidelijkheid over de verontreiniging naar de toekomstige eigenaren geboden worden. De kosten voor de monitoring zullen circa € 7.500,--/5jr. bedragen.

Optie 2; bepalen of de verontreinigingen van natuurlijke oorsprong zijn

Het onderzoek van keuzeopty 2 wordt uitgevoerd om te bepalen of de aangetroffen verontreinigingen van natuurlijke oorsprong zijn. Ook in dit geval wordt de verontreiniging beschikt (Wbb-traject) maar zal er geen saneringstijdstip vastgelegd worden (mits geen humane risico's). De kosten van dit onderzoek zijn € 10.000,--. Ervaringen in het verleden en bij verschillende onderzoeksbureaus hebben echter aangetoond dat het lastig is om een relatie tussen de verontreinigingen en de natuurlijke oorsprong aan te tonen. Hierdoor moeten mogelijk na het nader onderzoek nog meerdere aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd, waardoor de kosten hoger kunnen uitvallen.

Geadviseerd wordt om de verontreiniging af te perken middels een nader onderzoek en de verontreiniging te laten beschikken (indien noodzakelijk). (Zie voor het Bodemonderzoek Witteveen + Bos ES261-1-20, d.d. 28 augustus 2008 dat als Bijlage 6 bij deze Toelichting is gevoegd, zie: onder "Bodemonderzoek").

5.1.4 Milieuzonering bedrijven

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende inrichtingen (bedrijven of voorzieningen) en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast tengevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In verband met de voorbereiding van het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" heeft een inventarisatie plaatsgevonden van bestaande bedrijvigheid in en rondom het plangebied, die van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Er is onderzoek gedaan naar de potentiële milieubelasting van deze inrichtingen (bedrijven en voorzieningen). De milieubelasting en de bijbehorende contouren worden bepaald door verschillende milieuaspecten, zoals gevaar, hinder, stof, geur, geluid en dergelijke. Aan de hand van dossieronderzoek is, met behulp van de gemeentelijke "Lijst van Bedrijfstypen" (zie Bijlage 2 bij de Regels) en de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", VNG uitgave van 2009, van de aanwezige bedrijven en voorzieningen binnen het plangebied de milieucategorie bepaald. Tevens is een beknopte beschrijving gemaakt van de (bedrijfs)activiteiten en worden voor elk bedrijf of voorziening per milieuaspect de wenselijke afstanden tot woningen aangegeven.

Daarnaast is er aan de hand van een veldonderzoek een aanvullende inventarisatie uitgevoerd. Hieruit zijn bedrijven aan het licht gekomen die niet in het inrichtingenbestand van de gemeente voorkomen, maar waarop wellicht wel de Wet milieubeheer van toepassing is. Ook voor deze bedrijven is de milieucategorie bepaald.

Tenslotte is aan de hand van nader onderzoek gezien in hoeverre de indicatieve hindercontouren, die gebaseerd zijn op de potentiële milieubelasting van de bedrijven en voorzieningen, in werkelijkheid aanwezig zijn. De feitelijke milieubelasting van de verschillende bedrijven en voorzieningen is opgenomen in de aanvullende rapportage.

De resultaten van het onderzoek met de bijbehorende milieuzonering zijn hieronder weergegeven.

5.1.4.1 Bestaande bedrijvigheid

Algemeen en uitgangspunten

In het onderstaande wordt ingegaan op de milieu-aspecten die betrekking hebben op de ontwikkeling van het industrieterrein op de Usseler Es. De bedrijven, die binnen het plangebied zijn gelegen, zijn hierbij in beschouwing genomen. Hierbij is bekeken of de bestaande bedrijven invloed hebben op de nieuw te vestigen bedrijvigheid. Hoewel er geen sprake is van woningbouw, zijn er toch een tweetal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen;
2. Geurgevoelige objecten in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

Ad 1. Voor het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt verwezen naar de paragraaf over externe veiligheid (paragraaf 5.1.7).

Ad 2. Een geurgevoelig object wordt in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij omschreven als "een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarmee permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Het gaat

derhalve niet alleen om woningen, maar bijvoorbeeld ook om kantoorgebouwen en werkplaatsen waar gedurende langere tijd meerdere mensen aanwezig zijn.

Op de Usseler Es zijn een aantal bestaande (agrarische) bedrijven gelegen: deze bedrijven kunnen dus beperkend zijn voor de nieuw te vestigen bedrijvigheid op de Usseler Es.

Aan de hand van dossieronderzoek en raadpleging van het bedrijvenbestand is met behulp van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" voor industriële bedrijven en de Wet geurhinder en veehouderij voor agrarische bedrijven de potentiële en/of wettelijke hindercontour bepaald. Aangezien geen bedrijfsdoorlichting heeft plaatsgevonden, kan niet worden aangegeven of de potentiële milieubelasting in werkelijkheid aanwezig is.

Bedrijven buiten het plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn twee inrichtingen gelegen waarvan de indicatieve contouren (op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering") over een deel van het plangebied loopt.

1. Grolsche Bierbrouwerijen , Brouwerslaan 1

Voor de inrichting gelden de volgende indicatieve contouren (VNG, 2009):

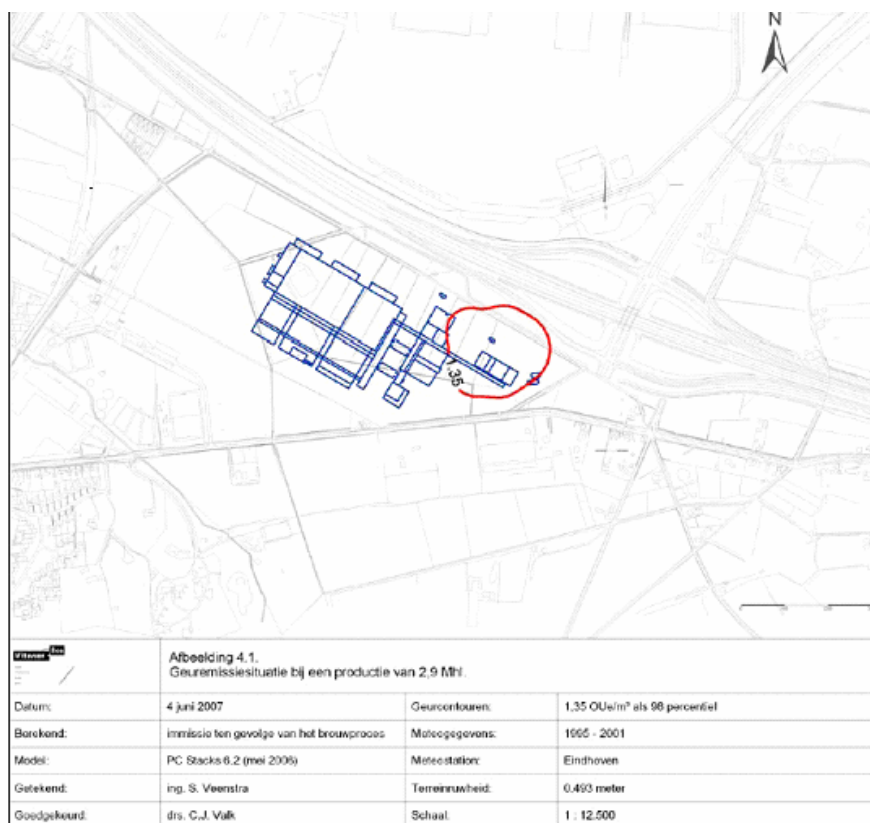
- a. geur: 300 meter;
- b. stof: 30 meter;
- c. geluid: 100 meter;
- d. gevaar: 50 meter.

De aspecten stof, geluid en gevaar leveren geen knelpunt op ter plekke van de Usseler Es.

Geur: Ten aanzien van het aspect geur geldt het volgende: In het kader van de aanvraag voor een nieuwe milieuvergunning, is in opdracht van Grolsch, door Witteveen+Bos geuronderzoek verricht. Het onderzoeksrapport "Geuronderzoek uitbreiding productie naar 6 Mhl" d.d. 8 juni 2007 is als Bijlage 11 bij deze plantoelichting gevoegd, zie: onder "Geuronderzoek Grolsch". Uit het geuronderzoek blijkt dat er twee bedrijfsonderdelen zijn waarbij geur relevant is:

- de brouwerij;
- de waterzuivering.

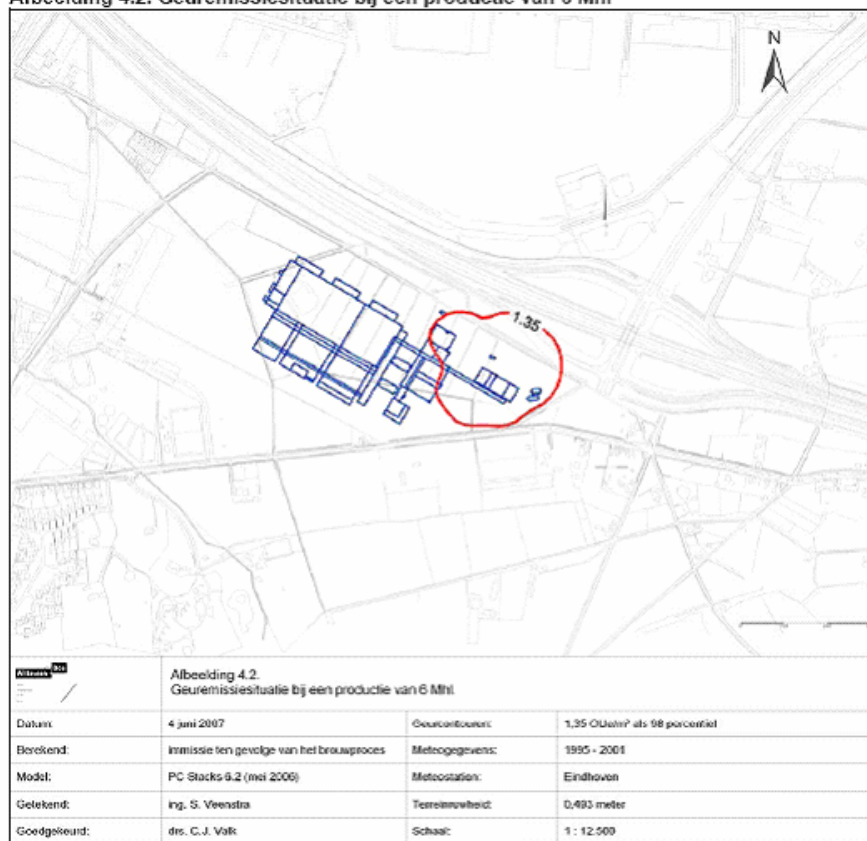
Omdat inmiddels bij de waterzuivering maatregelen zijn getroffen, is die bron volgens het rapport geen relevante geurbron meer. De geursituatie rond de brouwerij ten gevolge van het brouwproces is weergegeven door middel van de contour van 1,35 OUe/m³ als 98 percentiel. Deze norm is afgeleid uit het milieuvoorschrift dat de uurgemiddelde concentratie van 2,7 ge/m³ bij woningen van derden niet vaker dan 2 procent van het jaar mag worden overschreden. De geursituatie is in beeld gebracht voor de huidige productie van 2,9 miljoen hectoliter en voor de aangevraagde productiecapaciteit van 6 Mhl.



Figuur 14: De tekening geeft de Geuremissiesituatie bij een productie van 2,9 Mhl.

Hieruit blijkt dat de geurbron is gelegen aan de oostzijde van de inrichting. Verder blijkt dat de geurcontour niet valt over woningen van derden en daarmee ook niet over het plangebied Usseler Es.

Afbeelding 4.2. Geuremissiesituatie bij een productie van 6 Mhl



Figuur 15: De tekening geeft de geurcontour bij een productiecapaciteit van 6 Mhl.

Uit deze figuur blijkt dat ook in deze situatie de geurcontour niet valt over woningen van derden en daarmee ook niet over het plangebied Usseler Es. Het aspect geur (afkomstig van de Grolsch) levert daarmee geen knelpunt op in het kader van dit bestemmingsplan.

2. Warmtekrachtcentrale Essent (Marssteden 35)

De warmtekrachtcentrale heeft (volgens het VNG boekwerk Bedrijven en Milieuzonering, 2009) de volgende indicatieve contouren:

- geur: 100 meter;
- stof: 100 meter;
- geluid: 500 meter;
- gevaar: 100 meter.

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

Bedrijven binnen het plangebied

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied: deze tabel is gebaseerd op de geldende vergunningen Wet milieubeheer (Wm).

Wm nummer	Adres	Afstand	Bepalend milieu-aspect	Soort bedrijf	Uitbreidings-mogelijkheden
0597	Harberinksweg 49			Geen bedrijf meer	Nee, vergunning zal worden ingetrokken
3139	Harberinksweg 555	50 meter	Stank	Melkrundvee-houderij	Ja
0599	Harberinksweg 561	Geurnorm van 14 OU/m3	Stank	Vleesvarkens-houderij Vergunning voor 1.440 vleesvarkens	ruim
0598	Harberinksweg 60	50 meter	Stank	Akkerbouw Vee (beperkt)	+ ja
1556	Rosinkweg 40	50 meter	Stank	Melkrundvee-houderij	ja
1988	Willemsbeek-weg 5	30 meter	VNG-geluid	Akkerbouw Bosbessen-kwekerij	
0576	Haaksbergerstr 858	100 meter	VNG-geluid	Timmer-Service Werkplaats	
0577	Haaksbergerstr 904	50 meter	VNG-geluid	Landbouw-Mechanisatie-Bedrijf	
0573	Haaksbergerstraat 701	50 meter	VNG-geluid VNG-geur	Wormen kwekerij	

Figuur 16: Overzicht bedrijven binnen het plangebied

De volgende bedrijven zijn niet meer in werking:

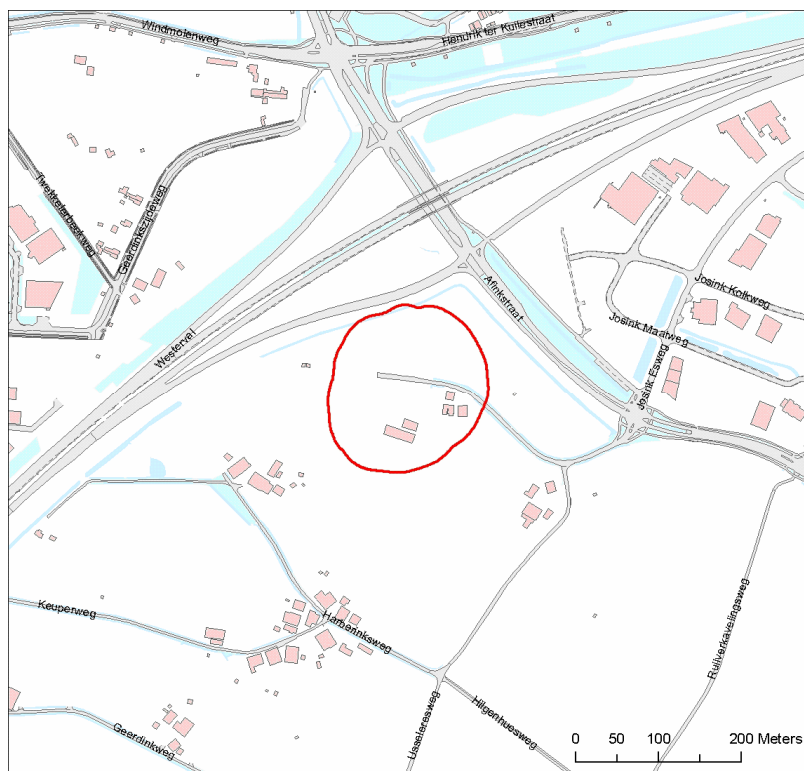
1. Harberinksweg 2 bij controle 20-08-2007 niet in werking;
2. Harberinksweg 59 bij controle 13-04-2007 niet in werking;
3. Eulderinkweg 22 is opgeheven/verwoest;
4. Rosinkweg 25 is opgeheven.

Agrarische bedrijvigheid

Voor de agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden met vaste afstandseisen geldt, dat binnen de stankcirkel van 50 meter geen gebouwen gerealiseerd kunnen worden, waar meerdere mensen gedurende langere tijd verblijven. Ten aanzien van de ontwikkeling van de Usseler Es ontstaan hierdoor geen knelpunten.

De bedrijven aan de Harberinksweg 60 en 555 en de Rosinkweg 40 vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer en kunnen – op grond van de milieuwetgeving – nog uitbreiden tot maximaal 200 melkkoeien (en 50 mve).

Voor agrarische bedrijven waar geuremissiefactoren berekend moeten worden (Harberinksweg 561) geldt dat het bedrijf – op grond van de milieuwetgeving - kan uitbreiden zolang de norm van 14 OU/m3 niet wordt overschreden. Inmiddels is aan dit bedrijf een milieuvergunning verleend waarmee het mogelijk is om uit te breiden. De bijbehorende geurcontour is aangegeven op bijgaande tekening. Deze geurcontour valt voor een groot deel over perceelnummers N8010 en N9358, gelegen ten noordwesten van het bedrijf aan de Harberinksweg 561. De ontwikkeling van kantoorgebouwen op deze percelen wordt door de vergunde uitbreiding grotendeels onmogelijk. Wel is het mogelijk om binnen de aangegeven geurcontour te parkeren en/of een wasstraat te realiseren.



Figuur 17: Geurcontour Harberinksweg 561 (de vergunde 14 OU contour is in rood aangegeven).

5.1.4.2 Nieuwe bedrijvigheid

Bedrijven en milieuzonering

Aanpak

De gemeente Enschede hanteert zowel aan inwaartse als een uitwaartse milieuzonering. In dit geval gaat het om een nieuw bedrijventerrein: dat betekent dat voor de Usseler Es vanuit de gevoelige functies (woningen) binnen en buiten het plangebied zal worden teruggezoned (inwaartse zonering). Daarbij is uitgegaan van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (uitgave 2009, daarvan bijlage 1, "richtafstandentabel voor milieubelastende activiteiten", en bijlage 3, "voorbeeld staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen"). De genoemde afstanden gelden vanaf de grens van de gevoelige functie (bouwblok) tot aan de grens van de (nieuwe) inrichting.

Tabel afstanden en categorieën

Milieucategorie volgens VNG (2009) en volgens bestemmingsplan	Minimale indicatieve afstand (richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied)	Bestemmingsvlak milieucategorie per
1	10 meter	10-30 meter
2	30 meter	30-50 meter
3.1	50 meter	50-100 meter
3.2	100 meter	100-200 meter
4.1	200 meter	200-300 meter
4.2	300 meter	300-500 meter

Figuur 18: Milieucategorieën volgens het VNG boekwerk "Bedrijven en Milieuzonering" (2009).

Resultaat van de toegepaste milieuzonering

Op de bestemmingsplankaart is het resultaat van de zonering weergegeven. Hierbij is teruggezoned vanuit de gevoelige bestemmingen (het betreft in dit geval burgerwoningen, agrarische bedrijfswoningen, recreatiewoningen et cetera, gelegen binnen en nabij het plangebied).

Woningen en Bedrijfswoningen binnen het plangebied

Binnen het plangebied komen op dit moment circa 30 gebouwen voor die als gevoelig dienen te worden aangemerkt. Met de eigenaar-bewoners van deze panden is overleg gevoerd omtrent hun toekomstplannen. Naar aanleiding van deze gesprekken is het mogelijk dat een deel van deze bestaande panden de bestemming bedrijfswoning krijgt. Omdat de bestemming bedrijfswoning (voor de milieu-aspecten geluid, geur en stof) als minder gevoelig wordt aangemerkt, zal het omzetten van de bestemming wonen naar de bestemming bedrijfswoning gunstiger zijn voor de vestiging van nieuwe bedrijvigheid. Voor het aspect gevaar gelden in principe dezelfde afstanden voor zowel bedrijfs- als burgerwoningen.

Geluidszonering

Voor de Usseler Es wordt een geluidszone industrielawaai vastgesteld. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de paragraaf over geluid.

Gevolgen van het nieuwe geluidbeleid

De gemeente is bezig met het ontwikkelen van nieuw geluidbeleid. De Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit Algemene Regels Inrichtingen Milieubeheer (BARIM) bieden de gemeente de mogelijkheid om gebiedsgericht geluidbeleid vast te stellen. De gemeente Enschede maakt van deze mogelijkheid gebruik. Dit betekent dat voor nieuwe inrichtingen het nieuwe beleid gaat gelden.

In het geluidbeleid valt een deel van het plangebied onder het gebiedstype bedrijventerrein (gezoned): het betreft hier het deelgebied gelegen op de bolling van de es. Voor geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen dit gebiedstype gelden de richtwaarden 65 dB(A)(dag), 60 dB(A) (avond) en 55 dB(A) (nacht). In dit gebied worden echter geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. De beide eskransen vallen volgens het geluidbeleid binnen het gebiedstype gemengd gebied. Voor geluidgevoelige bestemmingen gelegen in deze gebieden gelden de richtwaarden 50 dB(A) (dag), 45 dB(A) (avond) en 40 dB(A) (nacht). Met deze richtwaarden is in de geluidszonering voor het terrein rekening gehouden.

Ontwikkeling van zorgboerderijen en hobbymatig houden van dieren

Mocht zich ten aanzien van de bestaande (agrarische) bedrijvigheid een knelpunt voordoen, dan is er de mogelijkheid om in aangepaste vorm verder te boeren, door volgens de uitgangspunten van het Enschedese beleid hobbymatig dieren te houden. Voor de richtlijnen voor het hobbymatig houden van dieren wordt verwezen naar de Bijlage 7 bij de Regels van dit bestemmingsplan: "Werkafspraken vergunningverlening ingevolge de Wet milieubeheer aan agrariërs. (Module bedrijfsmatig en hobbymatig houden van dieren)".

Ook de ontwikkeling van zorgboerderijen (in de westkrans) waarbij ook overnachting (wonen) plaatsvindt is een mogelijkheid. Bij een dergelijke ontwikkeling dient met het volgende rekening te worden gehouden:

1. een zorgboerderij wordt gezien als een geurgevoelig object en kan derhalve beperkend zijn voor de omliggende agrarische bedrijven;
2. voor een zorgboerderij die onderdeel uitmaakt van een veehouderij (of een voormalige veehouderij), dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen;
3. geluidcontouren wegverkeer en zorgboerderijen.

Ad 3. Zorgboerderijen en geluidcontouren wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Voor zorgboerderijen (gezondheidszorggebouw) is een hogere waarde tot 53 dB mogelijk. Om een hogere waarde aan te vragen moet er een ontheffingsgrond zijn.

Mogelijke ontheffingsgronden zijn:

- verspreide situering
- grond- of bedrijfsgebondenheid
- opvulling open plaats
- vervanging bestaande bebouwing

Voor de zorgboerderijen is mogelijk de ontheffingsgrond "grond- of bedrijfsgebondenheid" van toepassing. Voor locaties die buiten de 48 dB-contour van de verschillende wegen zijn gelegen vormt geluid geen belemmering. Locaties, die tussen de 48 en 53 dB-contour van een weg liggen, moeten kritisch bekeken worden. Hier moet bekeken worden of een hogere waarde kan worden aangevraagd.

Het aanvragen van een hogere waarde is pas mogelijk als bron- en overdrachtmaatregelen niet mogelijk zijn en er een ontheffingsgrond is. Binnen de 53 dB-contour zijn geen zorgboerderijen mogelijk. Besloten is om een zorgboerderij bij recht toe te staan in het plangebied. Bij nieuwe plannen voor zorgboerderijen dienen afzonderlijke herzieningen van bestemmingsplannen plaats te vinden.

Stikstofdepositie

Nieuwe bedrijven kunnen zorgen voor depositie van stikstof op omliggende Natura 2000 gebieden. Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 5.1.6 (Natura 2000-gebieden en Natuurbeschermingswet).

5.1.5 Luchtkwaliteit

De Europese richtlijn inzake beoordeling en beheer van de luchtkwaliteit, de Kaderrichtlijn uit 1996 (96/62/EG), biedt het juridisch kader voor het gemeenschappelijk luchtkwaliteitsbeleid in Europa. De implementatie van deze Europese Kaderrichtlijn (en de daarop gebaseerde dochterrichtlijnen met luchtkwaliteitsnormen) in de Nederlandse regelgeving, heeft onder andere plaatsgevonden in de Luchtkwaliteitswet, zoals opgenomen in Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

Bestuursorganen (Rijk, provincies en gemeenten) moeten ingevolge de wet Luchtkwaliteit bij de uitoefening van hun bevoegdheden, die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de in het Besluit vastgestelde grenswaarden in acht nemen voor de volgende stoffen:

1. zwaveldioxide;
2. stikstofdioxide;
3. stikstofoxiden;
4. zwevende deeltjes (PM10);
5. lood;
6. koolmonoxide.
7. benzeen

Op grond van jurisprudentie i.v.m. de Wet Luchtkwaliteit en het voormalige Besluit Luchtkwaliteit, dienen de consequenties van nieuwe ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit te worden onderzocht. Voor wat betreft deze nieuwe ontwikkelingen kan onderscheid worden gemaakt in:

- de consequenties van de aanwezige en nieuwe bedrijvigheid;
- de consequenties van toenemend wegverkeer;
- de consequenties van het situeren van zogenaamde gevoelige bestemmingen (zoals woningen en scholen) in de omgeving van deze bedrijven en wegen.

Het spoor-, lucht- en scheepvaartverkeer is in de Enschedese situatie niet of nauwelijks van invloed op de luchtkwaliteit. Deze conclusie wordt getrokken op basis van de intensiteit van deze vormen van verkeer in relatie tot het niveau van de heersende achtergrondwaarden en de autonome ontwikkelingen.

Er is onderzoek gedaan naar de Luchtkwaliteit door het bureau Royal Haskoning, "Ontwikkeling bedrijvenpark 'Usseler Es'. Toetsing 'Wet luchtkwaliteit'" (d.d. 4 september 2009), zie Bijlage 7 bij deze Toelichting. De conclusies van dit rapport luiden als volgt:

Als gevolg van het bedrijvenpark Usseler Es vinden emissies naar de lucht plaats die de luchtkwaliteit in de omgeving beïnvloeden. Het te bebouwen oppervlakte van het bedrijvenpark bedraagt 58 ha met daarnaast circa 10 ha mogelijk te ontwikkelen bedrijven binnen de bestemming "Bedrijf - Erf". Het bedrijvenpark zal in het jaar 2010 voor 10% gevuld zijn, in het jaar 2015 voor 60% gevuld zijn en in 2020 voor 100% gevuld zijn.

Om de beïnvloeding van de luchtkwaliteit door de emissies van de bedrijven te bepalen is de Wet luchtkwaliteit in ogenschouw genomen. Hierbij is er vanuit gegaan dat "worst case" de totale 58 ha + eventueel 10 ha binnen de bestemming "Bedrijf-Erf" gevuld is met bedrijven. Middels verspreidingsberekeningen is de invloed van de emissies op de luchtkwaliteit in het rapport inzichtelijk gemaakt. Hierbij is de invloed van het bedrijvenpark op de omliggende wegen bepaald en de invloed van het bedrijvenpark op de luchtkwaliteit ter hoogte van de grenzen van het bedrijvenpark. Aangezien het bedrijvenpark als één inrichting is beschouwd en de in beschouwing genomen wegen het bedrijvenpark omringen, zijn de toetsingslocaties langs de wegen gelijk aan de toetsingslocaties langs de rand van het bedrijvenpark als inrichting.

Uit de bepaling van de jaargemiddelde concentraties komt naar voren dat het gecombineerde effect van het bedrijvenpark en de beschouwde wegen leiden tot een toename van de jaargemiddelde NO₂ en fijn stof concentratie. Deze toename leidt voor zowel NO₂ als voor fijn stof niet tot overschrijdingen van de grenswaarde.

Uit de bepaling van het aantal overschrijdingen van de geldende grenswaarde komt naar voren dat het gecombineerde effect van de beschouwde wegen en het bedrijvenpark leiden tot een toename van het aantal overschrijdingen van de uurgemiddelde NO₂ concentratie en de daggemiddelde concentratie voor fijn stof. De toename van het aantal overschrijdingen voor NO₂ leidt echter niet tot een overschrijding van de grenswaarde ter hoogte van de projectlocatie. Voor fijn stof leidt de toename nergens tot overschrijdingen van de grenswaarde. In de situatie waarin de N18 wel is meegenomen worden eveneens geen overschrijdingen berekend.

Toetsing van de invloed op de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling van het bedrijvenpark Usseler Es aan de "Wet luchtkwaliteit" (Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer) toont derhalve aan, dat in alle jaren geen overschrijdingen van de toelaatbare waarden worden berekend. Dit geldt zowel voor de emissies vanuit de bedrijven als vanuit het verkeer.

In alle beschouwde jaren wordt in zowel de autonome situatie als in de situatie met de planontwikkeling aan de grenswaarden voldaan. Uit het rapport wordt geconcludeerd dat de realisatie van het bedrijvenpark Usseler Es voldoet aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit (Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer).

(Zie voor het rapport van Royal Haskoning, "Ontwikkeling bedrijvenpark 'Usseler Es'. Toetsing "Wet luchtkwaliteit" d.d. 4 september 2009. Dit rapport is als Bijlage 7 bij deze Toelichting gevoegd, onder "Luchtkwaliteit").

5.1.6 Natura 2000 gebieden en Natuurbeschermingswet

De Habitatrichtlijn schrijft voor dat de nodige maatregelen genomen dienen te worden voor het behoud of herstel van de natuurlijke habitats en habitats van soorten in een gunstige staat van instandhouding. De richtlijn eist daarbij dat passende maatregelen worden genomen, om te voorkomen dat door menselijk handelen of andere factoren, een verslechtering plaatsvindt van de kwaliteit van habitats of significante verstoring van soorten. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden aangewezen. Plannen en projecten met potentieel significante effecten voor Natura-2000 gebieden moeten aan een passende beoordeling worden onderworpen. Dergelijke plannen of projecten kunnen pas worden toegestaan indien daaruit blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het Natura-2000 gebied niet worden aangetast.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal Natura-2000 gebieden. De emissies afkomstig van de nieuw te realiseren of uit te breiden bedrijven (en het verkeer) op de Usseler Es kunnen invloed hebben op deze natuurgebieden in de vorm van depositie.

Omdat bedrijven doorgaans meer NO₂ emissie veroorzaken dan SO₂ emissie en omdat stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden veelal het meest kritisch is, is de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden ten gevolge van de ontwikkeling van de Usseler Es in beeld gebracht.

Het onderzoeksrapport (Royal Haskoning, d.d. 7 september 2009) concludeert het volgende: De maximale depositie aan de rand van de Natura-2000 gebieden (ten gevolge van de Usseler Es) is in alle gevallen lager dan 0,5% van de meest kritische depositiewaarde. Bij vijf van de zeven gebieden is de depositie zelfs lager dan 0,25%. Het is daarmee niet aannemelijk dat deze lage waarden significante effecten zullen hebben op de instandhoudingsdoelen van de omliggende Natura-2000 gebieden.

In dit kader is ook het Toetsingskader van belang dat de provincie Overijssel op dit moment ontwikkelt, en waarvan de uitgangspunten onlangs in een bestuurlijk overleg zijn vastgesteld. Doel van dit Toetsingskader is dat op termijn een verbetering van de situatie ten aanzien van de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden bereikt wordt, zonder dat elke ontwikkeling met een geringe stikstofuitstoot wordt geblokkeerd. Het Toetsingskader voorziet in een drempelwaarde van 0,5% van de kritische depositiewaarde: bij een depositie beneden deze drempelwaarde zal een bedrijf een Natuurbeschermingswetvergunning kunnen verkrijgen zonder verdere voorwaarden aan de uitstoot. Aangezien alle bedrijven gezamenlijk (incl. het extra verkeer) op het bedrijvenpark Usseler Es beneden deze drempelwaarde blijven, kan aangenomen worden dat geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkeling van het bedrijvenpark in het kader van de depositie van stikstof op Natura-2000 gebieden aan de orde zijn.

(Zie: het rapport van Royal Haskoning, "Resultaten inschatting depositie Usseler Es", d.d. 7 september 2009. Dit rapport is als Bijlage 9 bij deze Toelichting gevoegd, onder "Onderzoek Natura 2000-gebieden Nbw").

5.1.7 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen die voor de omgeving aanwezig zijn. Dit zijn:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

In het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan heeft het kabinet de lijnen uitgezet voor de vernieuwing van het beleid inzake externe veiligheid. Het uiteindelijke beleidsdoel is de burger in zijn woon-, werk- of leefomgeving te beschermen door er voor te zorgen dat het persoonlijke risico veroorzaakt door activiteiten met gevaarlijke stoffen voldoende klein is. Tevens is het beleidsdoel erop gericht de kans op een ramp voldoende klein te houden. Burgers mogen voor de veiligheid van hun woonomgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord. Daarbij spelen maatschappelijke baten van en de beschikbare alternatieven voor de desbetreffende activiteit een belangrijke rol.

5.1.7.1 Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen

Op 10 juni 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) gepubliceerd in het Staatsblad. Dit besluit, dat milieukwaliteitseisen formuleert op het gebied van externe veiligheid, is op 27 oktober 2004 [laatst gewijzigd per 13 februari 2009 (Staatsblad 2009, 47)]. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi de bevoegde gezagen Wet milieubeheer en Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen kwetsbare objecten (objecten waar zich [veel] mensen ophouden) en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Hiertoe is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (hierna: Revi) opgesteld (inwerkingtreding d.d. 27 oktober 2004, bekendgemaakt Staatscourant 2004, 183). [Laatst gewijzigd op 1 juli 2009 (Staatscourant 2009, 116)]. Het Revi beschrijft de normen met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Bevi.

Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Bevi (en het daarbij horende Revi) naleven bij de opstelling van bestemmingsplannen. Eén van de normen is, dat zowel de gemeentelijke als ook de regionale brandweer bij dergelijke plannen om advies moet worden gevraagd. In het Bevi is voor het plaatsgebonden risico ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde opgesteld, met betrekking tot beperkt kwetsbare objecten is het plaatsgebonden risico een richtwaarde. Het onderscheid in het Bevi tussen de waarden voor het plaatsgebonden risico in bestaande en nieuwe situaties voor kwetsbare objecten komt uiterlijk in 2010 te vervallen. De normen in het besluit zijn niet effectgericht, maar gebaseerd op een risico-effectbenadering. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden; gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen.

In het Bevi is geen harde norm voor het groepsrisico vastgelegd. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht. In het Bevi is een voorschrift opgenomen, op grond waarvan inzicht moet worden gegeven in de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent een inspanningsverplichting bij de besluitvorming rond ruimtelijke plannen waarbij onder andere de mogelijkheden tot verlagen van de risico's, de zelfredzaamheid en de hulpverlening van belang zijn. Hiervoor is door het ministerie van VROM in augustus 2004 de "Handleiding verantwoordingsplicht groepsrisico" (in concept) opgesteld. Dit document geeft een handleiding m.b.t. het verantwoorden van het groepsrisico.

5.1.7.2 Transport gevaarlijke stoffen

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Stcrt. 147, 4 augustus 2004) wordt het beleid beschreven over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Een wettelijke verankering van deze risiconormen is in voorbereiding. Het vervoer van gevaarlijke stoffen kent verschillende modaliteiten: vervoer over de weg, het spoor, over het water (zee en binnenwater) en door buisleidingen. Voor de modaliteiten weg, spoor en water zijn in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat de zogenoemde risicoatlassen opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende modaliteiten de risico's en mogelijke knelpunten in kaart gebracht. Deze atlassen geven een beeld van de bestaande situatie m.b.t. het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor buisleidingen is een dergelijke atlas nog niet opgesteld. Met betrekking tot de aardgasleidingen wordt als eerste het document "Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984 en de daarop gebaseerde NEN 3650 geraadpleegd. Ten tweede wordt gekeken naar de voorlopig door het RIVM aangegeven maximale plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} voor de afzonderlijke typen aardgasleidingen. Dit in verband met de herziening van de wetgeving betreffende de buisleidingen die momenteel gaande is.

In de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is voor het plaatsgebonden risico ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde opgesteld. Met betrekking tot beperkt kwetsbare objecten is het plaatsgebonden risico een richtwaarde. Voor het groepsrisico is geen harde norm vastgelegd. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven. Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. In de circulaire is hierover een voorschrift opgenomen, op grond waarvan inzicht moet worden gegeven in de actuele hoogte van het groepsrisico en de toename van het groepsrisico door de ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of toename van het groepsrisico een inspanningsverplichting bij de besluitvorming rond ruimtelijke plannen waarbij onder andere de mogelijkheden tot verlagen van de risico's, de zelfredzaamheid en de hulpverlening van belang zijn.

Voor de regels in verband met vervoer van gevaarlijke stoffen is ook de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van 12 oktober 1995 opgesteld. Op grond van het bepaalde in artikel 11 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen is degene die gevaarlijke stoffen vervoert verplicht de bebouwde kom zoveel mogelijk te vermijden. Deze verplichting geldt niet, indien het vervoer binnen de bebouwde kom noodzakelijk is ten behoeve van het laden of lossen, of omdat er redelijkerwijs geen route buiten de bebouwde kom beschikbaar is.

Op grond van artikel 18 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen kan de gemeenteraad op het grondgebied van zijn gemeente wegen of weggedeelten aanwijzen, waarover de bij ministeriële regeling aangewezen gevaarlijke stoffen, bij uitsluiting mogen worden vervoerd. Bij besluit van de gemeenteraad, in werking getreden op 3 september 2006, zijn de volgende wegen en weggedeelten aangewezen voor de routing binnen de gemeente Enschede:

- A 35/ N 35;
- N 18, inclusief Westerval, Usselerrondweg tot en met de kruising met de Haaksbergerstraat.

Deze routing sluit aan bij de door het Regionale Veiligheidsberaad uitgesproken wens tot een doorgaande regionale routing in Twente.

5.1.7.3 Het gebruik van luchthavens

Vliegvelden en grote luchthavens worden vermeld omdat de kans op het neerstorten van vliegtuigen in de buurt van een vliegveld groter is dan elders. Een luchtvaartongeval is daar dus te voorzien en het is denkbaar dat daarbij (woon)bebouwing wordt getroffen.

Een vliegtuig of helikopter kan overal neerstorten. De gevolgen kunnen dus op elke plek optreden. Het risico is echter het grootst nabij een vliegveld. Bij het opstijgen en landen is de kans op neerstorten het grootst. Dit risico bestaat uit grote luchtvaartongevallen, waarbij zowel civiele als militaire toestellen, en zowel passagiers- als cargotoestellen, betrokken kunnen zijn. Het gaat hierbij vooral om:

- crashes op of nabij een vliegveld tijdens het opstijgen of het maken van een(nood)landing;
- het neerstorten van een vliegtuig in buitengebied;
- het neerstorten van vliegtuigen op bebouwing.

De effecten van dit ramptype die bestreden moeten worden zijn als volgt samen te vatten: relatief veel dodelijke slachtoffers, vooral brandwonden en mechanisch letsel en mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke stoffen.

5.1.7.4 Gemeentelijk beleid

De Externe Veiligheids-visie van de gemeente Enschede [vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede d.d. 18 juni 2007 (stuknr. 12738)], van de gemeente Enschede maakt onderscheid in het naleven van wettelijk vastgelegde grenswaarden (naleven van landelijk beleid) en de vermindering van risico dat verder gaat dan het landelijk beleid (ambitie). Eén van de uitgangspunten binnen het gemeentelijk beleid is: "een benadering op maat gericht op naleving van vigerend landelijk risicobeleid (wegnemen knelpunten). Daar waar al aan landelijke eisen voldaan wordt, streven naar risicoreductie en actieve verantwoording over omgaan met restrisico's (preparatie van brandweer, strikte handhaving op veiligheidsaspecten) naar bevolking en betrokken bedrijven". De ambitie binnen het gemeentelijk beleidskader heeft, met inzet van eigen middelen, geleid tot een start van deze uitvoering. Het gemeentelijk en het landelijk beleidskader eisen hetzelfde resultaat met het verschil dat het gemeentelijk beleidskader de maatregelen sneller wil doorvoeren dan landelijk vereist is.

Naast de Bevi-inrichtingen (die als prioritaire bedrijven worden aangewezen binnen de gemeente) kunnen middels een checklist, opgesteld door de gemeente Enschede, ook andere inrichtingen als "prioritair" worden aangewezen. Bij deze inrichtingen zou een plaatsgebonden risicocontour $PR 10^{-6}$ contour buiten de terreingrens mogelijk kunnen zijn. Deze bedrijven vallen niet onder het Bevi, maar worden wel met name in deze paragraaf genoemd als zijnde bedrijven waar in het kader van de externe veiligheid rekening mee gehouden dient te worden. Deze bedrijven komen, indien van toepassing, hieronder bij paragraaf "Overige aspecten waarvoor het Bevi niet van toepassing is" aan de orde.

5.1.7.5 Externe veiligheid betreffende het plangebied Usseler Es

In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe dit bestemmingsplan zich verhoudt tot het hierboven genoemde beleid op het terrein van de externe veiligheid.

Bevi

Binnen het plangebied

Binnen het plangebied is het voor Bevi-bedrijven niet toegestaan om zich te vestigen. Deze bedrijven zijn middels een wijzigingsprocedure wel inpasbaar mits aan de dan geldende wet- en regelgeving wordt voldaan. Het plangebied grenst niet aan een bedrijf waarop het Bevi betrekking heeft.

In de nabijheid van het plangebied

Norit Proces Technology Holding B.V. (Marssteden 50) is een inrichting waarop het BEVI betrekking heeft. Voor deze inrichting is in december 2002 een QRA opgesteld. Uit deze QRA blijkt dat de PR-contour vanwege de chemicaliënopslag niet tot in het plangebied reikt en de effectafstand het plangebied schampt. Binnen deze effectafstand bevinden zich echter geen (beperkt) kwetsbare objecten en worden deze ook niet mogelijk gemaakt.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan geen belemmeringen ondervindt ten gevolge van dit bedrijf.

Overige aspecten waarvoor het Bevi niet van toepassing is

Hiermee worden bedrijven bedoeld die niet onder het Bevi vallen maar vanwege aard en eventuele omgevingseffecten toch relevant kunnen zijn. In het plangebied komen geen bedrijven voor, waarop deze aspecten van toepassing zijn.

Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Op basis van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het transportrisico van alle modaliteiten met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan beoordeeld. Tevens is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen in acht genomen.

Modaliteit Weg

Het plangebied wordt omsloten door wegen, A35, Westerval, Haaksbergerstraat en de Usselerrondweg, die deel uitmaken van de transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de overige trajecten zal, indien vereist overeenkomstig het Raadsbesluit "Routering gevaarlijke stoffen" dd. 3 juli 2006, bij het bevoegd gezag ontheffing moeten worden aangevraagd.

Plaatsgebonden risico

Informatie in de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (2007) geeft aan dat het transport van gevaarlijke stoffen over de A35, Westerval, Haaksbergerstraat en de Usselerrondweg, geen plaatsgebonden risicocontour $PR 10^{-6}$ oplevert. Met betrekking tot het plaatsgebonden risico is er geen sprake van beperkingen voor bebouwing langs deze transportroute.

Groepsrisico

Binnen het gebied is het aantal aanwezigen sterk wisselend. Voor de bepaling van het groepsrisico is derhalve het deel beschouwd dat binnen de invloedssfeer van de A35 is gelegen. Hier is voor wat betreft de bedrijvenlocaties conservatief uitgegaan van een continue aanwezigheid van 65 en 40 personen per hectare. Zowel overdag als 's nachts. Voor wat betreft de woningen is uitgegaan van 56 aanwezigen overdag en 80 's nachts.

De invoergegevens van het model zijn overeenkomstig de telgegevens die in 2007 hebben plaatsgevonden over de A35 tussen de afrit 26 en de Duitse grens.

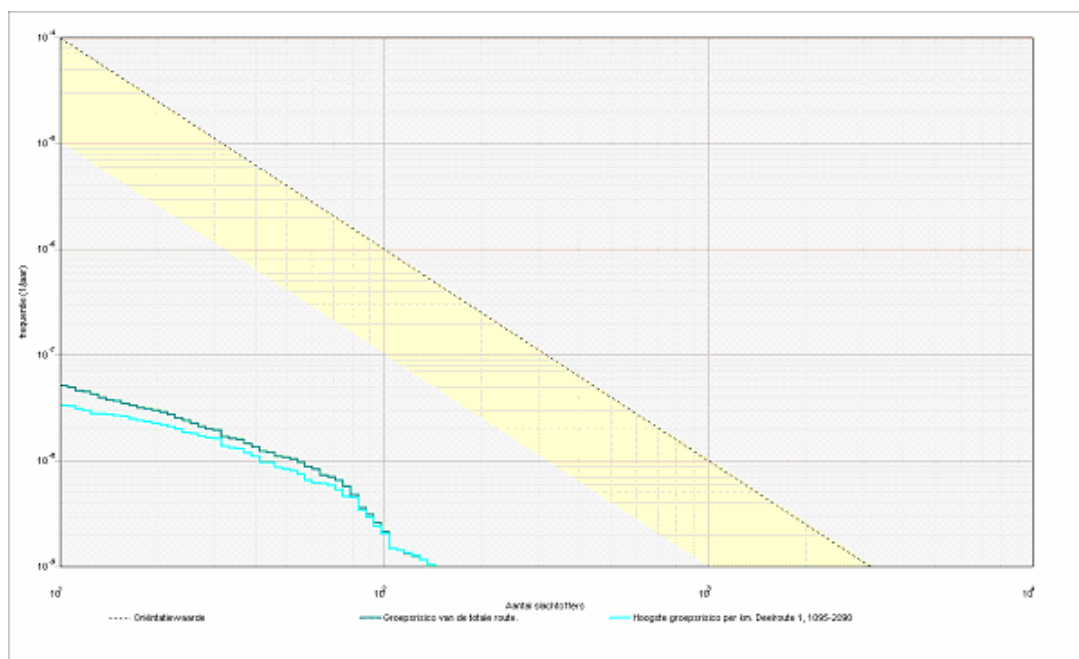
Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is in de huidige situatie gelijk aan die van de toekomstige situatie. Het aantal transportbewegingen blijft namelijk gelijk. Uit de berekening met RBM II blijkt dat er geen sprake is van een $PR 10^{-6}$ contour. Dit geldt zowel voor de huidige als de toekomstige situatie.

Groepsrisico huidige situatie

Berekening voor de huidige situatie is uitgevoerd, daaruit blijkt dat in de huidige situatie geen sprake is van een groepsrisico.

Groepsrisico toekomstige situatie



Figuur 19: Grafiek groepsrisico Modaliteit Weg (vervoer gevaarlijke stoffen)

De normwaarde van de toekomstige situatie ten opzichte van de oriëntatiewaarde is overeenkomstig het beleid van de Gemeente Enschede kleiner 25%. Dat wil zeggen dat het groepsrisico $< 0.1\%$ van de oriëntatiewaarde bedraagt. Hierbij wordt opgemerkt dat bij een normwaarde van 1 nog juist aan de oriëntatiewaarde wordt voldaan. Het maximaal aantal berekende slachtoffers is 144. In de huidige situatie is er geen groepsrisico. Deze grafiek geeft dus tevens de toename van het groepsrisico weer.

(Voor de berekening van het Groepsrisico zie Bijlage bij deze Toelichting, onder "Externe Veiligheid").

Modaliteit Spoor

Op de hieronder afgebeelde kaart 'vervoer gevaarlijke stoffen via het spoor' (bron: Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Spooratlas 1998) wordt een indicatie gegeven van de vervoerintensiteiten van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Uit de tekening kan worden opgemaakt dat de spoorverbinding Hengelo - Enschede en Enschede - Gronau niet wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan behoeft hier derhalve geen rekening mee te worden gehouden.



Figuur 20: Vervoer gevaarlijke stoffen via het spoor

Modaliteit Water

In de Risicoatlas Hoofdvaaarwegen Nederland (bron: Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2003) wordt een indicatie gegeven van de vervoerintensiteiten van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de binnenwateren. Uit de atlas kan worden opgemaakt dat het Twentekanaal tussen Hengelo en Enschede enkel voor wat betreft gevaarlijke stoffen wordt gebruikt voor het vervoer van brandbare vloeistoffen. Uit de atlas blijkt dat er geen plaatsgebonden risico is berekend en dat er ook geen sprake is van een groepsrisico. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan behoeft hier geen rekening mee te worden gehouden, aangezien het plangebied niet nabij het Twentekanaal is gelegen.

Modaliteit Buisleidingen

Binnen het plangebied is een 24" hogedruk aardgasleiding gelegen en zijn er vergevorderde plannen voor een 36" hogedruk aardgasleiding. Het beleid ten aanzien van aardgasleidingen is neergelegd in de ministeriële circulaire van 26 november 1984 en de daarop gebaseerde NEN 3650. In het beleid worden twee typen veiligheidsafstanden onderscheiden, namelijk bebouwing- en toetsingsafstanden. De bebouwing- en toetsingsafstand rond de leiding komen overeen met de risicocontouren rond de leiding waarvoor het plaatsgebonden risico op overlijden wegens het falen van de leiding 10^{-6} per jaar, respectievelijk 10^{-8} per jaar bedraagt. In het risicobeleid bedraagt het toelaatbaar niveau voor nieuwe (stationaire) situaties ten hoogste 10^{-6} per jaar (d.w.z. een overlijdenskans van maximaal 1 op een miljoen per jaar).

Ten aanzien van de 24" aardgasleiding en de nieuwe 36" aardgasleiding levert dit het volgende beeld op:

Diameter leiding	Overdruk	Toetsingsafstand	Bebouwingsafstand
24"	50,0 - 80,0 bar	80 meter	5 of 25 meter
36 "	50,0 - 80,0 bar	115 meter	5 of 35 meter

Figuur 21: Tabel Veiligheidsafstanden circulaire 1984

Voor het vastleggen van een toelaatbaar tracé voor een nieuwe leiding of het toelaten van nieuwe bebouwing rond een bestaande leiding, dient het volgende in acht te worden

genomen:

- het streven is erop gericht een afstand van de transportleiding tot woonbebouwing of een bijzonder object aan te houden die groter is dan de toetsingsafstand;
- planologische, technische of economische overwegingen kunnen aanleiding geven tot een kleinere afstand van de transportleiding tot woonbebouwing dan de toetsingsafstand;
- in het algemeen kan geen afstand van de transportleiding tot woonbebouwing gehanteerd worden die kleiner is dan de bebouwingsafstand.

In onderhavig plan bestaat het voornemen om nieuwbouw te plegen binnen de toetsingsafstand, overeenkomstig de circulaire van 1984. Hierdoor is een verantwoording met betrekking tot het groepsrisico vereist.

Om een actueel oordeel te vellen omtrent het groepsrisico, is overeenkomstig het advies van de VROM-inspectie, een QRA uitgevoerd voor zowel de bestaande 24" leiding (nr. 66912927-GCS 09-50031, d.d. 28-08-09) als de nieuwe 36" leiding (nr. 2008.R.0714, d.d. 7 mei 2009). Conclusie van deze rapportages is dat er geen beperkingen voortkomen voor de aangegeven planontwikkelingen. Met als kanttekening dat: Naast de berekende GR en PR contouren geldt voor de leidingen een Belemmerde Strook (BS) van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en), zijn onderstaande activiteiten in de Belemmerde Strook (BS) niet toegestaan zonder voorafgaand overleg en schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder:

- het oprichten van enig bouwwerk.
- het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting.
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging.
- het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk.
- diepploegen.
- het aanbrengen van gesloten verhardingen.
- het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.
- het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- het indrijven van voorwerpen in de bodem.

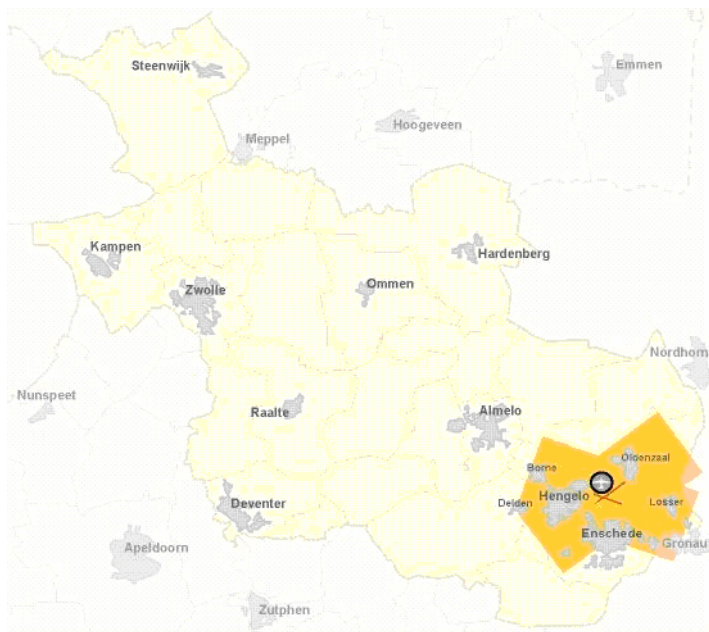
Voorgaande betekent dat, vanwege het ontbreken van een PR-contour en het ruim onder de 25% van de oriënterende waarde blijven van het groepsrisico er overeenkomstig de beleidsvisie van de Gemeente Enschede geen belemmeringen zijn met betrekking tot de hogedruk aardgasleidingen.

De 36" hogedrukaardgasleiding is niet in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat hiervoor een Rijksinpassingsplan wordt gemaakt dat nog in voorbereiding is. Het exacte tracé van deze leiding is nog niet bekend.

(Voor de Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico berekeningen i.v.m. de externe veiligheid voor de genoemde hogedrukaardgasleidingen, zie: Bijlage 22 bij deze Toelichting, "Externe veiligheid").

5.1.7.6 Gebruik van luchthavens

Het plangebied ligt hemelsbreed op circa 10 kilometer van het vliegveld Twente. Op het kaartje 'Risico's luchtvaartongevallen' zijn de start- en landingsbanen op het vliegveld aangeduid met rode lijnen als gebieden waar 75 procent van de ongevallen plaatsvindt. Daarnaast is het met donkergeel aangegeven gebied, het gebied waar 10 procent van de ongevallen plaatsvindt. (bron: www.prv-overijssel.nl). Het plangebied ligt binnen het op de kaart in donkergeel aangegeven gebied.



Figuur 22: Risico's luchtvaartongevallen

5.1.7.7 Advies Regionale Brandweer

In het kader van het Bevi en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het bestuur van de Regionale Brandweer Twente in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. De Regionale Brandweer heeft geen advies gegeven omdat het een situatie betreft waarbij de toename van het groepsrisico onder de 25% blijft. In overleg met de regionale brandweer, overeenkomstig de brief van 12 december 2008 met kenmerk OV/RIB/LM/08006477 (zie Bijlage 22 bij deze Toelichting, "Externe veiligheid"), is er derhalve geen advies gevraagd.

5.1.7.8 Advies gemeentelijke Brandweer

In aanvulling op hetgeen de regionale brandweer adviseert, heeft de gemeentelijke brandweer het volgende geadviseerd op het gebied van bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve capaciteit, planvorming en zelfredzaamheid.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid en de mogelijke opstelplaatsen bij mogelijke (risico)objecten binnen het plangebied zijn in het ontwerp voldoende mogelijk gemaakt. De infrastructuur binnen het plangebied voldoet aan het gestelde in de Handleiding "Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening" van de NVBR die als toetsingskader is aangehouden. Het plangebied is vanaf meerdere zijden te benaderen.

Bluswatervoorziening

Het ontwerp van de bluswatervoorziening in het plangebied voldoet aan de gestelde eisen. De vereiste capaciteit van de primaire bluswatervoorziening zal worden behaald door het drinkwaterleidingnet. De capaciteit hiervan dient minimaal 60 m³/h te bedragen. Aan de eisen ten aanzien van de secundaire bluswatervoorziening wordt voldaan door open water in het plangebied geschikt te maken om te dienen als open bluswatervoorziening, door het projecteren van een bluswateropslag en door gebruik te maken van aanwezige voorzieningen op bedrijventerrein "De Marssteden". Aan de eisen voor de tertiaire voorziening wordt voldaan door gebruik te maken van het aanwezige Twentekanaal. Deze afstand voldoet aan de gestelde eisen.

Repressieve capaciteit

De repressieve inzet in het plangebied voldoet aan de gestelde normering op grond van de brandweezorgnorm. De basis brandweezorg zal worden verleend vanuit de posten in Enschede en Boekelo. Opschaling is in regionaal verband afgedekt. Inzet van de benodigde repressieve middelen is goed mogelijk. Het vervoer van gewonden uit het invloedgebied is mogelijk.

Planvorming

Voor het gehele plangebied zal er een bereikbaarheidskaart worden gemaakt. Afhankelijk van de risico's van objecten die zich in het plangebied gaan vestigen zullen er aanvalsplannen worden opgesteld. Er zijn momenteel al aanvalsplannen voor de bestrijding van incidenten met de in het plangebied aanwezige hogedruk aardgasleidingen, indien er een uitbreiding van dit leidingnet plaats vindt, zullen deze aanvalsplannen moeten worden aangepast. Op grond van de bestemde functies binnen het plangebied is het waarschijnlijk niet noodzakelijk om rampbestrijdingsplannen op te gaan stellen.

Zelfredzaamheid

Ontvluchting vanuit het plangebied is met gebruikmaking van de huidige infrastructuur goed mogelijk. De capaciteit en vluchtrichting van de vluchtwegen voldoet aan de gestelde eisen. Binnen het plangebied zijn er geen bestemmingen geprojecteerd waar concentraties van verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn.

Alarmering van personen die zich bevinden binnen het plangebied kan plaats vinden door het landelijke Waarschuwing en Alarmeringssysteem (sirenemasten). Nagenoeg het gehele gebied wordt gedekt door het aanwezige sirenenetwerk.

5.1.8 Duurzaamheid

Algemeen

Bij de start van het project Usseler Es is aangegeven dat gestreefd zou worden naar de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein (projectvoorstel december 2001). Om dit streven gestalte te geven is in 2004 een quick scan duurzaamheid uitgevoerd (rapportage "Quick scan duurzaamheid Usseler Es, 2004"). In deze rapportage zijn voor een zestal thema's in totaal 49 duurzaamheidsopties beschreven en globaal beoordeeld op onder andere praktische haalbaarheid, milieuwinst, financiële haalbaarheid en ruimtelijke consequenties.

Het ging om de volgende thema's:

- energie;
- water en bodem;
- grondstoffen en afval;
- milieuzorg.
- vervoer
- biodiversiteit.

Indertijd is voor elk van deze opties aangegeven of de betreffende optie in het vervolgtraject van het project zou worden meegenomen, niet zou worden meegenomen, of dat in het vervolgtraject een nadere afweging zou plaatsvinden. Deze préselectie van opties is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde programma van eisen voor de Usseler Es (2007).

Bij vaststelling van het programma van eisen is een amendement aangenomen dat expliciet aandacht vraagt voor duurzaamheid in het verdere planproces.

Duurzaamheid en MER

In het kader van een zorgvuldige besluitvorming wordt voor de Usseler Es een m.e.r.-procedure doorlopen. In het kader van die m.e.r.-procedure is door de Commissie voor de milieu-effectrapportage de vraag gesteld hoe de uiteindelijk gekozen duurzaamheidsopties in het vervolg van het project zullen worden geborgd.

Ten behoeve van het MER-rapport is daarom een duurzaamheidplan opgesteld. In dit duurzaamheidplan zijn de ambities op het gebied van duurzaamheid aangegeven. Verder geeft het duurzaamheidplan aan:

- welke opties per thema zijn gekozen en welke niet;
- welke gekozen opties inmiddels in de diverse plannen zijn verwerkt;
- hoe de gekozen opties zullen worden geborgd.

Dit duurzaamheidplan is d.d. 16 juni 2009 door het College van B&W vastgesteld.

Energie

Het thema energie heeft binnen duurzaamheid op de Usseler Es altijd een speciale plaats ingenomen. Daarom is voor de Usseler Es een energievisie opgesteld, waaruit blijkt welke energie-opties het meest kansrijk zijn (grootste CO2 reductie tegen meest geringe kosten). Begin 2008 is de gemeentelijke ambitie op energiegebied verder aangescherpt. In het "Actieplan duurzaamheid, Klimaataanpak met energie", is namelijk vastgelegd dat de gemeente Enschede in 2020 klimaatneutraal wil zijn. Deze ambitie heeft tot gevolg gehad dat voor de Usseler Es (aanvullend) is nagegaan hoe het bedrijventerrein klimaatneutraal gerealiseerd zou kunnen worden. Het thema energie neemt daarom ook binnen het duurzaamheidplan een aparte plaats in. De ambitie ten aanzien van het thema energie is om een bedrijventerrein te realiseren met een CO2 reductie van minimaal 50%. Om dit te bereiken wordt ingezet op:

- het aanbesteden van een duurzame energievoorziening voor het bedrijvenpark;

- aansluiten van alle bedrijven op groene stroom;
- het realiseren van een bovenwettelijke energieprestatie op kavelniveau.

Windturbines

De plaatsing van hoge windturbines is een stap dichterbij gekomen doordat de gemeenteraad op 6 oktober 2008 akkoord is gaan met het voorstel van B&W - op basis van het rapport "Initiatief windenergie in Enschede" - een zoekgebied aan te wijzen, waarvoor de plaatsing van hoge windturbines nader wordt onderzocht. De Usseler Es maakt onderdeel uit van dit zoekgebied (dat globaal gelegen is langs de Rijksweg 35 tussen de Usselerrondweg in het oosten en Boeldershoek in het westen).

De eventuele realisering van windturbines op de Usseler Es maakt geen onderdeel uit van de binnenkort op te starten aanbesteding van een duurzame energievoorziening voor het bedrijvenpark. Dit vanwege het feit dat er nog veel onderzoek nodig is om na te gaan of en zo ja, waar windturbines binnen het totale zoekgebied mogelijk zijn. Bovendien dienen de eventuele windturbines een bijdrage te leveren aan de stedelijke ambitie.

Eventuele windturbines worden binnen het bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt (in een plandeel gelegen direct ten noorden van de Rijksweg 35). Het college van B&W kan (op verzoek) gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid als door onderzoek is aangetoond dat de beoogde windturbines inpasbaar zijn en als voldaan wordt aan de wet- en regelgeving.

Borging van duurzaamheidsopties via het bestemmingsplan

Middels dit bestemmingsplan worden de volgende duurzaamheidsopties mogelijk gemaakt:

- windturbines: er wordt een zone aangewezen waarbinnen (met wijzigingsbevoegdheid) windturbines gerealiseerd kunnen worden). (De daadwerkelijke realisatie is o.a. afhankelijk van verder onderzoek, marktpartijen et cetera);
- koude warmte opslag (middels warmtepompen);
- andere opties voor het realiseren van een duurzame energievoorziening (zonnepanelen, zonnecollectoren, gebruik overtollig grondwater);
- infiltratievoorzieningen (wadi's etc.);
- bluswatervoorzieningen;
- gesloten grondbalans;
- intensief ruimtegebruik (minimaal bebouwingspercentage, minimaal arbeidsquotient);
- parkeren op eigen terrein;
- verbindingen voor langzaam verkeer;
- natuurvriendelijke oevers;
- versterken groene netwerk;
- aanleg natuurlijk groen op het terrein van bedrijven.

Voor verdere realisering van deze opties is nader onderzoek noodzakelijk of zijn aanvullende borgingsmaatregelen noodzakelijk. Het duurzaamheidplan gaat daar nader op in.

(Voor de rapporten over duurzaamheid, zie de Bijlage 17 bij deze Toelichting, onder "Duurzaamheid").

5.1.9 Trillingen

Trillingen in de bodem kunnen ontstaan door verkeer of door bedrijven die zich vestigen binnen het plangebied. Dit kan leiden tot trillinghinder (bij woningen of nabijgelegen bedrijven et cetera). Trillinghinder door verkeer wordt in dit bestemmingsplan voorkomen door afstand te houden tussen wegen en bijvoorbeeld woningen. Trillinghinder door bedrijven wordt voorkomen door het toepassen van milieuzonering (op basis van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG [2009]) tussen bedrijven en "gevoelige" objecten. Alhoewel deze publicatie nog geen indicatieve afstanden geeft voor trillinghinder, mag worden aangenomen dat bij het toepassen van de aangegeven afstanden trillinghinder bij woningen in de meeste gevallen wordt voorkomen.

Aanvullend hierop wordt via de milieuwetgeving, de "Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (1998)" en de beschikbare SBR-richtlijnen (Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen) voor maatwerk gezorgd (zowel naar woningen als naar nabijgelegen bedrijven met trillinggevoelige apparatuur et cetera).

5.1.10 Hoogspanningsleidingen / - lijnen

In onze leefomgeving komen allerlei vormen van straling en electromagnetische velden voor. De manier waarop mensen worden blootgesteld, de gezondheidseffecten en de wet en regelgeving verschillen voor de verschillende stralingsbronnen. Hoogspanningslijnen zijn een bron van electromagnetische straling (laagfrequente electromagnetische velden).

Beleid m.b.t. Hoogspanningslijnen / - leidingen

Het landelijk beleid ten aanzien van hoogspanningslijnen is weergegeven in een brief van de staatssecretaris van oktober 2005 aan gemeenten, provincies en netbeheerders. Dit beleid richt zich op nieuwe situaties. Er is sprake van nieuwe situaties:

- bij aanleg of wijziging van nieuwe bovengrondse hoogspanningslijnen;
- bij nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van bestaande hoogspanningslijnen.

Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het wijzigen van bestaande bestemmingsplannen moet met dit nieuwe beleid rekening worden gehouden.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan (zoals het bestemmingsplan voor het bedrijvenpark Usseler Es) dient allereerst de indicatieve zone van de hoogspanningslijnen binnen het plangebied te worden aangegeven. De zogenaamde netkaart geeft de breedte van deze indicatieve zone weer. Indien het nieuwe bestemmingsplan niet overlapt met de indicatieve zone, dan heeft het hoogspanningslijnenbeleid geen gevolgen voor de verdere planvorming. Overlapt het bestemmingsplan wel met de indicatieve zone, dan is het van belang de zogenaamde specifieke zone te bepalen. Die specifieke zone bepaalt het ruimtebeslag van de bovengrondse hoogspanningslijn. Overlapt een nieuw bestemmingsplan de indicatieve zone, dan wordt geadviseerd, in overleg met de netbeheerder, de specifieke zone op die locatie te berekenen. Voor die berekening bestaat een handreiking. Overlapt het nieuwe bestemmingsplan ook met de specifieke zone, dan wordt geadviseerd om binnen die zone geen gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, creches en kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Voor een nieuwe hoogspanningslijn wordt direct uitgegaan van de specifieke zone. Doel van het advies is dan om het tracé zodanig te kiezen dat er zo weinig mogelijk gevoelige bestemmingen binnen die zone liggen.

Bij het wijzigen van een bestaand bestemmingsplan of wijzigingen aan een bestaande hoogspanningslijn is het aantal gevoelige bestemmingen in de specifieke zone (voor en na wijziging) maatgevend. Als dit door de voorgenomen wijziging niet toeneemt, dan is die wijziging niet bezwaarlijk.

De gemeente Enschede volgt voor hoogspanningslijnen het landelijke beleid.

Hoogspanningslijnen over de Usseler Es

Binnen het bestemmingsplangebied bevindt zich een bestaande hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn loopt min of meer parallel aan de Usseler rondweg. Het betreft een gecombineerde lijn met spanningen van 110 kV en 380 kV. De indicatieve zone van deze hoogspanningslijn is 145 meter ter weerszijden van de lijn. Een groot deel van het te ontwikkelen bedrijventerrein Usseler Es ligt daarmee binnen de indicatieve zone. Binnen deze zone worden echter geen nieuwe gevoelige bestemmingen ontwikkeld: de Usseler Es is immers een bedrijventerrein. Om die reden is in dit geval geen sprake van een zonering vanuit stralingsrisico en is er geen noodzaak om een specifieke zone te bepalen.

In het kader van de ontwikkeling van de Usseler Es is overleg gevoerd met de leidingbeheerder, Tennet. De leidingbeheerder heeft in een brief (d.d. 11 oktober 2006) de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Usseler Es weergegeven. De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- een belaste strook van 30 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningslijn;
- vrije werkhoogten (ten opzichte van het maaiveld) nabij de hoogspanningslijn;
- maximale bouwhoogten onder de hoogspanningslijn;
- overige beperkingen binnen de belaste strook;
- overige beperkingen buiten de belaste strook.

Deze voorwaarden zijn als Bijlage opgenomen in het Programma van Eisen voor de Usseler Es (december 2006), zie: Bijlage 4 bij deze Toelichting onder "Programma van Eisen".

Stedenbouwkundig plan

In het kader van het stedenbouwkundig plan is (in aanvulling op het bovenstaande) overleg gevoerd met de gemeentelijke Brandweer (d.d. 21-2-2007). Dit in verband met veiligheid. Vanuit de Brandweer zijn ten aanzien van ontwikkelingen nabij de hoogspanningslijn de volgende voorwaarden meegegeven:

- geen verblijfsruimten onder de hoogspanningslijn;
- maximale bouwhoogte onder de hoogspanningslijn bedraagt 4 meter (bij het huidige maaiveld);
- liefst geen bebouwing binnen 30 meter ter weerszijden van de hoogspanningslijn (brandbestrijding is in dit geval namelijk slechts beperkt mogelijk); losstaande bijgebouwen zijn hierbinnen eventueel mogelijk);
- bouwaanvragen binnen de belaste strook (30 meter ter weerszijden van de lijn) dienen te worden voorgelegd aan Tennet;
- inachtnemen van een werkstrook ter plekke van de masten;
- geen opslag van brandbare materialen binnen de belaste strook.

Op basis van de bovenstaande voorwaarden (van Tennet en de gemeentelijke Brandweer) is het stedenbouwkundig plan ontwikkeld. In het stedenbouwkundig plan (versie juni 2009) wordt de belaste strook (30 meter ter weerszijden uit het hart van de hoogspanningslijn) grotendeels vrijgehouden van bebouwing. In een groot deel van de belaste strook worden ontsluitingswegen en parkeerplaatsen gerealiseerd. De belaste strook ligt grotendeels in openbaar (niet uit te geven) gebied. Bovengenoemde voorwaarden vanuit de leidingbeheerder en de Brandweer worden in het bestemmingsplan geborgd. Voor de Usseler Es gaat Tennet akkoord met contouren van 30 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn.

5.1.11 Zoutwinning door Akzo Nobel

De Usseler Es is concessiegebied van Akzo Nobel. Akzo Nobel heeft recht om zoutboringen uit te voeren. Naar de mogelijke gevolgen voor het gebied (zettingen) is door Akzo Nobel onderzoek gedaan. De gemeente Enschede heeft opdracht gegeven om een second-opinion uit te voeren op deze stukken door het Staatstoezicht op de Mijnen (SodM).

5.1.11.1 Onderzoeken i.v.m. de zoutwinning Usseler Es

- a. Door Akzo Nobel zijn de volgende onderzoeksrapporten overgelegd van RESPEC Engineering:
 1. Rapport RESPEC Engineering nr. 1477/7 - 06/02 d.d. 6 juli 2006;
 2. Rapport RESPEC Engineering nr. 1477/6 - 06/20 d.d. 6 juli 2006;
 3. Rapport RESPEC Engineering nr. 1477/12 - 06/2 d.d. 20 december 2006.
 - b. Door Akzo Nobel zijn verder de volgende onderzoeksrapporten overgelegd van GeoDelft:
 1. Rapport GeoDelft d.d. augustus 2006 nr. 424860 - 0004;
 2. Rapport GeoDelft d.d. augustus 2006 nr. 424860 - 0005;
 3. Rapport GeoDelft d.d. februari 2007 nr. 424861 - 0004.
- De conclusies van de onderzoeken zijn de volgende:

De vervormingen in de bodem na 100 jaar voor fases 1 en 3 zijn berekend (zie het bovengenoemde rapport van RESPEC Engineering). Uit deze berekeningen zijn de maatgevende scheefstand, relatieve rotatie (kromming) en horizontale rekken bepaald. Deze maatgevende waarden zijn vervolgens vergeleken met schadecriteria, zoals deze in de literatuur zijn beschreven. Wanneer de berekende vervormingen worden vergeleken met de schadecriteria blijkt, dat de vervormingen van de bovengrond als direct gevolg van de zoutwinning veel lager zijn dan de waarden voor de schadecriteria.
 - Het dient, volgens GeoDelft, echter duidelijk te zijn, dat een kleine kans geen absolute zekerheid betreft. Waar andere oorzaken mede een rol spelen, kan de bodemdaling mogelijk de bekende druppel zijn, die de emmer doet overlopen. Een huis kan onder zijn eigen belasting reeds de nodige vervorming hebben opgelopen of te lijden hebben gehad onder grondwaterwisselingen, natuurlijke klink, graafwerkzaamheden, verbouwingen, ouderdom, et cetera. Echter, omdat de voorspelde vervormingen dermate klein zijn is de extra bijdrage aan de vervorming door de zoutwinning ook erg klein en in welke toestand een gebouw zich ook bevindt, die toestand zal nauwelijks wijzigen door toedoen van de zoutwinning.
 - Hoewel structurele schade aan gebouwen niet verwacht wordt, dient men rekening te houden met het feit dat sommige precisie-industrie mogelijk extra scherpe criteria heeft voor wat betreft scheefstand en kromming om het productieproces niet te verstoren. Indien dit soort industrie zich in de Usseler Es wil vestigen, dient men de voorspelde bodemvervorming door zoutwinning samen met de optredende autonome bodemdaling door andere (natuurlijke of niet-natuurlijke) invloeden in kaart te brengen en te toetsen aan de criteria die deze industrie met zich meebrengt.
 - Voor de infrastructuur en de waterhuishouding is het effect van de zoutwinning verwaarloosbaar. De Rijksweg 35 ligt weliswaar in het diepste punt van de kom voor fases 1 en 3, maar de zakking is zo gering en verloopt zo langzaam dat deze verwaarloosbaar is ten opzichte van de tijd dat het wegdek vernieuwd wordt. Voor spoorwegen geldt hetzelfde.
 - Voor specifieke gevallen geldt, dat alleen een schade-expert, mogelijk geholpen met grondonderzoek, de oorzaak van de schade kan vaststellen (vaak alleen met redelijke maar geen volledige zekerheid). In overleg zal moeten worden bepaald welk deel van de schade redelijkerwijze door bodemdaling als direct gevolg van de zoutwinning is veroorzaakt en welk gedeelte andere oorzaken heeft.

5.1.11.2 *Second opinion door Staatstoezicht op de Mijnen (SodM)*

Er is i.v.m. de zoutwinning op de Usseler Es een advies gevraagd aan het Staatstoezicht op de Mijnen. Het Staatstoezicht op de Mijnen heeft de bovengenoemde rapporten van RESPEC Engineering en van GeoDelft beoordeeld. Dit advies van het Staatstoezicht op de Mijnen met betrekking tot de zoutwinning door Akzo Nobel op de Usseler Es Noord is gedateerd d.d. 10 maart 2008 (met een aanvullend advies d.d. 18 februari 2009). De samenvattende conclusie van het advies van Staatstoezicht op de Mijnen luidt, dat de gemeente Enschede - in redelijkheid en billijkheid - voldoende zekerheid heeft om op de Usseler Es een modern gemengd bedrijventerrein te ontwikkelen. Een essentiële voorwaarde hierbij is, dat Akzo Nobel de zoutwinning precies conform het door de Minister van Economische Zaken goedgekeurde winningplan Usseler Es en de GSMP-richtlijnen uitvoert. SodM houdt vanuit de rijksoverheid toezicht op een juiste gang van zaken. De enige ruimtelijke restrictie, die de zoutwinning met zich meebrengt, is de positie van de boorputten aan maaiveld, waaromheen de instelling van een (kleine) veiligheidszone noodzakelijk is. Dat aspect wordt nader geregeld in een VG-document, conform artikel 2.42f, ARBO besluit 1997, en paragraaf 3.2, ARBO regeling 2003.

Op grond van deze adviezen kan worden geconstateerd dat de zoutwinning op de Usseler Es geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Usseler Es.

(Voor de bovengenoemde rapporten en de adviezen van het Staatstoezicht op de Mijnen wordt verwezen naar de Bijlage 10 bij deze Toelichting, onder "AKZO bodemdaling").

5.1.12 **Explosieven-onderzoek**

Er is een onderzoek uitgevoerd naar eventuele explosieven die zich in het plangebied zouden kunnen bevinden. Dit onderzoek is uitgevoerd door REASeuro. Het rapport "Probleeminventarisatie en -analyse Enschede Usseleres" heeft als kenmerk RO-080058 (2006). Op basis van de Probleeminventarisatie en de Probleemanalyse is een positief advies gegeven voor het project. Geadviseerd wordt om de volgende gebieden preventief te onderwerpen aan een CE-veldonderzoek, gericht op de te verwachten CE (Conventioneel Explosief):

- A. Voor een strook van 150 meter aan weerszijden van de Haaksbergerstraat binnen het kaartvierkant V.3801, en:
- B. Voor de directe omgeving van de Haaksbergerstraat 862 en 864 tot 50 meter uit de erfgrans van 1945.

Voor de randvoorwaarden van dit aanvullende onderzoek wordt verwezen naar de bladzijden 26 en 27 van het onderzoeksrapport "Probleeminventarisatie en -analyse Enschede Usseleres". Het aanvullende onderzoek wordt uitgevoerd in het najaar van 2009.

(Voor het onderzoeksrapport "Probleeminventarisatie en -analyse Enschede Usseleres" [kenmerk RO-080058, 2006] zie: Bijlage 12 bij deze Toelichting, onder "Explosievenonderzoek").

5.2 Water

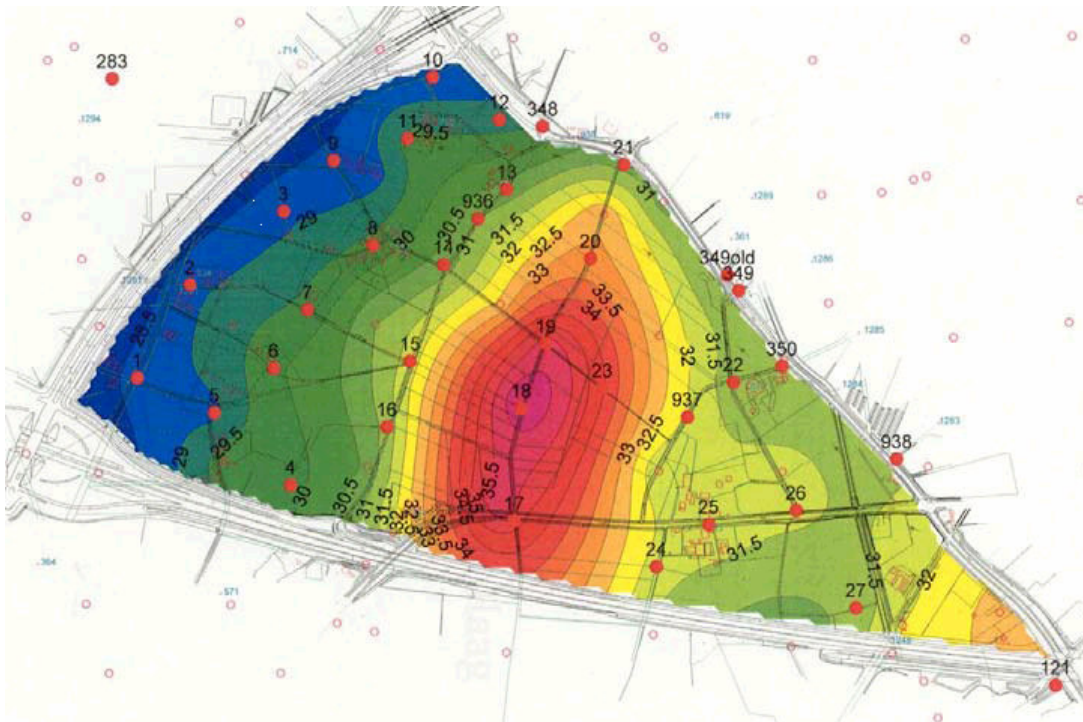
5.2.1 Inleiding

In dit plan is aangegeven hoe om te gaan met de waterhuishouding binnen het te ontwikkelen bedrijventerrein "Usseler Es". Eerst is de huidige situatie van het gebied beschreven en is een korte toelichting gegeven op de "Watervisie Enschede". Vervolgens zijn de belangrijkste randvoorwaarden genoemd. Aansluitend is de opzet gemaakt van de waterhuishouding beschreven, bestaande uit de regenwateropvang, oppervlaktewater, afvalwaterafvoer en ontwatering.

5.2.2 Huidige situatie

Hoogteverloop en landschap

Het gebied is gelegen op een Es, die aan de zuidzijde van de Rijksweg A35 doorloopt (zie onderstaande figuur Hoogteverloop). Het hoogste punt van de esbolling ligt op ongeveer 36 meter plus NAP. De bolling bestaat uit akkerbouwgebieden zonder verticale beplantingen als boomgroepen en boomrijen.



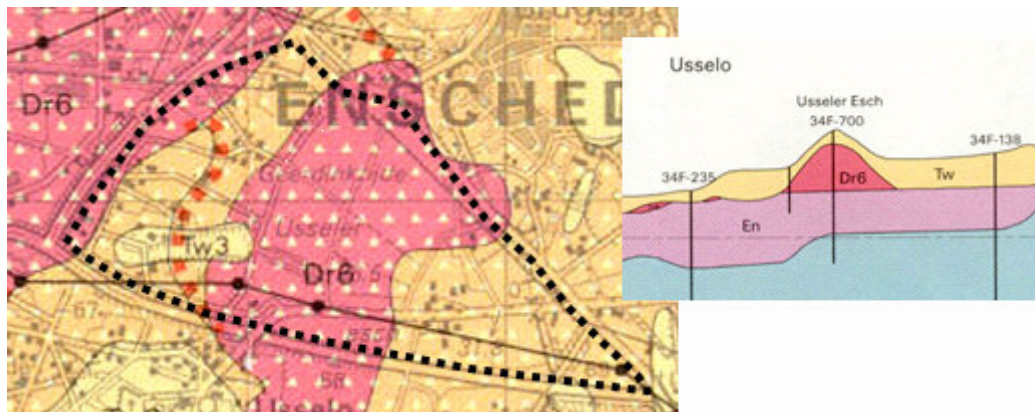
Figuur 23: Hoogteverloop [Bron: geohydrologisch onderzoek MOS Grondmechanica]

Rondom de "bolling" ligt de "krans" van de Es. De afwisseling van boerderijen, kavelbeplantingen, laanbeplantingen, open grasweiden en akkerbouwgebiedjes is kenmerkend voor deze zone. Naar het oosten loopt de "krans" af naar plusminus 32 m +NAP. In het westen loopt het maaiveld af naar circa 28 m +NAP en in het noorden naar 31 m +NAP.

Bodemeigenschappen en grondwaterstanden

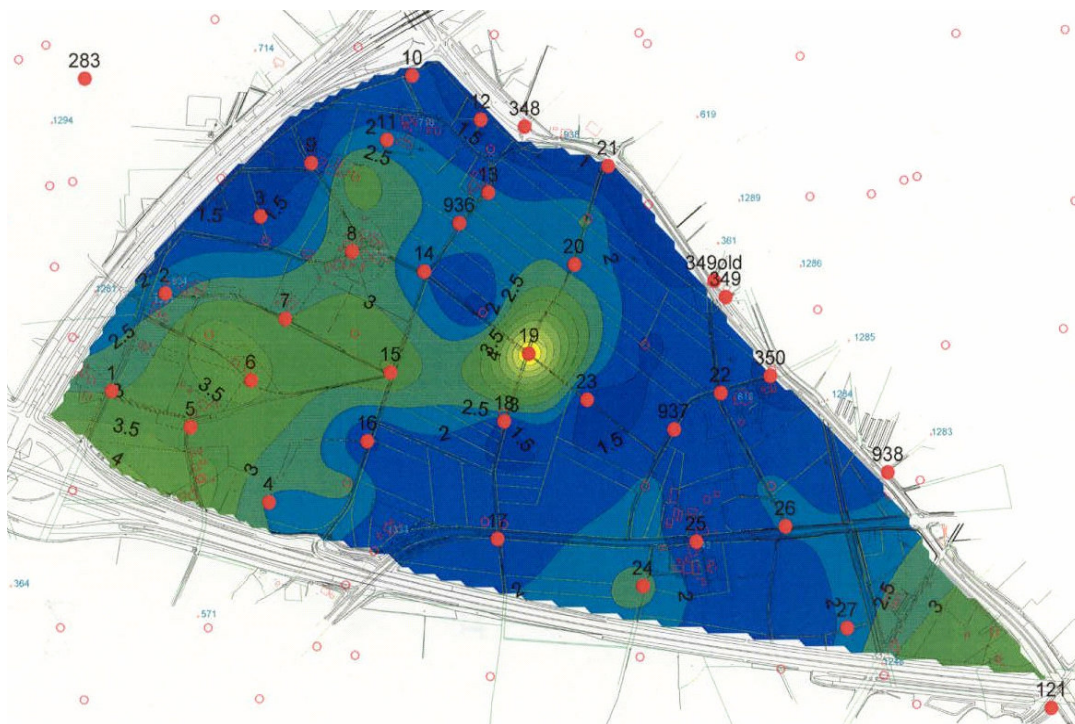
Op basis van de "Geologische kaart van Nederland", de "Bodemkaart van Nederland" en het geohydrologisch onderzoek d.d. 7 april 2005, uitgevoerd door MOS Grondmechanica, zijn de bodemeigenschappen en grondwaterstanden uiteengezet (zie: Bijlage 3 bij deze Toelichting, bij "Programma van Eisen").

Onder de "bolling" van de Es en de noordwestelijke rand langs de Westerval bestaat de ondergrond uit een slecht waterdoorlatende keileemlaag met daarboven een dekzandlaag van minder dan 2 meter dik (zie figuur: Globale bodemopbouw).



Figuur 24: Globale bodemopbouw

In de rest van het plangebied is de (dek)zandlaag dikker dan twee meter. In deze zandlaag komen plaatselijk leem- en/ of veenlagen voor. Onder de zandlaag komt plaatselijk ook keileem voor. In het geohydrologisch onderzoek is de dikte van de zandlaag verder gedetailleerd. In onderstaande Figuur Dikte topzandlaag is te zien dat de zandlaag aan de westrand van het gebied, ten noorden en oosten van de "es-bolling", tot aan circa de Usselerstroom, het dunste is (circa 1,5 dik). De zandlaag is, met uitzondering van enkele locaties, nergens dunner dan 1 meter. Dit betekent, dat de waterondoorlatende laag veelal geen belemmering vormt voor de infiltratie van regenwater.

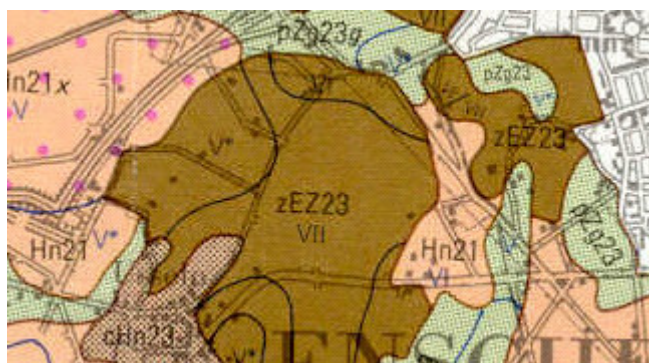


Figuur 25: Dikte topzandlaag [Bron: geohydrologisch onderzoek MOS]

Uit het geohydrologisch onderzoek blijken de aangetroffen topzandlagen in het algemeen te bestaan uit matig fijn zand, zwak ziltig. De doorlatendheid van deze grond is bepaald op 4 m/d aan de westkant, 2, 7 m/d centraal in het gebied en 1 m/d in de oostzijde van het gebied. Voor infiltratie dient de doorlatendheid van de bodem minimaal 1 m/d te zijn.

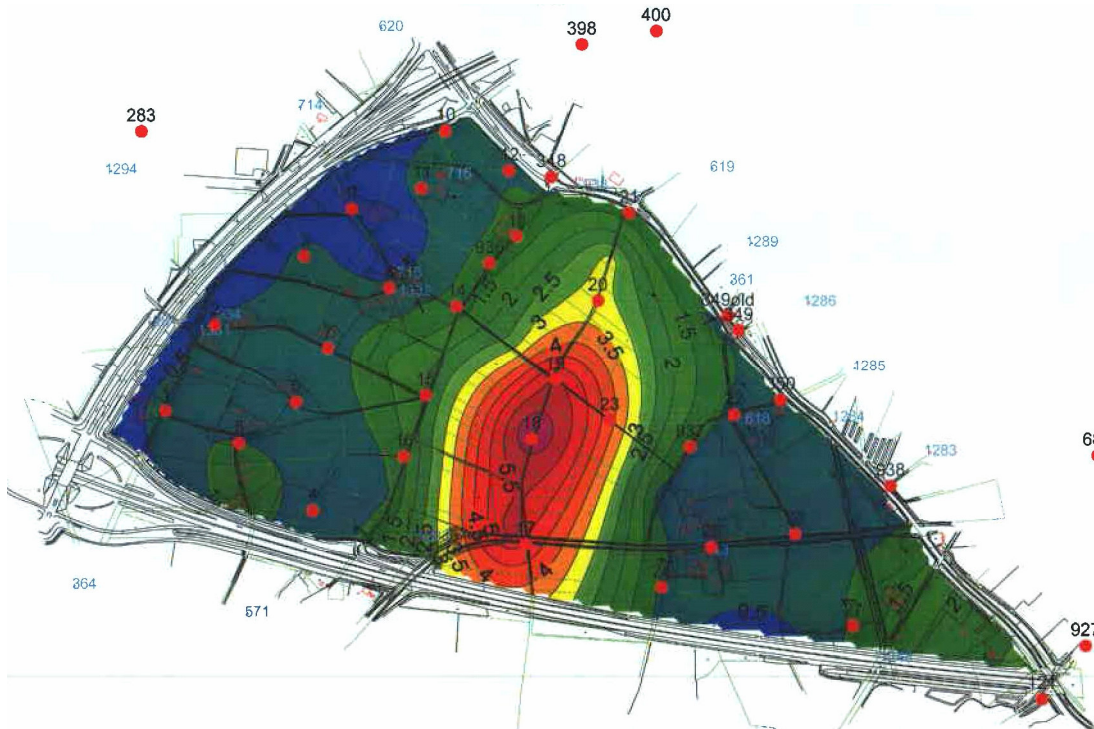
Volgens de bodemkaart bestaat de dekzandlaag ter hoogte van de “bolling” uit eerdgronden (humushoudende laag van 40 tot 120 cm) met als grondslag lemig fijn zand (Figuur: Samenstelling deklaag). Tijdens een wintersituatie stijgt de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) tot maximaal 80 centimeter minus maaiveld. In de zomer kan de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) tot meer dan 160 cm -mv wegtrekken.

Ten oosten van de “bolling” liggen veldpodzolgronden (humushoudende laag dunner dan 30 cm) met als grondslag leemarm tot zwak leemig fijn zand. De GHG varieert tussen de 40 en 80 cm -mv en de GLG is minimaal 120 cm -mv. In de uiterste oosthoek liggen beekeergronden (aanwezigheid van kleilagen). Deze gronden worden gekenmerkt door een GHG die tot minder dan 40 cm -mv kan stijgen. De GLG komt overeen met die van de veldpodzolgrond.



Figuur 26: Samenstelling deklaag

Ten westen van de "bolling" lopen de eerdgronden bijna tot de Westervall door. In een smalle rand langs de Westervall liggen veldpodzolgronden. De GHG van deze gronden ligt rond de 30 cm -mv en de GLG rond de 145 cm -mv.

**Figuur 27: Gemiddeld hoogste grondwaterstanden [Bron: geohydrologisch onderzoek MOS]**

Aan de noordkant van de "bolling" liggen eerdgronden met een GHG van 60 cm -mv en een GLG van 170 cm -mv. In de noordelijkste punt liggen beekgronden met een grondwatertrap III, dat overeenkomt met een GHG van 15 cm -mv en een GLG van 110 m -mv.

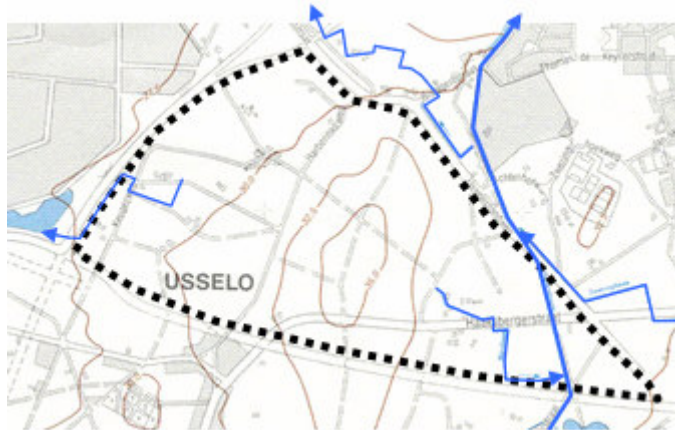
Uit het geohydrologisch onderzoek blijken de GHG's lager uit te komen dan de watertrappen op de bodemkaart aangeven. De ingemeten en bepaalde GHG's staan in de Figuur "Gemiddeld hoogste grondwaterstanden" (zie hierboven).

Oppervlaktewater

In het oosten van het gebied ligt de Usselerstroom (20-11). Deze beek stroomt richting het noorden en mondt via een duiker onder de Westervall uit in het Twentekanaal (zie: hieronder "Figuur beken Usseler Es"). In de krans van de es ontstaan twee kleinere beken, waarvan de oostelijke beek (20-11-0-1, Morsbeek) afwatert in de Usselerstroom en de westelijke beek (20-9-2-4) richting het westen stroomt en uitkomt in de vijver van de gemeente (Marssteden). Ten noorden van de Usseler Rondweg ontspringt de Tweekelerbeek (20-9-2-3), die naar het noorden afwatert. Parallel aan de Rijksweg A35 loopt een bermsloot, die in westelijke richting afwatert.

Watersysteem

Op de bolling van de es kan het regenwater de bodem intrekken. Tevens stroomt een gedeelte van het regenwater via het oppervlak en de aanwezige greppels af naar de lager gelegen krans, waar het door de beken wordt afgevoerd. Het water, dat in de bodem infiltreert, komt terecht in het grondwater. Vanwege de keilemlagen komt niet al het geïnfiltreerde water ten goede aan de diepe grondwaterstromen. Het grondwater, dat ondiep afstroomt, komt in de krans van de es naar boven en wordt afgevangen door de aanwezige beken. De diepe grondwaterstromen leggen een grotere afstand af en kunnen uiteindelijk als kwel aan het oppervlak komen of worden afgevangen door aanwezige beken.



Figuur 28: Beken Usseler Es

Ook in de krans zal het regenwater in de bodem infiltreren. Het verschil met de bolling is, dat de grondwaterstanden niet zo diep onder het maaiveld liggen (vooral tijdens winterperioden), waardoor een deel van het grondwater via de twee beken wordt afgevoerd. Tijdens natte perioden voeren de beken meer grondwater af, waarmee de grondwaterstand natuurlijk beheerst wordt. Tijdens droge situaties in de zomer staan de beken veelal droog. Bij hevige neerslag voeren de beken, naast grondwater, ook regenwater af, dat via het oppervlak in de beken stroomt.

Riolering

In het gebied loopt onder de bolling van de es van zuid naar noord een persleiding van het waterschap. Deze vervoert afvalwater vanuit de zuidwijken naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Ten noordwesten van de Westerval ligt een (verbeterd) gescheiden stelsel (bedrijventerrein Marssteden). Ten noordoosten van de Usselerrondweg ('t Zwering en Josink Es) ligt een verbeterd gescheiden rioolstelsel en ten zuidoosten van de Rijksweg A35 (Zuidwijken) ligt een gescheiden stelsel. In Usselo ligt drukriolering voor afvalwater en een systeem van greppels, sloten en duikers voor hemelwater en grondwater.

Drainage

Omdat de Westerval een stuk is verlaagd, met het laagste punt bij het viaduct Rembrandtlaan, is onder de Westerval drainage aangelegd, waarmee de grondwaterstand wordt verlaagd. Per jaar wordt circa 700.000 m³ water aan de bodem onttrokken en afgevoerd. De onttrekking heeft mogelijk invloed op het grondwatersysteem binnen het plangebied "Usseler Es".

5.2.3 Watervisie gemeente Enschede

In oktober 2002 is de "Watervisie Enschede- de blauwe aders terug in de stad" door de gemeenteraad van Enschede vastgesteld. De missie van de watervisie is het aanzetten tot het aanpakken van problemen en het grijpen van de kansen in het stedelijk waterbeheer.

Ter ondersteuning van de missie zijn in de watervisie drie doelstellingen opgenomen:

1. Water moet een leidende rol vervullen bij de ruimtelijke inrichting;
2. Samenwerking tussen de verschillende 'waterpartners' (bijvoorbeeld het waterschap), de gemeentelijke organisatie en samenwerking tussen de gemeente en de bewoners moet bevorderd worden;
3. Water moet weer in de belevingswereld van de bewoners komen.

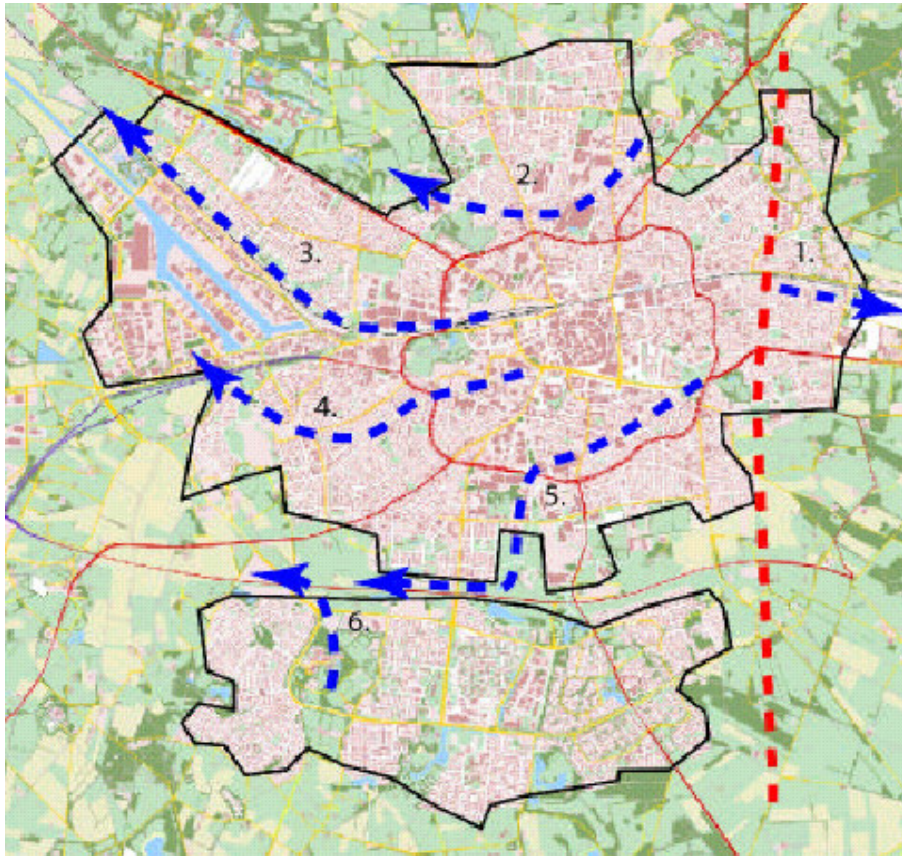
Om de watervisie in 2030 werkelijkheid te kunnen laten zijn, moet de visie een samenhangend geheel vormen en moeten betrokken partijen intensief met elkaar samenwerken. Binnen de visie is een geraamte neergezet, die de basis vormt voor de uitwerking van de visie.

- Het geraamte van de visie bestaat uit een viertal leidende principes, die zijn afgeleid uit de richtlijnen die de rijksoverheid heeft vastgesteld voor het waterbeheer in Nederland: Vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren: regenwater dient zo min mogelijk uit het stedelijk gebied afgevoerd te worden. De achtergrond van dit principe is dat door versnelde afvoer van hemelwater stroomafwaarts problemen in de waterhuishouding ontstaan.
- Herstellen van de nierwerking: het zoveel mogelijk scheiden van schone en vuile waterstromen, waarbij het schone water mogelijkheden biedt tot (her)gebruik en het vuile water afgevoerd moet worden naar de zuivering.
- Een doelmatige waterketen: minimaliseren van de kosten van de keten, het minimaliseren van de negatieve effecten op het milieu en het vergroten van de dienstverlening naar de gebruiker van de waterketen.
- Beleving van water: door water een expliciete rol te geven in de leefomgeving van mensen, kan de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting worden vergroot.

De principes zijn vertaald naar een beeld voor het waterbeheer in 2030 in de gemeente Enschede. De zogenaamde 'blauwe aders' (waterlopen) vormen de hoofdstructuur (Figuur: Zoekgebieden voor blauwe aders in Enschede) van het beeld. Binnen het gebied is geen 'blauwe ader' opgenomen.

Mogelijke locaties voor het terugbrengen van waterlopen zijn de 'blauwe ader' evenwijdig aan de spoorlijn (nr. 3); een afvoer vanaf de wijk Velve-Lindenhof naar het Dinkelsysteem in het oosten (nr. 1); de reconstructie van de Roombeek (nr. 2); een afvoer vanaf het centrum naar het havengebied (nr. 4) en een afvoer vanaf het centrum (nr. 5) en vanaf Enschede-Zuid naar de Rijksweg A35 (nr. 6). De ambitie is om de aders bovengronds aan te leggen.

Op het niveau van de wijken en percelen moet het regenwater afgekoppeld worden. Aanvullend moet het regenwater zoveel mogelijk binnen een plangebied (stedelijk gebied) geïnfiltreerd, geborgen en zichtbaar gemaakt worden. Wanneer binnen de wijk niet voldoende ruimte is voor berging- en infiltratievoorzieningen, kan het water boven- of ondergronds afgevoerd worden naar de beken (blauwe aders) rondom het gebied. Aan de rand van de stad dient het water alsnog opgevangen te worden in retentiegebieden.



Figuur 29: Zoekgebieden voor blauwe aders in Enschede

5.2.4 Randvoorwaarden

Het waterbeleid in de 21e eeuw, de 4e nota Waterhuishouding, het Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+, de Omgevingsvisie Overijssel (2009) het Waterbeheersplan Regge en Dinkel en de gemeentelijke Watervisie zijn voor de discipline water de belangrijkste beleidsnota's. Een doelstelling van de watervisie is om het water een leidende rol te laten vervullen bij de inrichting van de ruimte. Dit is dan ook het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Usseler Es.

Oppervlaktewater

- De functie van de (waterschaps-) beken binnen het plangebied moet gehandhaafd blijven; dat wil zeggen dat de stroomgebieden, inclusief de bestaande afvoerpunten, behouden moeten worden;
- De belevingskwaliteit van de beken, vooral de Usselerstroom, moet versterkt en geoptimaliseerd worden;
- Ook de resterende beken moeten zoveel mogelijk een rol spelen in de beleving en ingezet worden t.b.v. de ecologische planstructuur;
- Het water in het plangebied moet worden ingezet ten behoeve van de landelijke en stedelijke ecologische structuur. Dit geldt zowel voor de bestaande beken in het plangebied als voor nieuwe voorzieningen bijv. ten behoeve van de infiltratie, berging en afvoer van water;
- Toepassen van de Stedelijke afvoernorm 2,4 L/sec/ha (incl. kwelwater) - aandachtspunt afvoernorm bermstoot Rijkswaterstaat in zuidwesthoek plangebied.

Bodem en Ontwatering

- De bebouwing, wegen en percelen dienen voldoende ontwatering te hebben (verschil tussen maaiveld en grondwater);
- Voor het bereiken van ontwatering gaat de voorkeur uit naar (beperkt) ophogen en/of kruipruimteloos bouwen;
- Bij eventueel toepassen van drainage géén permanente verlaging van de grondwaterstand: tijdens zomer geen afvoer van grondwater;
- Gesloten grondbalans, aandachtspunten hierbij zijn ontwateringdiepte en archeologie.

Grondwater

- Er moet grondwater neutraal gebouwd worden;
- Er mag geen grondwater aan het gebied onttrokken worden;
- Toepassen van 'duurzaam beheer grondwater', dit houdt in dat de grondwaterstand niet permanent verlaagd mag worden, met behulp van actieve bemaling/ drainage (dit betekent kruipruimteloos bouwen);
- Een lokale grondwaterstandverlaging met behulp van drainage mag, mits er sprake is van maatwerk.

Hemelwater

- Binnen het gebied het regenwater van daken en wegen volledig bovengronds scheiden van afvalwater;
- Zoveel mogelijk regenwater binnen het plangebied bergen (en infiltreren wanneer mogelijk), voordat het wordt afgevoerd. Voor het bergen van water zijn diverse oplossingen mogelijk: wadi's, greppels, verlaagde groenzones, molgoten, vijvers, bergingsbakken, (infiltratietransport)rioolleidingen. Voor nieuwe stedelijke gebieden geldt de eis om de waterschapsbui van 40 mm in 75 minuten geheel te bergen;
- Regenwater van wegen (vervuild) mag niet rechtstreeks naar oppervlaktewater afgevoerd worden (zie: de Nota Afkoppelen/ niet afkoppelen van het waterschap). Dit betekent of het wegwater zuiveren of het aanleggen van een verbeterd gescheiden stelsel;
- Bouwen conform de richtlijnen Duurzaam Bouwen (DuBo-vereisten).

Afvalwater

- Afvoer van afvalwater via het riool (DWA);
- Afvoer onder vrij verval;
- De riolering met behulp van een gemaal aansluiten op de bestaande persleiding van het waterschap. Gebaseerd op de grootte van de afvoer uit de Usseler Es betaalt het project mee aan de persleiding.

Waterschap Regge en Dinkel

Volgens de "Nota afkoppelen / niet afkoppelen" van het Waterschap Regge en Dinkel is het op een bedrijventerrein noodzakelijk een VGS toe te passen voor de opvang en zuivering van het wegwater. Het nadeel van een VGS is dat alsnog een groot percentage van de jaarlijkse neerslag naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd en dat de totale waterhuishouding niet eenduidig ingericht kan worden. Je krijgt namelijk een waterhuishouding opgebouwd uit 3 type systemen: afvalwaterafvoer, opvang/ afvoer regenwater van daken en opvang/ afvoer regenwater van wegen/ terreinoppervlakken.

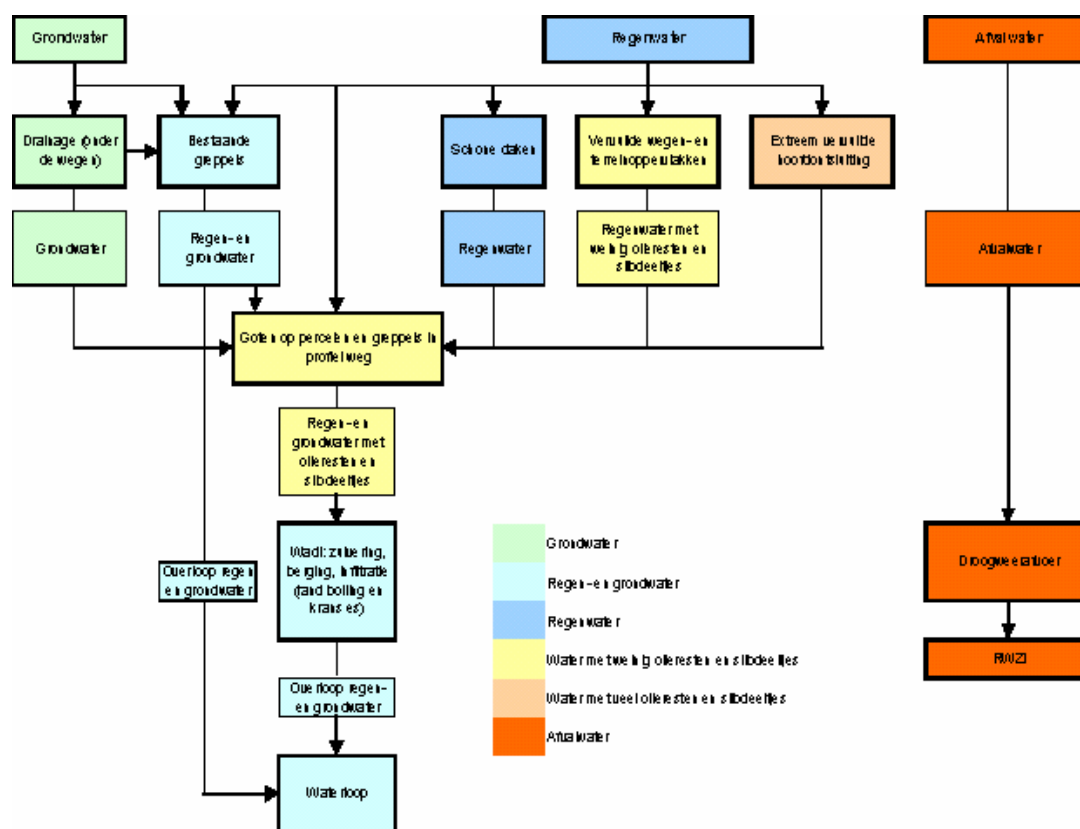
Naar aanleiding van diverse onderzoeken is het beleid van het Waterschap Regge en Dinkel, omtrent bedrijventerreinen, aan het veranderen. Uit onderzoek blijkt namelijk dat bovengrondse infiltratievoorzieningen (zoals wadi's) vervuild regenwater voldoende kunnen zuiveren en dat de verspreiding van de vervuiling beperkt blijft. Voor het bedrijventerrein "Usseler Es" stemt het waterschap in met een watersysteem, dat het regenwater van daken en het regenwater van wegen/ terreinoppervlakken gezamenlijk opvangt en zuivert.

5.2.5 Waterconcept

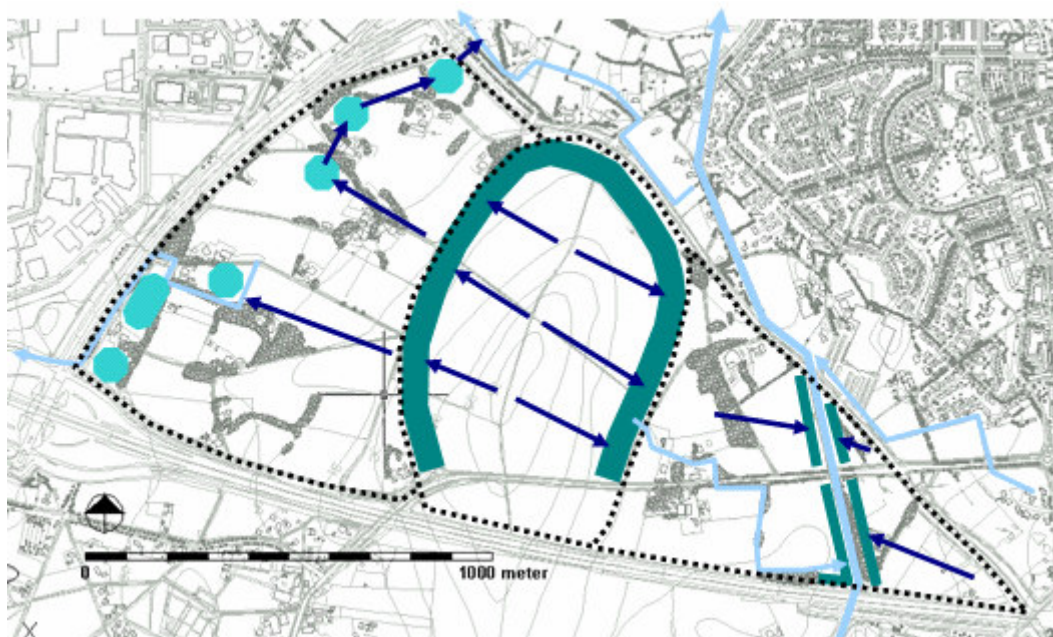
Op basis van de huidige situatie, de watervisie, randvoorwaarden en ook de ruimtelijke inrichting is gekozen voor het volgende waterconcept:

- Gescheiden opvang van regen-/ grondwater en afvalwater;
- Het regenwater van daken en weg/ terreinoppervlakken gezamenlijk vervoeren/ bergen in goten en greppels;
- Het regenwater gezamenlijk bergen/ infiltreren/ zuiveren in wadi's. Vooral op de "bolling" van de es (lage grondwaterstanden en een goede waterdoorlatende bodem) is zowel boven- als ondergrondse infiltratie mogelijk. In de "krans" is alleen bovengrondse infiltratie mogelijk;
- Het gezuiverde regenwater bergen in "plas-draszone". In de uiterste westrand en oostrand zijn de mogelijkheden voor infiltratie gering en is het toepassen van "plas-draszones" of vijvers een betere toepassing; In verband met een betere zuivering van wadi's en het realiseren van een eenduidig beeld worden uiteindelijk geen "plas-draszone" toegepast. Al het regenwater wordt geborgen en gezuiverd in wadi's;
- Na overleg met het waterschap is besloten, om ook het regenwater van de hoofdontsluiting op te vangen in het hierboven beschreven watersysteem. Dus er zal geen verbeterd gescheiden stelsel toegepast worden;
- De bestaande greppels behouden voor een natuurlijke grondwaterstandregulering. Onder de wegen eventueel drainage toepassen, voor het garanderen van een gewenste grondwaterstand.

In de onderstaande Figuur "Stroomschema waterconcept" is een stroomschema en in de Figuur "Tekening waterconcept" is een tekening van het concept opgenomen.



Figuur 30: Stroomschema waterconcept



Figuur 31: Tekening waterconcept

Regenopvang en Oppervlaktewater

Het waterconcept is nader uitgewerkt in het inrichtingsplan. Om voldoende ruimte te verkrijgen voor de regenwateropvang en oppervlaktewater zijn de inrichting en waterhuishouding steeds op elkaar afgestemd.

Onderstaand is het uiteindelijke systeem voor de regenwateropvang beschreven. Voor deze beschrijving is het gebied opgedeeld in drie deelgebieden: “bolling”, “oostkrans” en “westkrans”. Daarbij zijn ook de oppervlakken genoemd van de watervoorzieningen, die nodig zijn voor de regenwaterberging en die in het inrichtingsplan zijn opgenomen. De regenwaterberging voldoet aan de eis van 40 mm (zie randvoorwaarden).

Gebied 1 :bedrijventerrein “Bolling”

Binnen dit gebied wordt circa 38 hectare aan bedrijven uitgegeven. Uitgangspunt is dat 100% van de kavels wordt verhard. Het oppervlak van de wegen is bepaald op circa 5 ha. Het totaal verhard oppervlak komt hiermee uit op circa 43 ha.

In de openbare profielen wordt aan beide kanten van de weg een greppel toegepast, waarin het regenwater van de verharde oppervlakken (openbaar en uitgeefbaar) opgevangen en afgevoerd kan worden. Het profiel heeft een totale breedte van 4,90 meter en een bodemdiepte van 0,7 m -maaiveld.



Figuur 32: Profiel greppel

Het regenwater dat via de greppels wordt afgevoerd, wordt geborgen, geïnfiltreerd en gezuiverd. Hiervoor wordt rondom de “bolling” een grote aaneengesloten wadi aangelegd. In de wadi kan maximaal een laag van 40 centimeter komen te staan. Uit berekeningen blijkt de wadi een totaal oppervlak nodig te hebben van circa 55.000 m². Dit oppervlak is opgenomen in het inrichtingsplan.

Vanwege de bolling zijn in dit gebied 4 stroomgebieden aanwezig. Dit betekent dat het water naar het noordoosten, noordwesten, zuidoosten en zuidwesten gaat stromen. Bij de nadere inrichting van het gebied wordt per stroomgebied bekeken wat de benodigde bergingscapaciteit van de wadi moet zijn.

Per stroomgebied wordt de wadi aangesloten op een bestaande beek, zodat overtollig regenwater bij zeer extreme neerslaggebeurtenissen (groter dan maatgevende neerslaggebeurtenis) en overtollig grondwater uit de drainage van de wadi kan afstromen naar de beek.

Gebied 2: bedrijventerrein “Oostkrans”

Binnen dit gebied wordt circa 12 hectare aan bedrijven uitgegeven. Uitgangspunt is dat 100% van de kavels wordt verhard. Het oppervlak van de wegen is bepaald op circa 1 ha. Het totaal verhard oppervlak komt hiermee uit op 13 ha.

In de openbare profielen wordt aan beide kanten van de weg een greppel toegepast, waarin het regenwater van de verharde oppervlakken (openbaar en uitgeefbaar) opgevangen en afgevoerd kan worden. Het profiel van deze greppels zijn vergelijkbaar met die van een wadi.

Het regenwater dat via de greppels wordt afgevoerd, wordt in wadi's geborgen, geïnfiltreerd en gezuiverd. Parallel aan de Usselerstroom en aan de zuidzijde van het gebied komen de wadi's te liggen. Ook wordt in dit gebied een aanzienlijk deel van de berging in de greppels gerealiseerd. In de wadi's en berginggreppels kan maximaal een laag van 40 centimeter komen te staan. Uit berekening blijkt dat een wadi oppervlak van ruim 17.000 m² nodig is. Voor de bergingsgreppels is een oppervlak van circa 7.500 m² nodig. Ook deze oppervlak is opgenomen in het inrichtingsplan.

Voor onderhoud van de Usseler stroom zijn onderhoudstroken nodig. In de huidige situatie ligt aan de oostzijde van de stroom een onderhoudspad. De westzijde van de stroom is ingepland met struiken en bomen. Om de beek ook in de toekomst te kunnen beheren, wordt het onderhoudspad gehandhaafd.

Gebied 3: bedrijventerrein “Westkrans”

Binnen dit gebied wordt circa 5 hectare (exclusief oppervlak parkeergebied) aan nieuwe bedrijven uitgegeven. Uitgangspunt is dat 100% van de kavels wordt verhard. Het oppervlak van de nieuwe en de te vernieuwen wegen is bepaald op circa 2 ha. Het totaal verhard oppervlak komt hiermee uit op circa 7 ha. Bij deze verharde oppervlakken is nog geen rekening gehouden met de eventuele te realiseren parkeerplaats aan de noordzijde van het gebied. Wanneer deze parkeerplaats er komt, zal het verhardingsoppervlak naar boven bijgesteld dienen te worden.

In het gebied liggen een groot aantal bestaande greppels, die naast de ontwatering van het gebied voor een deel worden ingezet voor de berging en zuivering van regenwater. Naast de greppels worden ter hoogte van de uit te geven gebieden wadi's gerealiseerd, waarin het regenwater wordt geborgen, geïnfiltreerd en gezuiverd. In de wadi's en bergingsgreppels kan maximaal een laag van 40 centimeter komen te staan. Het benodigde oppervlak van de

wadi's is 7.000 m² en van de bergingsgreppels 10.000 m².

Stroomgebieden

Vanwege het hoogteverloop van het gebied en de Usselerstroom kent het gebied circa 6 stroomgebieden (zie hieronder: "Figuur Stroomgebieden"). De watersystemen van de stroomgebieden functioneren los van elkaar en hebben elk een eigen overlaat/ afvoerpunt (waterloop) nodig. Bij de uitwerking van de waterhuishouding wordt de verdeling van de waterafvoer van het watersysteem, bestaande uit wadi's, greppels en drainages, over de afvoerpunten nader uitgewerkt.



Figuur 33: Stroomgebieden

Afvalwaterafvoer

Naast het systeem voor de regenwateropvang zal voor de afvoer van het afvalwater een afvalwaterriolering aangelegd worden. De riolering wordt op één punt, ter hoogte van de kruising inrit Josink Es en Usselerrondweg, op de persleiding van het waterschap aangesloten. Binnen het plangebied vindt de afvoer zoveel mogelijk onder vrijval plaats. Vanwege het hoogteverloop van de es is dat niet helemaal mogelijk. Er zijn enkele gemalen plus persleidingen nodig, die het afvalwater naar het inriekpunt op de persleiding pompen.

Ontwatering (grondwaterbeheersing)

De ontwatering is het verschil tussen het maaiveld en de grondwaterstand. Voor het ontwerp van de ontwatering worden de ontwerpnormen volgens onderstaande "Tabel Ontwateringsnormen" aangehouden. Aanvullende eis is dat het bouwpeil van bouwwerken minimaal 0,20 m boven het straatpeil dient te liggen.

Bestemming	Ontwatering m-mv
Primaire wegen (hoofdontsluiting)	0,9
Secundaire wegen en erfonthuizing	0,7
Bouwwerken met kruipruimte	0,7
Bouwwerken zonder kruipruimte	0,5
Groen	0,5

Figuur 34: Tabel Ontwateringsnormen

Om de gewenste ontwatering te bereiken, wordt het grondwater duurzaam beheerst. Dit houdt in dat de grondwaterstand niet permanent wordt verlaagd. Daarom wordt de ontwatering zoveel mogelijk met behulp van ophogen van het maaiveld, de wegen en gebouwen gewaarborgd. Naast een duurzame grondwaterbeheersing wordt met de volgende punten rekening gehouden:

- Behoud van hoogteverschillen zoals nu ook aanwezig op Usseler Es;
- Bestaande percelen, gebouwen, wegen en bomen;
- Gesloten grondbalans is het streven.

Kijkend naar de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) uit het geohydrologisch onderzoek (Figuur Gemiddeld hoogste grondwaterstanden) kan het gebied opgedeeld worden in 3 maatregelgebieden:

- GHG dieper dan 1,0/ 0,90 meter minus maaiveld: dit betreft de gehele bolling en de oostelijke hoek van het gebied. In dit gebied zijn geen maatregelen nodig;
- GHG tussen 1,0 en 0,50 meter minus maaiveld: dit gebied betreft een groot deel van de oostelijke en westelijke krans. In dit gebied zijn maatregelen nodig. Hoogstwaarschijnlijk kan de ontwateringsnorm van de wegen, kavels en gebouwen volledig met behulp van een ophoging tussen de 0 en 0,40 meter gerealiseerd worden;
- GHG ondieper dan 0,50 meter minus maaiveld: deze gebieden liggen aan de westzijde van de westkrans en de zuidzijde van de oostkrans. In dit gebied zijn de meest ingrijpende maatregelen nodig. Of de ontwateringsnorm volledig met ophogen bereikt kan worden is nog onduidelijk.

Bij de uitwerking van de inrichting en waterhuishouding plan worden de maatregelen, zoals ophogen, voor het bereiken van de ontwateringsnormen verder uitgewerkt. Daarbij zal gekeken worden naar kruipruimteloosbouwen, waarmee de ontwateringsnorm verlaagd kan worden.

Eventueel mag op locaties, waar (veel) ophogen niet mogelijk is, vanwege de bestaande bebouwing, wegen en bomen, drainage toegepast worden. In overleg met het Waterschap mogen we de hoogste grondwaterstand met circa 0,20 meter aftoppen. Tijdens de zomerperiodes mag de drainage geen grondwater afvoeren, maar dient het grondwater met behulp van infiltratie aangevuld te worden.

Tot slot zal bij het realiseren van de ontwateringsnorm naar de huidige situatie gekeken worden. De huidige wegen en gebouwen liggen er namelijk over het algemeen goed bij. Eventueel kan de hoogteligging en dus de ontwatering van deze wegen en gebouwen als richtlijn voor de hoogte van de nieuwe wegen en gebouwen gebruikt worden.

5.2.6 Watertoets

De paragraaf "Water" geldt als watertoets op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit de vooroverlegreactie van het Waterschap Regge en Dinkel blijkt, dat het waterschap kan instemmen met de plannen en met de waterparagraaf. Het waterschap schrijft wel dat de watertoets een doorlopend traject is. Het waterschap zal daarom worden betrokken blijven bij de verdere planvorming en de uitvoering van het plan.

(Voor het in deze paragraaf genoemde rapport "Geohydrologisch onderzoek" (Bergingsberekeningen) d.d. 7 april 2005 zie: Bijlage 3 bij deze Toelichting, onder "Programma van Eisen". Voor het "Waterhuishoudingsplan" zie: Bijlage 18 bij deze Toelichting onder "Water").

5.3 Ecologie

Momenteel genieten zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat van wilde planten en dieren en beschermt de EG-vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenaamde speciale beschermingszones ('Natura 2000'-gebieden) aangewezen. Gebiedsbescherming, in de vorm van een beschermd natuurmonument, is verder geregeld in de Natuurbeschermingswet (de op 1 oktober 2005 vastgestelde gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998).

De bescherming van inheemse en uitheemse planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet (Wet van 25 mei 1998, Stb. 402). Met de inwerkingtreding van deze wet per 1 april 2002 kreeg de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van milieuaspecten in bestemmingsplannen. Het gaat hierbij voornamelijk om de gevolgen voor de flora en fauna van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Van belang is ook de AMvB "Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten" (gewijzigd van kracht d.d. 8 februari 2005), waarmee de ontheffingsmogelijkheden verruimd zijn.

In verband met de Flora- en faunawet zijn er zes ecologische rapporten opgesteld, te weten:

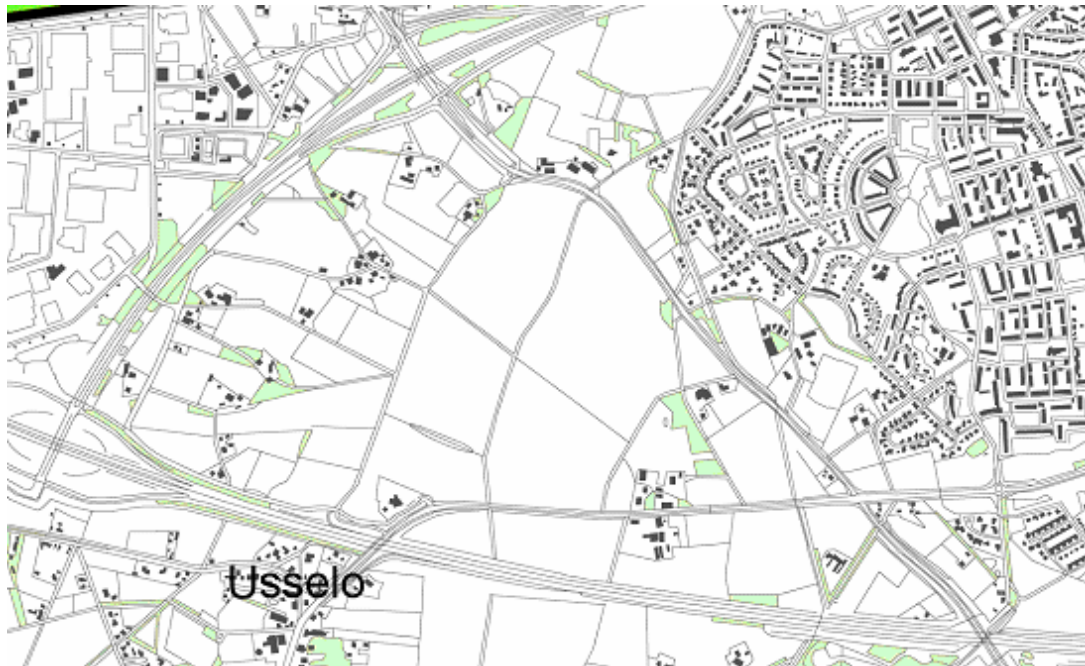
1. "Flora- en faunaonderzoek Usseler Es, gemeente Enschede" (Bureau Eelerwoude 9 december 2004);
2. "Ecoscan bedrijventerrein Usseler es - noord (Royal Haskoning 26 februari 2008).
3. "Ecologisch werkprotocol bedrijventerrein Usseler es - noord (Royal Haskoning 3 april 2008).
4. "Uitwerking flora- en faunavoorzieningen bedrijventerrein Usseler es - noord te Enschede (Royal Haskoning 18 april 2008).
5. "Flora- en faunaonderzoek Usseler Es (eindrapportage Bureau Eelerwoude d.d. 10 september 2009).
6. Mitigatie- en Compensatieplan Usseler Es (Bureau Eelerwoude d.d. 13 oktober 2009).

5.3.1 Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is een gemeente verplicht om te onderzoeken of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Huidige toestand en autonome ontwikkeling

In de huidige situatie maken het plangebied en de omgeving geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Wel zijn binnen het plangebied enkele bestaande bos- en natuurgebieden aanwezig, die niet binnen de EHS vallen.



Figuur 35: Huidige situatie: Geen onderdeel EHS, wel bestaande bos- en natuurgebieden (lichtgroen) buiten de EHS

Natuurwaarden en landschapselementen

Voor de beschrijving van de huidige situatie is met name gebruik gemaakt van de flora- en faunaonderzoeken van Eelerwoude van 9 december 2004 van 10 september 2009 en van de Ecoscan van Royal Haskoning van 26 februari 2008.

De ecosystemen van de essencomplexen (met bijbehorende akker- en weidegronden) behoorden rond 1850 tot de soortenrijkste van ons land. In de huidige situatie bestaat de Usseler Es echter zo goed als geheel uit een hoogproductief agrarisch landschap. Slechts een klein deel van de es- en houtwallenstructuren is behouden gebleven in de krans van de es. Hierdoor is in vergelijking met het verleden nog slechts een klein deel van de oorspronkelijke flora en fauna aanwezig.

5.3.2 Soortenbescherming

5.3.2.1 Algemeen

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet is een belangrijk deel van de doorwerking van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn geregeld. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De "Flora- en faunawet" heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van LNV vrijstelling of ontheffing te krijgen. De wet biedt in artikel 75 de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen van overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18. Ontheffingen worden uitsluitend verleend door de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. Het onderhavige bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan. Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

5.3.2.2 Flora

Tijdens het onderzoek van het bureau Eelerwoude in 2004 zijn geen beschermde soorten waargenomen. Mogelijk komen enkele algemene soorten zoals grasklokje wel voor. Zwaardere beschermde planten worden zowel op de bolling van de es als in de randzone echter niet verwacht, omdat potentieel geschikte groeiplaatsen ontbreken. In 2008 / 2009 is door het bureau Eelerwoude een aanvullend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek was bedoeld om het uitgebreide onderzoek uit 2004 te actualiseren. Uit het onderzoek van 2009 zijn geen nadere conclusies met betrekking tot de flora naar voren gekomen, zodat het onderzoek van 2004 op dat punt de stand van zaken juist weergeeft.

5.3.2.3 Fauna

Vogels

Binnen het plangebied zijn in 2004 van tenminste 38 broedvogelsoorten territoria vastgesteld, waarvan zeven soorten van de Rode Lijst (boerenzwaluw, grauwe vliegenvanger, huismus, kneu, ringmus, patrijs en veldleeuwerik). De meeste broedvogels werden aangetroffen in de krans rondom de erven met oude erfbeplanting en bosjes. Van de bosuil wordt de aanwezigheid vermoed op basis van informatie van omwonenden. Ook is het waarschijnlijk dat de buizerd en de torenvalk in of vlakbij het onderzoeksgebied hebben gebroed. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de aangetroffen soorten en de aantallen in 2004.

Soort	Aantal	Soort	Aantal
Boerenzwaluw	+	Patrijs	5
Boomklever	5	Pimpelmees	13
Boomkruiper	1	Ringmus	+
Bosrietzanger	1	Roodborst	13
Bosuil	?	Scholekster	1
Buizerd	0-1	Spreeuw	+
Ekster	2	Staartmees	1
Fazant	4	Tijftjaf	28
Fitis	1	Torenvalk	0-1
Grasmus	6	Tuinfluit	4
Grauwe vliegenvanger	1	Veldleeuwerik	2
Groenling	3	Vink	21
Heggenmus	9	Waterhoen	1
Houtduif	14	Wilde eend	1
Huisemus	+	Winterkoning	34
Kauw	+	Witte kwikstaart	3
Kievit	9	Zanglijster	4
Kneu	1	Zwarte kraai	3
Koolmees	28	Zwarte roodstaart	1
Kuifmees	1	Zwartkop	15
Merel	26		

Figuur 36: Tabel aangetroffen vogelsoorten en aantallen (bron: Eelerwoude, 2004)

Het open agrarische gebied, de bolling, is minder vogelrijk en slechts geschikt voor een beperkt aantal broedvogelsoorten zoals kievit, scholekster, veldleeuwerik en patrijs. De aanwezigheid van patrijs en veldleeuwerik geeft aan dat het gebied nog potenties heeft voor akkervogels, al vormen de soortenrijkdom en de aangetroffen aantallen waarschijnlijk nog maar een fractie van de vroegere situatie. De akkervogels concentreren zich nu in één groep centraal op het grote open akkercomplex. De randen lijken te worden gemeden door de versturende werking van omringende wegen, bebouwing en opgaande beplanting (i.v.m. predatoren).

In 2008 / 2009 is door het bureau Eelerwoude een aanvullend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek was bedoeld om het uitgebreide onderzoek uit 2004 te actualiseren.

Soort	Aantal	Soort	Aantal
Boerenzwaluw	+	Patrijs	4
Bonte vliegenvanger	2	Pimpelmees	+
Boomklever	1	Ringmus	+
Boomkruiper	8	Roodborst	+
Bosrietzanger	+	Scholekster	+
Bosuil	2	Spotvogel	1
Braamsluiper	1	Spreeuw	+
Buizerd	1-2	Staartmees	+
Ekster	+	Steenuil	1
Fazant	+	Tijftjaf	+
Fitis	+	Torenvalk	1
Gaai	+	Tuinfluit	+
Gekraagde roodstaart	3	Veldleeuwerik	1
Grasmus	15	Vink	+
Grauwe vliegenvanger	3	Waterhoen	2
Groenling	3	Wilde eend	+
Grote bonte specht	4	Winterkoning	+
Heggenmus	+	Witte kwikstaart	+
Houtduif	+	Zanglijster	+
Holenduif	+	Zwarte kraai	+
Huisemus	+	Zwartkop	+
Kauw	+		
Kerkuil	1		
Kievit	+		
Koolmees	+		
Merel	+		

Figuur 37: Tabel aangetroffen vogelsoorten en aantallen (bron: Eelerwoude, 2009)

In vergelijking met 2004 zijn kneu, kuifmees en zwarte roodstaart niet meer vastgesteld. Maar liefst 11 vogelsoorten werden in 2009 echter als nieuw vastgesteld. Het gaat om de bonte vliegenvanger, braamsluiper, buizerd, gekraagde roodstaart, groene specht, grote bonte specht, holenduif, kerkuil, spotvogel, steenuil en torenvalk.

Vleermuizen

Tijdens de onderzoeken in 2004, 2008, en 2009 zijn in het gebied zeven vleermuissoorten aangetroffen: baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis. Het gaat hierbij om in Nederland vrij algemeen voorkomende soorten.

Amfibieën

Het onderzoek naar amfibieën in 2009 leverde geen bijzondere waarnemingen op. Er werden enkele exemplaren van de bastaardkikker gevangen. In 2004 werd in het gebied de bruine kikker aangetroffen. Op basis van de uitgevoerde veldonderzoeken in combinatie met het ontbreken van geschikt habitat, kan worden uitgesloten dat zich binnen het projectgebied strikt beschermde amfibieën als kamsalamander, poelkikker en boomkikker bevinden.

Vissen

De visfauna binnen het plangebied concentreert zich in de beek de Usselerstroom. In de Usselerstroom zijn in 2001 door middel van elektrisch vissen tenminste 12 vissoorten vastgesteld, waaronder het bierpje, de kroeskarper en de serpeling. Van deze soorten is alleen het bierpje opgenomen in de Flora- en faunawet (tabel 2). De overige twee soorten staan beide op de Rode Lijst als kwetsbaar. De aanwezigheid van deze soorten maakt dat de Usselerstroom moet worden gekarakteriseerd als vrij bijzonder.

Uit een schepnetonderzoek in de Usselerstroom in 2009 bleek dat er in elk geval twee niet beschermde vissoorten in de Usselerstroom voorkomen, het vetje en de kroeskarper. Uit de literatuur is het voorkomen van het beschermde bierpje in de Usselerstroom bekend. Gelet op het aanwezige habitat kan volgens Eelerwoude het bierpje ook nu nog in de Usselerstroom voorkomen, ook als is hij tijdens het schepnetonderzoek niet gevangen. Andere (strikt) beschermde vissoorten als kleine modderkruiper, grote modderkruiper, beekdonderdpad, en bittervoorn worden hier door het ontbreken van geschikt habitat niet verwacht.

Reptielen

Binnen het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor beschermde reptielensoorten als levendbarende hagedis en hazelworm. Aanwezigheid van beschermde reptielen wordt daarom niet waarschijnlijk geacht.

Overige zoogdieren

Door verschillende omwonenden is in 2009 de aanwezigheid van steenmarters gemeld. Met name rond de oude erven langs de Harberinksweg en Keuperweg in de Westkrans worden door omwonenden regelmatig marters gezien en er verdwijnen regelmatig kippen. Verblijfplaatsen van steenmarters zijn niet aangetroffen maar kunnen in principe op praktisch elk erf aanwezig zijn, gelet op het grote aanbod aan leegstaande schuren en bijgebouwen. In 2004 werd een steenmarter gemeld op een erf aan de Harberinksweg, ook op erven in de Oostkrans worden wel steenmarters gezien, maar de indruk bestaat dat de soort hier minder regelmatig en minder talrijk voorkomt dan in de Westkrans, waar het aanbod aan geschikt leefgebied ook aanzienlijk groter is. Omwonenden melden verder de aanwezigheid van algemene beschermde soorten als vos, ree, egel en eekhoorn. Vos, ree en eekhoorn worden echter sporadisch gezien.

5.3.2.4 Analyse en conclusies volgens het rapport van Eelerwoude 2009

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn een aantal negatieve effecten op aanwezige beschermde soorten te verwachten. Het gaat vooral om een verlies aan leefgebied en een toename van verstoring door bebouwing, verkeer en verlichting. Het open akkercomplex (maïs) centraal in het plangebied wordt bebouwd. De aanwezige weide- en akkervogels en soorten als haas en veldmuis zullen hier verdwijnen en naar elders moeten uitwijken. Tevens verdwijnt een deel van het jachtgebied van broedvogelsoorten als buizerd, torenvalk en kerkuil. Ook in de Oostkrans wordt een aanzienlijke oppervlakte aan bedrijventerrein gerealiseerd dat ten koste gaat van het open, agrarische landschap. De verwachting is dat de effecten op de eerder genoemde soorten hier kleiner zijn, omdat in dit gebied nauwelijks akkers en weidevogels worden aangetroffen. De ontwikkelingen in de Westkrans zijn relatief beperkt.

Effecten op vogels

Op erven waar de agrarische bedrijvigheid vervalst en schuren niet langer bewoond worden door vee, is een negatief effect te verwachten op erfgebonden insectenetters als boerenzwaluw en grauwe vliegenvanger. Ook op ervogels als spotvogel, gekraagde roodstaart en kneu kan deze ontwikkeling een negatief effect hebben. In het gebied blijven naar verwachting wel een aantal hobbyboeren aanwezig, en ook open ruimtes begraasd door koeien, schapen en paarden. De effecten kunnen in die zin dus beperkt zijn. Soorten zoals huismus, ringmus maar ook steenuil en kerkuil die profiteren van verrommelde en verwaarloosde erven, zullen na herinrichting van het gebied zonder maatregelen in aantal achteruit gaan. Voor steenuil, kerkuil, buizerd en torenvalk geldt daarbij ook dat een groot deel van het jachtgebied verdwijnt doordat het open akkercomplex bebouwd wordt, en ook delen van de West- en Oostkrans. Op deze soorten is een negatief effect te verwachten, omdat een flink deel van hun functionele leefgebied verdwijnt. Voor kerkuil en steenuil geldt bovendien dat verkeer een belangrijke doodsoorzaak voor beide soorten is, en dat een toename van verkeerswegen en verkeersdrukte leidt tot een hogere mortaliteit.

Andere "jaarrond-soorten" (bosuil, groene specht en grote bonte specht) kunnen zich waarschijnlijk in dezelfde aantallen handhaven. De meeste weide- en akkervogels in het centrale deel van het gebied zullen zich bij realisatie van het bedrijventerrein niet kunnen handhaven en verdwijnen.

Effecten op vleermuizen

Eelerwoude constateert, dat de ontwikkeling van het nieuw bedrijventerrein grotendeels plaatsvindt in het open akkercomplex, centraal in het gebied. Met uitzondering van de rosse vleermuis, een soort die ook regelmatig foerageert in meer grootschalige en open gebieden, heeft dit gebied voor de waargenomen vleermuissoorten slechts een beperkte betekenis. De situatie in de Westkrans blijft over het algemeen gehandhaafd, al ontstaat er plaatselijk wat ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid. De overgang naar het bedrijventerrein wordt afgeschermd met een brede groenstrook. De vastgestelde vleermuisverblijfplaatsen in gebouwen blijven gehandhaafd. Door de aanleg van nieuwe groenelementen wordt zowel in de Oost- als in de Westkrans geen verlies aan foerageergebied verwacht, ondanks de vestiging van nieuwe bedrijvigheid in de deelgebieden. Eelerwoude schrijft, dat veel vleermuissoorten gevoelig zijn voor verstoring door verlichting, gelet op de concentratie van de vleermuizen in de Westkrans en de voorgestelde minimale verlichting in dit deelgebied worden geen negatieve effecten verwacht op vleermuizen. Op de vleermuizen in de Oostkrans worden in principe ook geen negatieve effecten verwacht.

Effecten op steenmarter, eekhoorn en overige zoogdieren

Realisatie van de voorgenomen plannen zal met name effect hebben op soorten die hun leefgebied hebben in het open akkercomplex. Het gaat hierbij om soorten als haas en veldmuis. Beide soorten behoren echter tot de groep van de algemene, niet ontheffingsplichtige soorten. Ook op soorten die voor hun voedsel van deze soorten afhankelijk zijn, zoals roofvogels en roofdieren als vos, bunzing, en steenmarter kunnen deze ontwikkelingen een negatief effect hebben. De genoemde roofdieren komen echter ook voor in stadsranden. Met de realisatie van het bedrijventerrein en de aanplant van groenelementen ontstaat bovendien een nieuw leef- en foerageergebied. Van negatieve effecten op de soort op regionale populaties zal naar verwachting geen sprake zijn.

De steenmarter komt vooral voor in de Westkrans. Hier zijn de ontwikkelingen beperkt van omvang. Potentiële verblijfplaatsen op erven en in de groenelementen blijven grotendeels gehandhaafd. De soort komt algemeen voor in een stedelijke omgeving en geldt als een "opportunist".

Effecten op amfibieën en vissen

Geschikt voortplantingsbiotoop voor amfibieën is slechts in beperkte mate aanwezig in enkele poelen in de Westkrans. Er zijn geen trekroutes van padden, kikkers en salamanders bekend. Op beschermde amfibieën hebben de plannen naar verwachting geen negatief effect, te meer omdat de situatie in de Westkrans grotendeels ongewijzigd gehandhaafd blijft, en er in het plangebied enkele nieuwe poelen worden gerealiseerd.

De Usselerstroom blijft ongewijzigd aanwezig. Er worden geen negatieve effecten verwacht op het (mogelijk) in de Usselerstroom aanwezige bierpje.

Conclusies: Geen belangrijke effecten op algemene, en licht beschermde soorten te verwachten

Een aandachtspunt blijft de mogelijke verstoring van verblijfplaatsen van vogels en hun broedsels, voor alle beschermde, inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Conclusies: Negatief effect te verwachten op buizerd, kerkuil, steenuil en torenvalk

Binnen het plangebied zijn een zevental vogelsoorten aangetroffen die jaarrond gebruik maken van vaste rust- en verblijfplaatsen (zogenoemde jaarrond-soorten). Het gaat om bosuil, buizerd, groene specht, grote bonte specht, kerkuil, steenuil, en torenvalk. Het is bij deze soorten niet mogelijk om verstoring te voorkomen door uit te wijken naar de periode buiten het broedseizoen. Verstoring van deze soorten, en ook negatieve effecten op deze functionele leefomgeving van deze soorten, kan om die reden ontheffingsplichtig zijn in het kader van de Flora- en faunawet.

Op bosuil, groene specht en grote bonte specht worden geen negatieve effecten op hun leefomgeving verwacht, omdat het habitat van deze soorten grotendeels gehandhaafd blijft en door aanplant met nieuwe groenelementen zelfs wordt versterkt. Naar verwachting compenseert dit eventueel negatieve effecten als verkleining van hun leefgebied door nieuwe bebouwing en wegen, verstoring en toegenomen sterftekans door bijvoorbeeld verkeer.

Hoewel de (vermoedelijke) nestlocaties van buizerd, kerkuil en torenvalk in de plannen blijven gehandhaafd, is als gevolg van de planontwikkeling voor deze soorten in beginsel een negatief effect te verwachten op hun functionele leefomgeving. Genoemde soorten zijn voor hun voedselvoorziening namelijk sterk afhankelijk van open terrein, dat in de plannen voor een belangrijk deel wordt bebouwd en doorsneden met nieuwe stedelijke verkeers- en ontsluitingswegen. Een en ander leidt tot een verkleining van het leefgebied (en voedselaanbod) en een toename van verstoring en een hogere sterftedans door verkeer. Indien geen voldoende maatregelen kunnen worden getroffen is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk.

Conclusies: Geen belangrijke effecten op strikt beschermde soorten te verwachten

Vleermuizen genieten onder de Flora- en faunawet een strikte bescherming (tabel 3). De steenmarter en eekhoorn kennen een lichtere bescherming (tabel 2). Geconcludeerd is dat er geen negatieve effecten worden verwacht op de lokale en regionale en populatie. Geadviseerd wordt om bij eventuele sloop van gebouwen en kap van beplanting, vooraf een laatste inspectie uit te voeren naar de mogelijke aanwezigheid van deze soorten. Indien een verblijfplaats van deze soorten wordt vastgesteld, kan dit betekenen dat er alsnog een ontheffing hiervoor moet worden aangevraagd.

Conclusies: Het verlies aan leefgebied van buizerd, kerkuil, steenuil, en torenvalk, vraagt om maatregelen

De Flora- en faunawet schrijft voor dat het verlies van leefgebied van buizerd, kerkuil, steenuil en torenvalk zodanig moet worden gecompenseerd dat de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie niet in gevaar komt. Het plan voor de Usseler Es voorziet reeds in tal van ecologische maatregelen die de negatieve effecten beperken of opheffen. Zo worden een aantal nieuwe groenelementen aangeplant die op een natuurvriendelijke wijze zullen worden beheerd en is het de bedoeling dat het beheer onder regie van Landschap Overijssel komt te vallen.

Naar aanleiding van het onderzoek van Eelerwoude in 2009 wordt een maatregelenplan door de gemeente opgesteld. Aan de hand van dit plan wordt het plangebied zo optimaal mogelijk voor de genoemde soorten ingericht en beheerd. Zo kan bij de groenelementen met relatief eenvoudige maatregelen een mantel-zoomvegetatie worden ontwikkeld, waardoor meer structuurvariatie en een hoger voedselaanbod (meer muizen) ontstaat. Gedacht wordt ook aan het extensiveren van het beheer van agrarische percelen en het inzaaien met bijvoorbeeld graanproducten waardoor een grotere muizenstand ontstaat. Ook in de directe omgeving van de nestlocaties vraagt om specifieke maatregelen om verstoring te voorkomen. Met het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wordt overleg gevoerd om te bezien of de voorgestelde maatregelen voldoende zijn, of dat er een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.

5.3.2.5 Mitigerende en compenserende maatregelen

Naar aanleiding van het flora- en faunaonderzoek (Eelerwoude, 10 september 2009) en het MER is het Mitigatie- en compensatieplan Usseler Es opgesteld. In het genoemde flora- en faunaonderzoeksrapport is geconcludeerd, dat de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijvenpark Usseler Es leidt tot een verlies aan leefgebied van een aantal beschermde soorten. Voor vier vogelsoorten, te weten buizerd, kerkuil, steenuil en torenvalk, vraagt dit om specifieke compenserende en mitigerende maatregelen.

Mitigerende maatregelen

De volgende mitigerende maatregelen worden in het mitigatie- en compensatieplan beschreven:

Mitigatie voor en tijdens de uitvoeringsfase

- De werkzaamheden worden niet opgestart tijdens het voortplantingsseizoen tussen 15 maart en 30 augustus;

- De kerkuil kan in principe het gehele jaar door broeden. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden wordt daarom eerst gecontroleerd of de kerkuil met broeden is gestart;
- Rond de nestlocatie van de buizerd vinden veel ontwikkelingen plaats, voorafgaand aan de werkzaamheden wordt gecontroleerd of de buizerd niet reeds met broeden is begonnen;
- In het werkgebied worden obstakels verwijderd die dienst kunnen doen als uitkijkpost voor foeragerende steen- en kerkuilen (met name in en rond bermen);
- In het werkgebied wordt de vegetatie in bermen en op braakliggende percelen kort gehouden door maaien, het maaisel wordt afgevoerd. Hierdoor wordt het werkgebied minder aantrekkelijk om hier te jagen (minder dekking betekent namelijk minder muizen);
- (Bouw)verlichting van nestlocaties en begroeiing wordt voorkomen, werkzaamheden worden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd;
- De aanleg van nieuwe groenelementen en de inrichting van nieuw leefgebied in de omgeving van de Haaksbergerstraat vindt voorafgaand aan de ontwikkeling van de (nieuwe) bedrijfskavels plaats.

Fasering

- Ook de fasering van de gebiedsontwikkeling vormt een belangrijke mitigerende maatregel voor de aanwezige flora en fauna.

Mitigatie na ingebruikname van de nieuwe situatie

- De zone tussen de Westkrans en het bedrijvenpark wordt waar mogelijk verdicht met opgaande beplanting;
- Aan de zijde van het bedrijvenpark worden obstakels verwijderd die dienst kunnen doen als uitkijkpost voor foeragerende steen- en kerkuilen (met name in en rond bermen);
- Het groenbeheer van het bedrijvenpark richt zich op een verschraving van de vegetatie, maaisel wordt afgevoerd en de groenzone aan de zijde van het bedrijvenpark wordt intensief gemaaid waardoor het gebied onaantrekkelijk is als jachtgebied voor de vier beïnvloede soorten.

Verlichting

- Ontwikkeling en verdichting met opgaande beplanting in een zone tussen Westkrans en het bedrijvenpark;
- Het waar mogelijk beperken van straatverlichting;
- Daar waar verlichting noodzakelijk is worden in de Westkrans en op het bedrijvenpark strooilichtbeperkende armaturen toegepast, alsook maatregelen als tijdschakelaars en/of bewegingssensoren;
- Het beperken en reguleren van verlichting op de bedrijfskavels in de Westkrans;
- Het aanplanten van nieuw opgaand groen rondom de bedrijfskavels in de Westkrans als buffer.

Compenserende maatregelen

Na uitvoering van de schadebeperkende maatregelen (die leiden tot een beperking van verstoring en sterfte) blijft restschade over; de afname aan geschikt leefgebied voor steenuil, kerkuil, torenvalk en buizerd. Deze restschade moet gecompenseerd worden. Belangrijk hierbij is dat de compensatie voorafgaand aan de uitvoering (en verslechtering van het leefgebied) plaatsvindt. Vroegtijdige compensatie is dus essentieel. De compenserende maatregelen bestaan uit:

- Plaatsen van nestkasten;
- Aanplant van nieuwe groenelementen;
- Inrichten nieuw leefgebied in omgeving Haaksbergerstraat (extensief grasland en struweel);
- Aanleg van nieuwe poelen;
- Realisatie nieuwe flora- en faunavoorzieningen;
- Extensief en natuurvriendelijk groenbeheer;

- Ontwikkelen van mantel-zoomvegetaties;
- Stimuleren van maatregelen op particuliere erven, (nieuwe) bedrijfskavels en gronden via Groene Diensten.

5.3.3 Ontheffingsverzoek

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en met name op grond van het Mitigatie- en compensatieplan Usseler Es van 13 oktober 2009 is en wordt er overleg gevoerd met het Ministerie van LNV. Uit dit overleg zal volgen of er al dan niet een ontheffingsaanvraag op grond van de Flora- en faunawet dient plaats te vinden.

(Voor de rapporten m.b.t. ecologie, zie: Bijlage 8 bij deze Toelichting, onder "Flora- en faunaonderzoeken". Voor het "Mitigatie- en compensatieplan Usseler Es d.d. 13 oktober 2009" wordt verwezen naar Bijlage 9 bij de Regels).

5.4 Archeologie

Kader

In 1992 is door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend, waarin de bescherming en het behoud van archeologische monumenten wordt nagestreefd. Als gevolg van de implementatie van het verdrag van Malta dient bij de nieuw ruimtelijk ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de belangen van het archeologisch erfgoed. Sinds september 2007 is het Verdrag van Malta geïmplementeerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Monumentenwet 1988). Deze wet wijst het bestemmingsplan aan als het centrale instrument voor de archeologische monumentenzorg. Daarmee wordt de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed bij gemeenten gelegd. Op 28 januari 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Enschede zijn archeologiebeleid vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente haar eigen toetsings- en wegingskader bij bestemmingsplannen en vergunningverlening. De gemeente is bevoegd gezag voor het nemen van besluiten ten aanzien van de conditie archeologie.

Uitgevoerd archeologisch onderzoek

Tijdens de aanleg van de A35 in 1994 werd duidelijk dat er in het plangebied Usseler Es archeologische resten aanwezig waren, toen een grafveld uit de Midden-IJzertijd werd aangetroffen. In 2004 is door BAAC bv gestart met het vaststellen van de archeologische waarden in het gehele plangebied. Het eerste onderzoek betrof een inventariserend archeologisch veldonderzoek, bestaande uit een bureauonderzoek, een oppervlaktekartering en een booronderzoek. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat in het plangebied concentraties van nederzettingssporen vanaf het Paleolithicum tot en met de Middeleeuwen konden worden verwacht. De conservering van deze (eventuele) sporen zou door de afdekking van het esdek goed zijn.

Door ADC ArcheoProjecten is vervolgens in de winter van 2004/2005 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn nederzettingssporen aangetroffen waarvan de omvang per vindplaats niet precies kon worden vastgesteld: vindplaatsen uit meerdere perioden liggen over of door elkaar heen. Aan de hand van de bewoningssporen en het daarin en nabij aangetroffen aardewerk en natuursteen stelt ADC dat er sprake is van een vrijwel continue bewoning van de Late Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen. Gezien het vondstmateriaal lijkt de periode 2e en 3e eeuw na Chr. te ontbreken, aldus ADC.

Begin 2008 is door BAAC aanvullend op het onderzoek uit 2005 dit aanvullende proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was meer inzicht te krijgen in de grafcultuur, demografie en paleopathologie van de mens in deze regio. Kennis over deze onderwerpen is voor deze regio van Nederland vrijwel afwezig. Tijdens het onderzoek zijn echter geen resten van grafcultuur aangetroffen, wel zijn verspreid over het plangebied resten uit verschillende perioden aangetroffen, waaronder een nederzetting uit de Middeleeuwen ten noordwesten van de bolling, een mogelijke Middeleeuwse nederzetting ten zuidwesten en een nederzetting uit de IJzertijd-Romeinse Tijd ten oosten van de bolling.

De aanleg van een gasleiding en een zoutwinningsleiding aan de zuidrand van plangebied de Usseler Es boden de mogelijkheid om archeologische waarden vast te stellen. De aanleg van de gasleiding, enkele meters ten noorden van de A35, vond plaats in november 2004 en is door RAAP Archeologisch Adviesbureau archeologisch begeleid. In het tracé werden naast een verstoord grafveld, sporen uit IJzertijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aangetroffen.

Eind 2007 en begin 2008 heeft ADC ArcheoProjecten de eerste fase van de aanleg van een leiding ten behoeve van zoutwinning begeleid. Het tracé ligt in het zuidwesten van het plangebied en is tot aan de Usseleresweg begeleid. Tijdens de begeleiding werden geen sporen aangetroffen. In de toekomst zal de tweede fase van de aanleg van de leiding in het zuidoosten van het plangebied ook archeologisch begeleid worden.

Dubbelbestemmingen archeologie

In het selectiebesluit van 28 april 2009 is het centrale deel van het plangebied Usseler Es tezamen met enkele percelen ten noordwesten, zuidwesten en oosten daarvan aangewezen als behoudenswaardig. Op de verbeelding kennen deze gebieden de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 (waarde -archeologie). Ten behoeve van het veilig stellen van de archeologische waarden zal in het plangebied een combinatie van behoud in situ (inpassen en beschermen) en behoud ex situ (opgraven of archeologisch begeleiden) worden toegepast.

Zoals eerder vermeld, is in januari 2008 door de gemeenteraad van Enschede het Beleidsplan Archeologie vastgesteld. Op de beleidskaart, die een onderdeel is van het beleidsplan, zijn in het plangebied een zestal bestaande hoeven aangeduid als "Overig – Archeologisch Onderzoeksgebied A). Deze hoeven waren al voor 1850 in gebruik en liggen op erven waarvan de geschiedenis vaak tot in de Middeleeuwen terug gaat.

Begrippen en context

Op de verbeelding zijn enkele gebieden aangemerkt met een archeologische dubbelbestemming of aanduiding. Voor de delen van het plangebied die geen archeologische bestemming of aanduiding kennen op de verbeelding gelden geen archeologische beperkingen.

De delen met een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" zijn gebieden of terreinen van hoge archeologische waarde. Dit betekent dat hier de behoudenswaardigheid middels eerder onderzoek is aangetoond.

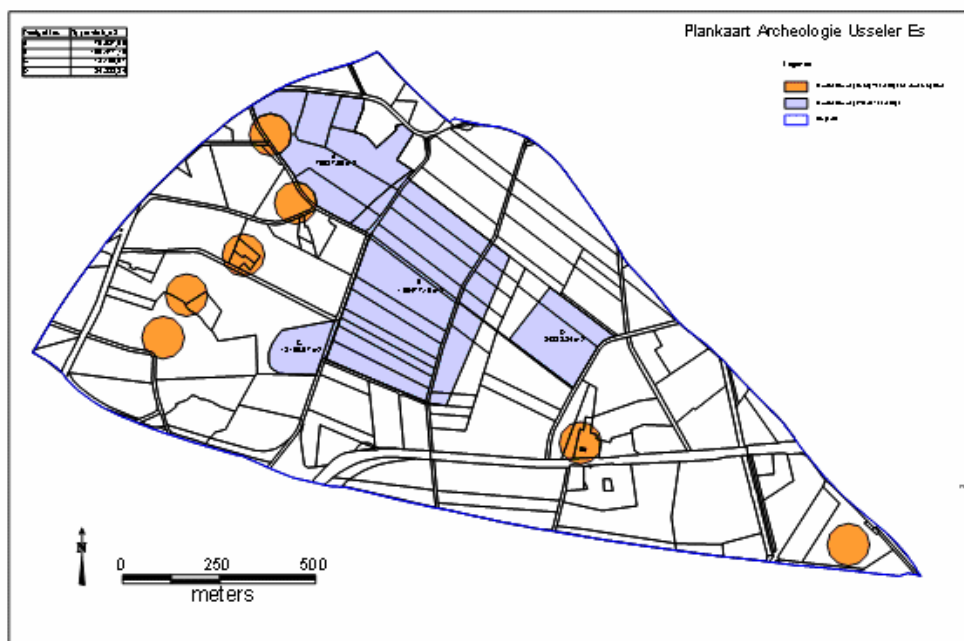
De delen met een aanduiding "Overig - Archeologisch Onderzoeksgebied A" zijn gebieden of terreinen met een middelhoge of hoge verwachting voor het aantreffen van archeologisch waarden. Dit zijn gebieden met een archeologische verwachting, maar waar nog geen (of gedeeltelijk) waarderend onderzoek is uitgevoerd en eveneens geen selectie van behoudenswaardige archeologie door het bevoegd gezag heeft plaatsgevonden.

Het gebied met de aanduiding "Overig - Archeologisch Onderzoeksgebied B" is een gebied dat in het zuidoosten van het plangebied ligt en dat nog onvoldoende is onderzocht. Dit gebied is aangewezen als Archeologisch Onderzoeksgebied B omdat dit gebied volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aangewezen als Onderzoeksgebied B (een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachting). Voor dergelijke gebieden gelden de eisen, zoals in de bestemmingsplanregels verwoord.

De aanduidingen "Overig - Archeologisch Onderzoeksgebied A" en "Overig - Archeologisch Onderzoeksgebied B" kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid worden verwijderd van de verbeelding en worden bestemd als "Waarde – Archeologie" indien na waarderend onderzoek blijkt, en vervolgens aan de hand van een selectiebesluit is aangegeven, dat er sprake is van behoudenswaardige archeologie. Eveneens kan de aanduidingen "Overig - Archeologisch Onderzoeksgebied A" en "Overig - Archeologisch Onderzoeksgebied B" middels een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders worden verwijderd van de verbeelding als na (waarderend) onderzoek blijkt dat er geen (behoudenswaardige) archeologie aanwezig is in de bodem.

De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" kan eveneens middels de wijzigingsbevoegdheid burgemeester en wethouders van de verbeelding worden verwijderd nadat de behoudenswaardige archeologie is opgegraven, aangezien het dan niet meer noodzakelijk is dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van de archeologische waarden.

(Voor de rapporten m.b.t. archeologie zie de Bijlage 15 bij deze Toelichting, "Archeologie").



Afbeelding 38: Archeologische waardevolle en archeologische onderzoeksgebieden

Hoofdstuk 6 Gewenste ontwikkeling plangebied

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de gewenste ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkelingen voor het plangebied Usseler Es beschreven. Er wordt ingegaan op de relatie met de "Omgevingsvisie Overijssel (2009)", de relatie met de nota "Sprekend Enschede" en het stedenbouwkundige ontwerp op basis van het "Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Usseler Es".

6.2 De vier lagenbenadering volgens de Omgevingsvisie Overijssel (2009)

In de Omgevingsverordening Overijssel (2009) wordt in artikel 2.1.5 "Ruimtelijke kwaliteit" voorgeschreven dat inzichtelijk moet worden gemaakt op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken volgens de Omgevingsvisie Overijssel is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" is opgesteld voordat de vier lagenbenadering volgens de Catalogus Gebiedskenmerken met de Omgevingsvisie Overijssel (2009) als ontwerp was gepubliceerd en vastgesteld. Het bestemmingsplan komt echter wel overeen met de vierlagenbenadering.

Met de vierlagenbenadering van de Catalogus Gebiedskenmerken wil de provincie ruimtelijke kwaliteit bereiken. Dat is ook wat de gemeente Enschede nastreeft met het plan voor het bedrijventerrein Usseler Es. Hoewel de term "vierlagenbenadering" niet voorkomt in het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Usseler Es volgt uit de tekst van het Stedenbouwkundig plan dat deze lagen benadering wel ten grondslag ligt aan het plan. Dat is niet toevallig, want ieder goed stedenbouwkundig plan dient gemaakt te worden met een "bewust zijn" van de bestaande en historische lagen in de ondergrond en het landschap. Het stedenbouwkundig plan is gemaakt vanuit dit "bewust zijn".

De Gebiedskenmerken volgens de Omgevingsvisie zijn gegroepeerd in vier lagen:

1. de Natuurlijke laag;
2. de Laag van het Agrarische Cultuurlandschap;
3. de Stedelijke laag;
4. de *Lust* en *Leisure* laag.

De Natuurlijke laag gaat over "in en op de bodem". De laag van het Agrarische Cultuurlandschap gaat over het "grootschalig gebruik en inrichting van de bodem". De stedelijke laag gaat over "bebouwing en infrastructuur". De *Lust* en *Leisure* laag gaat over "beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen". In de Catalogus Gebiedskenmerken zijn de gebiedskenmerken van deze vier lagen op vier kaarten aangegeven.

De Natuurlijke laag en het bestemmingsplan Usseler Es 2008

De provincie schrijft dat de natuurlijke laag vroeger sturend was voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich bijvoorbeeld op de hogere en droge plekken. Pas in de twintigste eeuw is door meer technische mogelijkheden de koppeling tussen ruimtelijke ordening en natuurlijke ondergrond steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Dit leidt tot allerlei problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast en het achteruitgaan van de biodiversiteit. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan dit voorkomen. Dit kan er ook voor zorgen dat de grote natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundige plan voor het bedrijvenpark Usseler Es is het nieuwe bedrijvenpark ingebed in de bestaande ondergrond en het onderliggende landschap. Het stedenbouwkundige plan is gebaseerd op de bestaande landschappelijke

onderlegger, die is bepaald door geomorfologie en cultuurhistorie. De onderlegger van het plan bestaat uit de drie-eenheid van de Usseler Es met de bolling en met aan weerszijden daarvan de westkrans en de oostkrans. De bolling is een verhoging in het landschap die oorspronkelijk is gevormd door een vroegere stuwwal. De top van de bolling ligt circa 6 meter hoger dan de kransen aan weerszijden. Deze hoogteverschillen worden in het plan intact gelaten, en worden juist gebruikt voor de totstandkoming van een goed stedenbouwkundig plan.

De laag van het Agrarische cultuurlandschap en het bestemmingsplan Usseler Es 2008

De provincie schrijft, dat de essentie bij het rekening houden met de waarden van het agrarische cultuurlandschap, is het ontwikkelen van nieuwe vormen van samenhang (landschappelijk, routestructuren, gebruik) tussen de (voormalige) boerenerven en hun omliggende landschappen. Voorop staat het behoud van de bestaande kwaliteiten en het zichtbaar houden van de tijdslagen, omdat de identiteit van de cultuurlandschappen sterk verbonden is met het ontstaan en de geschiedenis van de streek. Het is de inzet om alle ontwikkelingen (agrarische bebouwing, wonen, werken, voorzieningen) bij te laten dragen aan de instandhouding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten en samenhang. De doelstelling is om de essen en de oude erven te behouden en het landschap te versterken. Deze doelstelling wordt bij het project Usseler Es aan de ene kant duidelijk niet bereikt, omdat op de bolling van de es een bedrijventerrein dient te worden ontwikkeld, aan de andere kant is deze doelstelling bij de Usseler Es in sterke mate aan de orde, omdat het bedrijventerrein ingepast moet worden in het oude agrarische cultuurlandschap. Dit is met het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Usseler Es gelukt.

Bij het plan voor de Usseler Es is er sprake van een bijzondere situatie. Er is een historisch belangrijk agrarisch cultuurlandschap aanwezig. De agrarische functie is echter in de loop der tijd achteruit gegaan, mede vanwege de ligging van het plangebied tussen belangrijke infrastructuur en de stad, en vanwege het feit dat de planontwikkelingen voor een bedrijventerrein hun schaduwen vooruit wierpen. Maar met name in de westkrans van het plangebied is het oude agrarische cultuurlandschap nog duidelijk aanwezig. En uiteraard op de bolling van de es zelf.

Hoewel het tegenstrijdig klinkt, draagt de ontwikkeling van het bedrijvenpark Usseler Es ook bij aan de instandhouding van het landschap. Voor de kransen van de es kan het economisch draagvlak worden versterkt nadat de agrarische functie reeds enige tijd geleden was weggefallen. Meerwaarde ontstaat door het bedrijvenpark goed in te bedden in de bestaande ondergrond en in het onderliggende landschap. Daarom zijn de uitgangspunten voor het plan op basis van het cultuurhistorie en landschap:

- 3-eenheid van krans-bolling-krans als basis voor het ontwerp tot uitdrukking brengen;
- behoud van diversiteit: per gebied een specifieke invulling van bedrijfskavels;
- integratie van bestaande elementen (erven en boerderijen, water, groen);
- behouden en versterken van niveaueverschillen;
- herstellen en uitbreiden van landschappelijke (groen-) elementen.

De Stedelijke laag en het bestemmingsplan Usseler Es 2008

De sturing / richting die de provincie geeft met betrekking ontwikkelingen m.b.t. bedrijventerreinen is als volgt:

- Indien ontwikkelingen plaatsvinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon. Actieve kwaliteitsborging via beheer van bebouwing, uitgegeven (parkeer- en opslag-) terreinen en openbare ruimte. Benutten bestaande cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten op bedrijventerreinen.
- Toepassen parkmanagement (energie, parkeren, water, groen).

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal parkmanagement worden toegepast. Verder is een Duurzaamheidplan opgesteld en mede op basis daarvan wordt een bedrijventerrein ontwikkeld met veel aandacht aan duurzaamheidsaspecten.

Een belangrijke doelstelling bij het ontwerp van het bedrijvenpark Usseler Es is om door middel van een integrale gebiedsontwikkeling een hoogwaardig resultaat te bereiken. Het belang van de locatie in relatie tot de directe omgeving en de stad als totaal is hierbij van groot belang. Het bedrijvenpark Usseler Es ontleent kwaliteit aan de bijzondere ontwerpprincipes die voortkomen uit de locatie. Voor de Usseler Es is het aanwezige landschap en reliëf uitgangspunt voor een bijzonder planschema met uiteenlopende gezichten en beeldkwaliteitskaders. Dit is uitgewerkt in het Stedenbouwkundige en Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Usseler Es (zie: paragraaf 6.4).

De *Lust* en *Leisurelaag* en het bestemmingsplan Usseler Es 2008

De "*lust* en *leisurelaag*" volgens de provincie gaat over dimensies als "welbehagen", het "plezier", "trots", en "beleving". De "*lust* en *leisurelaag*" voegt eigen kenmerken toe, zoals recreatieve routes en benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar. De "*lust* en *leisurelaag*" kan het stedelijke met het landelijke verbinden.

De provincie heeft als ambitie voor de "*lust* en *leisurelaag*":

Sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling

- De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken.
- Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk behouden en beleefd door mensen dankzij informatie, gebruik en ontwikkeling en vertellen daarmee het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Zichtbaar en beleefbaar, mooi landschap

- Samenhang vergroten en discontinuïteiten in landschappelijke structuren herstellen.
- Gebiedskenmerken, monumentaliteit en ruimtelijke expressie van grote ensembles vergroten.
- Beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap vergroten.

In het stedenbouwkundige plan voor de Usseler Es wordt, naast het ontwikkelen van een bedrijventerrein, ingezet op het ontwikkelen van nieuwe aanvullende waarden en betekenissen voor de stad, zoals recreatie, zorg, en bewoning. Extra kwaliteit wordt in het plan ook ontleend aan de cultuurhistorische en archeologische onderlaag. Er zal een verbinding worden gelegd tussen de cultuurhistorie / archeologie en de beeldende kunst waardoor het bijzondere karakter van de locatie verder wordt onderstreept.

Het plan voor de Usseler Es is, zoals eerder geschreven, uitgewerkt in het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Usseler Es. De inhoud hiervan wordt verderop in dit hoofdstuk beschreven in paragraaf 6.4.

6.3 Ontwikkelingsmogelijkheden plangebied volgens "Sprekend Enschede"

De nota "Sprekend Enschede, Gids voor ruimtelijke kwaliteit" beoogt de ontwikkelpotentie van de stad en de wijken weer te geven. In dat kader wordt een beeld gegeven van alle ontwikkelingsmogelijkheden in de stad en in de wijken en buurten die de gemeente wenselijk vindt en wil stimuleren. Door de gids als beleidsnota vast te stellen, vormt deze een ontwikkelingsgericht deel in het ruimtelijk beleid van de gemeente Enschede. Het vormt het kader en het uitgangspunt voor de ruimtelijke onderbouwing van projecten, zoals het project Usseler Es.

In de gids legt de gemeente vast hoe belangrijk de bestaande kwaliteit van een wijk of een buurt wordt gevonden, hoe de hoofdopzet eruit ziet, hoe de wijk is ingericht en functioneert en of dat een uitgangspunt is voor toekomstige ontwikkelingen. Dit wordt de grondhouding genoemd. Een grondhouding geeft aan hoe de gemeente aankijkt tegen de ruimtelijke kwaliteit van dat gebied. Is die kwaliteit de moeite waard, kan deze nog jaren mee of is grondige vernieuwing gewenst. Op basis van de grondhouding worden randvoorwaarden opgenomen voor wat op een plek is toegestaan en wat niet. De gids onderscheidt vier grondhoudingen, namelijk Respecteren, Respecteren met gericht vernieuwen, Vernieuwing met gericht respecteren, en Vernieuwing (zie hieronder).

Respecteren

Ruimtelijke initiatieven dienen de bestaande kwaliteiten van een gebied als uitgangspunt te nemen en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen in gebieden met de grondhouding 'respecteren' moeten in ieder geval voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. aanpassen aan en inpassen in de huidige situatie;
2. ondersteunen van het huidige ruimtelijke concept;
3. ondersteunen en versterken van de bestaande ruimtelijke structuur;
4. aanpassen aan de omgeving van het plangebied.

Respecteren met gericht vernieuwen

Ruimtelijke initiatieven dienen overwegend de bestaande kwaliteiten van een gebied als uitgangspunt te nemen en te versterken. Vernieuwing kan gericht in het plangebied plaatsvinden. Nieuwe ontwikkelingen in gebieden met de grondhouding "Respecteren met gericht vernieuwen" moeten in ieder geval voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. handhaven van het ruimtelijke concept met vernieuwing van accenten;
2. handhaven van de bestaande ruimtelijke opzet met (bescheiden) vernieuwing van objecten, stedelijke ruimten;
3. handhaven van de bestaande functies, met bescheiden toevoegen van nieuwe functies.

Vernieuwing met gericht respecteren

Ruimtelijke initiatieven dienen overwegend te breken met de bestaande kwaliteiten van een gebied. Nieuwe ontwikkelingen in gebieden met de grondhouding "vernieuwen met gericht respecteren" moeten in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. vernieuwen van het ruimtelijke concept met behoud van objecten;
2. vernieuwen van de ruimtelijke opzet met conservering van objecten;
3. vernieuwing van functies met behoud van enkele bestaande functies.

Vernieuwing

Ruimtelijke initiatieven dienen te breken met de bestaande kwaliteiten van een gebied. De bestaande opzet mist kwaliteit en een volledig nieuwe opzet gaat de kwaliteit bepalen. Nieuwe ontwikkelingen in gebieden met de grondhouding "vernieuwen" moeten in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. vernieuwen en veranderen van het huidige ruimtelijke concept;
2. introduceren van een nieuwe ruimtelijke opzet en structuur;
3. introduceren van een nieuw functioneel programma.

De gids speelt een belangrijke rol gaan spelen bij het ontwikkelingsgericht bestemmen. De Nota "Sprekend Enschede" heeft de openbare voorbereidingsprocedure ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb) doorlopen en is op 13 februari 2006 door de gemeenteraad vastgesteld.

6.3.1 Gids Sprekend Enschede en de Usseler Es

Met betrekking tot het gebied van de Usseler Es wordt het volgende in de Gids Sprekend Enschede vermeld:

Grondhouding vernieuwen met gericht respecteren

- vernieuwen: ruimtelijke initiatieven dienen overwegend een nieuwe ruimtelijke hoofdpz et en samenhang te introduceren of wanneer deze al ontworpen is, hierin te passen;
- gericht respecteren: enkele elementen moeten gericht gerespecteerd worden.

Ruimtelijke hoofdpz et

Het gebied is duidelijk herkenbaar als es. Een es is een bol liggend akkercomplex (bolling), omgeven door clusters van boerderijbebouwing met erfbeplanting in een kleinschalig houtwallenlandschap (krans);

Context

- ligging aan belangrijke stedelijke structuren als de Haaksbergerstraat, Westerval, A35 en de groene wig.

Randvoorwaarden vernieuwen

- door de ligging heeft het gebied een grote betekenis voor de herkenbaarheid en de karakteristiek van heel Enschede;
- de bestaande es zal bebouwd worden, de plannen hiervoor zijn in voorbereiding;

Functie

- toevoegen van de hoofdfunctie bedrijvigheid.

Te respecteren elementen

Vorm

- de landschappelijk waardevolle elementen, zoals sommige bebouwing, houtwallen en het contrast tussen de bolling en krans moeten herkenbaar blijven in het te ontwikkelen bedrijventerrein;

Functie

- bestaande woningen en bedrijven zullen zoveel mogelijk worden gerespecteerd (ingepast).

Conclusies m.b.t. de Gids Sprekend Enschede

Het plan voor de Usseler Es past binnen de criteria van de Gids Sprekend Enschede.

6.4 Stedenbouwkundig ontwerp bedrijventerrein Usseler Es

De beschrijving van het stedenbouwkundige ontwerp is gebaseerd op het "Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Usseler Es (juni 2009)", zie: Bijlage 3 bij deze Toelichting, onder "Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan".

6.4.1 Omschrijving van het plan Usseler Es

Bij het ontwerp voor het nieuwe bedrijventerrein Usseler Es staat de doelstelling voorop om door een integrale gebiedsontwikkeling een meerwaarde te bereiken voor de stad Enschede. Hierbij gaat het om het belang van de totale locatie en de betekenis van deze locatie in relatie tot de directe omgeving en de stad als totaal. De functionaliteit van het bedrijventerrein is daarbij het primaire uitgangspunt.

De meerwaarde ontstaat, door het bedrijventerrein goed in te bedden in de bestaande ondergrond en in het onderliggende landschap. Het bestaande landschap met bijbehorende flora/faunawaarden kan zelfs worden versterkt. Ook wordt ingezet op het ontwikkelen van aanvullende waarden van het gebied voor de stad, zoals recreatie, zorg, en wonen. Door deze functiemenging wordt een levendig gebied gecreëerd waarin het bedrijventerrein zorgvuldig is ingebed. De diversiteit aan nieuwe functies, waaronder met name ook bedrijfskavels, wordt deels ook ingezet om een nieuw landschap te maken. Goede aansluitingen op het omliggende gebied vergroten de gebruiksmogelijkheden daarvan. Tot slot zorgt ook aandacht voor de intrinsieke kwaliteit van het bedrijventerrein zelf, in de zin van beeldkwaliteit (gebouw- en kavelinrichting) en de inrichting van het openbaar gebied, dat de aantrekkelijkheid van het gebied wordt vergroot.

Door al deze ingrediënten wordt enerzijds een goed functionerend bedrijventerrein gerealiseerd en wordt er tegelijkertijd een kwalitatieve toevoeging aan de stad Enschede geboden. Als motto geldt hierbij: "elk gebied verdient zijn eigen schoonheid": ook een functioneel bedrijventerrein kan een interessant en aantrekkelijk stadsdeel zijn.

De rand van de stad

Zoals bij veel bedrijventerreinen het geval is, ligt ook het bedrijventerrein Usseler Es in de periferie van de stad, op het grensvlak van stad en buitengebied. Juist deze ligging op het grensvlak is gebruikt om identiteit aan het bedrijventerrein mee te geven. Het nieuwe bedrijventerrein Usseler Es vormt onderdeel van de stad. Dit vraagt aandacht voor een zorgvuldige aansluiting op zowel het stedelijk weefsel als op het oude landschap. Waar dit vanuit het bestaande landschap gewenst is, worden geleidelijke overgangen gemaakt en past het bedrijventerrein zich aan de omgeving aan. Anderzijds worden ook bewust contrasterende randen gemaakt waar het bedrijventerrein zich als een eigen identiteit laat zien.

Doorgaande routes

De aanwezigheid van goede infrastructuur is voor een bedrijventerrein een vestigingsvoorwaarde. De bestaande infrastructuur nabij de Usseler Es (met name de wegen A35, Westerval, Usselerrondweg, en Haaksbergerstraat) zorgt voor een goede aanhechting van het bedrijventerrein voor autoverkeer. De aanwezigheid van zware infrastructuur brengt het gevaar van isolatie met zich mee. Juist voor langzaam verkeer is daarom gezocht naar aansluitingen op het bestaande stadsweefsel en doorgaande routes door en langs het bedrijventerrein. Daarmee wordt het bedrijventerrein bewust ook opengesteld voor alle stadsbewoners en recreanten. De bestaande routes van en naar de Usseler Es worden doorverbonden. Eén hoofd fietsroute, de historische Helweg (de Helweg is een oude handelsweg van Münster naar Enschede), wordt centraal door het plangebied van noord naar zuid geleid. Mogelijk wordt deze in een later stadium met een brug over de A35 onderdeel van het zogenaamde recreatieve 'rondje Enschede'. Recreatieve wandelroutes, slenterpaden, en verblijfsplekken worden binnen het plangebied toegevoegd.

Landschap en openbare ruimte

De integratie van het bedrijventerrein Usseler Es in het bestaande landschap is een belangrijk doel. Daarenboven wordt ook door de inrichting van het bedrijventerrein zelf een aanzienlijke toevoeging aan het bestaande landschap gedaan door onder meer nieuwe waterelementen als greppels en wadi's, nieuwe laanbeplanting en houtwallen, en door singelbeplanting rondom nieuwe bedrijfsserven. Ook in het openbaar gebied is ruimte voor een kwaliteitsslag. De profielen voor de openbare wegen zijn weliswaar functioneel, maar ook met ruimte voor groen, water, ecologie en recreatie. Zo ontstaat door invoeging van de bedrijfsfunctie een nieuw aantrekkelijk landschap waarvoor het bestaande landschap de onderlegger vormt.

Het bedrijventerrein Usseler Es ontleent identiteit aan de bijzondere ontwerpprincipes die uit de locatie voortkomen. Specifieke kwaliteitseisen kunnen worden gesteld voor situatief bepaalde kaveltypes en er wordt gewerkt met specifieke ontwerpuitgangspunten voor het omgaan met het bestaande landschap. Veelal zien we karakterloze bedrijventerreinen die het resultaat zijn van een gelijkmatige ophoging waarbij de ondergrond wordt uitgewist. Voor de Usseler Es is juist het aanwezige reliëf uitgangspunt voor een bijzonder planschema met uiteenlopende gezichten en beeldkwaliteitskaders.

6.4.2 De Bolling

De schaal van bedrijfskavels, gebouwen, infrastructuur en de rationele verkaveling die nodig is voor een doelmatig bedrijventerrein past uitstekend op de Bolling. Het merendeel van het programma 'modern-gemengd bedrijventerrein' wordt dan ook hier gehuisvest. De openheid gaat daarbij weliswaar verloren, maar de unieke landschappelijke onderlegger vormt de basis voor een nieuw en een uniek planschema voor het bedrijventerrein. De verkaveling pakt een aantal belangrijke karakteristieken op:

- de hoogteligging van het terrein bepaalt in belangrijke mate de verkaveling op de es: de contour van de bolling wordt gevolgd, wegen worden bewust haaks op de hoogtelijnen geplaatst (de gebruiker kruist de bolling) en bedrijfskavels worden terrasgewijs aangelegd;
- verzelfstandiging van de bolling door de vormgeving van de randen van de es (wadi en bebouwing) als begrenzing;
- de Helweg is geïntegreerd als langzaamverkeerroute over de rug van de bolling van de es.

De contour van het deelgebied op de Bolling is een afgeleide van de hoogtelijnen van de bolling met de vroegere akkers. Aan de zuidzijde, waar het zuidelijk deel van de Bolling door de A35 is afgesneden, wijkt deze contour terug. Dit met het oog om het hoogteverschil te benadrukken. De hoogtelijnen worden gekruist. Hetzelfde gebeurt bij de dwarswegen, deze leiden zoveel mogelijk over de bolling heen voor een optimale ervaring van de circa 6 m hoogteverschil. De ligging en richting van de dwarswegen worden bepaald door aansluiting op bestaande wegen, bestaande kavelrichtingen, de aanwezigheid van een bestaande ondergrondse leiding en bijvoorbeeld de aanwezigheid van een strook natuur (Mauritsbosje). De noordzuidroute over de bolling, de Helweg, geeft een zelfde ervaring: vanaf de noordzijde stijgend met aan de zuidzijde op het hoogste punt het panorama met de openheid naar de zuidelijke es.

Verkaveling en beplantingslijnen

Ook de hoofdrichting van de nieuwe verkaveling volgt de gerichtheid van de bolling en loopt min of meer evenwijdig aan de Helweg. Enkele bestaande lijnen in het gebied liggen niet haaks op de hoofdrichting. Dit leidt plaatselijk tot een specifieke kavelvorm met niet-haakse zijden. De bebouwing wordt in de noord-zuid georiënteerde hoofdrichting van het grid geplaatst. Dit levert een rustig beeld op van gelijk georiënteerde gebouwen. Dit beeld wordt nog verder versterkt door de toepassing van beplantingslijnen in de vorm van

Krentensingels (Amelanchier). Aan één zijde van de kavel wordt verplicht een singel aangebracht. Deze krentensingel komt aan de hoge zijde van de terras-kavel, afhankelijk van de zijde van de Es, rechts of links in de zijgrens van het perceel. De singel staat op het noodzakelijk talud dat tussen de kavels wordt gemaakt om hoogteverschillen op te vangen. De singels vormen als het ware "bedrijfskamers" waarbinnen de gebouwen en overige zaken op het terrein een plek krijgen. Tevens ontstaat een zekere transparantie met doorzichten loodrecht op de dwarswegen. De krent wordt de hoofdsoort van de es, ook toe te passen in de openbare ruimte (o.a. langs de Helweg) en op overhoeken binnen bedrijfskavels. De krent kleurt de es in het voorjaar wit en in de herfst rood.

De ervaring van de "gebolde leegte", een belangrijke karakteristiek van de es, kan helaas niet worden bewaard. Wel is gezocht naar een nieuwe manier van omgaan met het onderscheid tussen de bolling en de kransen. Dit heeft zich vertaald in het behoud van bestaande contrasten (zoals het bewust niet toepassen van bomen op de es) en het maken van nieuwe tegenstellingen (bijvoorbeeld middels verschillen in schaal, vorm en positionering van bebouwing of een onderscheidende manier van omgaan met ecologie en met het water. Ook de inrichting van het openbaar gebied geeft een nieuw onderscheid te zien tussen de bolling en de kransen.

Bebouwing

De invulling van de es wordt aan oost- en westzijde begrensd door een rand met aaneengesloten bebouwing. Deze bebouwing markeert de grens van het bedrijventerrein op de bolling als afgebakend geheel ten opzichte van de kransen. De bedrijfsbebouwing in deze randen is aaneengesloten en krijgt een samenhangend gezicht met hogere kwaliteitseisen vanwege de zichtbaarheid vanuit de kransen.

De noord- en zuidrand van de invulling op de es krijgen een representatief karakter. Hier, langs de Usselerrondweg en Haaksbergerstraat, vertoont het bedrijventerrein zich aan de buitenwereld. In tegenstelling tot de oost- en westranden is de bebouwing hier niet aaneengesloten. De gebouwen staan vrij op grote kavels, maken doorzicht mogelijk naar het binnengebied. Het zijn grote volumes die in de architectuur het "uitzien over" tot uitdrukking brengen.

Openbaar gebied

De openbare ruimte op de bolling bestaat uit de openbare wegen met bijbehorende dwarsprofielen. Naast een functionele verkeerszone is in het wegprofiel altijd ruimte opgenomen voor onderdelen van het watersysteem en waar mogelijk ook voor recreatie. De noordzuidweg met de Helweg vervult een rol voor langzaamverkeer en is daarom verbijzonderd. Het profiel van de dwarsweg, die grenst aan het monument met het Mauritsbosje, is opgerekt in de breedte, zodat hier een ecologische zone kan worden ingericht parallel aan de dwarsweg (het Mauritsbosje is een historische plek waar prins Maurits in de tachtigjarige oorlog ten tijde van de verovering van Oldenzaal en Enschede op de Spanjaarden [in 1597] een kampement zou hebben gehad). Langs de ringweg rondom de bolling is een voetpad, met recreatief medegebruik, toegevoegd.

Parallel aan de dwarsweg, waaraan het monument met het Mauritsbosje grenst, wordt een eco-zone met een wandelpad als "holle weg" ingericht. Recreatie en beleving van de op bijvoorbeeld de archeologie gerichte kunst kunnen deze plek verder verbijzonderen.

De bedrijfskavels in het middengebied worden ontsloten vanaf de (min of meer oost-west gerichte) dwarswegen. Het beeld van de wegen is functioneel en open met brede greppels aan weerszijden. De doorzichten over de bolling leiden naar een groene horizon met opgaande beplanting van de kransen. De gebouwen zullen in één richting worden georiënteerd. Deze richting zal worden versterkt door de krentensingels die (min of meer) haaks op de weg komen te staan.

De Helweg is in het plan een circa 20 meter brede en deels groene zone over de rug van de bolling waarin een recreatieve langzaamverkeerroute is opgenomen. Deze route vanuit de binnenstad leidt via de Usseler Es naar buiten en maakt een sterke ervaring van het hoogteverschil van de es mogelijk. Waar mogelijk zijn recreatieve voorzieningen opgenomen.

De Ringweg rond de bolling bestaat als openbaar gebied naast de weg zelf uit bermen, een vrijliggend voetpad en een brede wadi. Het voetpad vervult als 'rondje om de bolling' van circa 2,5 km lang ook een functie als "sportboulevard".

6.4.3 De Oostkrans

De oostkrans is deels nog als zelfstandig landschapstype herkenbaar, al zijn de grenzen wel vervaagd. De oostkrans is, meer nog dan de westkrans, gefragmenteerd geraakt als gevolg van infrastructurele doorsnijdingen. Oude lijnen als bijvoorbeeld de Haaksbergerstraat, een stadsradiaal, zijn in de loop van de tijd aangevuld met nieuwe grootschalige wegen zoals de Usselerrondweg en de A35. Een historische kronkelende beek treffen we aan naast een kunstmatige kaarsrechte beek: de Usselerstroom. Wat resteert van het oude landschap zijn enkele clusters met bebouwing aan weerszijden van de Haaksbergerstraat en karakteristieke opgaande beplanting. De rest van het gebied is leeg en ad hoc met functies ingevuld. Het landschap is verrommeld geraakt, er ontbreekt structuur.

Eenheid en contrasten

Voor de oostkrans is het de opgave om de grote schaal van het bedrijventerrein en bijbehorende infrastructuur te laten voegen naar het oorspronkelijke kleinschalige karakter. Daartoe is het van belang om - waar mogelijk - letterlijk "afstand te houden". De clusters van de oostkrans met oude bebouwing dienen als entiteit, met cultuurhistorische waarden, behouden te blijven. De oostkrans wordt reeds nu gekenmerkt door een contrast van oud en nieuw. Inpassing van nieuwe bedrijfskavels dient gepaard te gaan met een herstel van landschappelijke groenstructuren en het toevoegen van nieuwe. Allereerst worden zoveel mogelijk bestaande groene elementen gespaard, zoals laanbeplanting en boomgroepen, en aangevuld met nieuwe bomen. Daarnaast worden nieuwe elementen toegevoegd, zowel in het openbaar gebied als op uitgeefbare kavels. Binnen de nieuwe structuur van groene lijnen worden de zo gevormde "scherven" als bedrijfskavels ontwikkeld. Zo ontstaat er een interessant nieuw landschap met eenheid in de groenstructuur en diversiteit qua maat, schaal en functies van de invullingen.

Variatie in kaveltypen

Een aaneengesloten invulling met bedrijfskavels, zoals op de es, is in de oostkrans ongewenst. Het gefragmenteerde landschap maakt een reeks van uiteenlopende kaveltypen mogelijk met een specifieke invulling per deellocatie. Kavelgrootte en gebouwtype variëren en de situering is gebaseerd op de landschappelijke mogelijkheden. Kavels openen zich waar mogelijk naar de buitenwereld en worden met groen afgeschermd naar gevoeliger delen van de bestaande krans. In de aanhechting op de krans worden kleinschalige bedrijfskavels naast de bestaande kern en langs de Haaksbergerstraat gehuisvest. Langs de Usselerrondweg en langs de A35 is ruimte voor een grotere schaal.

Openbaar gebied

De openbare ruimte van de oostkrans is gerelateerd aan de bestaande en nieuwe wegen- en waterstructuur. De profielen van nieuwe wegen (rondweg) en de aan te passen bestaande wegen (Usselerschoolweg) worden niet alleen ingericht op doelmatigheid, maar ook op belevingswaarde door aanplant van bomen en aanleg van slenterpaden. Een nieuw kruispunt in de Haaksbergerstraat verbindt de zuidelijke rondweg van de Oostkrans met de bolling. Deze kruising is zo ingepast, dat zo veel mogelijk grote eiken kunnen blijven staan. De Usselerstroom wordt gebruikt als landschappelijke drager: op termijn kunnen de oevers ecologisch worden heringericht en reeds nu is een wandelroute mogelijk, waarmee een verbinding kan worden gelegd met de noordelijke woonwijken. Bestaande boombeplanting wordt zoveel mogelijk behouden, net als het open grasland grenzend aan de bestaande erven. Alle nieuwe kavels worden afgezoomd met eikenhoutwallen. Langs de bestaande beek worden nieuwe bomen geplant.

6.4.4 De Westkrans

Ook de westkrans is deels afgesneden van de omgeving door grootschalige infrastructuur, de verhoogd aangelegde Westerval, de Usselerrondweg, het viaduct van de Haaksbergerstraat en de verdiept aangelegde A35. De westkrans is evenwel als een zelfstandig landschapstype herkenbaar doordat de schaal aanzienlijk is. Vergeleken met historische kaartbeelden is de landschappelijke structuur van beplante erven, houtwallen en boomgroepen, te midden van open grasland enorm afgebrokkeld. Het kleinschalige landschap met een aantrekkelijke afwisseling van open en besloten is verschaald door onder meer ruilverkavelingen.

Voor de westkrans wordt een vergelijkbare strategie gevolgd voor de oostkrans, namelijk een versterking van het landschap door het aanplanten van laanbomen langs de hoofdontsluiting, en met name door een ruimtelijke verdichting met nieuwe kleinschalige bedrijfsserven, omzoomd door eikenwallen. Deze kwaliteitsimpuls is zowel ruimtelijk als economisch van aard.

Het landschap van de westkrans is dermate gevoelig, dat alleen kleinschalige bedrijvigheid kan worden toegevoegd, in een omvang die zich laat invoegen in de korrelgrootte van de bestaande erven. De nieuwe individuele bedrijfskavels worden hiertoe geclusterd tot nieuwe collectieve bedrijfsserven. Dit stelt eisen aan de aard van de bedrijvigheid, en aan de vorm van de gebouwen die moet worden afgestemd op het landelijk karakter.

De nieuwe bedrijfsserven zijn zo gepositioneerd dat enerzijds lange doorzichten in de westkrans gehandhaafd blijven, en anderzijds de beslotenheid van de westkrans wordt vergroot. De nieuwe bedrijfsserven betekenen een nieuwe economische impuls voor het kleinschalige landschap dat zonder agrarisch gebruik moeilijk in stand te houden is. In de bestaande bebouwde clusters wordt gezocht naar nieuwe bestemmingen voor de opstallen, zoals bedrijfsgebouwen voor lichte bedrijvigheid en zorgboerderijen.

Openbaar gebied

Het openbaar gebied van de Westkrans is grotendeels gerelateerd aan de bestaande buitenwegen met nieuwe verbindingen. In de westelijke buitenrand wordt een rondweg aangelegd die aantakt op de ringweg van de es. De overige bestaande landwegen tussen de rondweg en de ringweg zijn behouden als lokale buitenwegen voor bestemmingsverkeer naar de bebouwde clusters en langzaam verkeer. Naast functionele zaken als greppels en kabels- en leidingentracé's is er ook aandacht besteed aan gebruik en belevingswaarde. Aanplant van nieuwe bomen en behoud van bestaande levert aantrekkelijke groene routes op. Langs de rondweg en via doorsteken door het open gebied kan een circuit van slenterpaden worden aangelegd. Het open tussengebied zal een agrarisch uiterlijk behouden als grasland. Delen van het open tussengebied kunnen een semi-openbare invulling krijgen, bijvoorbeeld gerelateerd aan een zorgboerderij. Door toevoeging van bomen langs de rondweg, de nieuwe houtwallen rondom erven en overige nieuwe bossages enerzijds, en functioneel behoud van strategisch gepositioneerde weidegrond ten behoeve van openheid en doorzicht anderzijds, wordt de diversiteit en kleinschaligheid van de westkrans hersteld en versterkt.

De ambitie van gebiedsontwikkeling voor de Usseler Es is om het bedrijventerrein te ontwikkelen als *'the best of both worlds'*. Het nieuwe bedrijvenpark wordt niet een eenzijdig alleen op werken gericht gebied. Juist de aanwezigheid van de beide kransen met historische bebouwing en oude beplanting biedt kansen voor een interessantere mix.

Bestaande woonfuncties blijven behouden. Vanwege milieuhinder is het toevoegen van nieuwe woonfuncties niet mogelijk. Sommige bestaande erven in de kransen zijn reeds van functie veranderd en functioneren als woonwerkplek. Bestaande gemeentelijke bezittingen in de kransen zullen opnieuw worden uitgegeven. Dit kan in de vorm van kleinschalige nieuwe bedrijfskavels, maar ook wordt gedacht aan een 'facility-centrum' ten behoeve van het bedrijvenpark, en zorgboerderijen. Het gebied kent ook nu al enkele aanvullende functies: een kerk in de voormalige Usselerschool met zaal- en vergaderfaciliteiten en het dierenasiel aan de Helmerstraat. Een bijzondere nieuwe functie wordt gezocht voor de grote kavel in het noordwesten van de westkrans langs de Usselerrondweg / Westerval. Vooral nog wordt hier gedacht aan een zogenoemde 'truckstop', een parkeerterrein voor vrachtwagens met overnachtingsmogelijkheid en faciliteiten.

6.4.5 Verkaveling

De kavelverdeling in categorieën naar kavelgrootte is gebaseerd op de locatiespecifieke kenmerken (ligging, ontsluiting, milieu), stedenbouwkundige principes (grid, kavelinrichting, zonering naar kaveltypes met beeldkwaliteitseisen) en bedrijfsmatige eisen (bij voorkeur vierkante kavels). De proefverkaveling moet worden gezien als een mogelijke invulling van de betreffende plandelen. Uiteindelijk bepaalt de marktvraag op moment van uitgifte de definitieve vorm en afmetingen van kavels. Het stedenbouwkundig plan is flexibel ten aanzien van kaveluitgifte, en met name het middengebied op de bolling biedt veel mogelijkheden tot variatie. Een strooksgewijze uitgifte tussen twee dwarsstraten is de meest efficiënte vorm. De blokken kunnen op verschillende wijze worden ingedeeld. Vanwege efficiency van gebruik van infrastructuur wordt bij voorkeur een opdeling per blok aangehouden van twee rug-aan-rug grenzende stroken. De theoretische scheidslijnen in de verkaveling zijn bepaald op een benadering van het 'ideale programma' zoals door Economische Zaken van de gemeente aangegeven bij het Programma van Eisen (PVE). Daarin is een zekere onderverdeling aangebracht naar kavelgroottes gebaseerd op een inschatting van de marktvraag. Deze onderverdeling komt bij benadering terug in de getekende proefverkaveling. Vanzelfsprekend betreft dit een moment-opname en biedt het stedenbouwkundig plan voldoende mogelijkheden om daar op te variëren.

De verkaveling van de bedrijfserven in west- en oostkrans moet tot stand gaan komen in een samenspel tussen buurkavels, waarbij een erfcompositie het doel is met een gemeenschappelijk logistiek gebied. De bovengrens van deze kavels is begrensd op 1.000 m². Voor de overige kavels in de oostkrans en westkrans geldt, dat deze door hun ligging qua vorm en afmetingen min of meer vastliggen en zij op locatiespecifieke kwaliteiten een eigen vraag oproepen.

Naast het uitgeefbaar oppervlak wordt een onderscheid gemaakt in openbaar gebied en in overig/derden. Het openbaar gebied betreft de openbaar te betreden open ruimte die (op)nieuw wordt ingericht. Deze openbare ruimte omvat:

- wegen en bermen;
- waterlopen en bermen;
- wadi's;
- rijwegen, fietspaden, voetpaden;
- ecozones.

Het restgebied onder de noemer 'overig/derden' omvat het open tussengebied en randgebieden van de west- en oostkrans. Naast de gemeente is grond in eigendom van derden.

6.4.6 Bestaande erven

Omdat ten tijde van het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan bleek dat er over de bestaande erven onvoldoende gegevens bij de gemeente bekend waren, is aan het Oversticht te Zwolle gevraagd om een inventarisatie te maken van de erven en de aanwezige kwaliteiten en karakteristieken in beeld te brengen. Dat is gebeurd met het rapport "Inventarisatie boerderijen en erven rondom de Usseler Es, het toekomstige bedrijventerrein te Enschede" (maart 2009).

Door het Oversticht zijn twintig erven ter plaatse onderzocht. Beschreven is wat de waarde van zowel de gebouwen als van de erfstructuur- en inrichting is. De onderdelen zijn getoetst aan hun streekeigenheid (Twentse karakter) en hun samenhang. Het Twentse karakter van een erf wordt bepaald door zijn specifieke ligging in het landschap, erfstructuur, erfensemble en erfinrichting.

Het Oversticht schrijft, dat de krans zich in feite laat opsplitsen in twee delen met elk zijn eigen kenmerken en mogelijkheden. Allereerst is er het gebied dat direct aan de Usseler Es grenst. Hier liggen veel waardevolle erven met een cluster van vier erven geconcentreerd op de splitsing van de Keuperweg en de Harbrinksweg. Het accent binnen dit gebied, met name binnen het cluster, zou moeten liggen op behoud en verbetering (er is sprake van achterstallig onderhoud). Volgens het Oversticht zijn er wel ontwikkelingen mogelijk. Het advies is: behoud door ontwikkeling. Het Oversticht adviseert daarbij te ontwikkelen binnen de bestaande bebouwingsvolumes.

Het Oversticht schrijft dat in het gebied, dat langs de Westerval ligt, de bebouwing over het algemeen jonger is en minder karakteristieken bevat. Ook hier adviseert het Oversticht: "behoud door ontwikkeling". In dit gebied zijn de ontwikkelingsmogelijkheden echter ruimer.

Het Oversticht adviseert:

- Het cluster te beschermen en te herstellen.
- Investeren in het achterstallig onderhoud van de erven.
- Het behoud door ontwikkeling als uitgangspunt te nemen.
- De ontwikkelingen op de erven af te stemmen met de archeologische waarden.
- Een strategie te ontwikkelen waarin de bovenstaande als uitgangspunt dient.

Naar aanleiding van het rapport van het Oversticht "Inventarisatie boerderijen en erven rondom de Usseler Es, het toekomstige bedrijventerrein te Enschede" (maart 2009), zijn de

bouwvlakken van de erven met de bestemming “Bedrijf – Erf” nader bepaald en zijn de bijbehorende bestemmingsregels en beeldkwaliteitsregels opgesteld. Dit is ook gebeurd met de bijbehorende woningen die de bestemming “Wonen” hebben gekregen.

(Voor het rapport “Inventarisatie boerderijen en erven rondom de Usseler Es, het toekomstige bedrijventerrein te Enschede”, maart 2009, wordt verwezen naar de Bijlage 19 bij deze Toelichting, onder "Inventarisatie boerderijen en erven").

6.4.7 Nieuwe Bebouwing

Gezien de aard van het programma, type en omvang van bedrijf, en de context van de omgeving en het stedenbouwkundig plan, varieert de bebouwing per locatie. De werkelijke invulling komt tot stand in wisselwerking met de markt. Het onderhavige bestemmingsplan en het bijbehorende Beeldkwaliteitplan met bouwregels (deel 3 van het "Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Usseler Es [juni 2009]) is het gemeentelijk instrumentarium waarmee de bebouwing vorm zal krijgen.

Stedenbouwkundig is er een duidelijke ordening in het plan herkenbaar. Het merendeel van de bedrijfsbebouwing krijgt een plek op de bolling. De bebouwing van het middengebied en de noord- en zuidrand is geordend in één hoofdrichting. De grootste kavels en bedrijfsgebouwen verschijnen in de noord- en zuidrand als vrijstaande objecten. De bebouwing in de oost- en westrand van de bolling vormt een aaneengesloten rand. De nieuwe bebouwing in de westkrans voegt zich qua schaal en organisatievorm in de structuur van geclusterde erven. De oostkrans kent een gevarieerde invulling. Van geclusterd bedrijverf, en lintbebouwing langs de Haaksbergerstraat, tot grote monolithische gebouwen in de zuidelijke zone langs de A35.

6.4.8 Landschap en groen

De Usseler Es is gelegen op een uitloper van de Enschedese stuwwal. Het grootste deel van het nieuwe bedrijventerrein bevindt zich op de bolling. De opgave van een gesloten grondbalans betekent het plaatselijk herschikken van grond. Voor de archeologische locatie zal het maaiveld moeten worden opgehoogd. De uitgifte van kavels gaat plaatsvinden met behoud van het bestaande reliëf op hoofdlijnen, omdat de landschappelijke onderlegger het bedrijventerrein een specifiek karakter verleent. Aangezien de bedrijfsgebouwen waterpas zullen moeten worden aangelegd, zal een terrassenlandschap ontstaan. Het hoogteverschil tussen aangrenzende kavels varieert naar locatie, en bedraagt tussen ca. 30 cm en circa 1 m. Deze niveauverschillen zullen worden opgevangen door middel van taluds, waarop tevens de krentensingels een plek krijgen.

Opgaande beplanting komt in de huidige situatie alleen voor in de beide kransen, en niet op de open bolling. Behoud van dit contrast staat voorop. Daartoe worden nieuwe eiken toegevoegd als kenmerkende hoofdsoort in de kransen. Als laanboom, als solitair, als hoofdsoort in nieuwe houtwallen, in de vorm van hakhout onder hoogspanningszones. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gespaard. Het aantal te kappen bomen is zo beperkt mogelijk gehouden. De bestaande volwassen beplanting verleent het gebied kwaliteit. Nieuwe bomen hebben niet alleen een ecologische waarde, maar zijn als ruimtelijk middel onontbeerlijk om de sfeer van een kleinschalig landschap te behouden. Dit in contrast met de grootschalige en functioneel vormgegeven wereld van het bedrijvenpark op de bolling. Als beplanting wordt hier in hoofdzaak geen bomen maar heesters ingezet, de Krent (*Amelanchier lamarckii*). Deze krent zal in grote aantallen aangeplant worden zodat het bedrijventerrein van een groene waas wordt voorzien. In het voorjaar een witte waas als de krenten bloeien, in de herfst een rode als het blad verkleurt. De krenten komen voor als hoofdsoort in singels op de kavelscheidingen, als solitair, in het openbaar gebied, op de grote (collectieve) parkeerterreinen van de noordrand en op overhoeken van overige kavels. Als afzoning langs de Helweg worden de aangrenzende kavels langs de erfgrans ingeplant met een gemengde haag.

6.4.9 Verkeer en Vervoer

Verkenning ontsluitingsmogelijkheden Usseleres

Voor de ontsluiting van het plangebied zijn in een vroeg stadium van het planproces enkele alternatieve mogelijkheden modelmatig onderzocht. Daarbij is rekening gehouden met toekomstige stedelijke en/of regionale uitbreidingsplannen voor woningbouw, werkgelegenheid en infrastructuur, waaronder de voorgenomen ontwikkeling van de N18 Varsseveld-Enschede. In het MER Bedrijvenpark Usseleres wordt hier gedetailleerd op ingegaan. Onderzocht is wat de effecten zijn t.a.v. verkeersbelastingen op het omringende wegennet als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied en het wel of niet doorgaan van de plannen rond de N18. Op het deel tussen Haaksbergen en Enschede verschillen de tracévarianten voor de N18 (wanneer sprake is van een weg op nieuw tracé) weinig van elkaar en, ongeacht tot welke variant uiteindelijk zal worden besloten, zal de N18 aantakken op het knooppunt A35-Westerval. Gezien de verwachting dat de aanleg van N18 niet eerder dan 2011 zal kunnen starten, zal de Haaksbergerstraat tijdens de eerste fase van de Usseleres voorlopig nog zwaarbelast zijn, maar later substantieel in intensiteit afnemen. De stromen woon-werkverkeer van en naar het plangebied zullen voornamelijk gericht zijn op Enschede en directe omgeving zelf, daarna op de A35 en vervolgens op de Achterhoek. Op grond van diverse aspecten is uiteindelijk geconcludeerd dat gezien vanuit de ontwikkeling van de Usseleres, een primaire ontsluiting van het plangebied op een (in de toekomst opgewaardeerde) Usselerrondweg de voorkeur geniet.

Externe ontsluiting

Het plan voorziet in een hoofdontsluiting van het noordwestelijk deelgebied op de Usselerrondweg tegenover de aansluiting van de Josink Esweg. Het kruispunt zal daartoe moeten worden vergroot in capaciteit en worden voorzien van een verkeersregelininstallatie. Ook het deel Afinkstraat-Usselerrondweg tussen de Westerval, het vernieuwde kruispunt en (globaal) de Bruggerstraat zal in capaciteit vergroot moeten worden om het verkeer goed te kunnen afwikkelen.

Het plangebied zal een secundaire ontsluiting krijgen aan de zuidzijde op de Haaksbergerstraat ter hoogte van de huidige Usselerschoolweg. Daartegenover is de ontsluiting voorzien van het zuidoostelijk deel, dat tussen de Haaksbergerstraat en de A35 is gelegen. Het nieuwe kruispunt op de Haaksbergerstraat zal eveneens worden voorzien van een verkeersregelininstallatie, die afgestemd moet worden op de nabije verkeersregeling van het kruispunt Haaksbergerstraat-Usselerrondweg. De dimensionering van genoemde nieuwe of aan te passen kruispunten is afgestemd op de verwachte verkeersstromen en afslagbewegingen, zoals die uit het verkeersprognosemodel voor de toekomst verwacht worden. In hoofdstuk 9 van het MER Bedrijvenpark Usseleres wordt ingegaan op de prognoses ten aanzien van de verkeersintensiteiten op het omringende wegennetwerk.

Interne ontsluitingsstructuur



Figuur 39: Verkeersstructuur volgens het plan Usseler Es

Het bedrijvenpark Usseler Es wordt ontsloten door middel van een ring in het centrale deel (de bolling) en twee lussen in beide kransen. Rond de bolling ligt een ringweg, die via twee zijtakken buitenwaarts aansluit op de stedelijke hoofdwegenstructuur rondom het plangebied, zoals hierboven beschreven. De noordelijke tak zal een stedelijke uitstraling hebben door een ruim profiel, terwijl de zuidelijke tak door de oostkrans naar de Haaksbergerstraat de sfeer uitademt van een landelijke weg. Op de ringweg komen tevens zes inwaartse dwarswegen uit, die globaal haaks zijn getraceerd op het hoogst liggende deel van de es in noord-zuid richting. De ringweg zelf ligt min of meer op één hoogte, om aan de zuidzijde te stijgen en na het hoogste punt van de es weer af te dalen. Ook de dwarswegen laten door hun tracering de weggebruiker het hoogteverschil van de bolling ervaren. Aan het eind van deze wegen doemen de groene kransen op met oude eikenbeplanting. Noord-zuid over de rug van de bolling loopt in het centrale gedeelte een doorkoppeling tussen de dwarswegen. Ernaast loopt een langzaamverkeersverbinding, de historische Helweg, die in een verbinding voorziet tussen de Haaksbergerstraat en de Bruggertstraat; de beide uiteinden van de verbinding staan alleen open voor langzaam verkeer. De wens bestaat om de route later door te koppelen naar het zuidelijk deel van de Usseler Es door de aanleg van een nieuwe fietsbrug over de A35.

De ontsluitingslus in de westkrans volgt voor een groot deel het huidige tracé van de Keuperweg en sluit aan de noord- en zuidzijde aan op de ringweg rond de bolling. De weggebruiker rijdt in een afwisselend landschap door de buitenrand van de Usseler Es. Vanaf de weg zijn er doorzichten tussen bestaande en nieuwe erven naar de kern van het bedrijvenpark dat op de bolling gelegen is.

Het zuidoostelijk deel van de oostkrans is bereikbaar via een insteek vanaf de Haaksbergerstraat naar een lus die het gebied tussen de A35, Haaksbergerstraat en Usselerrondweg ontsluit.

Inrichtingsprincipes

Bij het ontwerp van de verkeersinfrastructuur is het principe van Duurzaam Veilig leidend geweest. De inrichting mag geen verkeersgedrag oproepen dat onveiligheid veroorzaakt (te hoge snelheden, twijfel over voorrangssituaties, aantrekkelijke sluiproutes over ongeschikte wegen). Er is uitgegaan van een situatie waarbij de bolling en oostkrans binnen de bebouwde kom komen te liggen. Omdat er sprake is van een bedrijventerrein waar ingrijpende dwingende snelheidsbeheersende maatregelen minder gewenst zijn, is er voor gekozen om een maximum snelheid van 50 km/u aan te houden. Bij de vormgeving van de interne ontsluitingswegen is in principe uitgegaan van een menging van verkeersoorten om het snelheidsgedrag in gunstige zin te beïnvloeden. De wegen zijn qua dimensionering en inrichting voor zowel personenauto- als vrachtverkeer geschikt. Bij kruispunten zijn op bescheiden wijze voorzieningen aangebracht om weggebruikers extra te attenderen op deze punten. In principe heeft verkeer van rechts voorrang.

Extra maatregel en in verband met voorkomen sluipverkeer

Om te voorkomen dat veel verkeer zonder bestemming in het plangebied zelf gebruik gaat maken van wegen die daarvoor niet geschikt of bedoeld zijn, wordt voorzien in een tweetal beperkingen voor regulier gemotoriseerd verkeer. Hulpdiensten en openbaar vervoer (indien van toepassing) worden wel toegelaten. Het tunneltje onder de Westerval dat de Usseler Es met het bedrijventerrein Marssteden verbindt, wordt door een beweegbare afsluiting afgesloten om te voorkomen dat de lus met landelijke uitstraling door de westkrans te zwaar wordt belast door verkeer naar Marssteden, Havengebied en overige werkgelegenheidsgebieden in Enschede West en Noord. De Keuperweg die vanaf de Haaksbergerstraat parallel aan de A35 loopt, wordt zodanig gereconstrueerd dat deze alleen nog verbinding geeft voor busverkeer vanaf de busafslag bij Usselo richting Achterhoek en als ontsluiting van het landbouwmechanisatiebedrijf aldaar. De verbinding met het resterende deel van de Keuperweg richting Marssteden zal uitsluitend voor hulpdiensten toegankelijk zijn door middel van een beweegbare afsluiting. Hierdoor wordt een grote stroom doorgaand verkeer via de nieuwe ringweg over de Usseler Es voorkomen, dat deze route zou verkiezen in plaats van de daarvoor bedoelde route via Haaksbergerstraat-Usselerrondweg-Afinkstraat. De locatie van het nieuwe kruispunt van de Haaksbergerstraat met de secundaire ontsluiting van het centrale deel van het plangebied is ook zodanig gekozen dat de kans op sluipverkeer via de nieuwe interne ringweg zo klein mogelijk zal zijn.

Parkeren / tegengaan misbruik bermen

Het parkeren vindt verplicht alleen op de eigen kavel plaats. Om parkeren in de openbare bermen te voorkomen worden op de wegen in het centrale deel brede en hoge waterdoorlatende betonbanden toegepast. Op diverse plaatsen is een grote afstand tussen bebouwingsgrens en perceelsgrens voorgeschreven om voldoende ruimte op de kavels vrij te houden voor parkeren en laden en lossen. In de kransen worden de ontsluitingswegen met landelijke uitstraling begrensd door greppels of wadi's, zodat ook daar niet in de bermen geparkeerd kan worden.

Langzaam verkeer

Fietsverkeer heeft in en om het plangebied speciale aandacht gekregen. In het algemeen wordt het fietsverkeer op het terrein zelf gemengd afgewikkeld met het gemotoriseerde verkeer met uitzondering van de primaire ontsluiting naar de Usselerrondweg (vrijliggend tweerichtingen fietspad) en de secundaire ontsluiting naar de Haaksbergerstraat (fietsstroken). Verder is er een speciale voorzieningen voor fietsers aanwezig, in de vorm van een solitair tweerichtingbereden fietspad in noord-zuid richting, dat centraal over het hoogste deel van de bolling loopt en het tracé van de Helweg volgt. Dit fietspad wordt aangetakt op de vrijliggende fietspaden langs de Usselerrondweg en de Haaksbergerstraat, die deels ook nog voor tweerichtingen fietsverkeer geschikt worden gemaakt om onnodige of onlogische oversteekbewegingen te voorkomen. Het is een toekomstige schakel in het 'Rondje Enschede' met als gewenste aanvulling in de toekomst een fietsbrug over de A35 naar het zuidelijk deel van de Usseler Es en het buitengebied. Voor schoolgaande kinderen van Boekelo/Usselo naar Enschede is dit een belangrijke route.

Er blijven diverse aantakkingen voor fietsers naar het omringende fietsnetwerk beschikbaar: de oversteken van de Usselerrondweg bij de primaire ontsluiting, de Bruggertstraat, de Achterhofweg; vervolgens de oversteken van de Haaksbergerstraat bij de secundaire ontsluiting, de langzaamverkeersroute over het tracé Helweg en het fietspad parallel aan de Keuperweg, en tenslotte de tunnel onder de Westerval blijft voor fietsers open. De oversteken over genoemde omringende hoofdwegen kan getrapt plaatsvinden door toepassing van middeneilanden, dan wel via verkeersregelininstallaties bij de primaire en secundaire ontsluitingen. Bij de oversteken van de fietsroute Helweg met de ringweg worden ook middeneilanden toegepast. De kruisingen van de dwarsweg met het vrijliggende fietspad op de bolling worden als enige verhoogd uitgevoerd om de situatie zo veilig mogelijk te maken.

Zoals gezegd blijven de bestaande aantakkingen van de lange afstandsfietsroute LF15b over de es bij de Achterhofweg en het viaduct Haaksbergerstraat blijven in de nieuwe situatie bestaan. Door de nieuwe interne wegenstructuur zal de route binnen het plangebied niet in zijn geheel ongewijzigd in stand kunnen blijven, maar zijn er goede mogelijkheden om de route met voldoende attractieve waarde aan te passen. Daarbij ligt het voor de hand om de route deels via het nieuwe vrijliggende fietspad over de bolling langs de Helweg te leiden.

Voor voetgangers zijn tal van voorzieningen aanwezig. Allereerst het 'rondje om de bolling', een eigen halfverhard voetpad van ca. 2,5 km lang parallel aan de ringweg om de bolling. Langs de overige wegen in het centrale deel kan over de 70 cm brede betonnen banden worden gelopen. Een netwerk van eenvoudig ingerichte 'slenterpaden' vormt in aansluiting op al aanwezige natuurlijke voetpaden in de kansen een fijnmazig voetgangersnetwerk dat de toegankelijkheid vanuit de omgeving verbetert. Tenslotte kunnen voetgangers gebruik maken van aangebrachte of aanwezige fietspaden of –verbindingen.

Openbaar vervoer

Het plangebied is per openbaar vervoer bereikbaar met de regionale lijn 20 over de Haaksbergerstraat. Door de aanleg van nieuwe bushaltes aan de Haaksbergerstraat ten zuiden van het centrale deel, de Bolling, aan weerszijden van de aansluiting van de langzaamverkeersverbinding (Helwegtracé), is het gebied goed bereikbaar. Op wat grotere afstand is via de halte in het Zwering van lijn 4 en 7 het plangebied bereikbaar met ca. 8 minuten lopen over het tracé Achterhofweg.

Door het plangebied zelf zal geen buslijn worden geëxploiteerd. Door de sterke pieken in woon-werkverkeer tijdens de spitsen en weinig vraag in de daluren, zal de exploitatie van een dergelijke lijn niet rendabel te krijgen zijn.

Als minimum voorziening zal de Regiotaxi beschikbaar zijn; een vraagafhankelijk deeltaxisysteem dat vervoer biedt van deur tot deur tegen een aangepast tarief.

Vervoermanagement

Met vervoermanagement wordt getracht het verplaatsingsgedrag van werknemers, bezoekers en zakelijk klanten zodanig te veranderen dat de milieubelasting wordt teruggedrongen. Praktische voorbeelden van vervoermanagement zijn ondermeer:

- gebiedsgewijze of regionale carpoolprojecten;
- beschikbaar stellen van (dienst)fietsen;
- goede fietsparkeervoorzieningen;
- opzetten (bedrijfs)vervoersdienst voor het gehele bedrijventerrein.

Vervoermanagement zal worden gestimuleerd. Dit kan onder andere door bij de uitgifte van gronden afspraken te maken over fietsparkeerplaatsen, bedrijfsvervoer, en dergelijke. Daarnaast kunnen verschillende aspecten van vervoermanagement opgenomen worden in het dienstenpakket van het parkmanagement.

Carpoolplaats

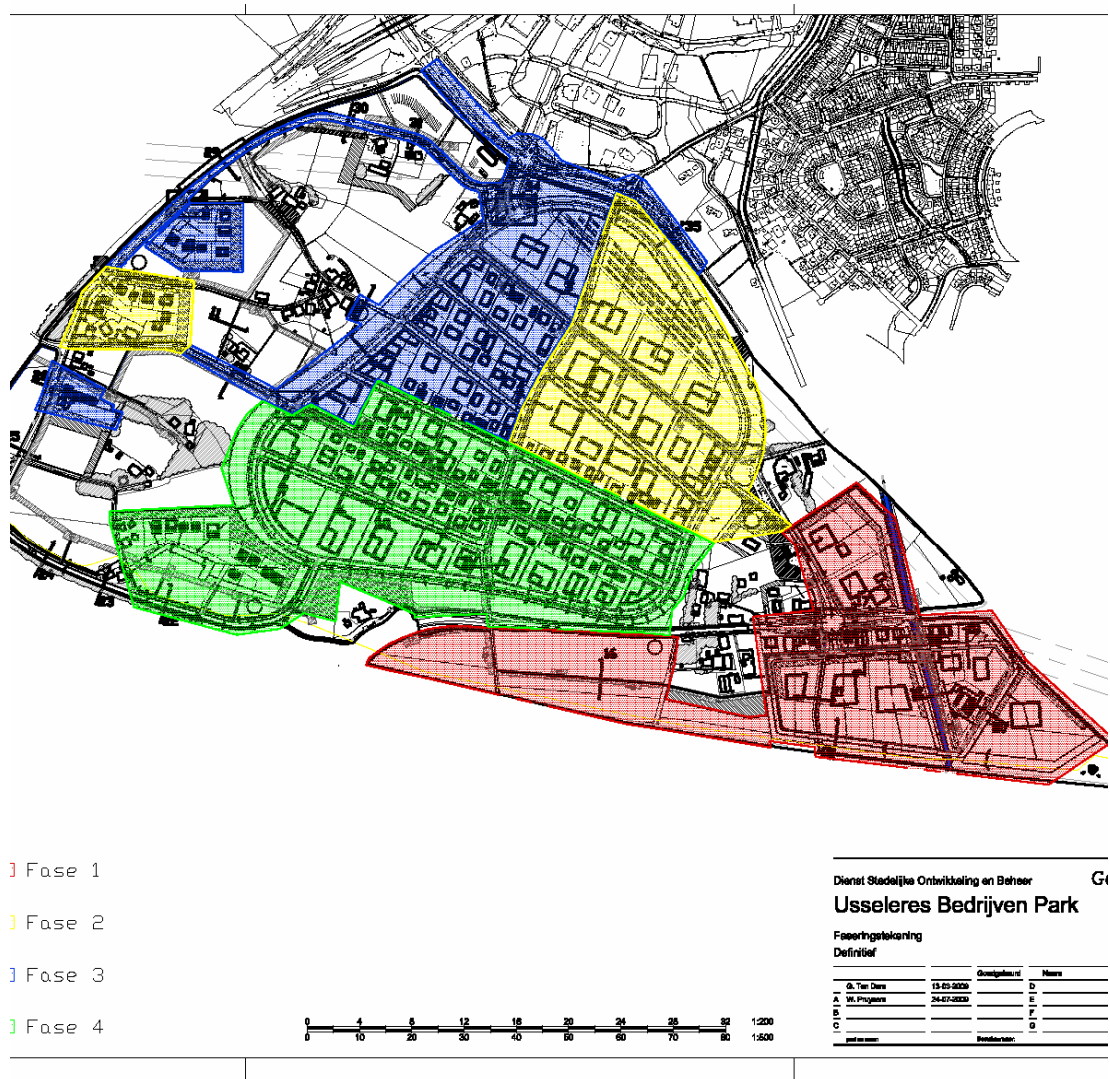
In de directe omgeving van de primaire ontsluiting van het plangebied zal een nieuwe carpoolplaats worden gerealiseerd ter vervanging van de parkeerplaatsen met die functie aan de parallelweg van de Afinkstraat nabij de Josink Esweg. Deze carpoolplaats zal niet direct een functie voor het nieuwe bedrijventerrein hebben, maar vormt een mobiliteitsbeïnvloedings instrument voor autoverplaatsingen van Enschede(-Zuid) naar de richting Kennispark en vooral op langere afstanden naar de rest van de Regio, Nederland en Duitsland. Er zullen meer bijbehorende voorzieningen (bijvoorbeeld fietsenstalling, overdekte wachtgelegenheid, berichtenbord) worden aangebracht dan bij de bestaande parkeerplaatsen aan de overzijde het geval is.

6.5 Beeldkwaliteitplan

Ten behoeve van het project is een Beeldkwaliteitplan opgesteld (deel 3 van het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Usseler Es). Dit beeldkwaliteitplan zal als wijziging van de welstandsnota, na het doorlopen van de zienswijzenprocedure, door de gemeenteraad worden vastgesteld. Hierdoor zullen bouwvergunningen op grond van de Woningwet aan dit Beeldkwaliteitplan moeten worden getoetst. (Voor het Beeldkwaliteitplan, zie: Bijlagen bij deze Toelichting, onder "Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan").

6.6 Planfasering

De aanleg en ontwikkeling van de Usseler Es zal gefaseerd plaatsvinden. Conjunctuur en marktvraag zal het tempo bepalen. De verschillende gezichten binnen het stedenbouwkundig plan bieden uiteenlopende mogelijkheden voor de uitgifte van kavels. Daarom ligt een gefaseerde ontwikkeling op meerdere fronten voor de hand. Zowel de veelzijdigheid van het bedrijvenpark op de bolling, als het zeer specifieke karakter van kleinschalige bedrijfserven in de westkrans, als de potentie van de ligging van kavels in de oostkrans nabij de A35 bieden kansen voor ontwikkeling. Voorafgaand aan ontwikkeling zal aanleg van benodigde infrastructuur plaatsvinden en de daarbijbehorende inrichting van het openbaar gebied. De fasering vindt plaats volgens onderstaande tekening.



Figuur 40: Fasering van de aanleg van het bedrijvenpark Usseler Es

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

7.1 Wet ruimtelijke ordening en RO Standaarden 2008

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet is de opvolger van de oude WRO die uit 1965 stamt. In de Wro heeft de vernieuwing van het ruimtelijke instrumentarium en de nieuwe rolverdeling tussen Rijk, provincie en gemeente gestalte gekregen. Snelle en overzichtelijke procedures, duidelijke verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden alsmede transparantie in beleid en in normstelling zijn belangrijke basisprincipes van de nieuwe Wro. Een belangrijk onderdeel van de nieuwe wet is de digitalisering van ruimtelijke plannen. Vanaf 1 januari 2010 is het verplicht alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal te ontwerpen en digitaal beschikbaar te stellen en is het digitale plan ook het enige rechtsgeldige plan. Onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden alle planologische (structuur)visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur (Wro instrumenten) digitaal vervaardigd en digitaal beschikbaar gesteld. Bestemmingsplannen worden onderling vergelijkbaar. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden 2008 ontwikkeld. Deze standaarden zijn met een ministeriële regeling gekoppeld aan de Wro.

De RO Standaarden 2008 bestaat uit een pakket aan standaarden verdeeld in:

- standaarden voor de beschrijving van het technische model waaraan de ruimtelijke instrumenten moeten voldoen;
- praktijkrichtlijnen die de toepassing van het model beschrijven;
- een standaard voor structuur en presentatie van een ruimtelijk instrument;
- een standaard voor publicatie en authenticatie van een digitale dataset van een ruimtelijk instrument.

De RO standaarden 2008 zijn voor het grootste deel wettelijk verankerd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Staatscourant, 30 oktober 2008). Deze Regeling beschrijft hoe plannen digitaal moeten worden vervaardigd, beschikbaar gesteld en uitgewisseld.

Tot 1 januari 2010 geldt er een overgangsperiode met betrekking tot de uitvoeringsaspecten voor bestemmingsplannen die worden opgesteld conform de Wro. De situatie tot 1 januari 2010 is op hoofdlijnen:

- de Wro verplicht een analoge versie van ieder nieuw bestemmingsplan te maken en beschikbaar te stellen;
- de Wro verplicht bronhouders om nieuwe bestemmingsplannen elektronisch beschikbaar te stellen, waarvoor geen specifieke vormvereisten gelden;
- ieder nieuw digitaal bestemmingsplan waarvan het ontwerp na 1 juli 2008 ter inzage wordt gelegd, is wel rechtsgeldig, maar bij twijfel of verschil prevaleert het analoge plan;
- RO-partners die niet in staat zijn om met het digitale bestemmingsplan te werken, kunnen met het analoge plan blijven werken;
- Voor het analoge en digitale bestemmingsplan gelden nog niet de vormvereisten uit de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De gemeente Enschede heeft besloten om gedurende de overgangsperiode al wel conform de SVBP 2008 te gaan werken.

De SVBP 2008 verplicht tot vergelijkbare bestemmingsplannen, die leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid, duidelijkheid en vereenvoudiging voor de gebruiker. De SVBP 2008 voorziet in een vaste opbouw, structuur en indeling met een vast begrippenkader, verplichte analoge en digitale verbeelding. 'Analoge' verbeelding betekent de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond (opmaakverplichtingen voor de plankaart). 'Digitale' verbeelding betekent de manier waarop het digitale plan moet worden getoond in een raadpleegomgeving (website op het internet).

7.2 Plansystematiek en bestemmingsmethodiek

7.2.1 Algemeen

Het beleid van de gemeente Enschede is erop gericht dat nieuwe bestemmingsplannen alle dezelfde structuur en opbouw kennen conform de SVBP 2008, waardoor een uniform geheel ontstaat, wat de rechtsgelijkheid voor burgers ten goede komt, de toetsing van aanvragen om een bouwvergunning evenals de handhaving van bestemmingsplannen vergemakkelijkt. De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening maken het mogelijk een bestemmingsplan op verschillende manieren vorm te geven. Grofweg kan gekozen worden uit de volgende planvormen:

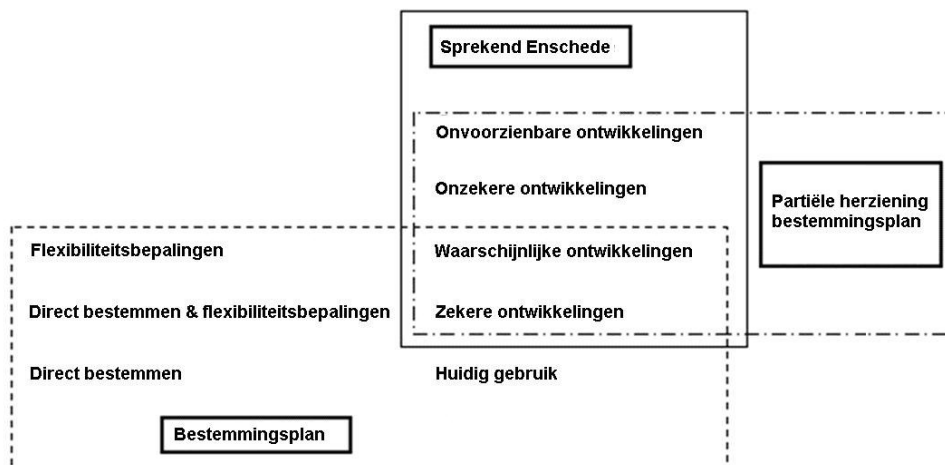
- een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstallen en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden gedetailleerd vast. De methodiek wordt wel ingezet om bestaande situaties te conserveren, maar wordt ook gebruikt om beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen;
- 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;
- Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
- Een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

Naast dit onderscheid, dat is gebaseerd op de techniek van het bestemmen, wordt in de literatuur wel onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingsgerichte en beheergerichte bestemmingsplannen. Dit onderscheid is niet zozeer gebaseerd op hoe een bestemmingsplan in elkaar steekt, maar juist wat met het bestemmingsplan wordt beoogd (beheren of ontwikkelen). Bij de keuze voor een bepaalde systematiek van bestemmingsregeling speelt de vraag hoe omgegaan wordt met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een grote rol.

In Enschede is gekozen om ontwikkelingsgericht te gaan bestemmen. Kern van deze aanpak bestaat uit de volgende elementen:

- Bestemmingsplannen kunnen sneller en met minder menskracht gemaakt worden als de bestemmingsregeling is toegespitst op het huidige gebruik en plannen die zich (met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid) binnen de planperiode gaan voordoen. Voor al datgene wat zich waarschijnlijk of mogelijk gaat voordoen worden, buiten een aantal generieke wijzigingsbevoegdheden om, in het bestemmingsplan geen speciale voorzieningen getroffen.
- Voor het gehele stedelijk gebied is een ruimtelijk toetsingskader opgesteld ('Sprekend Enschede, gids voor ruimtelijke kwaliteit'). Voor elke wijk zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen voor nieuwe initiatieven en ruimtelijke ontwikkelingen. De gids is vastgesteld als beleidsregel en wordt gebruikt als toetsings- en beoordelingskader van voor nieuwe initiatieven. Plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan kunnen worden gefaciliteerd door een partiële herziening van het bestemmingsplan. De gids vormt het ontwikkelingsgerichte deel in het ruimtelijk beleid van Enschede: kader en uitgangspunt voor de ruimtelijke onderbouwing van partiële herzieningen.

In schema 1 is de relatie tussen de bestemmingsplannen die in het kader van de hernieuwde actualisatie worden gemaakt, de nota 'Sprekend Enschede' en partiële herzieningen in verband met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in een plangebied, weergegeven.



Figuur 41: Schema Relatie Sprekend Enschede, bestemmingsplan en partiële herzieningen

Nieuwe bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied zullen, zoals gezegd, allen dezelfde opbouw hebben. Er is gekozen voor de vorm van een meer traditioneel bestemmingsplan, waarbij binnen de verschillende bestemmingen vaak wel een passend meervoudig gebruik mogelijk is.

7.2.2 Wijze van bestemmen

Uitgangspunt is om aan gronden in het plangebied een passende bestemming toe te kennen. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming conform de hoofdgroepen van bestemmingen uit de SVBP 2008. Of dit zo is hangt af van de ruimtelijke relevantie, of wel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie bepalend. Afhankelijk van de ruimtelijke relevantie en/of de mate waarin de betreffende functie invloed heeft op de omgeving of daaraan eisen stelt, bijvoorbeeld ruimtelijke uitstralingseffecten in de zin van verkeersaantrekkende werking, benodigde parkeervoorzieningen, ruimtebeslag, situeringskenmerken en milieuhinder, wordt gekozen voor een (gespecificeerde) bestemming met eigen planregels (bouw- en gebruiksregels). Binnen de hoofdgroepen van bestemmingen kan worden gekozen voor een verbijzondering van de bestemming met een zelfstandig pakket van planregels, waarin tevens ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving kunnen worden opgenomen. Binnen veel hoofdgroepen van bestemmingen komen ondergeschikte functies voor, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Deze functies kunnen worden opgenomen binnen de bestemmingsomschrijving. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

7.2.3 Flexibiliteit in bestemmingsplannen

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" heeft de gemeente zich ten doel gesteld een instrument te ontwikkelen dat:

- zodanig flexibel is dat soepel ingespeeld kan worden op gewijzigde omstandigheden;
- tegelijkertijd voldoende mogelijkheden biedt voor sturing van ontwikkelingen;

- tevens in een voldoende mate de rechten en belangen waarborgt van eigenaren en/of gebruikers van gronden in of rondom het plangebied en/of andere belanghebbenden.

In de planregels zijn daartoe basiseisen opgenomen, waaraan in beginsel elke bouwaanvraag moet voldoen. Het betreft voornamelijk de op de plankaart gegeven aanwijzingen die voor gebouwen gelden, zoals:

- de situering binnen het bouwvlak (al dan niet verplichte bouwgrens);
- de maximale bouwhoogte;
- het maximum aantal bouwlagen.

Tegelijkertijd is in de planregels aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om onderdelen van het plan te wijzigen en in concrete situaties van bepaalde regels ontheffing te verlenen. Daarnaast wordt door de keuze van bepaalde hoofdgroepen van bestemmingen mogelijk gemaakt dat meerdere hoofdfuncties binnen die bestemming uitwisselbaar zijn, hetgeen de flexibiliteit ten goede komt. Aangezien belanghebbenden terug kunnen vallen op de in het plan opgenomen basiseisen, ofwel de gelegenheid hebben om zienswijzen in te brengen tegen een kenbaar gemaakt voornemen om veranderingen (wijzigingen en ontheffingen) toe te staan van het bestemmingsplan, bevat het plan voor hen voldoende rechtswaarborgen.

7.3 Toelichting op de regels

7.3.1 Inleiding

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende digitale verbeelding en de analoge verbeelding (papieren plankaart) waarop de diverse bestemmingen die aan de verschillende gebieden binnen het bestemmingsplangebied zijn aangegeven. De kaart en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

7.3.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan Usseler Es 2008. Dit hoofdstuk bestaat uit artikel 1. Begrippen en artikel 2. Wijze van meten. Deze worden hieronder beschreven.

Artikel 1. Begrippen

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd.

Artikel 2. Wijze van meten

Dit artikel 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.

Op de papieren plankaart en op de digitale verbeelding zijn zoveel mogelijk maatvoeringen, zoals de bouwhoogten en soms de maximum bebouwingspercentages aangegeven. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

In de regels is bij de bestemmingen "Bedrijf" en "Bedrijventerrein" een minimum als bebouwingspercentage opgenomen. Dit minimale bebouwingspercentage is 40%. Bij de bestemmingen "Bedrijf", "Maatschappelijk - Religie" en "Agrarisch - Stadsrandzone" en bij andere bestemmingen wordt op sommige bestemmingsvlakken een maximaal bebouwingspercentage aangegeven. De percentages worden berekend over het gehele bestemmingsvlak / bouwperceel, inclusief de buiten de bouwgrens gelegen gronden.

7.3.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. Voor elk gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven. De bestemmingsbepalingen zijn in de regels per bestemming, overeenkomstig de SVBP 2008, onderverdeeld in:

1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
2. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
3. Nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan de plaats van en aan het bouwwerk kunnen worden gesteld;
4. Ontheffing van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
6. Ontheffing van de gebruiksregels;
7. Aanlegvergunning (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden er een aanlegvergunning noodzakelijk is;
8. Sloopvergunning;
9. Wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven onder welke voorwaarden het plan gewijzigd kan worden ex artikel 3.6 Wro).

Hieronder worden de diverse bestemmingen toegelicht.

Artikel 3 Agrarisch – Stadsrandzone

De bestemming "Agrarisch – Stadsrandzone" geeft regels voor agrarische doeleinden: het weiden van vee en de exploitatie van grondgebonden agrarische bedrijven; een hobbymatig agrarisch gebruik; herstel en ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden; natuur en ecologie, waarbij ecologische zones, ecotunnels en ecoduikers, vleermuisbunkers, oeverwaluwanden, en amfibiepoelen zijn toegestaan.

Extensieve recreatie is nadrukkelijk toegestaan in dit gebied, dat als een uitloopgebied van de stad Enschede moet worden beschouwd, en als zodanig verder kan worden ontwikkeld, bijvoorbeeld door het creëren van wandel- en fietsroutes (o.a. voor het zogenoemde "rondje Enschede").

Binnen het gebied met deze bestemming is één locatie t.b.v. een intensieve veehouderij (varkenshouderij) aanwezig aan de Harberinksweg 561, die als zodanig positief is bestemd. Daarnaast is een rozenkwekerij aan Willemsbeekweg 5 bestemd als "specifieke vorm van agrarisch, kwekerij". Verder is in het gebied een zogenoemde agrarische woning (een woning met kleinschalige agrarische activiteiten) aanwezig aan de Harberinksweg 555. Ook deze is positief inbestemd, als "specifieke vorm van wonen, agrarische woning" (binnen de bestemmingen "Wonen" en "Bedrijf – Erf"). Zogenoemde solitaire agrarische schuren zijn als "agrarische schuur" bestemd door deze aan te duiden met "specifieke vorm van agrarisch, schuur".

In het gebied met deze bestemming kunnen bij recht in het gehele bestemmingsgebied houtwallen worden aangelegd tot een breedte van 10 meter. Daarnaast zijn met een aanduiding op de bestemmingsplankaart specifieke gebieden aangewezen waar overeenkomstig het "Stedenbouwkundige- en Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Usseler Es" ook houtwallen kunnen worden aangelegd met een grotere breedte dan 10 meter. Dit betreffen houtwallen die kunnen worden aangelegd op particuliere gronden. De gemeente zal de aanleg van deze houtwallen stimuleren met een eventuele financiële bijdrage. Daarnaast zullen afspraken worden gemaakt met de eigenaren over de aanleg en onderhoud van de houtwallen. Het onderhoud is een belangrijk aspect. Het ligt in het voornemen van de gemeente om hierover in overleg met het Landschap Overijssel een plan voor te maken.

In een deel van het gebied met wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 2) kunnen na het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, en onder specifieke voorwaarden, windturbines (van maximaal 130 meter hoog) worden gebouwd.

Er liggen een aantal Natura 2000-gebieden in de omgeving van Enschede. Namelijk: Aamsveen, Lonnekermeer, Oldenzaalse Landgoederen, Dinkelland, Buurserzand, Haaksbergervveen, Boddenbroek, Witte Veen. Het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" moet hiermee bij de toegelaten agrarische bedrijvigheid rekening houden. Om te voorkomen dat er een nadelige invloed zal plaatsvinden voor de Natura 2000-gebieden, en in verband met recente jurisprudentie van de Raad van State m.b.t. de Natuurbeschermingswet, is ervoor gekozen om in de voorschriften een bouwverbod op te nemen voor het vergroten van de oppervlakte van bestaande dierverblijven, en de vergroting van het aantal bouwlagen. Ook de bouw van nieuwe dierverblijven is niet toegestaan. In artikel 3.4, onder a, sub 4, van de Regels is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. De voorwaarde voor het toepassen van deze ontheffingsmogelijkheid is dat deze dierverblijven geen nadelige invloed mogen hebben op de genoemde Natura 2000-gebieden.

Artikel 4 Bedrijf

Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijven toegestaan, zoals genoemd in de daarbijbehorende bedrijvenlijst "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor Bedrijventerreinen" (Bijlage 3 bij de Regels). Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op de categoriale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009). Het betreft een selectie uit de volledige opsomming van bedrijven en voorzieningen, die is gebaseerd op de SBI (Standaardbedrijfsindeling) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De bestemmingsvlakken zijn gezoneerd. In sommige delen van gebieden met de bestemming "Bedrijf" zijn uitsluitend de bedrijfscategorieën 1 en 2 toegestaan. In sommige delen zijn de bedrijfscategorieën t/m categorie 3.1 toegestaan, in sommige delen t/m categorie 3.2, en in een klein deel van de gebieden met de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijven t/m de bedrijfscategorie 4.1 toegestaan. Uitgezonderd zijn risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, geluidzoneringsplichtige bedrijven, en verkooppunten motorbrandstoffen. Risicovolle inrichtingen en verkooppunten motorbrandstoffen kunnen

eventueel en onder voorwaarden met een wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan.

Het verschil tussen de bestemmingen "Bedrijf" en "Bedrijventerrein" is met name daarin gelegen, dat het gebied met de bestemming "Bedrijventerrein" een geluidzoneringsplichtig bedrijventerrein is, waaromheen een geluidzone wordt vastgesteld.

Alleen de bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd. Er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegevoegd.

Binnen deze bestemming is geen detailhandel toegestaan, behalve waar dat specifiek is toegestaan met een aanduiding. Dat laatste is bij één bedrijf aan de Haaksbergerstraat 858 het geval. Dit bedrijf is een bedrijf dat tuinmachines onderhoudt en repareert en ook nieuwe machines verkoopt. Dit bedrijf was reeds enkele tientallen jaren aanwezig op deze plaats, maar was tot op heden nooit goed bestemd. Om die reden is dit bedrijf positief bestemd, inclusief de aanwezige detailhandel. Door een gebied waarbinnen detailhandel mag plaatsvinden specifiek aan te geven op de kaart (verbeelding) worden de detailhandelsactiviteiten in aantallen meter² beperkt.

In een gebied met wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 1) kan het na het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid een "truckstop-bedrijf" met bouwvlakken voor eventuele benodigde gebouwen mogelijk worden gemaakt. Ook kan binnen dit wijzigingsgebied een "carpoolplaats" middels het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid worden toegelaten.

In een gebied met wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 2) kunnen het na het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, en onder specifieke voorwaarden, windturbines van maximaal 130 meter hoog worden gebouwd.

De bouwregels uit het beeldkwaliteitplan zijn - zo nodig specifiek beschreven per Kaveltype - in de regels van het bestemmingsplan verwoord. Hierdoor kan de kwaliteit van de bebouwing, naast de borging door de (welstands-)toetsing van de bouwaanvragen aan het beeldkwaliteitplan, worden gewaarborgd. In de regels zijn matrices opgenomen met behulp waarvan door de gebruikers van de bestemmingsplanregels, door vergunningverleners en door de burgers, snel kan worden geconstateerd welke specifieke regels er bij de afzonderlijke Kaveltypes (volgens de "Tekening Kaveltypes", Bijlage 5 bij de Regels) gelden.

Naar aanleiding van het laatste ecologische onderzoek van Eelerwoude, "Flora- en faunaonderzoek Usseler Es" (10 september 2009), en het daaruitvoortvloeiende "Mitigatie- en compensatieplan Usseler Es gemeente Enschede" (13 oktober 2009), en de aanbevelingen die volgen uit het MER, is in het plan bij de bestemming "Bedrijf" een bouwverbod met ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Indien aan de voorwaarden van het "Mitigatie- en compensatieplan" wordt voldaan kan door het college van burgemeester en wethouders ontheffing van het bouwverbod worden verleend. Op deze manier wordt geborgd dat de mitigerende en compenserende maatregelen die volgen uit het MER en uit het flora- en faunaonderzoek van Eelerwoude daadwerkelijk worden uitgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan hetgeen volgt uit de zogenoemde "Linderveld-uitspraak" van de Raad van State (ABRvS no. 200502510/1 d.d. 22-03-2006).

De regels van het bouwverbod zien er als volgt uit: "...

- a. op de voor de bestemming "Bedrijf" aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, en deze gronden mogen niet bouwrijpgemaakt worden. De reden van dit verbod is dat verzekerd moet zijn, dat de ecologische maatregelen, binnen de bestemmingen "Bedrijf", "Bedrijventerrein", "Bedrijf-Erf", "Agrarisch-Stadsrandzone", "Groen", "Verkeer", "Verkeer-Parkeerterrein" en "Water", worden uitgevoerd overeenkomstig het rapport "Mitigatie- en compensatieplan Usseler Es gemeente Enschede (Eelerwoude d.d. 13 oktober 2009 [Bijlage 9 bij de Regels]);
- b. van het bouwverbod en het verbod op het bouwrijpmaken, zoals genoemd in lid 4.2.1,

- onder a, kan door het college van burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend, indien uit een rapport van een ecologisch adviesbureau blijkt, dat de in lid 4.2.1, onder a, bedoelde ecologische maatregelen zijn uitgevoerd. De in dit lid genoemde ontheffing kan per fase worden verleend volgens het Mitigatie- en compensatieplan genoemd in lid 4.2.1, onder a.
- c. van het verbod op het bouwrijpmaken, zoals genoemd in lid 4.2.1, onder a, kan door het college van burgemeester en wethouders tevens ontheffing worden verleend indien de in lid 4.2.1, onder a, bedoelde ecologische maatregelen en het bouwrijpmaken gelijktijdig moeten plaatsvinden. Deze noodzaak en de mogelijkheid daartoe moet blijken uit een rapport van een ecologisch adviesbureau. De in dit lid genoemde ontheffing kan per fase worden verleend volgens het Mitigatie- en compensatieplan genoemd in lid 4.2.1, onder a.
- d. het bouwverbod en het verbod op het bouwrijpmaken, zoals genoemd onder lid 4.2.1, onder a, geldt niet indien het een bouwplan betreft inzake een bestaand bedrijf, dat aanwezig was op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan."

Artikel 5 Bedrijf - Erf

De erven van de voormalige agrarische bedrijven hebben de bestemming "Bedrijf -Erf" gekregen. Deze bestemming "Bedrijf - Erf" was noodzakelijk, omdat de vroegere agrarische bedrijven in de meeste gevallen niet meer als zodanig functioneren. Binnen de bestemming "Bedrijf - Erf" zijn bij recht bedrijven toegestaan tot en met categorie 2 volgens de specifieke bedrijvenlijst, die voor deze bestemming is opgesteld, namelijk de "Staat van Bedrijfsactiviteiten bestemming Bedrijf - Erf", die als Bijlage 4 bij de Regels is opgenomen. Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op de categoriale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009). Het betreft een specifieke selectie uit deze opsomming van bedrijven, die is gebaseerd op de SBI (Standaardbedrijfsindeling) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Deze bedrijvenlijst is opgesteld om vooral bedrijven te kunnen toelaten die weinig verkeersaantrekkende werking hebben en die passen binnen de Stadsrandzone, zoals ambachtelijke bedrijven, groothandelsbedrijven, en (kleine) kantoren en dergelijke. Detailhandel is niet toegestaan binnen deze bestemming.

In elk geval zijn niet toegestaan: risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, geluidzoneringsplichtige bedrijven, autobedrijven, autowasserijen, verkooppunten motorbrandstoffen, en caravanstallingen (de laatste kan onder voorwaarden bij ontheffing en/of met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt). Binnen de bestemming "Bedrijf - Erf" is geen zelfstandige detailhandel toegestaan.

Bij recht zijn kleinschalige dagrecreatieve activiteiten op het gebied van cultuur en educatie, en het bieden van dagbesteding aan specifieke doelgroepen uit de zorgsector toegestaan binnen deze bestemming.

Verder wordt hobbymatig agrarisch gebruik binnen deze bestemming nadrukkelijk toegestaan.

Door het Oversticht is een inventarisatie gemaakt van de boerderijen en de erven en de aanwezige kwaliteiten en karakteristieken daarvan. Dat is gebeurd met het rapport "Inventarisatie boerderijen en erven rondom de Usseler Es, het toekomstige bedrijventerrein te Enschede" (maart 2009). In het rapport is beschreven wat de waarde van zowel de gebouwen als van de erfstructuur- en inrichting is. De onderdelen zijn getoetst aan hun streekeigenheid (Twentse karakter) en hun samenhang. Het Twentse karakter van een erf wordt bepaald door zijn specifieke ligging in het landschap, erfstructuur, erf-ensemble en erfinrichting. Aan de hand van het rapport zijn de bouwvlakken van de bestemming "Bedrijf - Erf" zorgvuldig getekend. In het "Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Usseler Es" zijn in het hoofdstuk Bouwregels voor de Bestaande Erven specifieke bouwregels opgenomen. Deze zijn juridisch vertaald in het bestemmingsplan, in de

bestemmingen "Bedrijf - Erf" en "Wonen".

(Voor het rapport "Inventarisatie boerderijen en erven rondom de Usseler Es, het toekomstige bedrijventerrein te Enschede" (maart 2009) wordt verwezen naar de Bijlage 19 bij deze Toelichting, onder "Inventarisatie boerderijen en erven").

Artikel 6 Bedrijventerrein

Binnen deze bestemming worden de bedrijfsbestemmingen voor het bedrijventerrein op de "bolling" geregeld. Dit is een geluidzoneringsplichtig industrieterrein; er zijn hier derhalve geluidzoneringsplichtige bedrijven toegestaan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan zal ook de geluidszone i.v.m. industrielawaai volgens artikel 40 Wet geluidhinder (Wgh) worden vastgesteld. De bestemming "Bedrijventerrein" bestrijkt het gebied, dat het kerngebied kan worden genoemd van het bestemmingsplangebied "Usseler Es 2008". Hier zal immers een belangrijk deel van het aan te leggen bedrijventerrein worden aangelegd.

Middels een inwaartse zonering (vanuit de gevoelige bestemmingen [woningen] in het plangebied zijn de milieucategorieën vastgesteld. Deze milieucategorieën corresponderen met de Staat van bedrijfsactiviteiten voor Bedrijventerreinen (Bijlage 3 bij de Regels). In het gehele gebied met de bestemming "Bedrijventerrein" zijn bedrijven met de milieucategorie 2 toegestaan. In sommige delen zijn slechts bedrijven met de milieucategorieën t/m categorie 3.1 toegestaan, in andere delen t/m milieucategorie 3.2, in een ander deel van het gebied zijn bedrijven t/m de milieucategorie 4.1 toegestaan, en in een klein deel zijn bedrijven t/m de milieucategorie 4.2 toegestaan. Uitgezonderd zijn risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, en verkooppunten motorbrandstoffen. Met een wijzigingsbevoegdheid kunnen, nadat aan diverse voorwaarden wordt voldaan, eventueel risicovolle inrichtingen worden toegelaten.

Het bedrijventerrein is, zoals geschreven, een geluidzoneringsplichtig industrieterrein. Om die reden wordt er een 50 dB(A) zone om het bedrijventerrein vastgesteld, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing is toegestaan. Deze zone zal tegelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Binnen deze bestemming "Bedrijventerrein" zijn geen bedrijfswoningen toegestaan, en ook is binnen deze bestemming geen detailhandel toegestaan.

De bouwregels uit het beeldkwaliteitplan zijn - zo nodig specifiek beschreven per Kaveltype - in de regels van het bestemmingsplan verwoord. Hierdoor kan de kwaliteit van de bebouwing, naast de borging door de (welstands-)toetsing van de bouwaanvragen aan het beeldkwaliteitplan, worden gewaarborgd. In de regels zijn matrices opgenomen met behulp waarvan door de gebruikers van de bestemmingsplanregels, de vergunningverleners en de burgers, snel kan worden geconstateerd welke specifieke regels er bij de afzonderlijke Kaveltypes (volgens de "Tekening Kaveltypes", Bijlage 5 bij de Regels) gelden.

Naar aanleiding van het laatste ecologische onderzoek van Eelerwoude, "Flora- en faunaonderzoek Usseler Es" (10 september 2009), en het daaruitvoortvloeiende "Mitigatie- en compensatieplan Usseler Es gemeente Enschede" (13 oktober 2009) en het MER is in het plan bij de bestemming "Bedrijventerrein" een bouwverbod met ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Indien aan de voorwaarden van het "Mitigatie- en compensatieplan" wordt voldaan kan door het college van burgemeester en wethouders ontheffing van het bouwverbod worden verleend. Op deze manier wordt geborgd dat de mitigerende en compenserende maatregelen die volgen uit het MER en uit het flora- en faunaonderzoek van Eelerwoude daadwerkelijk worden uitgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan hetgeen volgt uit de zogenoemde "Linderveld-uitspraak" van de Raad van State (ABRvS no. 200502510/1 d.d. 22-03-2006).

De regels van het bouwverbod en van de ontheffingen zien er als volgt uit: "...

- a. op de voor de bestemming "Bedrijventerrein" aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, en deze gronden mogen niet bouwrijpgemaakt worden. De reden van dit verbod is dat verzekerd moet zijn, dat de ecologische maatregelen, binnen de bestemmingen "Bedrijventerrein", "Bedrijf", "Bedrijf-Erf", "Agrarisch-Stadsrandzone", "Groen", "Verkeer", "Verkeer-Parkeerterrein" en "Water", worden uitgevoerd overeenkomstig het rapport "Mitigatie- en compensatieplan Usseler Es gemeente Enschede (Eelerwoude d.d. 13 oktober 2009 [Bijlage 9 bij de Regels]);
- b. van het bouwverbod en het verbod op het bouwrijpmaken, zoals genoemd in lid 6.2.1, onder a, kan door het college van burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend, indien uit een rapport van een ecologisch adviesbureau blijkt, dat de in lid 6.2.1, onder a, bedoelde ecologische maatregelen zijn uitgevoerd. De in dit lid genoemde ontheffing kan per fase worden verleend volgens het Mitigatie- en compensatieplan genoemd in lid 6.2.1, onder a.
- c. van het verbod op het bouwrijpmaken, zoals genoemd in lid 6.2.1, onder a, kan door het college van burgemeester en wethouders tevens ontheffing worden verleend indien de in lid 6.2.1, onder a, bedoelde ecologische maatregelen en het bouwrijpmaken gelijktijdig moeten plaatsvinden. Deze noodzaak en de mogelijkheid daartoe moet blijken uit een rapport van een ecologisch adviesbureau. De in dit lid genoemde ontheffing kan per fase worden verleend volgens het Mitigatie- en compensatieplan genoemd in lid 6.2.1, onder a. "

Artikel 7 Groen

De groenstroken die structuurbepalend zijn, zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden, wadi's) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn waterlopen en waterpartijen opgenomen in deze bestemming. Het aanleggen van voetpaden en fietspaden zijn eveneens toegestaan.

De bosachtige gebieden in de Westkrans binnen het agrarische gebied hebben ook de bestemming "Groen" gekregen. Ook de aan te leggen ecologische voorzieningen, zoals ecozones en houtwallen, kunnen in de bestemming "Groen" worden aangelegd.

In een gebied met wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 2) kan het na het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, en onder specifieke voorwaarden, windturbines met een maximale hoogte van 130 meter worden gebouwd.

Artikel 8 Maatschappelijk - Religie

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

Artikel 9 Maatschappelijk - Zorgboerderij

De bestemming "Maatschappelijk - Zorgboerderij" is gelegd op de gronden aan de Eulderinkweg 22. Binnen deze bestemming kan een nieuwe zorgboerderij worden gerealiseerd. Dit is een "maatschappelijke voorziening voor het bieden van zorg in combinatie met grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten waarbij wonen ten behoeve van deze functie is toegestaan".

De nieuwe zorgboerderij wordt gerealiseerd op een bestaand erf van een oude boerderij. Op het perceel was een vervallen boerderij aanwezig. Deze boerderij had een status als Rijksmonument vanwege de waardevolle bovenkamer. Deze bovenkamer wordt in het nieuwbouwplan opgenomen en als zodanig gerespecteerd.

Binnen de bestemming is de verkoop van op het perceel geteelde of gefokte en/of verwerkte producten toegestaan, mits het verkoopvloeroppervlak niet meer dan 100 meter² bedraagt.

Omdat het de verwachting is van de gemeente dat de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" een geruime tijd in beslag zal nemen, is voor de nieuwe zorgboerderij ook een apart bestemmingsplan (postzegelplan) opgesteld, namelijk het bestemmingsplan "Eulderinkweg 22". Voor dit bestemmingsplan wordt een afzonderlijke procedure gevoerd. Dit bestemmingsplan is als Bijlage 20 aan deze Toelichting toegevoegd, onder "Bestemmingsplan Eulderinkweg 22".

Artikel 10 Sport – Hondensport

De bestemming "Sport - Hondensport" is gegeven aan een gebied waar een hondensportvereniging haar activiteiten kan ontplooiën volgens deze bestemming. Binnen een aangegeven bouwblok zijn bouw mogelijkheden gegeven.

Met een wijzigingsbevoegdheid kan - onder voorwaarden - deze bestemming worden gewijzigd in de bestemming "Groen".

Artikel 11 Verkeer

De bestemming "Verkeer" is bedoeld voor verkeerszones die een doorgaand karakter hebben. Onder andere wegen, fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming.

In een gebied met wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 2) kan het na het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid, en onder specifieke voorwaarden, windturbines met een maximale hoogte van 130 meter worden gebouwd.

Artikel 12 Verkeer - Parkeerterrein

De bestemming "Verkeer - Parkeerterrein" is gelegd op het noordelijke deel van het de "bolling". Dit is het noordelijke deel van het geluidzoneringsplichtige bedrijventerrein. Binnen dit gebied zal mogelijk collectief geparkeerd gaan worden. Ook is het mogelijk dat de bedrijfskavels worden uitgegeven met een deel dat uitsluitend voor parkeren is bedoeld. Door deze bestemming "Verkeer - Parkeerterrein" kan dit gerealiseerd worden. De bestemming "Verkeer - Parkeerterrein" is ook aan dit gebied gegeven, omdat dit gebied, dat tot 30 meter uit het hart van de (bovengrondse) hoogspanningsverbinding ligt, niet, of in geringe mate, bebouwd mag worden in verband met de veiligheid m.b.t. de aanwezige hoogspanningsverbinding.

Artikel 13 Water

De bestemming "Water" is gegeven aan de beek die door het gebied loopt, de Usselerstroom. Het gebied is bestemd voor waterhuishouding, waterbeheer en waterberging, verkeer te water, bescherming van landschaps- en natuurwaarden, en recreatief medegebruik.

Bouwregels zijn gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en specifiek ook voor aanlegsteigers / vissteigers.

Artikel 14 Wonen

De woningen en het plangebied en de woongedeelten van de gebouwen van de voormalige agrarische bedrijven zijn in het plangebied positief bestemd. De woningen hebben vrij strakke bouwvlakken gekregen, waardoor de bedrijfsmatigheid van het bedrijventerrein en van de bedrijfsbestemmingen, vanuit milieuoogpunt niet in gevaar komt.

Volgens de bouwregels is binnen het bouwvlak één woning mogelijk, tenzij er met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden (met een genoemd aantal)" er meerdere wooneenheden gebouwd mogen worden.

In de bestemmingsregel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan onder voorwaarden te wijzigen van de bestemming "Wonen" in de bestemming "Bedrijf - Erf".

Door het Oversticht is een inventarisatie gemaakt van de erven en de aanwezige kwaliteiten en karakteristieken. Dat is gebeurd met het rapport "Inventarisatie boerderijen en erven rondom de Usseler Es, het toekomstige bedrijventerrein te Enschede" (maart 2009). In het rapport is beschreven wat de waarde van zowel de gebouwen als van de erfstructuur- en inrichting is. De onderdelen zijn getoetst aan hun streekeigenheid (Twentse karakter) en hun samenhang. Het Twentse karakter van een erf wordt bepaald door zijn specifieke ligging in het landschap, erfstructuur, erf-ensemble en erfinrichting. Aan de hand van het rapport zijn de bouwvlakken van de bestemming "Bedrijf - Erf" en de bestemming "Wonen" zorgvuldig getekend. Het woongedeelte heeft de bestemming "Wonen" gekregen. In het "Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Usseler Es" zijn in het hoofdstuk Bouwregels voor de Bestaande Erven specifieke bouwregels opgenomen. Deze zijn juridisch vertaald in het bestemmingsplan, in de bestemmingen "Bedrijf - Erf" en "Wonen".

(Voor het rapport "Inventarisatie boerderijen en erven rondom de Usseler Es, het toekomstige bedrijventerrein te Enschede" (maart 2009) wordt verwezen naar de Bijlage 19 bij deze Toelichting, onder "Inventarisatie boerderijen en erven").

Artikel 15 Leiding - Gas

De gronden gelegen ten noorden van de A35 hebben deze (dubbel)-bestemming. De aardgasleiding is primair bestemd als transportleiding. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Voor de belemmerde strook van deze leiding (5 meter ter weerszijden van de leiding) zijn beperkingen van de bouw mogelijkheden opgenomen. Bouwen ten behoeve van de secundaire bestemmingen is slechts middels een ontheffing mogelijk. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, ten aanzien van werken en werkzaamheden in en aan de grond.

Artikel 16 Leiding - Hoogspanningsverbinding

De bovengrondse hoogspanningsleiding die door het gebied loopt heeft de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" gekregen. Binnen de contour van deze leiding (2 x 145 meter) mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd. Na overleg met de leidingbeheerder is overeengekomen, dat er op een afstand groter dan 30 meter uit de as van de leiding wel bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd en gevestigd. Dit is in de regels als zodanig geregeld en op de verbeelding opgenomen.

Artikel 17 Waarde – Archeologie

Na onderzoek is vast komen te staan dat voor een groot deel van het gebied archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn. Deze waarden moeten worden beschermd. Om die reden zijn voor deze gronden aparte regels opgenomen met betrekking tot archeologische waarden, waardoor pas na een ontheffing en onder voorwaarden bouwvergunningen en aanlegvergunningen kunnen worden verleend.

7.3.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels.

Artikel 18 bevat de Antidubbeltelregel.

In dit algemene artikel wordt geregeld, dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 19 geeft de Algemene aanduidingsregels.

In de Algemene aanduidingsregels wordt een regeling gegeven voor de Geluidzones voor het wegverkeerslawaai en voor het Industrielawaai. Verder wordt een regeling gegeven voor de veiligheidszones voor het Bevi en voor de Zoutwinning door AKZO. Daarnaast wordt er een regeling gegeven voor de Wro-zones voor twee wijzigingsgebieden. Wijzigingsgebied 1 gaat over het eventuele wijzigen van het plan voor een zogenoemd "truck-stop bedrijf" en/of een "carpoolplek", en Wijzigingsgebied 2 gaat over het wijzigen van het plan ten behoeve van de bouw voor windturbines t.b.v. de energievoorziening. Tot slot worden nog regels gegeven voor twee zones voor archeologische onderzoeksgebieden, namelijk de aanduiding "Overig - Archeologisch Onderzoeksgebied A" en "Overig - Archeologisch Onderzoeksgebied B", waardoor pas na een ontheffing en onder voorwaarden bouwvergunningen en aanlegvergunningen kunnen worden verleend. Het gebied dat aangeduid is als "Overig - Archeologisch Onderzoeksgebied A" kent een iets zwaarder regime dan het gebied dat is aangeduid met "Overig - Archeologisch Onderzoeksgebied B", waardoor er voor dit laatste gebied aparte regels noodzakelijk waren.

Artikel 20 geeft de Algemene ontheffingsregels.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor geringe overschrijdingen van bepaalde bouwregels, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen en sirenemasten. Dit vergroot de flexibiliteit van het plan.

Artikel 21 geeft de Algemene wijzigingsregels.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan op een aantal (algemene) aspecten te wijzigen.

Artikel 22 geeft de Algemene procedureregels

In dit artikel worden procedureregels gegeven voor de ontheffingen. Daarnaast worden aanvullende procedureregels gegeven voor de wijzigingsbevoegdheden, naast de procedureregels volgens artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening.

In artikel 23 geeft de Overige regels

In "Overige regels" wordt in artikel 23, lid 1 geregeld, dat het parkeren in het gehele plangebied in principe op het eigen erf dient plaats te vinden. Daarvan is onder bijzondere omstandigheden ontheffing mogelijk van het college van burgemeester en wethouders.

In artikel 23, lid 2 wordt geregeld, dat "indien en voorzover in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen, c.q. verordeningen deze regelingen en verordeningen dienen te worden gelezen zoals ze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan".

7.3.5 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 tot slot, geeft een regeling voor het overgangsrecht en geeft de zogenoemde slotbepaling.

Artikel 24 Overgangsrecht

Op grond van artikel 25 worden bouwactiviteiten aan bestaande, met het plan strijdige, bouwwerken, alsmede bestaand, van het plan afwijkend, gebruik onder voorwaarden toegestaan.

Artikel 25 Slotregel

De aan te halen naam van (de regels bij) het bestemmingsplan is "Usseler Es 2008". Dat is in de slotregel geregeld.

7.3.6 Toelichting op de bedrijvenlijst(en)

Als bijlage bij de planregels behoort een Lijst van Bedrijfstypen (Bijlage 2 bij de Regels), een Staat van Bedrijfsactiviteiten voor Bedrijventerreinen (Bijlage 3 bij de Regels) en de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Bedrijf - Erf (Bijlage 4 bij de Regels), die zijn gebaseerd op de gehanteerde indeling uit de herziene publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Bij de indeling van de activiteiten is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. De SBI-codes komen vrijwel overeen met de BIK-codes, de bedrijfsindeling van de Kamers van Koophandel. Deze herziene handreiking geeft op een systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) van een scala aan typen bedrijvigheid. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visuele hinder opgenomen in de lijst. In de handreiking van de VNG wordt specifiek ingegaan op het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en van gevoelige functies, zoals wonen, nabij bedrijven. Naast een omschrijving van de bedrijfstypen is in de publicatie aangegeven tot welke milieucategorie het desbetreffende bedrijfstype wordt gerekend, alsmede welke minimale richtafstand tot gevoelige functies geldt. De daarin genoemde richtafstanden zijn indicatief en gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning met een verblijfsfunctie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De VNG-publicatie is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen of om woningbouw af te stemmen op bestaande bedrijventerreinen. Deze publicatie is nadrukkelijk niet bedoeld voor de beoordeling van bestaande situaties. Voor bestaande bedrijven, waarvan de bedrijfsvoering niet wordt beëindigd binnen de planperiode, dient een bestemmingsregeling te worden getroffen die aansluit bij het huidige gebruik.

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

In de bedrijvenlijst zijn veel activiteiten gedifferentieerd naar bedrijfsgrootte, waardoor kleinschalige activiteiten in een lagere milieucategorie vallen en daardoor beter inpasbaar zijn. In de handreiking van de VNG is bovendien de differentiatie binnen de milieucategorieën geformaliseerd door de opname van subcategorieën, zoals die in Enschede reeds eerder werden toegepast. Milieucategorie 3 is onderverdeeld in subcategorieën 3.1 en 3.2, milieucategorie 4 in subcategorieën 4.1 en 4.2 en milieucategorie 5 in de subcategorieën 5.1, 5.2. en 5.3. Hierdoor hebben alle richtafstanden een eigen milieucategorie.

In de VNG-brochure zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met de indicatief aan te houden afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming vanwege de mogelijke hinder van de milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. In de lijst worden zes verschillende hoofdcategorieën onderscheiden.

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

Figuur 42: Milieucategorieën volgens de Lijst van Bedrijfstypen en de Bedrijvenlijsten (Staten van Bedrijfsactiviteiten)

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

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	0 meter
2	20 meter
3.1	30 meter
3.2	50 meter
4.1	100 meter
4.2	200 meter
5.1	300 meter
5.2	500 meter
5.3	700 meter
6	1.000 meter

Figuur 43: Richtafstanden omgevingstype gemengd gebied

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

Dit bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, die de vestiging van bepaalde bedrijven en voorzieningen uit een bepaalde hoofdgroep van de lijst toestaat. Uitgangspunt is dat binnen die bestemmingen uitsluitend die bedrijven of voorzieningen uit een bepaalde

milieucategorie zijn toegestaan die onder een bepaalde hoofdgroep worden genoemd.

In de bestemmingsregels is voor Burgemeester en wethouders een bevoegdheid opgenomen om ontheffing te verlenen voor de vestiging van een bedrijf of een voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf of bestaande voorziening in een bedrijf of voorziening die :

- niet is genoemd binnen de betreffende hoofdgroep van de Lijst van Bedrijfstypen en in de Staten van Bedrijfsactiviteiten, mits de concreet voorgenomen activiteit van dat bedrijf of die voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de bij recht toegestane categorieën bedrijven en/of voorzieningen;
- is genoemd in één of ten hoogste twee categorieën hoger van die betreffende hoofdgroep, mits de concreet voorgenomen activiteit van dat bedrijf of die voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de bij recht toegestane categorieën bedrijven en/of voorzieningen.

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

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

Naast de ontheffingsbevoegdheid is in de algemene regels voor Burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het verschuiven van soorten bedrijven en/of voorzieningen naar een lagere of hogere milieucategorie, indien dit uit een oogpunt van milieuhygiëne dan wel als gevolg van technische ontwikkelingen wenselijk of noodzakelijk is of voor het wijzigen van de Lijst van Bedrijfstypen en de Staten van Bedrijfsactiviteiten door het aanvullen met nieuwe bedrijven of voorzieningen en/of het verwijderen van bestaande bedrijven of voorzieningen. Indien nieuwe bedrijven of voorzieningen in de Lijst van Bedrijfstypen en de Staten van Bedrijfsactiviteiten worden opgenomen, worden zij gerangschikt onder die milieucategorie waarmee zij, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving het meest vergelijkbaar zijn.

Specifieke opslagen en installaties

Bij bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven en voorzieningen kunnen specifieke opslagen en installaties voorkomen. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is een afzonderlijke Lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst bevat milieuaspecten en richtafstanden voor de daarin genoemde opslagen en installaties. Deze lijst is niet bedoeld voor de vertaling naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten in een bestemmingsplanregeling. De lijst opslagen en installaties kan als hulpmiddel worden gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van concrete milieubelastende activiteiten of de inpassing van nieuwe woningen nabij bestaande bedrijvigheid.

Specifieke bedrijvenlijsten

Voor zowel bedrijventerreinen als voor gebieden met functiemenging kan er op basis van de VNG-brochure, naast hantering van een algemene bedrijvenlijst (Lijst van bedrijfstypen), een keuze worden gemaakt voor hantering van een specifieke bedrijvenlijst:

a. Staat van Bedrijfsactiviteiten voor Bedrijventerreinen

Deze specifieke bedrijvenlijst wordt toegepast voor de formele bedrijvenlocaties en binnenstedelijke bedrijventerreinen, waarvoor de gebiedsgerichte bestemming "Bedrijventerrein" geldt. In deze bedrijvenlijst zijn alle activiteiten weggelaten die normaal gesproken vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet thuishoren op een dergelijk bedrijventerrein, zoals landbouwbedrijven, veehouderijen, horecabedrijven, detailhandelsbedrijven, onderwijs-, gezondheidszorg- en welzijnszorgvoorzieningen. Deze

bedrijvenlijst is gemaakt voor een doorsnee bedrijventerrein, waar maximaal activiteiten uit milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten voor Bedrijventerreinen is in dit bestemmingsplan opgenomen.

b. Staat van Bedrijfsactiviteiten bestemming Bedrijf - Erf

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bestemming Bedrijf - Erf is een specifieke bedrijvenlijst die is samengesteld voor de bestemming "Bedrijf - Erf". Deze bedrijvenlijst is opgesteld om bedrijven te kunnen toelaten die weinig verkeersaantrekkende werking hebben, zoals ambachtelijke bedrijven, groothandelsbedrijven, en (kleine) kantoren en dergelijke. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten bestemming Bedrijf - Erf is in dit bestemmingsplan opgenomen.

7.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van buurman en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van de buurman en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk.

2. Realistische en inzichtelijke regeling.

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. De regels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is. Hierbij wordt de nadruk gelegd op de leesbaarheid, hanteerbaarheid, gebruiksvriendelijkheid en handhaafbaarheid.

3. Actief handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de regels worden overtreden, moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Een handhaafbaar bestemmingsplan is een bestemmingsplan dat zich goed leent voor het bereiken of het beschermen van gewenste beleidsdoelstellingen en is een goede basis voor

eventuele sanctionerende maatregelen. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Auke Vleerstraat Fase 1 hebben, vanuit het oogpunt van effectieve handhaving gezien, de volgende vragen centraal gestaan:

- is in de regels en de toelichting helder verwoord wat de gemeente wil ?
- zijn de normen duidelijk ?
- wat is de reden voor opgelegde beperkingen ?
- is hiervoor voldoende maatschappelijk draagvlak ?
- biedt het plan voldoende flexibiliteit om onnodige beperkingen te voorkomen ?

Met het oog op de toets- en handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan is in de planregels onder meer aangegeven wat in ieder geval tot een gebruik is strijd met het bestemmingsplan moet worden verstaan, is een eenduidige regeling opgenomen voor het medegebruik van woningen voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten en is bij ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden zoveel mogelijk het afwegingskader aangegeven.

Op 15 februari 2005 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Enschede de beleidsregel Professioneel Handhaven vastgesteld, waarin zijn opgenomen:

- toezichtstrategieën voor zowel de bouw-, milieu-, ruimtelijke- als gebruiksregelgeving;
- één sanctiestrategie voor overtredingen van deze regelgeving;
- een communicatiestrategie ter verdere verhoging van de naleving van deze regelgeving.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Exploitatie van het gebied

Financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen Bedrijventerrein Usseler Es

Het gebied Usseler Es Noord vormt de onderlegger voor het realiseren van maximaal 58 hectare netto bedrijventerrein. Naast het uitgeefbare terrein zal er ook openbaar gebied ten behoeve van het bedrijventerrein ontwikkeld worden, in totaal zal er circa 108 hectare ontwikkeld worden.

Het totale bestemmingsplangebied Usseler Es is 169 hectare groot. Het gebied wordt aan alle zijden omsloten door infrastructuur. Deze infrastructuur valt overigens grotendeels buiten het plangebied. Aan de zuidzijde vormt de rijksweg A 35 de begrenzing van het te ontwikkelen gebied. De noordoostelijke begrenzing wordt gevormd door de Westerval, dit is één van de twee invalswegen naar het centrum van Enschede. De Usselerrondweg vormt de noordwestelijke begrenzing van het plangebied. De Haaksbergerstraat vormt géén begrenzing van het gebied, deze weg loopt door het gebied.

Landschappelijke inpassing heeft bij het stedenbouwkundig ontwerp een leidende rol gehad. Het ontwerp heeft zowel een goede landschappelijke inpassing als een geoptimaliseerde verkaveling. De te verwerven gronden en de gemeentelijke eigendommen worden vrijwel volledig in de ontwikkeling ingepast of als agrarische gronden gehandhaafd ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Bij het opstellen van de grondexploitatie is rekening gehouden het volgende te ontwikkelen programma in de Usseler Es;

- 50% tot 4.000 m ²	= 29 ha
- 40% tussen 4.000 - 10.000 m ²	= 23 ha
- 10% tussen 10.000 en 20.000 m ²	= 6 ha
Totaal	= 58 ha

Figuur 44: Kavelgrootte

De gehanteerde fasering van kosten en opbrengsten van de ontwikkeling is gerelateerd aan de verwachte ontwikkelingsmogelijkheid van het gebied. Start van het bouw- en woonrijpmaken en de verkoop van kavels is voorzien in 2010/2011. Op basis hiervan wordt verwacht ultimo 2020 het project te hebben voltooid. De uiteindelijke voortgang van de realisatie is echter zeer afhankelijk van ontwikkelingen in de markt.

In maart 2007 heeft bestuurlijke besluitvorming, inclusief vaststelling grondexploitatie en kredietverlening, plaatsgevonden. De grondexploitatie omvat de verwerving van de benodigde gronden, bodemonderzoek, sanering, het bouwrijpmaken, de aanleg van de benodigde infrastructuur (wegen, openbare groenvoorzieningen) en de uitgifte van bedrijfskavels.

De gemeentelijke grondexploitatie van de Usseler Es kent per 01-01-2009 een tekort op startwaarde van € 5,3 miljoen. Uitgangspunt hierbij is een behoudend reële grondexploitatie waarbij uitgegaan is van een gefaseerde ontwikkeling van het gebied tot en met 2020.

Naar aanleiding van het raadplegende referendum in 2001 is gesteld dat de exploitatie van de Usseler es een sluitend resultaat moet hebben. Er kan worden gesteld dat de extra

inspanningen welke bij de ontwikkeling worden verricht, zoals de landschappelijke inpassing, het conserveren van de archeologische waarden en de specifieke eigendomsverhoudingen, het resultaat nadelig beïnvloeden. Deze maatregelen hebben, los van het ontwikkelen van het terrein, een grote meerwaarde voor de gehele gemeente. Door het landschappelijk inpassen van onder andere de westkrans kan het behoud van het gebied de eerst komende decennia worden gegarandeerd. Tevens is door de extra inspanning ten behoeve van de conservering van de archeologische waarden een deel van de bodemschatten in de gemeente veiliggesteld en kan in de toekomst nader worden onderzocht.

De totale te verwachten kosten van de grondexploitatie van € 86,- mln. op eindwaarde worden grotendeels gedekt door de opbrengsten. Het resulterende negatieve resultaat van de grondexploitatie wordt gedekt door een bijdrage vanuit de Reserve Grondbedrijf. Bij het opstellen van de MPG 2009 is rekening gehouden met het tekort op de grondexploitatie.

8.2 Exploitatieplan

Indien blijkt dat de gemeente bij vaststelling van het bestemmingsplan niet volledig kan beschikken over de uit te geven gronden, en er derhalve geen of onvoldoende dekking door middel van uitgifte van gronden mogelijk is zal de gemeente overgaan tot het verhalen van kosten middels toepassing van de instrumenten uit de nieuwe Wro. Hierbij zal gebruikt worden gemaakt van het exploitatieplan (zie Bijlage 21 bij deze Toelichting).

Op moment van ter visie legging van het bestemmingsplan (medio oktober 2009) kan worden geconcludeerd dat de gemeente eigenaar is van het merendeel van de uit te geven gronden. Met slechts enkele eigenaren is (nog) geen exploitatie- of koopovereenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal dus niet volledig gewaarborgd. Aan het onderhavige bestemmingsplan is derhalve een exploitatieplan toegevoegd.

In het exploitatieplan is op de eigendommenkaart aangegeven welke percelen c.q. uitgeefbare gronden nog niet in gemeentelijk bezit zijn. Met de eigenaren van deze gronden worden momenteel (september 2009) gesprekken gevoerd ten behoeve van de aankoop van de gronden door de gemeente. Indien echter niet voor de vaststelling van het bestemmingsplan tot overeenkomst kan worden gekomen zal er door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst op basis van het exploitatieplan dan wel via de bouwleges tot kostenverhaal worden overgegaan.

8.3 Conclusies

Gelet op het bovenstaande is de financiële haalbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 9 Adviezen, vooroverleg en zienswijzen

9.1 Adviezen

Op grond van de Notitie Wijkorganen en Adviesafspraken worden beleidsvoorstellen, die van invloed zijn op een wijk, voorafgaand aan de besluitvorming, ter advisering voorgelegd aan het erkende wijkorgaan. Binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is geen erkend wijkorgaan actief.

9.2 Referendum Usseler Es

In 2001 is er een referendum gehouden over de "Usseler Es", dat door de "Vereniging tot Behoud van Usselo en de Usseleres" was aangevraagd. Op 17 oktober 2001 zijn in totaal ruim 115.000 mensen opgeroepen om hun stem uit te brengen met betrekking tot de toelaatbaarheid van de ontwikkeling van een 'modern gemengd bedrijventerrein' op het Usseler Es (noordelijke deel). Ruim 30.000 mensen hebben hun stem uitgebracht en daarmee bedroeg het opkomstpercentage ruim 26 %. Het referendum werd als geldig beschouwd indien dit opkomstpercentage meer dan 60 % zou bedragen. Het gehouden referendum moest dus als ongeldig worden aangemerkt. Overigens hebben 85 % van de mensen, die wel hebben gestemd 'tegen' gestemd. Op 20 november 2001 heeft de gemeenteraad alsnog besloten tot aanwijzing van het Usseler Es (noordelijke deel) als (zoek)locatie voor een nieuw "modern gemengd bedrijventerrein" in het kader van de RO-visie.

9.3 Vooroverleg

Krachtens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het College van Burgemeester en Wethouders overleg met de besturen van waterschappen en, waar nodig, tevens met de besturen van de gemeenten wier plannen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, alsmede met die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp van het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" voor advies voorgelegd aan de Provincie Overijssel, eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid te Zwolle, het Waterschap Regge en Dinkel te Almelo, NV Nederlandse Gasunie, Afdeling Grondzaken te Deventer, VROM Inspectie Oost te Arnhem, de Hulpverleningsdienst Regio Twente (Regionale Brandweer Twente) te Enschede, Ministerie van Economische Zaken Regio Oost te Arnhem, Rijkswaterstaat Oost-Nederland Afdeling Planvorming en Advies te Arnhem, Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten te Amersfoort, Vitens Overijssel N.V. te Zwolle, het Oversticht te Zwolle, Essent Network Noord te Zwolle, Ministerie van Defensie DGW&T Directie Noord-Oost Nederland te Zwolle, Natuur en Milieu Overijssel te Zwolle, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Directie Oost te Deventer, AKZO ZOUT Chemie Nederland BV te Hengelo, de Stichting Natuur- en Milieuraad Enschede te Enschede, Brandweer Enschede te Enschede, Tennet t.a.v. Grondzaken (hoogspanningsleidingen) te Arnhem, Staatstoezicht op de Mijnen te 's-Gravenhage, en de Regio Twente te Enschede.

Van de binnenkomende reacties is een verslag gemaakt, dat als Bijlage aan de plantoelichting is toegevoegd, zie: Bijlage 2 "Verslag overleg ex artikel 3.1.1 Bro".

9.4 Zienswijzen

Het bestemmingsplan zal als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bijlagen

Bijlage 1 MER

Bijlage 2 Verslag overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bijlage 3 Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan

Bijlage 4 Programma van Eisen

Bijlage 5 Geluidsonderzoek

Bijlage 6 Bodemonderzoek

Bijlage 7 Luchtkwaliteit

Bijlage 8 Flora en fauna onderzoeken

Bijlage 9 Onderzoek Natura 2000 gebieden Nbw

Bijlage 10 AKZO bodemdaling

Bijlage 11 Geuronderzoek Grolsch

Bijlage 12 Explosievenonderzoek

Bijlage 13 Economisch onderzoek

Bijlage 14 Onderzoeken locatiekeuze

Bijlage 15 Archeologie

Bijlage 16 Monumenten onderzoek

Bijlage 17 Duurzaamheid

Bijlage 18 Water

Bijlage 19 Inventarisatie boerderijen en erven

Bijlage 20 Bestemmingsplan Eulderinkweg 22

Bijlage 21 Exploitatieplan

Bijlage 22 Externe Veiligheid

