

Bestemmingsplan “Buitengebied Zuidoost 2009”

Nota samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

Gemeente Enschede
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Bestemmingsplannen
Februari 2010

Bestemmingsplan : Buitengebied Zuidoost 2009
: 20080358 BWT

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. In verband met die actualisatieverplichting is voor het zuidoostelijk deel van het buitengebied van de gemeente Enschede een nieuw bestemmingsplan opgesteld, dat de naam Buitengebied Zuidoost 2009 heeft gekregen. Het gaat daarbij om een gebied dat ten oosten van de Haaksbergerstraat en de Lossersestraat is gelegen. Dit bestemmingsplan zal de bestemmingsplannen Buitengebied 1996 en Het Rutbeek gaan vervangen.

Het bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost 2009 is enerzijds gericht op het beheer van het gebied dat binnen de plangrenzen is gelegen; anderzijds worden door middel van het voorliggende plan medewerking verleend aan een aantal plannen en initiatieven van particulieren.

Ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, gehouden daarbij overleg te voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Ten aanzien van het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost 2009 is vooroverleg gevoerd met:

- Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie Noord, Commando Diensten Centra, Postbus 40184, 8004 DD ZWOLLE;
- Rijkswaterstaat Oost-Nederland, Afdeling Planvorming en Advies (WVP), Postbus 9070, 6800 ED ARNHEM;
- Ministerie van Economische Zaken, Regio Oost, Postbus 324, 6800 AH ARNHEM;
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Postbus 1600, 3800 BP AMERSFOORT;
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Directie Oost, Postbus 554, 7400 AN DEVENTER;
- VROM Inspectie, Postbus 136, 6800 AC ARNHEM;
- Provincie Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB ZWOLLE;
- Waterschap Regge en Dinkel, Postbus 5006, 7600 GA ALMELO;
- Gemeente Dinkelland, Postbus 11, 7590 AA, DENEKAMP;
- Gemeente Haaksbergen, postbus 102, 7480 AC HAAKSBERGEN;
- Gemeente Losser, Postbus 90, 7580 AB LOSSER;
- Der Stadtdirektor, Postfach 1848, D-4432 GRONAU (Westfalen) BRD;
- NV Nederlandse Gasunie, Postbus 162, 7400 AD DEVENTER;
- Prorail Beheer en in standhouding, Noordoost, Postbus 503, 8000 AM ZWOLLE;
- Bedrijfsbureau Vitens Overijssel N.V., Postbus 10005, 8000 GA, ZWOLLE;
- Enexis B.V., Postbus 856, 5201 AW, 's-Hertogenbosch;
- AKZO ZOUT Chemie Nederland BV, Boortorenweg 20, 7554 RS HENGELO;
- NV CONNEXION, Postbus 236, 7500 AE ENSCHEDE;

- Stichting Natuur- en Milieuraad Enschede, Stationsplein 1a, 7511 JD ENSCHEDE;
 - Brandweer Enschede, Postbus 31, 7500 AA ENSCHEDE
 - Natuur en Milieu Overijssel, Stationsweg 3, 8011 CZ ZWOLLE;
 - Overijssels Particulier Grondbezit, Postbus 126, 7400 AC DEVENTER;
 - Stichting Natuur- en Milieuraad Enschede
 - Oversticht, Postbus 531, 8000 AM ZWOLLE;
-

1. VROM Inspectie, Directie Uitvoering Regio-afdeling Oost, Postbus 136, 6800 AC ARNHEM;

Brief van 30 november 2009, ontvangen op 3 december 2009.

Basiskwaliteit hoofdinfrastructuur

In het bestemmingsplan zijn hogedruk aardgastransportleidingen opgenomen (artikel 31). De leidingen zijn eveneens op de verbeelding opgenomen. In de regels is rekening gehouden met een veiligheidszone van vijf meter. Binnen deze zone mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van deze dubbelbestemming. Er geldt eveneens een aanlegvergunningstelsel. De bestemmingsregeling is gebaseerd op de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (VROM, 1984).

Zoals ook in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven, wordt er door het ministerie van VROM nieuw beleid gemaakt voor hogedruk aardgastransportleidingen. Dit gebeurt omdat het huidige wettelijke kader niet meer voldoet aan de nieuwste inzichten. De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen is op 19 augustus 2009 aan de Tweede Kamer aangeboden door de Minister van VROM.

Geadviseerd wordt op dit nieuwe beleid te anticiperen, omdat dit tot gewijzigde veiligheidsafstanden kan leiden. Door te anticiperen op dit nieuwe beleid kan worden voorkomen dat nieuwe onveilige of saneringssituaties ontstaan. Verzocht wordt om, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de AmvB, de Gasunie risicoberekeningen voor het PR 10-6 en het GR uit te laten voeren en het bestemmingsplan overeenkomstig de vereisten van de AMvB aan te passen.

Als het bestemmingsplan voldoet aan het nieuwe beleid zoals boven beschreven, maar niet aan de circulaire, dan kan een beroep worden gedaan op paragraaf 5.4.3 van de circulaire (ontsnappingsclausule).

Reactie:

Het bestemmingsplan zal, overeenkomstig het verzoek, worden aangepast.

Milieukwaliteit en externe veiligheid

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat in het plangebied één LPG-tankstation is gelegen. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan de verantwoording van het groepsrisico op te nemen. Ook wordt gevraagd de veiligheidscontour op de verbeelding aan te geven.

Reactie:

De veiligheidscontour van het betreffende tankstation is reeds op de verbeelding aangegeven. De plantoelichting zal, overeenkomstig het verzoek, worden aangepast.

Nationaal cultureel erfgoed

Het plan besteedt via dubbelbestemmingen ruim aandacht aan voorschriften met betrekking tot de archeologie (artikelen 33 en 38), ook al zijn slechts enkele archeologische monumenten concreet bekend (Toelichting 3.1.3.19). Een dubbelbestemming krijgt ook cultuurhistorie in artikel 34 (wordt hier in lid 4 sub a.9 wellicht bedoeld "... cultuurhistorische waarden in het terrein ..."?). De beperking van

boomteelt op waardevolle essen is uit oogpunt van cultuurhistorie positief te noemen en dat geldt ook voor de bepalingen ter bescherming van het molenbiotoop (artikel 38.4).

Reactie:

Artikel 34 wordt op de hierboven aangeduide wijze aangepast. De overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

2. Provincie Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle.

Brief van 3 december 2009, ontvangen op 7 december 2009.

Provinciaal beleid

Onlangs zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening van kracht geworden. Deze vervangen onder andere het Streekplan Overijssel 2000+ en de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen. Omdat het ontwerpbestemmingsplan na vaststelling van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening ter inzage zal worden gelegd, beoordelen we het bestemmingsplan op basis van dit nieuwe provinciale beleid.

Ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk sturend thema in de Omgevingsvisie. Voor (ontwikkelingen in) het buitengebied zijn daarbij van belang de Catalogus gebiedskenmerken, waarin de karakteristieken van de diverse Overijsselse landschappen worden beschreven, en de Kwaliteitsimpuls groene omgeving, waarmee (rode) ontwikkelingen in evenwicht met investeringen in ruimtelijke kwaliteit toegestaan kunnen worden. Dit beleidskader wordt ingevuld door de gemeenten zelf, in overleg met de provincie.

In de Toelichting van het bestemmingsplan wordt tweemaal (blz. 79 en 109) gemeld dat de provincie heeft uitgesproken, dat initiatieven die in overeenstemming zijn met de Nota Buitenkans, geen vooroverleg behoeven. Het lijkt de provincie goed om deze afspraak, die gemaakt is voordat de Omgevingsvisie was vastgesteld, in het licht van het nieuwe instrument Kwaliteitsimpuls groene omgeving te herijken. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het op de agenda van het periodiek overleg te zetten.

Reactie:

Via het voorliggende bestemmingsplan worden geen rood voor rood of rood voor groen initiatieven gefaciliteerd. Voor het VAB-beleid geldt dat het niet strijdig is met de kwaliteitsimpuls groene ruimte. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling is dus niet strijdig met genoemde bepaling.

Wat ons betreft is het ambtelijk periodiek overleg tussen gemeente en provincie een prima platform om te bespreken of de hiervoor bedoelde afspraken aanpassing behoeven.

Relatie met Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

In de toelichting wordt nog veel aandacht geschonken aan het oude provinciale beleid zoals neergelegd in het Streekplan en in de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen. De tekst over paardenhouderijen in paragraaf 3.2.2.8 is hier bijvoorbeeld op gebaseerd. Het zou beter zijn om dit te herschrijven als gemeentelijk beleid/ gemeentelijke uitgangspunten. Het beschreven rijksbeleid voor de Ecologische hoofdstructuur zoals neergelegd in de Spelregels EHS (par. 3.2.3.2.2) is inmiddels opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening wordt in de toelichting niet genoemd. De inhoud van de Omgevingsvisie wordt wel beschreven, maar er worden geen verbanden gelegd met het gemeentelijk beleid voor het buitengebied van Enschede. De Kwaliteitsimpuls groene omgeving wordt in deze paragraaf niet genoemd, terwijl dit relevant is. De provincie ziet veel relaties tussen de ontwikkelingsplanologie die de gemeente beoogt met de nota "Buitenkans, gids voor het buitengebied" en die de provincie mogelijk willen maken via de Kwaliteitsimpuls groene omgeving uit de Omgevingsvisie. Vanuit dit oogpunt wordt bijlage C in de planregels gewaardeerd.

De flexibiliteit en maatwerk die met de Kwaliteitsimpuls mogelijk zijn, kunnen wellicht bruikbaar zijn voor een aantal concrete initiatieven die beschreven worden in paragraaf 4.3. van de toelichting. Voor Weustinkweg 12 (woonzorgcomplex in VAB en rood voor rood) is één kwalitatief totaalplan wenselijk. Het kan voor de ruimtelijke kwaliteit beter zijn, om rood voor rood niet te gebruiken voor een losse

nieuwe burgerwoning maar voor een woonzorggebouw dat één geheel vormt met de bestaande gebouwen op het erf. Ook voor Lossersestraat 170 biedt de Kwaliteitsimpuls wellicht mogelijkheden, omdat het hier lijkt te gaan om het bereiken van meer ruimtelijke kwaliteit.

Wij adviseren u in de toelichting beter in te gaan op het nieuwe provinciale beleid en daarbij relaties te leggen met uw beleid voor het buitengebied van Enschede.

Reactie:

Het nieuwe provinciale beleid zal beter in de toelichting worden verwoord en het oude beleid zal worden geschrapt. Weustinkweg 12 wordt niet meegenomen in dit plan.

Ecologische hoofdstructuur

Grote delen van het plangebied liggen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS). In de toelichting wordt weinig aandacht geschonken aan de keuze van bestemmingen voor de gronden binnen de EHS.

Gronden met de aanduiding beheersgebied hebben in dit bestemmingsplan verschillende agrarische bestemmingen gekregen. Bestaande natuurgebieden en bossen zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemmingen "Natuur" en "Bos". Gronden die nog een agrarische functie hebben, maar die in de EHS-begrenzing de aanduiding nieuwe natuur hebben gekregen, hebben veelal een agrarische bestemming. Pas na aankoop kan de bestemming gewijzigd worden. Het is passend om hiervoor een wijzigingsbevoegdheid in de regels op te nemen.

De provincie vraagt de keuze van bestemmingen binnen de EHS nader te onderbouwen en te motiveren waarom geen wijzigingsbevoegdheid in de regels is opgenomen om de agrarische bestemmingen te kunnen wijzigen in de bestemming "Bos" of "Natuur".

Reactie:

Bij het toewijzen van de bestemmingen zijn het bestaande gebruik (voorzover niet in strijd met het geldende bestemmingsplan) en de landschappelijke kenmerken van de grond bepalend geweest. Dat geldt ook voor de binnen de EHS gelegen gronden.

Een wijzigingsbevoegdheid voor een wijziging naar de bestemming 'bos' of 'natuur' zal alsnog worden opgenomen.

Landschapselementen en bos

In de toelichting op de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden" wordt beschreven, dat vanwege het belang van landschapselementen deze bij verwijdering elders opnieuw moeten worden aangeplant. De provincie ziet dit niet terug in de regels. In het aanlegvergunningstelsel (artikel 3.6, 4.6 en 5.6) is het verwijderen en herplanten van landschapselementen bijvoorbeeld niet opgenomen. Bij geen enkele andere bestemming is een dergelijke beschermende bepaling voor opgaande beplanting opgenomen. Bij de bestemming "Wonen – landelijk wonen" is het kappen van bomen, in tegenstelling tot wat in de toelichting staat, ook niet opgenomen in het aanlegvergunningstelsel. Ten aanzien van deze bestemming wordt verder opgemerkt dat de verhouding om enerzijds bij recht een inhoudsmaat van 750 m³ toe te staan en anderzijds de bescherming van het bos niet gemotiveerd is. De feitelijke inhoudsmaat van de meeste woningen is kleiner, waardoor het vergroten van de woningen tot 750 m³ ten koste gaat van bos. Dit vindt de provincie niet aanvaardbaar, bovendien is compensatie niet geregeld.

Verzocht wordt om de bescherming van landschapselementen en bos beter in de regels te verankeren.

Reactie:

In 2007 is de Rijksoverheid is gestart met het Werkprogramma Regeldruk. Doel van dit programma is om de regeldruk voor ondernemers merkbaar te verminderen. Bijvoorbeeld door strijdige regels op te lossen, administratieve lasten te verminderen en vergunningen te schrappen of te vereenvoudigen. De beleving van de ondernemer staat daarbij centraal. In hoofdzaak zijn er drie instrumenten waarmee de overheid bomen en bosgebieden kan beschermen, namelijk: de Boswet, de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en het bestemmingsplan.

Voorop staat dat Enschede een leefbare stad wil zijn en blijven. Groen speelt daarin een belangrijke rol. Vanuit dit motief is de bereidheid aanwezig om groene elementen met bestuursrechtelijke instrumenten te beschermen. Anderzijds hecht de gemeente er -in het licht van het Werkprogramma Regeldruk- eveneens aan dat voorkomen wordt dat burgers en ondernemers vanuit dit motief met meer dan één wettelijke regime te maken krijgen, waarvoor meerdere aanvragen moeten worden

ingediend, meerdere toestemmingen zijn vereist en die tot gevolg hebben dat de administratieve lasten stijgen.

In verband met het voorgaande is er voor gekozen om geen aanlegvergunning te eisen voor het kappen van bomen (wordt geregeld door APV en/of Boswet), maar het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en houtwallen, c.q. het rooien van singels wel aanlegvergunningplichtig te maken binnen verschillende bestemmingen.

Tweede bedrijfswoningen

In de toelichting ontbreekt de tekst onder het kopje 3.2.2.4 Tweede agrarische bedrijfswoning. Verder wordt opgemerkt dat in de regels van de ontheffingsbevoegdheid geen sturing wordt gegeven aan de plaatsing van de 2^e woning op het erf (ook niet in bijlage C). Dit is met het oog op behoud van landschappelijke kwaliteit wel van belang. Het toestaan van een tweede bedrijfswoning bij het (nog niet gerealiseerde) verblijfsrecreatieve terrein bij Het Rutbeek is niet gemotiveerd. Geadviseerd wordt de mogelijkheden van tweede bedrijfswoningen nader af te wegen.

Reactie:

De tekst onder 3.2.2.4 van de plantoelichting is aangevuld. De bouw van een tweede dienstwoning is over het algemeen slechts mogelijk, indien er toepassing wordt gegeven aan een ontheffingsbepaling. Bij de toepassing van ontheffingsbepalingen moet het schema in bijlage C worden doorlopen. De situering van het gebouw en de gevolgen voor het landschap/cultuurhistorie zijn dan zonder meer aandachtspunt.

Aan de realisatie van een bungalowpark is nog steeds een bestuurlijke wens; voor het laatst uitgesproken in de nota 'Enschede als belevenis'. Voor het zomerhuisjesterrein Het Rutbeek geldt dat de bebouwingmogelijkheden uit het voorontwerp overeenkomen met die uit het bestemmingsplan Het Rutbeek. Bestaande rechten/voorkomen van planschadeclaims hebben daar mede aanleiding toe gegeven.

Weidewinkels

In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening (paragraaf 2.4) is opgenomen dat zogenaamde weidewinkels niet gewenst zijn. De provincie wijst er op dat de bestemmingsplanregels wel de mogelijkheid openlaten voor de vestiging van bepaalde vormen van groothandel, veilingen en allerlei vormen van detailhandel. Deze bedrijfstypen vallen onder de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen, die bij recht worden toegestaan als nevenactiviteit op agrarische en tuinbouwbedrijven en als hoofdactiviteit bij de bestemming "Bedrijf". Ook via de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe functies in vrijkomende bedrijfsgebouwen kunnen veilingen en detailhandelsbedrijven gevestigd worden in het buitengebied. Verzocht wordt om deze bedrijfstypen uit te sluiten.

Verder wordt de gemeente in overweging gegeven om een nadere afweging te maken bij de bedrijfstypen met een verkeersindex hoger dan 1.

Reactie:

In de Omgevingsverordening is een weidewinkel gedefinieerd als een zelfstandige detailhandelsvestiging aan de rand van bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen of in de groene omgeving. Onder weidewinkel wordt niet verstaan detailhandel in de vorm van 'verkoop bij de boer'.

In de reactie wordt onder meer gewezen op groothandelsbedrijven en verkooppunten bij de boer. Deze vormen van handel, vallen echter niet onder het verbod op weidewinkels. Groothandel is immers geen detailhandel en voor 'verkoop bij de boer' is in de verordening expliciet een uitzondering gemaakt op het verbod.

Een veiling is weliswaar een bijzondere vorm van detailhandel, maar de vraag is of sprake is van een detailhandelsvestiging in de zin van de Omgevingsverordening. Met de regeling in de verordening is beoogd de positie van de reguliere winkelgebieden te beschermen en tevens ongewenste verkeerseffecten in het buitengebied te voorkomen. Bij de vestiging van veilingbedrijven in het buitengebied is van het eerste geen sprake.

Verder merken wij op dat de verkeersaantrekkende werking die het gevolg is van een bedrijf dat via een wijziging van het bestemmingsplan wordt toegestaan, getoetst wordt aan bijlage C van de planregels. Ingeval van een forse verkeersaantrekkende werking kan om die reden tot afwijzing van de aanvraag worden overgegaan.

Delfstoffenwinning

Voor de agrarische bestemmingen (artikel 3, 4 en 5) is onder de beschrijving van de basisbestemming "winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten" opgenomen. Dit is te onbepaald, gezien de inbreuk die dit heeft op het landschap. In de provinciale Omgevingsverordening is in paragraaf 2.20 opgenomen dat bestemmingsplannen alleen voorzien in nieuwe, multifunctionele ontgrondingslocaties, indien deze passen binnen het bestaande netwerk van zandwinningen en bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit en dat bestemmingsplannen alleen voorzien in nieuwe zoutwinlocaties indien de zoutwinning kan worden ingepast in de structuur van landbouw, natuur en landschap. Verzocht wordt om genoemde regel nader in te kaderen.

Reactie:

De regeling is niet opgesteld met het oog op toekomstige ontgrondingen, maar het planologisch regelen van de winning van met name zout. Aan AKZO Nobel is een winningsvergunning verleend voor het westelijk deel van het plangebied. De winning van zout is in het voorliggende plan gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel met het oog op de inpassing van de zoutwinning in de structuur van landbouw, natuur en landschap.

In het bestemmingsplan zal tot uitdrukking worden gebracht dat de grond niet bestemd is voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.20.1 Ontgrondingen van de Omgevingsverordening.

Zwemwater

Het Rutbeek is in de Omgevingsvisie opgenomen als zwemplas in oppervlaktewater met zwemplasbeschermingsgebied. Voor deze plas en het beschermingsgebied wordt een zwemwaterprofiel opgesteld. Dit kan consequenties hebben voor de bestemmingsregels. Gebruik dat strijdig is met de functie zwemwater moet worden tegengegaan.

Wij adviseren u de regels in overeenstemming te brengen met de functie zwemwater en het zwemwaterprofiel.

Reactie:

Het zwemwaterprofiel voor het Rutbeek is nog niet beschikbaar. Het is om die reden onduidelijk in welke zin de planregels aanpassing behoeven. Het is goed ondenkbaar dat aanpassing in zijn geheel achterwege kan blijven, omdat bescherming van het zwemwaterprofiel primair via andere sporen (bijv. Waterwet of Wet milieubeheer) verloopt.

Van de beheerder van het terrein, de Regio Twente, ontvingen wij het verzoek om het recreatieve gebruik van de waterplas in het juridische deel van het plan tot uitdrukking te brengen (zie onder 3). Dit heeft er toe geleid dat is besloten om de waterbestemming in het plan verder te verbijzonderen en voor het Rutbeek te kiezen voor een waterbestemming waarin de recreatieve bestemming tot uitdrukking is gebracht.

3. Regio Twente, Postbus 1400, 7500 BK ENSCHEDE.

Brief van 13 juli 2009, ontvangen op 16 juli 2009.

Bestemmingsregels

In het voorontwerp hebben delen van het recreatiegebied de bestemming Bos gekregen. Voorgesteld wordt aan die gronden, net als de gemeente Oldenzaal heeft gedaan met betrekking tot het Hulsbeek, eveneens de bestemming Recreatie – Dagrecreatie toe te kennen, dan wel in de bestemming Bos aan te geven dat die gronden mede zijn bestemd voor recreatieve doeleinden. Dit in verband met het feit dat er grote aantallen recreatieve activiteiten die op het Rutbeek in de bospercelen plaatsvinden.

Ook wordt aangegeven dat men de wens heeft om op en aan het water evenementen te organiseren. Bijvoorbeeld door het afgemeerd houden van vaartuigen. Gevraagd wordt om deze te faciliteren middels een aanpassing van de bestemming Water of Recreatie – Dagrecreatie.

Gevraagd wordt verder naar de wijze waarop de kiosken (horeca) zijn bestemd. In het geldende plan worden deze apart genoemd. De voorkeur van de Regio gaat uit naar vrij aan te wijzen plaatsen (waar is het 't drukst).

Reactie:

Bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan is er voor gekozen om de bestaande kwaliteit van het landschap en bestaande gebruik in principe leidend te laten zijn bij de toekenning van de bestemmingen. Dit principe brengt met zich dat delen van recreatiegebied Het Rutbeek zijn voorzien van de bestemming Bos. De als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor externe recreatie, maar primair bestemd voor de houtproductie en de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden.

Toekennen van een recreatieve bestemming aan het gehele recreatiegebied achten wij niet wenselijk. Hierdoor zou een landschappelijk waardevol bosgebied zonder meer kunnen worden getransformeerd in bijvoorbeeld een ligweide.

Deze reactie heeft wel aanleiding gegeven nog eens kritisch te kijken naar de voor Het Rutbeek opgenomen bestemmingsregeling. Dit heeft er toe geleid dat er op onderdelen nuanceringen in zijn aangebracht. De wijzigingen hebben betrekking op het huidige paintball-terrein aan de Blikkersmaatweg, waar de functie-aanduiding recreatie voor is opgenomen en de oude parkeerplaats 't Kempke aan de Meddelerweg/Eggelermorsweg, waar alsnog de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' aan is toegekend.

Verder heeft uw vooroverlegreactie aanleiding gegeven de bestemming van de recreatieplas zelf te verbijzonderen; in het gewijzigde plan is de recreatieve functie van het water beter tot uitdrukking gebracht.

Plantoelichting

In de plantoelichting wordt melding gemaakt van het uitbreidingsplan van het agrarisch bedrijf aan de Leppeweg 196/198. De gemeente heeft aangegeven dat zij het niet wenselijk acht dat dit plan de realisatie van het bungalowpark frustrateert maakt. Om die reden is er voor gekozen de uitbreiding van dit agrarische bedrijf in hetzelfde plan te projecteren als de continuering van de bestemming voor het zomerhuisjesterrein. Afgesproken is dat de gemeente toeziet op die koppeling.

Het huidige paintball-terrein aan de Blikkersmaatweg ligt in het voorontwerp in het gebied met de bestemming Bos. Gevraagd wordt om deze bestemming te wijzigen in de bestemming dagrecreatie.

Verder wordt opgemerkt dat de oude parkeerplaats 't Kempke aan de meddeler/Eggelermorsweg in beeld is als locatie voor de exploitatie van een sauna. Gevraagd wordt om deze ontwikkeling mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Tenslotte wordt gevraagd om het gebied met de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie anders te begrenzen.

Tenslotte wordt –met het oog op de in de plantoelichting opgenomen milieu-inventarisatie- opgemerkt dat op het Rutbeek zowel een skicentrum, als een waterskicentrum is gevestigd.

Reactie:

Inmiddels is besloten om, vooruitlopend op de tervisielegging en vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied zuidoost 2009, medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het betreffende agrarische bedrijf aan de Leppeweg, middels een zogenaamd postzegelplan. De gevraagde koppeling zal in dit postzegelplan worden aangebracht.

De milieu-inventarisatie zal worden aangepast, met het oog op de geconstateerde omissie. Voor het overige wordt verwezen naar de hiervoor gemaakte opmerkingen.

4. Gemeente Dinkelland, Postbus 11, 7590 AA Denekamp.

Brief van 13 juli 2009, ontvangen op 14 juli 2009.

De gemeente Dinkelland deelt mee dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost 2009 haar geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

5. Waterschap Regge en Dinkel, Postbus 5006, 7600 GA Almelo.

Brief van 17 september 2009, ontvangen 18 september 2009.

Het waterschap merkt op dat bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost 2009 al het nodige overleg heeft plaatsgevonden tussen gemeente en het waterschap. Mede hierdoor zijn alle beleidsmatige wateraspecten waarvoor het waterschap aandacht vraagt in de watertoets verwoord. Dat neemt niet weg dat er nog wel enkele punten zijn waar het waterschap op wil wijzen.

Waterlichamen

Op bladzijde 163 worden de waterlichamen Glanerbeek, Boekelerbeek en Hagmolenbeek vermeld. Het waterlichaam Boekelerbeek wordt door het waterschap echter waterlichaam Azelerbeek genoemd. Dit zou in het bestemmingsplan kunnen worden aangepast. Voorgesteld wordt om de waterlichamen op de plankaart te bestemmen als WA-WL. Tevens wordt voorgesteld om het ambitieniveau (hoog, midden of laag) van het betreffende waterlichaam door middel van een arcering op de plankaart aan te geven.

Het ambitieniveau van de Glanerbeek en Azelerbeek is hoog. Aan weerszijden van deze beken zou het wenselijk zijn een strook van 15 meter breed (ten behoeve van hermeandering en natuurlijke inrichting) op de plankaart te vermelden. Opgemerkt wordt dat het gedeelte van de Glanerbeek dat het waterschap op de plankaart vermeld buiten het bestemmingsplan buitengebied Zuidoost 2009. Het ambitieniveau van de Hagmolenbeek is midden. Verzocht wordt om aan weerszijden van deze beek een strook van 5 meter op de plankaart aan te geven.

Reactie:

In de plantoelichting is de naam Azelerbeek op bladzijde 163 toegevoegd. De Glanerbeek en de Hagmolenbeek hebben in het plan de bestemming Water – Waterloop gekregen; voor de Rutbeek/Boekelerbeek (ook wel stroomgebied Azelerbeek genoemd) geldt dat het geen beek van de eerste of tweede categorie betreft; deze kleine waterlopen hebben in het plan niet de bestemming Water – Waterloop gekregen.

In de plantoelichting zal bovendien worden vermeld welk ambitieniveau het waterschap hanteert met betrekking tot deze beken. Gelet op het feit dat in vrijwel alle bestemmingsomschrijvingen kenbaar is gemaakt dat de grond mede is bestemd voor 'sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water' ontbreekt de noodzaak om de strook voor 'hermeandering en natuurlijke inrichting' op de verbeelding (plankaart) aan te duiden. De gemeente gaat er vanuit dat het waterschap bij de verwezenlijking van haar ambities met de betrokken grondeigenaren overleg voert en zo nodig tot aankoop van grond c.q. schadeloosstelling overgaat.

Retentie

Verder wordt verzocht om de eerste alinea op bladzijde 164 aan te vullen met de zin 'Het waterschap beoordeelt de eventueel benodigde retentiecompensatie'. Het waterschap wijst er voorts op dat op dit moment een discussie wordt gevoerd of het wenselijk is dat de gebieden die in het huidige klimaatscenario 1 keer in de 100 jaar onder water komen te staan (zie kaartje op bladzijde 164) op de bestemmingsplankaart moeten worden aangegeven. De verwachting is dat het Algemeen bestuur van het waterschap hierover eind oktober 2009 een besluit neemt.

Reactie:

De betreffende alinea is in de plantoelichting op de gevraagde wijze aangevuld. Gelet op het feit dat in vrijwel alle bestemmingsomschrijvingen kenbaar is gemaakt dat de grond mede is bestemd voor 'sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water' ontbreekt de noodzaak om de gronden die 1 keer in de 100 jaar onder water komen te staan op de verbeelding (plankaart) aan te duiden. De gemeente gaat er vanuit dat het waterschap bij de verwezenlijking van haar ambities met de betrokken grondeigenaren overleg voert en zo nodig tot aankoop van grond c.q. schadeloosstelling overgaat.

6. Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen.

Brief van 28 juli 2009, ontvangen op 29 juli 2009.

De Gasunie merkt op dat in de plantoelichting slechts wordt ingegaan op de aanwezigheid van één 24 inch (HTL) aardgastransportleiding, terwijl binnen het plangebied tevens een drietal (regionale) aardgastransportleidingen zijn gelegen. Verzocht wordt om ook deze in het plan te vermelden en te bestemmen.

Groepsrisico en plaatsgebonden risico

Ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico in de plantoelichting is de navolgende informatie aangereikt:

Benaming leiding		
A-646-KR-030 t/m 033	Tracé	Bornerbroek – Enschede
	Diameter	24"
	Ontwerpdruk	80 Bar
	1% letaliteitsgrens	330 meter
	100% letaliteitsgrens	150 meter
	Plaatsgebonden risicocontour	0 meter
N-528-50-KR-003 t/m 007	Tracé	Enschede – Dolphia
	Diameter	12"
	Ontwerpdruk	40 Bar
	1% letaliteitsgrens	140 meter
	100% letaliteitsgrens	70 meter
	Plaatsgebonden risicocontour	0 meter
N-528-57-KR-003 t/m 007 en 011 t/m 016	Tracé	Enschede Zuid – Lonneker
	diameter	8"
	Ontwerpdruk	40 Bar
	1% letaliteitsgrens	95 meter
	100% letaliteitsgrens	50 meter
	Plaatsgebonden risicocontour	0 meter
N-528-51-KR-001 t/m 004	Tracé	Enschede Zuid – Losser
	diameter	6"
	Ontwerpdruk	40 Bar
	1% letaliteitsgrens	70 meter
	100% letaliteitsgrens	50 meter
	Plaatsgebonden risicocontour	0 meter

Opgemerkt wordt dat de Gasunie is nagegaan of de plaatsgebonden risicocontour van de betrokken leidingen een knelpunt oplevert. De Gasunie is tot de conclusie gekomen dat er zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen de plaatsgebonden risicocontour. Voor alle leidingen geldt dat de contour op de leiding ligt (0 meter bedraagt). Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Reactie:

Alle genoemde leidingen zullen in het plan van een passende bestemming worden voorzien. Verder zal op basis van de aangereikte informatie de plantoelichting worden aangevuld.

7. Het Oversticht, Postbus 531, 8000 AM Zwolle.

Brief van 28 juli 2009, ontvangen op 29 juli 2009.

Het Oversticht deelt mee dat zij het plan heeft beoordeeld op het aspect archeologie. Inhoudelijke opmerkingen heeft zij met betrekking tot dit onderwerp niet. Wel wordt opgemerkt dat voor de gebiedsaanduiding 'Overig, archeologisch onderzoeksgebied A, B' op de kaart een ander patroon is aangegeven dan in het renvooi.

Reactie:

De gesignaleerde omissie is hersteld.

8. Stawel, Postbus 10060, 7504 PB Enschede.

Brief van 19 oktober 2009, ontvangen op 19 oktober 2009.

Het bestuur van Stichting Stawel heeft kennis genomen van het voorontwerp van het bestemmingsplan Enschede Zuidoost 2009. In het voortraject is Stawel steeds betrokken geweest bij de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan. Ook heeft terugkoppeling plaatsgevonden in de bestuursvergaderingen. Hiervoor wenst men haar waardering uit te spreken.

Opgemerkt wordt dat er momenteel veel discussie plaatsvindt over regelgeving omtrent Natura 2000. Dit heeft ook invloed op het nieuwe bestemmingsplan. Met name als het gaat om de agrarische bestemmingsregels (artikelen 3, 4 en 5). Zo is onder 3.2.2., onder k, aangegeven dat het bouwen van nieuwe agrarische dierverblijven niet is toegestaan. Als een agrariër toch wenst uit te breiden, dan kunnen burgemeester en wethouders daarvoor ontheffing verlenen.

De ontheffingsbevoegdheid geeft aan dat in zo'n geval moet worden aangetoond dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de Natura 2000 gebieden. Hoe een aanvrager aan kan tonen dat er geen nadelige effecten voor deze gebieden is, is op dit moment volstrekt onduidelijk. Het gevolg daarvan is dat het daarmee ook onduidelijk is hoe het opnemen van deze regels in het bestemmingsplan uitpakken voor de agrarische bedrijven. In ieder geval betekent het dat op dit moment elke uitbreidingsaanvraag zou worden afgewezen. Dat is voor het bestuur van Stawel onacceptabel.

Ook betekent deze aanpak een verdere verzwaring van de administratieve lasten voor ondernemers in het buitengebied. Het bestuur van Stawel wil hierbij aangeven dat zij het op dit moment onverantwoord vindt om het bestemmingsplan op deze manier in procedure te brengen, aangezien de financiële en procedurele gevolgen voor agrarische bedrijven niet te overzien zijn.

Reactie:

Uit de plan-mer is gebleken dat de bouw van nieuwe dierverblijven geen significante invloed zal hebben op de Natura 2000 gebieden. Wij hebben de planregels aangepast. Het is nu zondermeer mogelijk om dierverblijven te bouwen binnen het agrarisch bouwblok.

9. Stichting Natuur- en Milieuraad Enschede, Stationsplein 1a, 7511 JD Enschede.

Brief van 29 oktober 2009, ontvangen op 30 oktober 2009.

Algemeen

De Stichting Natuur- en Milieuraad Enschede (hierna kortweg SNME) is van mening dat het plan op hoofdlijnen goed van opzet is. De SNME onderschrijft de stelling dat nieuwe mogelijkheden een impuls voor het buitengebied betekenen, waarbij wel moet worden gewaakt voor de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden.

De SNME merkt op dat Europese en nationale regelgeving steeds strengere eisen stellen aan de uitstoot van stikstof en ammoniak. Op zichzelf vindt de SNME dit een goede zaak, maar zij merkt wel op dat het onjuist en niet fair is de gevolgen uitsluitend op de lokale landbouw af te wentelen. Als de exploitatie van een agrarisch bedrijf in Enschede onmogelijk wordt gemaakt, verliest de gemeente haar hoeders van het landschap.

Verder wordt opgemerkt dat het plan geen rekening houdt met de invloeden van structuurschets B van de Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente, in het bijzonder met de geluidscontouren.

Reactie:

Stikstof is met stip het grootste probleem bij de implementatie van Natura 2000. Het gaat daarbij om de externe werking van stikstofemitterende activiteiten (landbouw, verkeer, industrie) op voor stikstof gevoelige natuur die als gevolg van Natura 2000 beschermd moet worden.

Op landelijk niveau wordt inmiddels gewerkt aan de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

Duidelijk is dat het stikstofprobleem te groot is voor één partij. Essentieel is dat de PAS in beeld brengt wat de bijdrage op verschillende niveaus (generiek, provinciaal, gebiedsgericht) en van verschillende sectoren (landbouw, verkeer, industrie) aan de oplossing van het probleem.

In de bij dit bestemmingsplan behorende plan-mer wordt in beeld gebracht of, met het oog op de bescherming van nabij gelegen Natura 2000 gebieden, beperkende voorschriften voor bestaande agrarische bedrijven in het plan moeten worden.

Omgevingsvisie: Beken, beekdalen en bronnen

Volgens de plantoelichting zouden beken, beekdalen en bronnen beschermd zijn. Op de plankaart is slechts 1 beek te ontdekken: de grotendeels kunstmatige Hegebeek. De belangrijke Bruninksbeek en Rutbeek zijn niet als zodanig aangegeven. Wat de bronnen betreft: er zijn op de flanken van de stuwwal vele brongebieden, niet alleen bij de Stokhorstlaan. Deze moeten duidelijk op de plankaart worden aangegeven en goed worden verwerkt in de voorschriften.

Reactie:

De Glanerbeek en de Hagmolenbeek hebben in het plan de bestemming Water – Waterloop gekregen; voor de Bruninksbeek en de Rutbeek/Boekelerbeek (ook wel stroomgebied Azelerbeek genoemd) geldt dat het geen beek van de eerste of tweede categorie betreft; deze kleine waterlopen hebben in het plan niet de bestemming Water – Waterloop gekregen.

pm

Permanente bewoning zomerwoningen

De SNME onderschrijft de visie van de gemeente ten aanzien van dit onderwerp, maar vraagt zich af in hoeverre de gemeente bereid en in staat is een en ander goed te controleren. Zonder handhaving werkt het niet en daarover heeft de SNME grote zorgen.

Reactie:

In 2007 is de nota "Permanente bewoning van zomerwoningen in Enschede" als beleidsregel vastgesteld. In dit beleid is het gebruik van de zomerwoningen in verschillende categorieën ingedeeld. Tegen de situaties waarin (nog) handhavend kan worden opgetreden wordt dit ook daadwerkelijk gedaan. Op dit moment lopen er verschillende handhavingsprocedures teneinde de permanente bewoning van de zomerwoningen te beëindigen. Aan meerdere bewoners van zomerwoningen is inmiddels een last onder dwangsom opgelegd. Naast het inzetten van handhavingsinstrumenten wordt de bewoning/het gebruik van de zomerwoningen ook gemonitord. Op die manier kunnen nieuwe gevallen van permanente bewoning snel worden opgepakt.

Strijdigheid tussen digitale en analoge verbeelding

Naar de mening van SNME is de de in plantoelichting opgenomen zin 'Indien de digitale inhoud en de analoge verbeelding tot een verschillende uitleg aanleiding geven, gaat de digitale inhoud voor', voor de burger niet te begrijpen. De SNME is van mening dat er tussen de digitale en de analoge verbeelding geen verschillen mogen bestaan. Verzocht wordt om aanpassing van de tekst.

Reactie:

De gemeente deelt de opvatting dat verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding van het plan te allen tijde moet worden voorkomen. Artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt evenwel dat, indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde plan en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend. De betreffende zin in de plantoelichting refereert aan die situatie.

Bedrijfsbestemming

In de tweede alinea van paragraaf 5.2.2.3 wordt verwezen naar een in de planregels opgenomen ontheffingsbevoegdheid voor bedrijven die niet in de bedrijvenlijst staan vermeld, maar daarmee wel vergelijkbaar zijn. Verzocht wordt om hiervan voorbeelden te noemen.

Reactie:

De door de gemeente gehanteerde brochure 'Bedrijven en Milieuzoneringen' van het VNG is naar het oordeel van de gemeente redelijk compleet. Een voorbeeld van een cat. 1 bedrijf (Hoofdrubriek Bedrijven) dat niet wordt genoemd in de lijst, maar daarmee wel vergelijkbaar is, is een hondentrimsalon.

Bestemming Groen

In de plantoelichting is aangegeven dat de voor Groen aangewezen gronden onder meer zijn bestemd voor groenstroken, plantsoenen, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing. De SNME merkt op dat deze omschrijving afwijkt van die in de plaregels. Verzocht wordt om eenduidigheid.

Reactie:

Met paragraaf 5.2 in de plantoelichting is beoogd een toelichting te geven op de in het plan opgenomen regels.

10. Stichting Historische Sociëteit Enschede-Lonneker, P/a Prismare, Roomweg 167 d, 7523 BM Enschede.

De SHSEL stelt vast dat:

- in het plan het huidige gebruik als bestemming wordt vastgelegd,
- tegelijkertijd door middel van flexibiliteitsbepalingen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt,
- de gemeente echter nagelaten heeft de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden voldoende nauwkeurig in het plan te beschrijven (en verankeren).

Hierdoor is onduidelijk of de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden met dit bestemmingsplan zijn gebaat of juist in het gedrang komen.

In de notitie van de SHSEL wordt voorgesteld het bestemmingsplan op de volgende punten aan te vullen:

- a. landschappelijke cultuurhistorische waarden: per gebied nader beschrijven en hier in het plan consequenties aan verbinden;
- b. monumentaal cultuurhistorische waarden: ook cultuurhistorisch waardevolle objecten zonder monumentenstatus benoemen in het bestemmingsplan. In juridische deel van het bestemmingsplan hier vervolgens consequenties aan verbinden. Verankering in een beeldkwaliteitplan (a la de Usseler Es) zou ook kunnen.
- c. Archeologische waarden: geen aanvullingen noodzakelijk.

Reactie:

landschappelijk cultuurhistorische waarden

Opgemerkt wordt dat de in het plangebied voorkomende landschappelijk cultuurhistorische waarden wel degelijk worden beschreven (pagina 13 e.v.). Dit is gebeurd aan de hand van in de Nota Buitenkans opgenomen teksten over landschapstypen.

Bij de toekenning van bestemmingen zijn de landschappelijke kenmerken van de grond en het gebruik dat er van wordt gemaakt bepalend geweest. Voor het landelijke gebied heeft dit er toe geleid dat in het plan de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met landschappelijke waarden, Agrarisch met ecologische waarden, Bos en Natuur zijn opgenomen. De juridische bescherming van de in het plangebied voorkomende landschappelijke cultuurhistorische waarden verloopt langs de volgende lijnen, namelijk:

- *Direct door toekenning van de bestemming. Zo wordt het binnen het plangebied aanwezige hoogveenlandschap (Aamsveen) beschermd door opname van de bestemming Natuur.*

- *Direct door het verbinden van beperkingen aan het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.*
- *Indirect door in de doeleindenomschrijvingen van verschillende bestemmingen aan te geven dat grond mede is bestemd voor het behoud, herstel en verbetering van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de opname van een vergunningenstelsel voor de uitvoering van bepaalde werkzaamheden, zoals het afgraven of ophogen van gronden, het aanbrengen van ondergrondse telecommunicatieleidingen en het aanbrengen van verhardingen buiten een bouwvlak.*

Het is in principe mogelijk om de cultuurhistorische waarden van het plangebied tot op perceelsniveau te beschrijven. Die waarden zijn op perceelsniveau echter niet bekend. Het op perceelsniveau verzamelen van informatie over cultuurhistorische waarden is een tijdrovende (arbeidsintensieve) klus en daarmee een kostbare aangelegenheid.

De meerwaarde daarvan is ook beperkt. De regels die nu in het voorontwerp zijn opgenomen leggen de mogelijkheden voor bouwen en gebruik al aan banden. Als verzocht wordt om toepassing van een flexibiliteitsbepaling of een herziening van het bestemmingsplan, kan bovendien door middel van veldbezoek alsnog een nader beeld worden gekregen van de specifieke in het geding zijnde waarden.

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden kunnen weliswaar nauwkeuriger in het plan worden aangeduid, maar er zijn andere overwegingen te benoemen om hier niet van geval tot geval consequenties aan te verbinden. Zo is het denkbaar dat je in de planregels bouwregels opneemt die verband houden met op een perceel voorkomende landschapselementen, zoals houtwallen, solitaire bomen, markestenen, verkavelingswijzen, stijlranden, sloten etc, maar het is niet wenselijk om met al die factoren rekening te houden bij het bestemmen van bijvoorbeeld een bestaande woning. De nu in het bestemmingsplan opgenomen bouwregeling voor woningen is bijvoorbeeld uniform en roept daarom geen vragen op die refereren aan het gelijkheids- of motiveringsbeginsel.

monumentaal cultuurhistorische waarden

In het plan is een beschrijving opgenomen van in het plangebied voorkomende objecten met een monumentenstatus. Bij de opstelling van het voorontwerp is er voor gekozen om geen regeling op te nemen voor andere objecten met een cultuurhistorische waarde.

Aan het via het bestemmingsplan beschermen van cultuurhistorisch waardevolle objecten zonder monumentenstatus zitten nogal wat haken en ogen:

- *Eenduidige criteria (wanneer is iets cultuurhistorisch waardevol) ontbreken.*
- *Verzamelen van informatie over cultuurhistorische waarden van panden is een tijdrovende (arbeidsintensieve) klus en daarmee een kostbare aangelegenheid.*
- *Voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle objecten via het bestemmingsplan komen in beginsel twee typen voorschriften in aanmerking, namelijk een sloopvergunningenstelsel en specifieke bouwregels, gericht op de handhaving van –een of meer- karakteristieke onderdelen van het object, al dan niet in relatie tot andere objecten. Voor zowel het sloopvergunningenstelsel als de beperkende bouwregel geldt dat ze hun beperkingen kennen.*
 - Beperkende bouwregels*
 - *Een bestemmingsplan is een instrument dat zich goed leent voor het begrenzen van bijvoorbeeld de inhoud, de goothoogte, de nokhoogte, de oppervlakte, de dakhelling en de situering van een gebouw. De cultuurhistorische waarde van een object wordt echter vaak door andere aspecten bepaald, zoals de oriëntatie van het gebouw op een erf, de maat en schaal van het object in relatie tot een of meer andere objecten, een bouwstijl/de toegepaste architectuur en de gebruikte materialen. Laatstgenoemde aspecten horen niet in een bestemmingsplan thuis.*
 - *Via het bestemmingsplan kan bovendien niet worden voorkomen dat er vergunningvrij wordt gebouwd (waardoor de cultuurhistorisch waarde van objecten evengoed kan worden aangetast).*
 - Sloopvergunningenstelsel*
 - *Het is onze ervaring dat eigenaren van cultuurhistorisch waardevolle objecten in de meeste gevallen uitermate bewust zijn van die waarde en daar in de meeste gevallen ook naar handelen. Het is weliswaar denkbaar dat een beperkt aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten zonder monumentenstatus in de loop der tijd zullen verdwijnen vanwege hun erbarmelijke staat van onderhoud.*

- *Als een eigenaar van een dergelijk object op een gegeven moment zelf tot het inzicht komt dat het niet rendabel is om dat pand in stand te houden, kun je je afvragen of je in zo'n geval als gemeente een aanvraag om een sloopvergunning zou willen weigeren.*
- *Bescherming van dit soort objecten via het bestemmingsplan gaat gepaard met het opleggen van beperkende (bouw-)regels, die –na inwerkingtreding van het plan- aanleiding kunnen geven tot planschadeclaims.*

In verband met het voorgaande is afgezien van het opnemen van beperkende regels in het bestemmingsplan voor 'cultuurhistorisch waardevolle objecten zonder monumentenstatus'.