

Toelichting

Bestemmingsplan

Franklinstraat En Oostburgweg

Status: Concept

Franklinstraat en Oostburgweg

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende juridische regelingen	4
1.4 Wettelijk kader	5
1.5 Vooroverleg en procedure	6
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	8
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	8
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	10
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	14
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	19
3.1 Ruimtelijke structuur	19
3.2 Functionele structuur	20
3.3 Cultuurhistorie	20
Hoofdstuk 4 Ontwikkelingsgericht plan	23
4.1 Stedenbouwkundig plan	23
4.2 Welstand en beeldkwaliteit	27
4.3 Duurzaamheid	28
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	31
5.1 Milieu	31
5.2 Water	40
5.3 Natuur	43
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	46
6.1 Algemeen	46
6.2 Indeling planregels	46
6.3 Beschrijving van het plan	48
6.4 Handhaving	54
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Franklinstraat en Oostburgweg” heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen. Dit bestemmingsplan richt zich op twee woningbouwontwikkelsegebieden die relatief dichtbij elkaar liggen. Het gaat om:

- Oostburgweg/ Lage Bothofstraat: ter plaatse worden 8 woningen gerealiseerd;
- Franklinstraat ter plaatse worden 12 rijenwoningen gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt voor deze twee deelgebieden een actuele planologisch-juridische regeling te geven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan “**Franklinstraat en Oostburgweg**” betrekking heeft zijn 2 ontwikkelingsgebieden. De plangebieden liggen aan de oostzijde van Enschede in de wijk Velve-Lindenhof.

Het plangebied aan de Oostburgweg / Lage Bothofstraat wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn, aan de oostzijde door bestaande bebouwing en aan de oost- en zuidzijde de Oostburgweg en Lage Bothofstraat.

Het plangebied aan de Franklinstraat is gelegen ter plaatse van een groenvoorziening op en aansluitend ten zuiden van het in 2015 gesloopte buurthuis “Galvani” op het perceel Franklinstraat 16.



Figuur 1.1 Globale begrenzing plangebied



Figuur 1.2 Begrenzing plangebieden ingezoomd

1.3 Geldende juridische regelingen

Voor het plangebied geldt momenteel het volgende ruimtelijke regime:

Naam	Beschrijving	Besluitdatum
Velve - Lindenhof - 't Wooldrik	Deelgebied Oostburgweg / Lage Bothofstraat (west) Het plangebied, voor zover gelegen in dit deelgebied gelden de bestemmingen Groen en Verkeer - Verblijfsgebied. Deelgebied Franklinstraat (oost) Het plangebied, voor zover gelegen in dit deelgebied gelden de bestemmingen Groen en Maatschappelijk. 	2018-12-10

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

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)	Het paraplu-bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)" sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. Het plangebied heeft de gebiedsaanduidingen 'overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten' en 'overige zone - vuurwerk uitgesloten'.	2014-11-18
---	---	------------

Cultuurhistorie	Het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" beoogt een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan geen specifieke aanduiding, waardoor bij voorliggend plan geen rekening hoeft te worden gehouden met dit bestemmingsplan.	2017-02-06
Onzelfstandige Bewoning Enschede	Het parapluplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning. Het aandeel onzelfstandige bewoning kan van invloed zijn op de leefbaarheid van de buurt of de wijk. In combinatie met andere factoren, zoals een zwakke sociaal-economische structuur of de aanwezigheid van veel kwetsbare groepen of een diversiteit aan leefstijlen, komt het woon- en leefklimaat in bepaalde buurten en wijken in Enschede onder druk te staan. Regulering vindt plaats om concentratie van onzelfstandige bewoning tegen te gaan. Hiermee wordt voorkomen dat de druk op het woon- en leefklimaat en daarmee de druk op de leefbaarheid verder toeneemt voor zover de factoren een relatie hebben met onzelfstandige bewoning. De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. In de regels is een koppeling gemaakt met de beleidsregel, wat als toetsingskader dient voor aanvragen die betrekking hebben op onzelfstandige bewoning.	2017-11-13
Parkeren	Het paraplu-bestemmingsplan "Parkeren Enschede", zorgt ervoor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied.	2019-03-11
Kwalitatief sturen op appartementen	Het paraplu-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" heeft als doel dat de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties worden gerealiseerd. Het realiseren van kwalitatief goede appartementen is nodig om belangrijke doelgroepen vast te kunnen houden in Enschede. Daarnaast willen we verder gaan met het versterken van Enschede vanuit het hart. Enschede heeft deze verstedelijking nodig voor het versterken van de agglomeratiekracht en het vestigingsklimaat. Voor het overgrote deel van het plangebied ligt de gebiedsaanduiding wetgeviingszone - afwijkingsgebied 1. Onder voorwaarden zijn appartementen voor de middenhuur toegestaan, waarbij in afwijkingsgebied 1 woningen in de middenhuur met minimale gebruikersoppervlakte van 50 m ² zijn toegestaan.	2019-09-30

De gewenste ontwikkelingen zijn binnen deze vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan, daarom is voorliggende herziening opgesteld. De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. De werking van de genoemde bestemmingsplannen vervallen met de in-werking-treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

1.4 Wettelijk kader

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

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat

vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

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

Digitalisering

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

Kosten

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

1.5 Vooroverleg en procedure

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van wettelijk vooroverleg voor deze instanties. Wel is vooraf het plan voorgelegd aan de Veiligheidsregio Twente en is het ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de wijkraad en aan ProRail. Hiervan zijn de volgende reacties ontvangen:

- ProRail geeft aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro geen aanleiding geeft tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.
- Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" is het erkende wijkorgaan "Stichting Wijkraad Velve-Lindenhof" actief. In het kader van vooroverleg is de "Stichting Wijkraad Velve-Lindenhof" gevraagd advies uit te brengen. De wijkraad kan instemmen met het planvoornemen.

Procedure

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid

geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: "Franklinstraat en Oostburgweg" in voorbereiding te nemen op 10 mei 2023 gepubliceerd in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Nederlandsche Staatscourant en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs "elektronische weg", dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede, in de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

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

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

Wanneer de 'stedelijke ontwikkeling' die een bestemmingsplan mogelijk maakt alleen betrekking heeft op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet, heeft het onderzoek naar de behoefte slechts tot doel om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

'stedelijke ontwikkeling'

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

Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden. Ook wanneer er sprake is van 'saldering' (verplaatsing van een stedelijke ontwikkeling, zonder netto extra (planologisch) ruimtebeslag of waarbij bebouwing wordt gereduceerd, zoals de 'Ruimte voor Ruimte' regelingen) is er meestal geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. In de uitspraak 201608869/1/R3 geeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzicht op hoofdlijnen van alle relevante aspecten waar aan moet worden getoetst om te bepalen of sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als

bedoeld in het Bro en zo ja, welke eisen er worden gesteld aan de beschrijving van de behoefte aan de betreffende stedelijke ontwikkeling.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg"

In het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" worden diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Onderstaand wordt per ruimtelijke ontwikkeling nagegaan of daarbij sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. De ontwikkelingen die als 'stedelijke ontwikkeling' moeten worden aangemerkt worden vervolgens getoetst aan de Ladder Duurzame Verstedelijking.

Dit project betreft vanwege de woningbouw een stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de reguliere woningbehoefte wordt gebruik gemaakt van de 'trendsscenario' dat het bureau 'STEC' voor de gemeente Enschede heeft ontwikkeld. Dit is in onze Woonvisie opgenomen. In 2021 heeft 'STEC' dit scenario op basis van de nieuwste prognoses en de Regionale Woonagenda van de provincie Overijssel geactualiseerd. Dit geactualiseerde rapport is als bijlage 2 bij deze plantoelichting gevoegd (Stadsbrede laddertoets Enschede, d.d. 8 juni 2021).

Hieruit komt naar voren dat er tot 2031, 3225 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Pas voor een deel hiervan (1215 woningen per peildatum 1 januari 2021) is een bestemmingsplan gemaakt. De voorziene woningen in dit bestemmingsplan; 8 woningen aan de Lage Bolthofweg/Oostburgweg en 12 woningen aan de Franklinstraat, passen dan ook binnen de behoefte. Het betreft hier een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

2.1.4 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

De ontwikkelingen in het plangebied raken geen rijksbelangen. De ontwikkeling is dusdanig kleinschalig en lokaal van aard dat een verdere toets aan het hiervoor omschreven rijksbeleid niet noodzakelijk is.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

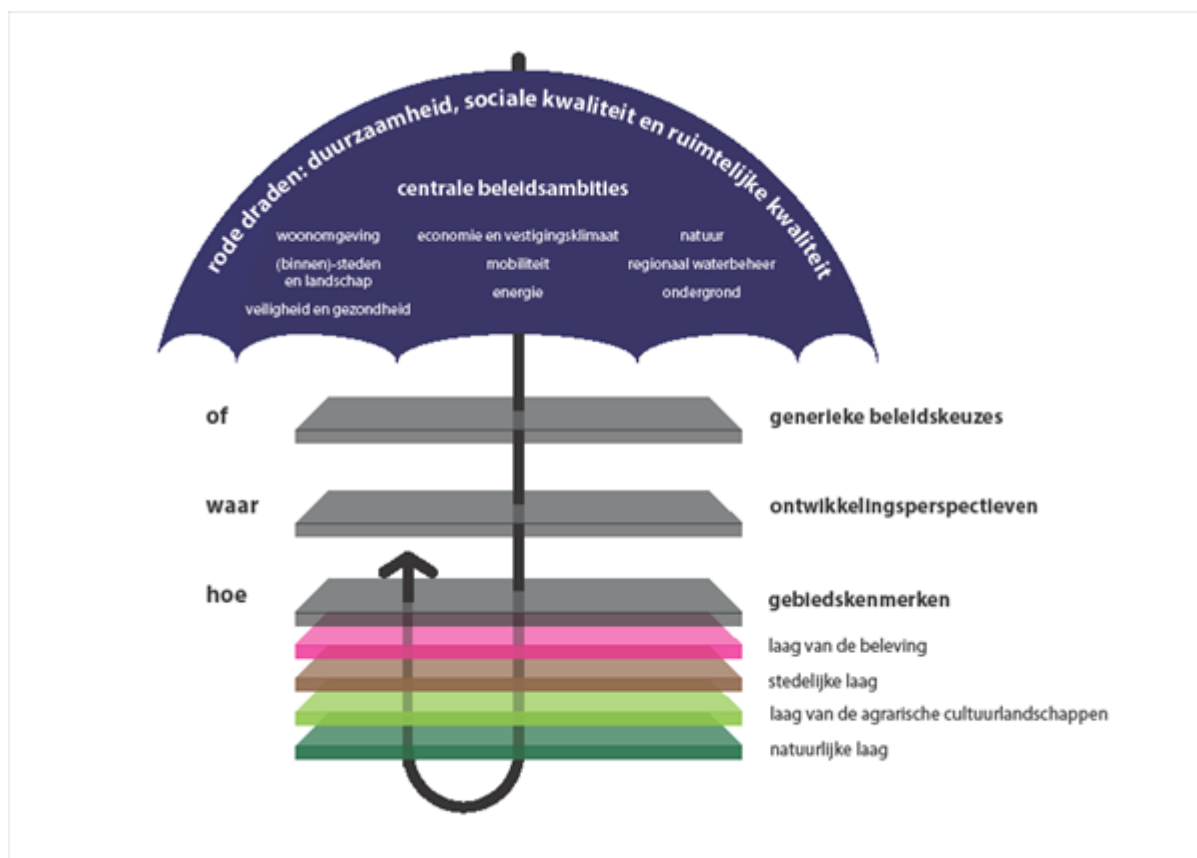
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

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



Figuur 2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie (bron: provincie Overijssel)

Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

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

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Gebiedskkenmerken (hoe)

Tot slot zijn de gebiedskkenmerken van belang, die bestaan uit vier lagen (natuurlijke laag, laag van agrarische

cultuurlandschappen, stedelijke laag en laag van de beleving. Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

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

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

Generieke beleidskeuzes (of)

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Bij de afweging in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn de artikel 2.1.2, 2.1.3, 2.1.5 en 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

De voorliggende ontwikkeling komt voort uit een lokale concrete behoefte naar woonruimte. De woningbouwlocatie is gelegen in en omringd door een stedelijke omgeving. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

De ontwikkeling is gesitueerd op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het voldoet daarmee aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

- Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

In navolgende motivering onder de kop "Gebiedskenmerken (hoe)" is beschreven dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de provinciale gebiedskenmerken.

- Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

De ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling. Daarvoor is artikel 2.2.2 van de omgevingsverordening van toepassing. In dit artikel is aangegeven dat nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn, mits de behoefte aan deze woningen is aangetoond en het woningaantal past binnen de woningbouwafspraken. In paragraaf 2.1.3 is nader ingegaan op de woningbouwafspraken. Daaruit blijkt dat voldaan wordt aan de gemaakte woningbouwafspraken.

Ontwikkelingsperspectief (waar)

De locatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Binnen het ontwikkelingsperspectief is ruimte voor een verscheidenheid aan functies, waarvan (nagenoeg zelfstandig) wonen er één is. Transformatie van bestaande functies moet een bijdrage leveren aan het vitaal en aantrekkelijk houden en versterken van de verschillende milieus, waarbij er kansen zijn te anticiperen op onder meer klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren).

De voorliggende ontwikkeling betreft herstructurering- transformatie van binnenstedelijk gebied. De ontwikkeling draagt op deze manier bij aan het vitaal en aantrekkelijk houden van de omgeving. Verder draagt het bij aan het voorzien in voldoende woningen. De plannen doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor de omgeving.

Het voornemen is in overeenstemming met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken (hoe)

De gebiedskenmerken zijn weergegeven in vier kaarten/vier lagen. Doordat het plangebied in het stedelijk gebied ligt en grotendeels in het verleden al bebouwd was omringd door bestaande bebouwing, worden de 'natuurlijke laag' en de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' niet besproken.

a. Stedelijke laag

Het plangebied behoort tot het gebiedskenmerklaag: "Bebouwingsschil 1900 -1955". De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Qua schaal en maatvoering wordt aan de randen aangesloten bij omliggende woningen. Met deze realisatie wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd in het plangebied, waardoor het een versterking voor het plangebied en voor de omgeving betreft.

b. Lust- en leisurelaag

Deze laag voegt de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar tot een belevenis.



Figuur 2.2 Laag van beleving (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is niet gelegen in één van de categorieën van de lust- en leisurlaag. De wegen Oostveenweg en de Oosterstraat zijn recreatieve fietsroutes. De zwarte lijn die van het westen (Lipperkerkstraat) naar noordoosten (over Aronkelstraat) over het spoor loopt is een indicatieve historische route. De genoemde wegen liggen buiten het plangebied, dit bestemmingsplan laat de wegen in takt, daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de lust- en leisurlaag.

Conclusie:

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

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

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

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

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

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

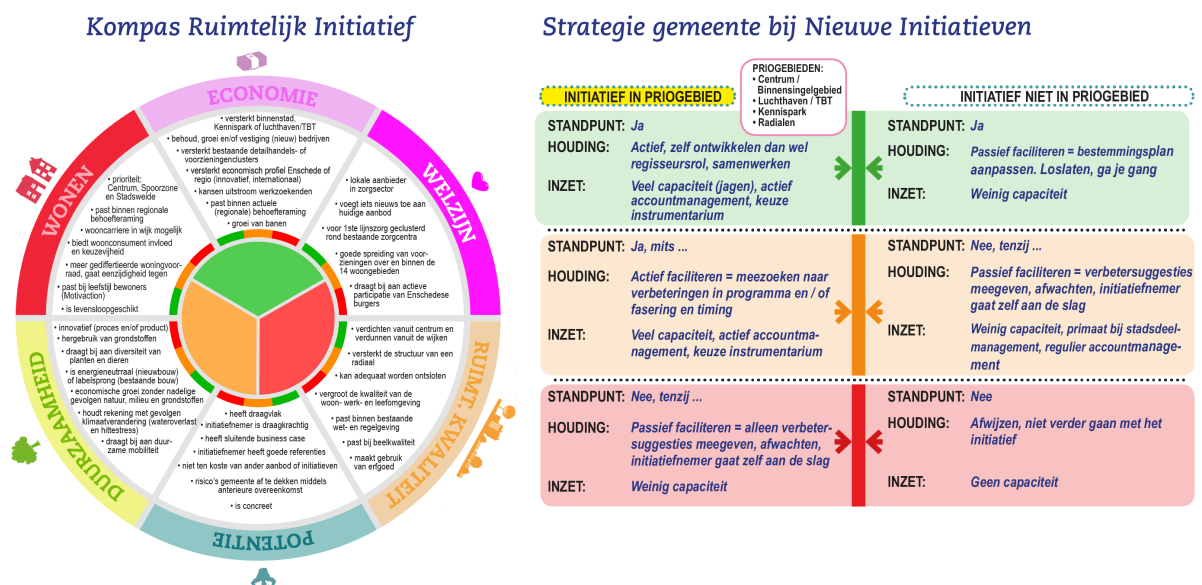
2.3.2 Stedelijke Koers

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

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

2.3.3 Richting aan Ruimte

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



Figuur 2.3 Het 'RAR kompas'

2.3.4 Structuurvisies

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

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

Structuurvisie Enschede

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

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

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

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

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

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

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

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

Woonvisie

Recentelijk is de Woonvisie Enschede 2019 vastgesteld (en sindsdien jaarlijks geactualiseerd). Deze woonvisie is opgesteld om duidelijkheid te geven over Enschedese woonopgave. De woonvisie maakt onderdeel uit van de regionale Woondeal Twente. Voor Enschede is de ambitie tot realisatie van 9.300 woningen. De Enschedese woonopgave is volop in ontwikkeling. De stad gonst van de bouwactiviteiten, kavels raken uitverkocht, huizenprijzen stijgen fors en grote projecten staan op stapel. Het zijn ontwikkelingen die passen bij de ambities van Enschede: een stad die door blijft groeien naar 170.000 inwoners. Op de achtergrond van deze ontwikkeling ligt een veelheid van uitdagingen.

Detailhandelsstructuurvisie

Op 23 januari 2012 is de Detailhandelsstructuurvisie Enschede 2012 vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staan de hoofdlijnen van het gemeentelijk detailhandelsbeleid voor de komende vier jaar. Na een technische aanpassing in de besluitvorming op 12 november 2012 is dit formeel een structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wro.

Watervisie

Op 27 mei 2013 is de Watervisie 2013-2025 vastgesteld. Deze sectorale structuurvisie richt zich op het

samen met partners in de waterketen aanpakken van waterknelpunten in Enschede op het gebied van hemelwateroverlast, grondwateroverlast, grondwaterverontreiniging en waterkwaliteit. De Watervisie heeft twee sporen, het oplossen van knelpunten en het realiseren van een zestal waterambities.

De op te lossen knelpunten zijn:

- Overbelasting van het rioolstelsel.
- Grondwateroverlast.
- Problemen met waterkwaliteit.

De Enschedese waterambities zijn:

- Daar waar het kan is het regenwater afgekoppeld van het gemengde riool.
- De beleving van de groene en blauwe kwaliteit van Enschede versterken door water zichtbaar te maken.
- Water in de buitenruimte wordt zoveel mogelijk benut voor het opvangen van extreme regenbuien en om bij warme perioden de stad te verkoelen.
- De watergerelateerde component van de (woon)lasten blijft beheersbaar.
- Enschedeërs gaan bewuster met water om en zijn meer betrokken bij de watervoorzieningen in de stad.
- De waterpartners zorgen samen voor een goede waterkwaliteit en – kwantiteit in Enschede.

Structuurvisie Cultuurhistorie

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

Structuurvisie Externe Veiligheid

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid met betrekking tot het beheersen van risico's die mensen lopen door de opslag, de protectie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is vastgelegd wat in Enschede nog als een toelaatbaar risico wordt beschouwd en hoe ongewenste situaties zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen of beperkt. In deze structuurvisie is tevens het beleid voor opslagplaatsen en verkooppunten van consumentenvuurwerk vastgelegd.

Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.

Specifiek voor de gebiedsontwikkeling van de voormalige militaire vliegbasis Twenthe heeft de raad op 14 december 2009 de Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. vastgesteld. Op verzoek van Provinciale Staten van Overijssel en gesteund door de gemeenteraad van Enschede is een onafhankelijke adviescommissie in het leven geroepen. Deze commissie onderzoekt de kansen voor een duurzaam economisch sterker Twente en welke rol de voormalige luchthaven Twente daarbij kan spelen.

Energievisie (2021)

In 2015 kwam het Klimaatakkoord van Parijs tot stand. Daarin is vastgelegd dat de opwarming van de aarde tot 2 graden dient te worden beperkt ten opzichte van het pre-industriële tijdperk en dat er naar gestreefd moet worden om die opwarming tot 1,5 graad te beperken. Het akkoord van Parijs is inmiddels door bijna 200 landen ondertekend, waaronder Nederland. De afspraken uit het Klimaatakkoord van Parijs zijn voor Nederland uitgewerkt in een nationaal Klimaatakkoord. Dit nationale akkoord, dat op 29 november 2019 namens de Nederlandse gemeenten door de VNG werd ondertekend, beschrijft welke maatregelen Nederland in de gebouwde omgeving, in de industrie, in de landbouw en met betrekking tot mobiliteit en het opwekken van elektriciteit moet treffen om de uitstoot aan koolstofdioxide (CO₂) in 2030 met 49 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990.

Enschede draagt bij aan de oplossing en ziet ook ruimte voor kansen Enschede wil een aantrekkelijke en

leefbare gemeente zijn voor iedereen die er woont, werkt of op bezoek komt. Nu en in de toekomst. Daarom maken we ons sterk voor maatregelen die de opwarming van de aarde beperken. Dit betekent onder meer een overstap van fossiele naar duurzame vormen van energie, de 'energietransitie'. Deze transitie is niet alleen noodzakelijk om de opwarming van de aarde te beperken, zij biedt ook allerlei kansen, zoals een verbetering van de luchtkwaliteit, op meer comfortabele en zuiniger woningen, op werkgelegenheid en kansen voor onze bedrijven.

De visie is van toepassing op dit bestemmingsplan door de pijler 3.1 Benutten van daken en onbebouwde ruimtes binnen de bebouwde kom voor het opwekken van zonne-energie. De voorkeur van de gemeente is dat zonnepanelen te leggen op locaties waar ze zo min mogelijk uit de toon vallen. In de meeste gevallen gaat het daarbij om situaties waarbij de grond dubbel wordt gebruikt (zoals daken, parkeerterreinen, water, bermen). Dit bestemmingsplan weerhoudt de realisatie van zonnepanelen op daken niet.

2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd wel worden hieronder de meest relevante beleidsnota en visie aangehaald.

Water- en klimaatadaptatieplan gemeente Enschede 2022-2026

De gemeenteraad heeft 25 oktober 2021 unaniem het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 aangenomen. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste, klimaatbestendige en biodiverse gemeente in 2050. Enschede wordt nog 'groener' en 'blauwer' om goed voorbereid te zijn op een nattere, hetere en drogere toekomst. Water de ruimte geven en stenen vervangen door planten en bomen gaan wateroverlast, hittestress en verdroging tegen. Zo werkt Enschede verder aan een aantrekkelijke 'duurzame en groene stad' waar mensen graag wonen, leven en werken! Nu en in de toekomst.

In het plan zijn nieuwe waterbergingsnormen opgenomen. De nieuwe norm zal van invloed zijn indien een omgevingsvergunning voor bouwen nodig zal zijn.

Woonvisie

In de Woonvisie (2019 met actualisatie in 2020) staan belangrijke thema's omschreven zoals het vasthouden van 'talent' en 'werken aan de inclusieve samenleving'. Met dit project wordt aan beide invulling gegeven. De binnenstad en het aangrenzend gebied is belangrijk voor het vasthouden van talent. Deze mensen hebben veelal een leefstijl waarbij een comfortabele woning in de nabijheid van voorzieningen van de (binnen)stad belangrijk is. Met dit project kan een bijdrage worden geleverd aan zowel woningen voor doorstromers vanuit een huur- naar een koopwoning, als ook voor startende talenten met sociale huurwoningen.

In paragraaf 2.1.3 is nader ingegaan op het plan in relatie tot de uitgangspunten van de Woonvisie.

Conclusie

Bij de vervaardiging van het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" is rekening gehouden met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Daarbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en op de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Doel is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen in de wijk of buurt (of, in geval van Boekelo, Lonneker, Usselo of Glanerbrug: het dorp) kunnen worden getoetst.

3.1 Ruimtelijke structuur

Positie plangebied binnen de stedelijke context van Enschede

De deelgebieden in het plangebied liggen in het stadsdeel Oost, ten zuiden van de spoorlijn naar Duitsland in de wijk Velve-Lindenhof. Het deelgebied aan de Lage Bothofstraat wordt aan de noordzijde begrenst door de spoorlijnverbinding Enschede-Gronau, aan de zuidzijde door de Lage Bothofstraat en aan de oostzijde door de Oostburgweg. De locatie van het deelgebied aan de Franklinstraat is gelegen op een groen- en speelvoorziening, waarop in het verleden ook een buurthuis was gevestigd.

Het deelgebied aan de Lage Boltweg bevindt zich buiten de voor Enschede kenmerkende singelring, op een afstand van ca. 1,3 km ten oosten van de binnenstad. Zo'n 350 meter richting het oosten ligt het deelgebied aan de Franklinstraat.

Bebouwing

Lage Bothofstraat/Oostburgweg

De Oostburgweg is voornamelijk een gewone woonstraat en is qua sfeer in meerdere zones op te delen. De belangrijkste betekenis ligt bij de groene invulling van de spoorzone. De spoorlijn zelf ligt enkele meters onder het maaiveld.

De enkelzijdige woonbebouwing aan de zuidzijde van de Lage Bothofstraat ter plaatse van het plangebied is deels vrijstaand en deels verdeeld in twee onder een kapwoningen. Vanaf west naar oost verlaagt de bebouwing van tweelaags met kap, naar 1-laags met kap. Aan de westzijde van het plangebied bestaat de bebouwing van aangesloten rijenwoningen van 1 bouwlaag met kap. Deze laatst genoemde woningen staan van het plangebied af en zijn georiënteerd op een zijarm van de Lage Bothofweg. Aan de oostzijde van het plangebied ligt op een ruim perceel een kinderdagopvang in een gebouw met 1 bouwlaag en een kap.



Figuur 3.1 Foto's plangebied locatie Lage Bothofstraat en Oostburgweg

Franklinstraat

De bebouwing aan weerszijde van de Franklinstraat, is van recente datum (jaren 90). De grondgebonden woningen in twee bouwlagen met langskap vormen aan de noordzijde een aaneengesloten strakke wand langs de weg. Op Franklinstraat 15 staat met enige afstand tot de straat, bebouwing uit de jaren 30. Een imposant gebouw van 2 bouwlagen met tentdak. Aan de overkant van de straat is nu een open ruimte met speelvoorziening in de vorm van een skatebaan en grasveld met doelpalen.



Figuur 3.2 Foto's plangebied locatie Franklinstraat

Groenstructuur

Tussen de Oostburgweg en het spoor staan een dubbele rij hoge eikenbomen met daartussenin een voetpad. De spoorzone is een fraai doorgaand groengebied, dat zowel visueel als ecologisch meerwaarde heeft voor zowel het plangebied als voor dit deel van de stad. In de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen noemenswaardige groenstructuren aanwezig.

Verkeer

Nabij het plangebied loopt de Lage Bolthofweg. Dit is een woonstraat met een buurtontsluitingsfunctie. De overige straten zijn woonstraten. Alle profielen, met uitzondering van de verkeersaders en de Marthalaan, zijn smal tot zeer smal. De Lage Bolthofstraat gaat doordat de straten zo smal zijn, ten oosten van het plangebied over in een eenrichtingsweg. Het auto- en vrachtverkeer kan alleen via de Lipperkerkstraat deze straat bereiken.

3.2 Functionele structuur

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de bestaande functies in het plangebied per deelgebied.

Lage Bothofstraat/Oostburgweg

Op perceel Lage Bothofstraat 301 is een kinderdagverblijf gevestigd. Overige bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is overwegend wonen.

Franklinstraat

Overwegende functie in de omgeving van het plangebied is wonen. Uitzonderingen zijn de volgende functies. In het pand op perceel Franklinstraat 15 zitten 14 zorgappartementen en ten zuiden hiervan is op perceel Franklinstraat 9 een bedrijf in licht en geluid.

3.3 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Enschede heeft zich ontwikkeld van een compacte middeleeuwse stad op het snijpunt van handelsroutes, tot een industriestad halverwege de 20e eeuw en de kennisstad van nu. Deze ontwikkeling is leesbaar aan de ruimtelijke structuur van de stad en aan de gebouwen. Het eivormige middeleeuwse stadscentrum, de oude handelsroutes en het in het begin van de 20e eeuw aangelegde singeltracé zijn nog altijd duidelijk herkenbaar. De enorme textielcomplexen met hun fabrieksgebouwen en spoorlijnen, ontwikkeld tussen 1860 en 1960 rondom het stadshart, hebben een belangrijke stempel gedrukt op de structuur van de stad. Dit waren en zijn ook nu nog de grootschalige transformatiegebieden in de stad die een wezenlijke bijdrage leveren aan de dynamiek en vitaliteit van de stad.

Lage Bothofstraat/Oostburgweg

Op perceel Lage Bothofstraat 297 op de hoek Lage Bothofstraat en Oostburgweg was Livio de locatie “de Oostburg” tot en met 2006 gevestigd. Het terrein is voor de bebouwing geroerd. Na 2006 is de bebouwing gesloopt en ingevuld als grasland/openbaar groen.

Franklinstraat

Op het perceel Franklinstraat 16 was tot 2015 het voormalige buurthuis “Galvani” aanwezig. Vervolgens is de bebouwing gesloopt en ingericht als en aangesloten op het al bestaande openbaar groen.

Monumenten in het plangebied

In het plangebied, en de directe nabijheid daarvan, bevinden zich geen monumenten die zijn aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

Overige cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren in het plangebied

In het plangebied bevinden zich geen aanwezige cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren en bouwwerken met monumentstatus.

Archeologisch erfgoed in het plangebied

Op de archeologische beleidskaart is aangegeven welke archeologische waarden de gebieden in Enschede hebben. Volgens de archeologische beleidskaart heeft het gehele plangebied een middelhoge verwachtingswaarde.

Lage Bothofstraat/Oostburgweg

Voor het plangebied geldt volgens het archeologiebeleid "Onderzoeksgebied B". Op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid geldt voor deze gebieden een onderzoeksplicht die ertoe strekt dat voor ingrepen in de bodem met een oppervlakte van tenminste 2.500 m2 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm eerst via archeologisch (voor)onderzoek dient te worden aangetoond of door de voorgenomen ingreep geen waardevolle archeologische resten zullen worden verstoord. In deze geldt dat de omvang van het plangebied lager is dan de drempelwaarden van 2.500 m2. Bovendien is een groot deel van de locatie al geroerd door de gesloopte bebouwing.

Franklinstraat

Ook voor dit plangebied geldt dat op basis van het archeologiebeleid "Onderzoeksgebied B" met een drempelwaarde van 2.500 m2 met diepte van 50 cm. Ook hierbij geldt dat een deel van het plangebied al is verstoord door gesloopte bebouwing van het voormalige buurthuis. Echter het verschil met het deelgebied aan de Lage Bolthofweg is dat de beoogde ontwikkeling ruimer is dan 2.500 m2. Door Laagland Archeologie is in februari 2023 archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Uit dit onderzoek volgt dat er een middelhoge verwachtingswaarde Op basis van het bureauonderzoek geldt een middelhoge verwachting voor resten uit de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen (tot circa 1100 na Chr.). Voor resten uit het Paleolithicum geldt een lage verwachting. Resten uit andere perioden worden niet verwacht.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht. Op grond hiervan is nader archeologisch onderzoek niet nodig. De conclusie uit het onderzoek is onderschreven door de regioarcheoloog.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

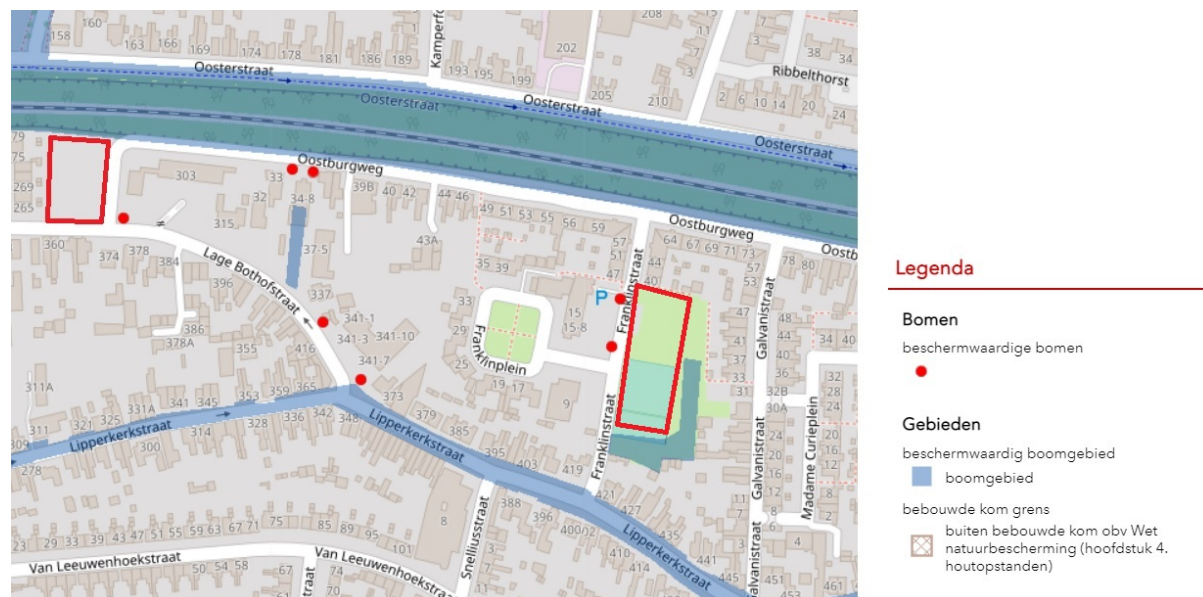
In het plangebied van het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" zijn diverse beschermwaardige bomen aanwezig.

De bescherming van bomen is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op het bij de APV behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen

waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de APV is vereist.

Op het bomenoverzicht zijn niet alle beschermde bomen weergegeven. Ook de gemeentelijke bomen die niet op het bomenoverzicht zijn weergegeven zijn beschermd op grond van de APV.

Het bij de APV behorende bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die is te raadplegen op de website van de gemeente Enschede.



Figuur 3.3 Fragment interactieve bomenkaart

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten wordt in bestemmingsplannen zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige beschermwaardige bomen door bouwgrenzen en infrastructurele werken, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, zodanig te situeren dat daardoor de maximale kroonprojectie van de bomen niet of zo min mogelijk wordt beperkt. Binnen het plangebied zijn geen beschermwaardige bomen aanwezig. Wel is ten zuiden van het plangebied aan de Franklinstraat een boomgebied aanwezig. De voorgenomen bebouwing blijft buiten de strook met bomen en houdt ook rekening met de maximale kroonprojectie van de bomen.

Hoofdstuk 4 Ontwikkelingsgericht plan

4.1 Stedenbouwkundig plan

Ontwikkelplan

Het plan bestaat uit een tweetal percelen die beide in het kader van woningbouw ontwikkeld worden.

Lage Bothofstraat/Oostburgweg

Het gaat om een kavel op de hoek van de Lage Bothofstraat 297 – Oostveenweg, dit betreft het voormalige Livio locatie “de Oostburg” die in 2007 is gesloopt. Vervolgens is het als openbaar groen ingericht. Beoogd is om hier sociale woningbouw voor 8 woningen te realiseren. In de studie uitgevoerd door Beltman Architecten (zie bijlage 4) zijn 4 ontwerpen getekend. Van deze ontwerpen is onderstaande variant gemaakt. Deze variant gaat uit van 8 woningen van 1 bouwlaag met kap. De bebouwing aan de zuidzijde is in lijn met de bestaande bebouwing aan deze straat naar de Lage Bolthofweg gericht. De bebouwing van 3 woningen naar de Oostburgweg ligt iets terug, waardoor er aan de voorzijde van deze woningen ruimte ontstaat voor parkeerplaatsen. Aan de achterzijde is er ruimte voor een groenvoorziening te bereiken via een ontsluitingsweggetje. Aan de noordzijde zijn meerdere parkeerplaatsen voorzien, die met een weg worden ontsloten. Aan de voorzijde is ruimte voor een groenstrook met op hoeklocaties geaccentueerd met bomen.



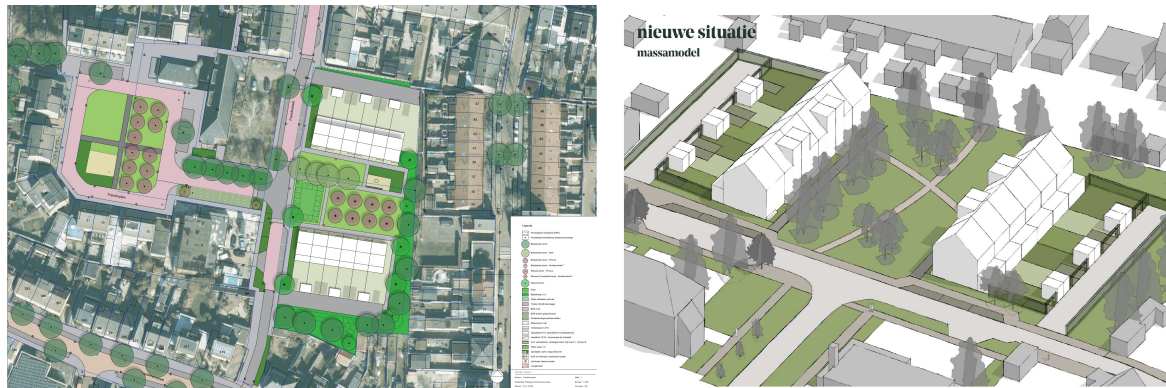
Figuur 4.1 Schets bouwplan Lage Bolthofweg en Oostburgweg

Franklinstraat

Daarnaast wordt op het perceel van het voormalig buurthuis “Galvani” Franklinstraat 16 (in 2015 gesloopt) en het naastgelegen speelpark (skatepark en speelveld) grondgebonden rijwoningen in de koopsector gerealiseerd. Het aanwezige openbare groen wordt ingepast in het ontwerp.

De woningbouw is met de voorzijde gericht op de bestaande en nieuw in te richten groenvoorziening. De bestaande bomen worden ingepast in het ontwerp. In de massastudie wordt uitgegaan van 2 bouwlagen met kap. De massastudie is uitgevoerd door het architectenbureau Beltman (zie bijlage 3).

Door de invulling van de woningbouwlocatie aan de Franklinstraat verdwijnt het aanwezige skatepark. Om voldoende goede speelplekken in de buurt te behouden is in het plan budget opgenomen om een andere speelplek te kunnen realiseren, zodat ondanks het verdwijnen van het skatepark er genoeg uitdagende speelplekken in de wijk aanwezig zijn. Welke locatie een speelvoorziening krijgt, wordt in overleg met de wijk bepaald.



Figuur 4.2 Schets bouwplan Franklinstraat

Parkeren Franklinstraat

Auto parkeren

De Franklinstraat bevindt zich in het gebied 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm (bron: Nota Parkeernormen Enschede 2017) is, afhankelijk van de grootte van de woningen, als volgt:

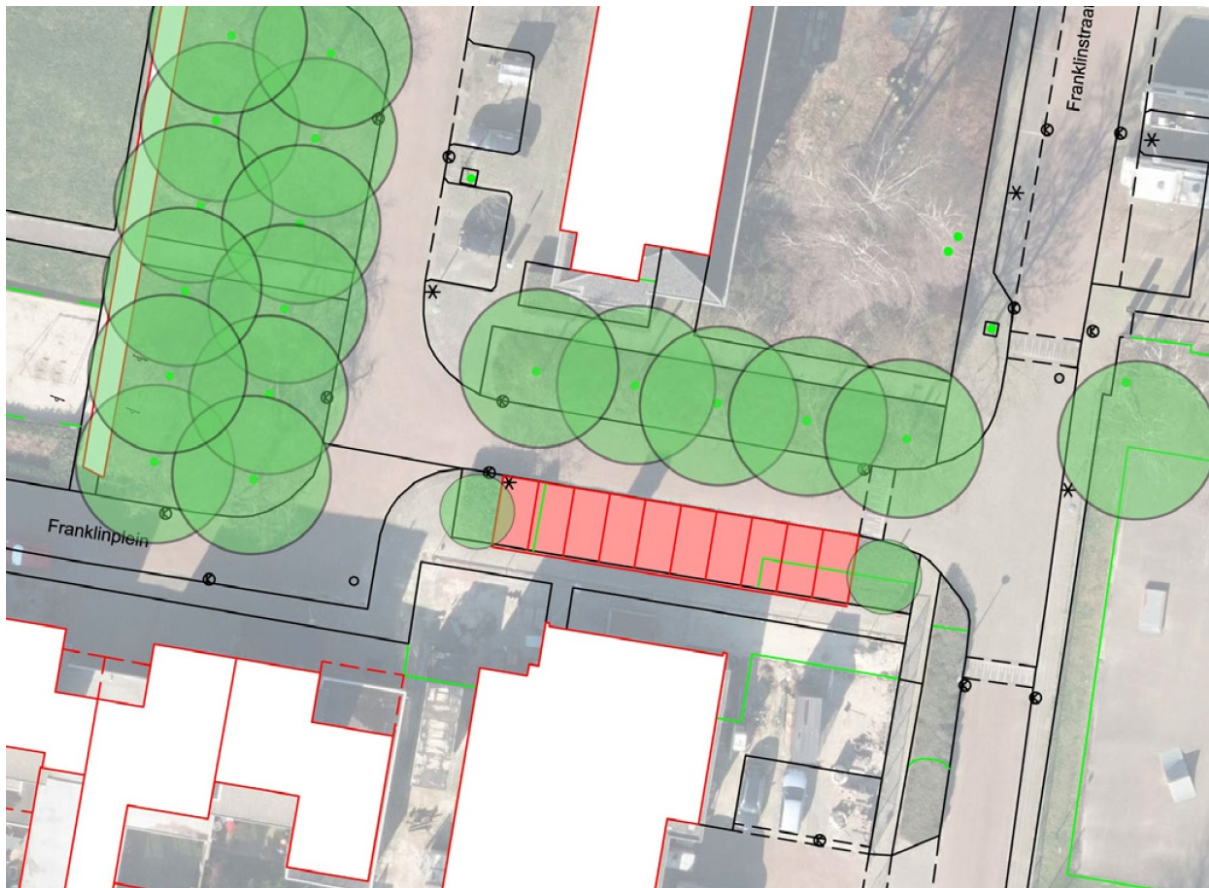
Functie	Rest bebouwde kom
Woning > 120 m ² GO	1,7 pp / won
Woning tussen > 80 m ² en 120 m ²	1,6 pp / won
Woning tussen > 60 m ² en < 80 m ²	1,4 pp / won
Woning < 60 m ²	0,8 pp / won

Bij realisatie van twaalf woningen van > 120 m² is de parkeerberekening als volgt:

Type:	Aantal:	Oppervlakte:	Parkeernorm:	Aantal PP:
Woning	12	> 120 m ²	1,7	20,4

Elke nieuwe woning wordt gerealiseerd met een parkeerplaats. Bovendien worden aan de kopse kant van de te realiseren woonblokken aan de Franklinstraat drie langsparkerplekken gerealiseerd. Dat betekent dat er 6 parkeerplaatsen bij komen.

In de nieuwe situatie vervallen 8 bestaande parkeerplaatsen aan de overzijde van het perceel Franklinstraat 15. Ter plaatse van deze parkeerkoffer worden de gronden met dit plan, beschikbaar voor wonen. Deze parkeerplaatsen worden verplaatst en in een nieuwe parkeerkoffer bij de entree naar het Franklinplein aangelegd. Zie figuur 4.3. Deze zal ruimer zijn dan in de huidige situatie en voorzien in 10 parkeerplaatsen.



Figuur 4.3 Schets parkeerkoffer Franklinplein

Bij parkeren op eigen terrein moet rekening worden gehouden dat van de parkeernorm, 0,3 pp / woning in de openbare ruimte opgelost moet worden. In het huidige plan betekent dit 4 parkeerplekken. Dit aantal wordt ruimschoots gehaald.

Fietsparkeren

Fietsparkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Hierbij geldt een parkeernorm van 6 pp / woning.

Uitrit

In het plan wordt parkeren in de Franklinstraat gedeeltelijk op eigen terrein opgelost. Hierbij geldt dat bij iedere woning een uitrit van 3 m breed wordt gerealiseerd (Bron: Standaarddetail 2023). Volgens de Verordening Kwaliteit Leefomgeving artikel 4.12 mag een uitrit niet breder zijn dan noodzakelijk, dus 3 meter breed.

Verkeersintensiteit

De Franklinstraat is een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De verkeersintensiteit is op de Franklinstraat vrij laag. Op een gemiddelde werkdag rijden er zo'n 150 motorvoertuigen door de straat (bron: RvMO). De weg heeft meer dan genoeg capaciteit om de verkeersbewegingen van twaalf extra woningen op te vangen.

Parkeren Lage Bothofstraat / Oostburgweg

Auto parkeren

De straten Lage Bothofstraat en Oostburgweg bevinden zich in het gebied 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm is, afhankelijk van de grootte van de woningen, als volgt:

Functie	Rest bebouwde kom
Woning > 120 m ² GO	1,7 pp / won
Woning tussen > 80 m ² en 120 m ²	1,6 pp / won
Woning tussen > 60 m ² en < 80 m ²	1,4 pp / won
Woning < 60 m ²	0,8 pp / won

Bij realisatie van acht woningen van > 120 m² is de parkeerberekening als volgt:

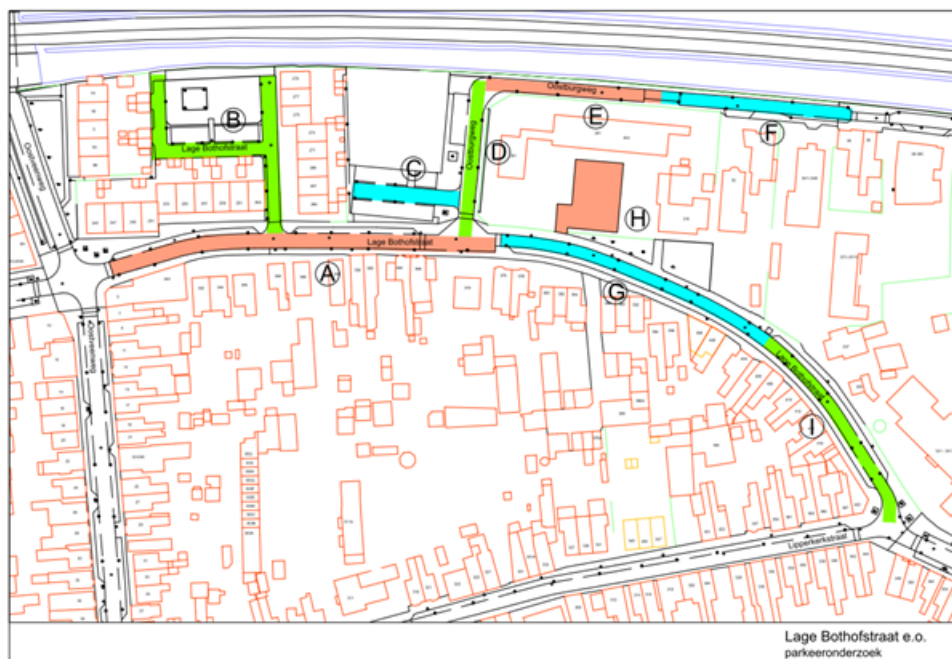
Type:	Aantal:	Oppervlakte:	Parkeernorm:	Aantal PP:
Woning	8	> 120 m ²	1,6	12,8

Fietsparkeren

Fietsparkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Hierbij geldt een parkeernorm van 6 pp / woning.

Bezettingsgraad parkeren

Op dinsdag 14 februari en donderdag 16 februari 2023 is in dit gebied parkeeronderzoek uitgevoerd. Hierbij is op het drukste moment een bezettingsgraad van 64% gemeten. Globaal geldt dat bij een bezettingsgraad van 80% voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn (bron: CROW, Handboek Parkeren). In woonwijken kan een hogere grens worden gehanteerd. In de huidige situatie is er dus voldoende ruimte om parkeerplekken op te heffen.



Figuur 4.3 Parkeeronderzoek

In de nieuwe situatie is ervoor gekozen om in gebied C en D, het aantal parkeerplekken te verlagen van 27 parkeerplekken naar 19. In de nieuwe situatie worden acht woningen gerealiseerd, waarbij een parkeernorm van 1,6 is gebruikt. Na omrekenen komt de verwachte bezettingsgraad in het gehele onderzoeksgebied rond de 84% uit. Dit is niet optimaal maar acceptabel.

Verkeersintensiteit

De Lage Bothofstraat en Oostburgweg zijn beide erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De gemiddelde verkeersintensiteit op de Lage Bothofstraat is per werkdag ongeveer 2.700

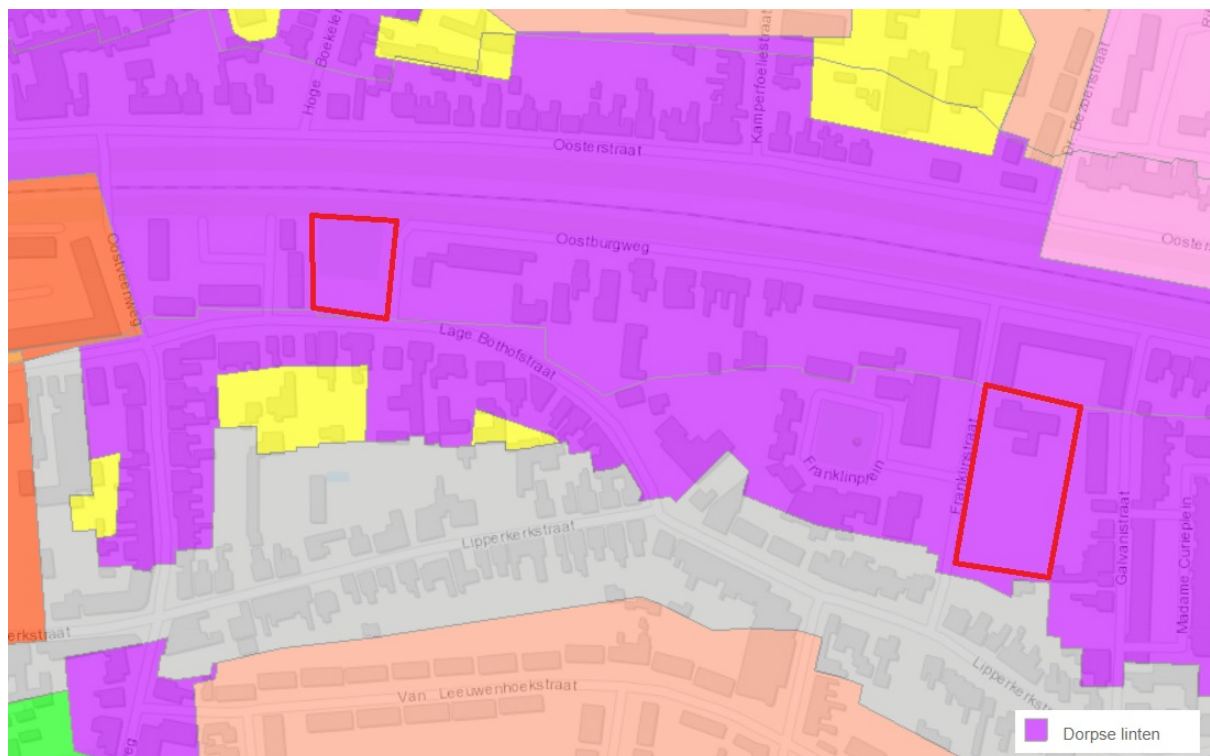
motorvoertuigen. Op de Oostburgweg zijn dit 1.500 motorvoertuigen (bron: RVMO). Er is voldoende wegcapaciteit om de verkeersbewegingen van de geplande woningen op te vangen.

Groenvoorziening

Aan de Franklinstraat vervalt de huidige speelvoorzieningen; het speelveld met skatebaan zal door het bouwplan vervallen. In overleg met de wijkraad zal een nieuwe speelvoorziening in de wijk terugkomen. De groenvoorziening zal centraal tussen de woningen overeind blijven. De bestaande beschermwaardige bomen blijven behouden en zullen niet worden gekapt.

4.2 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" geldt de welstandsidentiteit dorpse linten. Zie figuur 4.3.



Figuur 4.3 Welstandsidentiteit

In gebieden waar de identiteit Dorpse linten geldt kenmerkt de bebouwing zich door een grote variatie in bouwstijlen en materiaal. Elk pand is anders. Tegelijkertijd vertoont de bebouwing binnen een lint overeenkomst in hoogte en type. De panden zijn allemaal hoger dan breed en hebben meestal twee bouwlagen, al dan niet met een kap. De voordeuren zijn op straatniveau, de voorgevels hebben ramen. Een belangrijk kenmerk is ook dat de meeste panden direct aan de straat staan. In een paar linten komen panden voor die wat van de rooilijn afstaan en een voortuintje hebben. Door dit alles bieden de linten een gevarieerd maar samenhangend beeld en een levendig maar ontspannen sfeer. Kortom, ze hebben nog steeds een dorps karakter.

De kwaliteit van de bebouwing is wisselend. Sommige linten hebben een fraai voorkomen, andere zien er minder verzorgd uit. Monumentjes staan naast panden die rijp zijn voor afbraak, hoogstandjes van architectuur worden afgewisseld met gewone huisjes. Maar de dorps linten zijn hoe dan ook een kweekvijver van bouwactiviteiten. Hierdoor blijven ze zich aanpassen aan de eisen van de tijd.

Het uiteindelijk bouwplan dient bij de omgevingsvergunning getoetst te worden aan de criteria behorende bij deze welstandsidentiteit.

4.3 Duurzaamheid

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

4.3.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

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

Energie

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

Eigen organisatie

Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit

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

Groene groei

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

Circulaire economie

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

Klimaatadaptatie

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

Duurzame mobiliteit

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

WEconomy

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

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

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

Duurzame daden

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

beginsel bereid is tot duurzaam gedrag.

Duurzame deals

Duurzame deals, oftewel afspraken over duurzaam handelen, zijn een middel om nieuw duurzaam gedrag uit te lokken. Bij de uitvoering van duurzame initiatieven lopen bedrijven, instellingen en groepen inwoners soms tegen barrières aan. De gemeente wil die belemmeringen wegnemen. Soms kunnen we daar zelf voor zorgen. In andere gevallen doen we daarvoor een beroep op anderen. De deals maken duidelijk dat verduurzaming van de samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen

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

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

4.3.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

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

Algemeen

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

Energie:

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

Klimaatadaptatie:

Voor het realiseren van relatief eenvoudige klimaatadaptieve maatregelen en voorzieningen als groene dakbedekking op gebouwen en het in de bodem infiltreren van hemelwater is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater, het vrij houden van bebouwing van overloopgebieden (bij overstroming), het vrij houden van bebouwing langs beken of van lage plekken die natuurlijke waterbergingen vormen, het ophogen

van gronden of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstromingen en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Circulaire economie:

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

Biodiversiteit:

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

Overige actiepunten:

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

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

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

5.1 Milieu

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

5.1.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

Toetsing bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" aan het Besluit m.e.r.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om in de wijk Velve-Lindenhof totaal 20 woningen mogelijk te maken. De gebieden liggen in een stedelijke omgeving en zijn deels in het verleden bebouwd geweest. Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit / project als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r. beoordeling dient te worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven. Op basis van de kenmerken van de voorgenomen activiteiten is beoordeeld of er een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan gelden voor de bestemmingsplanherziening. Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten is hier geen duidelijke aanleiding toe.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze bedrijfsactiviteiten en voorzieningen. De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering", is van de aanwezige bedrijven en voorzieningen rondom het plangebied de milieucategorie bepaald. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen in een gemengd gebied.

Bij het toevoegen van een nieuwe functie dient er gekeken te worden of de nieuwe functie in de omgeving past en de nieuwe functie verenigbaar is met de bestaande functies in de omgeving. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Om te bepalen of de bestaande functies de nieuwe functie van wonen toelaten is een beknopte beschrijving gemaakt van de (bedrijfs)activiteiten en zijn voor de bedrijven en voorzieningen de indicatieve hindercontouren aangegeven. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Er zijn rondom het plangebied enkele bedrijven aanwezig of planologisch mogelijk die van invloed zouden kunnen zijn op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Binnen een straal van 100 meter rondom het plangebied zijn overwegend woningen, maar ook bedrijvigheid, horeca en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Voor het deelgebied:

Oostburgweg/ Lage Bothofstraat:

- Op het perceel Oostweg 5 is een restaurant en afhaalcentrum gevestigd. Ter plaatse ligt de bestemming detailhandel. De horecagelegenheid is met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt en ligt op een afstand van circa 65 meter van het plangebied. Een restaurant is op basis van de VNG-lijst ingedeeld in categorie 2. In een gemengd gebied dient hierbij een richtafstand van 10 meter aangehouden te worden. Met een afstand van circa 65 meter wordt hier ruimschoots aan voldaan.
- Op het perceel Lage Bothofstraat 301-303 is een kinderopvang gevestigd. De kinderopvang ligt op een afstand van circa 20 meter. Een kinderopvang is op basis van de VNG-lijst ingedeeld in categorie 2. In een gemengd gebied dient hierbij een richtafstand van 10 meter aangehouden te worden. Met een afstand van ongeveer 20 meter wordt hieraan voldaan.

Franklinstraat

- Op Franklinstraat 16 was een buurthuis gevestigd. Deze is gesloopt. Met de ontwikkeling van dit bestemmingsplan vervalt de maatschappelijke bestemming. Hiermee hoeft geen rekening gehouden te worden.
- Op perceel Franklinstraat 15 zijn 14 zorgappartementen aanwezig. Het bestemmingsplan maakt ter plaatse een maatschappelijke voorziening tot maximaal milieucategorie 2 mogelijk met een richtafstand van 10 meter (voor een gemengd gebied). Het perceel ligt ten opzichte van het deelgebied aan de overzijde van de Franklinstraat op een afstand van 11 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.
- Op perceel Franklinstraat 9 is een bedrijf in ondersteuning voor uitvoerende kunst als voor film- en televisieproductie aanwezig. Het bestemmingsplan heeft ter plaatse een bestemming Bedrijf tot maximaal milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter (voor een gemengd gebied). Het perceel ligt ten opzichte van het deelgebied aan de overzijde van de Franklinstraat op een afstand van 23 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Van die functies en bedrijven is op basis van het bovenstaande beoordeeld of de feitelijke en planologisch toegestane (bedrijfs)activiteiten een knelpunt opleveren voor een goed woon- en leefklimaat. Uit het bovenstaande volgt dat er voor de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

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

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het bodembeleid in Nederland heeft een hervormingsfase ondergaan. Er is sprake van een overgang van het saneren van vervuilde bodems naar het duurzaam beheren en bewust gebruiken van de bodem en de ondergrond. Het beleid richt zich niet uitsluitend meer op het wegnemen van bodemverontreiniging, maar de nadruk is komen te liggen op creatief, innovatief en integraal beheer en gebruik van de bodem en ondergrond. Het oude beginsel van niet bouwen op een vervuilde bodem is hiermee verlaten. Bouwen op een ernstig verontreinigde bodem is onder voorwaarden mogelijk. Functiegericht en kosteneffectief saneren is dan voldoende. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg"

Op dit moment is het plangebied leeg en bestaat het uit braakliggend terrein. Bodemonderzoek moet uitwijzen of de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemming.

Op 28 maart 2023 heeft Tauw in opdracht van gemeente Enschede een bodemonderzoek uitgevoerd op een tweetal deellocaties aan de Oostburgweg en Franklinstraat te Enschede. In de bodem op beide onderzoekslocaties zijn maximaal licht verhoogde gehalten PAK en zink gemeten. Het grondwater is op beide locaties binnen 5 m -mv niet aangetroffen en om deze reden niet onderzocht.

Op één van de deellocaties (Franklinstraat) is een stukje asbesthoudend cement aangetroffen. Het totale gehalte asbest in de grond (2,2 mg/ kg d.s.) geeft geen aanleiding tot nader asbestonderzoek (<50 mg/kg d.s.). In de grond van beide locaties is PFAS aangetoond. De bodem voldoet indicatief aan de beperkingen van B1 (toepassing in grondwaterbeschermingsgebieden) ten aanzien van PFAS.

Conclusie bodemkwaliteit

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

5.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.

Op de wegen in de directe omgeving van het plangebied bedraagt de maximumsnelheid 30 km per uur. Op 30 km-wegen is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Ondanks dat op 30 km-wegen de Wet geluidhinder niet van toepassing is moet op grond van uitspraken van de Raad van State bij een ruimtelijke procedure wel aandacht worden besteed aan de geluidsbelasting vanwege 30 km-wegen.

Ten noorden van beide bouwlocaties binnen het bestemmingsplan Lage Bothofstraat is de spoorlijn Enschede-Gronau gelegen. Op beide locaties worden woningen mogelijk gemaakt binnen de

onderzoekszone van deze spoorlijn.

Industrielawaai en luchtvaartlawaai zijn voor het plangebied niet relevant.

Om de geluidsbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaai in beeld te brengen is door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek woningen Oostburgweg en Franklinstraat, Enschede; projectnummer 23.164; versie 1.2; d.d. 17 augustus 2023". Het rapport is als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader

In artikel 74 van de Wgh is bepaald dat zich aan weerszijden van een weg een zone bevindt. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. De zonering geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur.

Volgens artikel 76a/77 van de Wgh moet bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan of een projectbesluit, waarin nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, binnen onderzoekszones van wegen, als bedoeld in artikel 74 van de Wgh, akoestisch onderzoek worden verricht.

In binnenstedelijk gebied binnen de zone van bestaande wegen bedraagt de voorkeurswaarde 48 dB (artikel 82, eerste lid Wgh). Als deze waarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden verleend tot ten hoogste 63 dB (artikel 83, tweede lid Wgh).

Het vaststellen van een hogere waarde is pas mogelijk indien aangetoond wordt dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard), en voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Geluidnota Enschede (verder Geluidnota). De Geluidnota is op 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijk herzien) vastgesteld.

De binnen het bestemmingsplan Lage Bothofstraat te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) zijn gelegen langs en in de nabijheid van wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Op 30 km-wegen is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Ondanks dat op 30 km-wegen de Wet geluidhinder niet van toepassing is moet op grond van uitspraken van de Raad van State bij een ruimtelijke procedure wel aandacht worden besteed aan de geluidsbelasting vanwege 30 km-wegen. De gemeente Enschede hanteert bij de beoordeling van het geluid van 30 km-wegen een binnenwaarde van 33 dB.

Onderzoeksresultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeer op de 30 km-wegen op de woningen aan de Lage Bothofstraat, Oostburgweg en Franklinstraat de geluidsbelasting ten hoogste 55, 50 en 44 dB (incl. aftrek 5 dB art.110g Wgh) bedraagt. Daarmee wordt op de woningen aan de Lage Bothofstraat en de Oostburgweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder overschreden. Op de woningen aan de Franklinstraat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Met het plan Lage Bothofstraat worden twee open locaties in binnenstedelijk gebied opgevuld. Ook met een andere inrichting van de locatie Lage Bothofstraat/Oostburgweg zal niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kunnen worden voldaan. Op de wegen in de omgeving heerst een 30 km-regime. Verlaging van de snelheid is gezien de functie van de wegen niet wenselijk. Ook een andere inrichting van de locatie is niet wenselijk. Het vervangen van de klinkers door een stiller wegdek heeft onvoldoende effect, is gezien de ligging binnen een 30 km-zone niet wenselijk en stuit op bezwaren van financiële aard. Het treffen van overdrachtsmaatregelen, in de vorm van een geluidsscherm/-wal, is vanuit verkeers- en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Op de achtergevels (noordgevel van de woningen aan de Lage Bothofstraat en de westgevel van de woningen aan de Oostburgweg) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee zijn deze gevels geluidluw. De buitenruimten zijn aan deze gevels gelegen. Ook is het mogelijk om aan deze gevels geluidgevoelige ruimten, zoals slaapkamers, te realiseren.

Voor de woningen op de locatie Lage Bothofstraat/Oostburgweg die een geluidsbelasting ondervinden van

meer dan 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) is het binnenniveau niet gegarandeerd. Omdat geen hogere waarden kunnen worden vastgesteld, de Wet geluidhinder is niet van toepassing op 30 km-wegen, is het niet mogelijk om via het Bouwbesluit eisen te stellen aan de geluidwering van de gevels van de te realiseren woningen. Om ervoor te zorgen dat het binnenniveau in de woningen ten hoogste 33 dB bedraagt is het noodzakelijk om in de regels van het bestemmingsplan aanvullende eisen voor de gevelwering op te nemen.

Conclusie

Om voor de woningen die vanwege het wegverkeer een geluidsbelasting ondervinden van meer dan 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is het noodzakelijk om in de regels van het bestemmingsplan aanvullende eisen voor de gevelwering op te nemen. Het gaat daarbij om de oost-, zuid- en westgevel van de woningen aan de Lage Bothofstraat en om de oostgevel van de woningen aan de Oostburgweg.

Voor de woningen aan de Franklinstraat zijn geen aanvullende eisen voor de gevelwering nodig omdat op deze woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en daarmee het binnenniveau is gegarandeerd.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan Lage Bothofstraat is gelegen aan of in de nabijheid van de op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn Enschede-Gronau. De nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt liggen binnen de onderzoekszone van deze spoorlijn.

Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder zijn regels opgenomen voor wat betreft het aspect railverkeerslawaai. Langs een spoorweg bevindt zich een zone. In het Besluit geluidhinder (artikel 1.4a) is aangegeven dat de breedte van de zone afhankelijk is van de hoogte van het geluidproductieplafond.

Op 1 juli 2012 zijn door een wetwijziging van de Wet milieubeheer de geluidproductieplafonds (gpp's) voor hoofdspoorwegen van kracht geworden. Met de Gpp's is de maximaal toegestane geluidproductie van de hoofdspoorwegen in Nederland vastgelegd.

Op grond van artikel 4.3 van het Besluit geluidhinder is het college van Burgemeester en Wethouders verplicht om voor nieuwe situaties bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan, of van een wijzigings- of uitwerkingsplan, dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die zijn gelegen binnen een zone als bedoeld in artikel 1.4a, een akoestisch onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting die woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen die binnen de zone zijn gelegen, ondervinden vanwege de spoorweg. Daarnaast wordt een onderzoek ingesteld naar de doeltreffendheid van de in aanmerking komende maatregelen, om te voorkomen dat de in de toekomst vanwege de spoorweg optredende geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten, de ten hoogste toelaatbare waarden te boven zou gaan.

Op geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt vanwege railverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde 55 dB. Een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde is uitsluitend mogelijk als een hogere waarde wordt vastgesteld. De maximaal vast te stellen hogere waarde bedraagt 68 dB.

Onderzoeksresultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de te realiseren woningen aan de Lage Bothofstraat/Oostburgweg en de Franklinstraat de geluidsbelasting vanwege het railverkeer op de spoorlijn Enschede-Gronau ten hoogste respectievelijk 51 en 40 dB bedraagt. Daarmee wordt ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Conclusie railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan Lage Bothofstraat is niet gelegen in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

Luchtvaartlawaa

Het plangebied van het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" is niet gelegen in de nabijheid van het (voormalige) vliegveld Twente en ook niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld.

Conclusie geluid

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de in het bestemmingsplan Lage Bothofstraat te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen. Om ervoor te zorgen dat in de woningen op de locatie Lage Bothofstraat/Oostburgweg sprake is van een goed woon- en leefklimaat worden in de regels van het bestemmingsplan aanvullende eisen voor de gevelwering op te nemen.

5.1.5 Luchtverkeerslawaa

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

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

Conclusie Luchtverkeerslawaa

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

5.1.6 Luchtkwaliteit

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

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

Luchtkwaliteit en het plangebied "Franklinstraat en Oostburgweg"

Het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" beoogt het planologisch mogelijk te maken van totaal 20 woningen. Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat woningbouwlocaties met één

ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate (NIBM) zijn aan te merken. Het staat vast dat de 20 woningen zeer beneden de grens op de luchtkwaliteit blijft. Het bestemmingsplan maakt ook geen andere relevante ontwikkelingen mogelijk zoals grootschalige horeca of detailhandel, noch bedrijven of maatschappelijke activiteiten of verkeerswijzigingen die veel extra verkeer genereren. Emissies vanwege stookinstallaties zijn er niet omdat alle woningen gasloos zullen zijn. Het plan kan daarmee gezien worden als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.1.7 Externe veiligheid

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

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

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

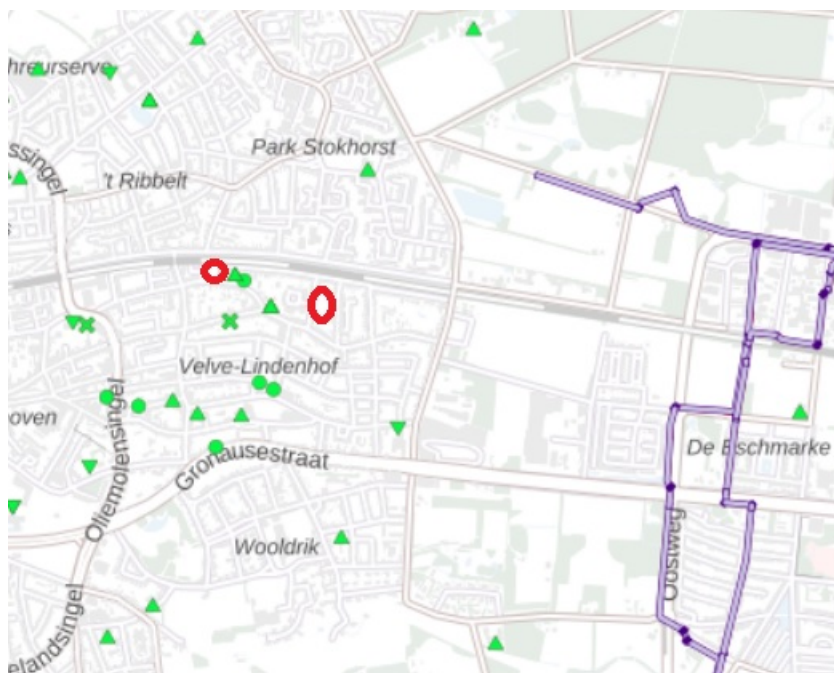
De wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid kan grofweg in twee categorieën worden ingedeeld: regelgeving met betrekking tot risicovolle activiteiten bij inrichtingen en regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. De buisleidingen liggen op een afstand van meer dan 800 meter tot het plangebied. Zie de ligging van de buisleidingen in het paars afgebeeld in figuur 5.1. Een nadere toetsing aan het Bevb kan daarmee achterwege blijven.



Figuur 5.1 Buisleidingen (bron: www.risicokaart.nl)

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

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

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “**Franklinstraat en Oostburgweg**” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. Een nadere toetsing aan het Basisnet Weg kan daarmee achterwege blijven.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “**Franklinstraat en Oostburgweg**” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water. Een nadere toetsing aan het Basisnet Water kan daarmee achterwege blijven.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “**Franklinstraat en Oostburgweg**” of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor. Een nadere toetsing aan het Basisnet Spoor kan daarmee achterwege blijven.

Gebruik van luchthavens

De aanwezigheid van vliegvelden en grote luchthavens in de omgeving is van belang in het kader van de externe veiligheid omdat de kans op het neerstorten van vliegtuigen in de buurt van een vliegveld of luchthaven groter is dan elders. Een luchtvaartongeval is daar dus te voorzien en het is denkbaar dat daarbij (woon)bebouwing wordt getroffen. Een vliegtuig of helikopter kan overal neerstorten, de gevolgen kunnen dus in beginsel op elke plek optreden. Het risico is echter het grootst nabij een vliegveld of luchthaven, vooral bij het opstijgen en landen.

Het plangebied van het bestemmingsplan “Franklinstraat en Oostburgweg” is hemelsbreed op ca. 5 kilometer van het vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

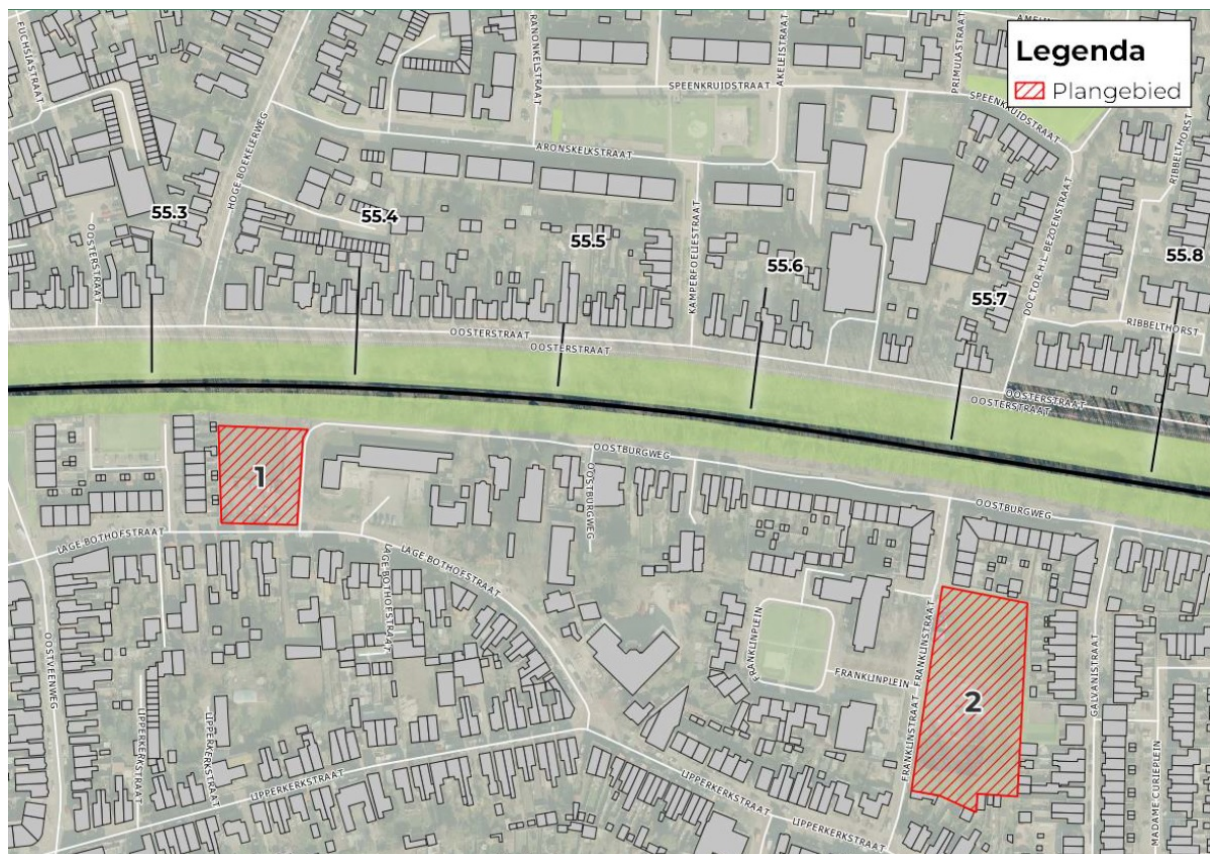
Conclusie externe veiligheid

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

5.1.8 Trillingshinder

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voorgeschreven. Daarvoor is het nodig om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling. Een hulpmiddel hierbij is de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Deze geeft aan dat indien met een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan binnen een afstand van 100 meter tot een spoorweg nieuwbouw wordt gerealiseerd, dan is het aan te raden om een quickscan trillingshinder uit te voeren.

De geplande nieuwbouw op de hoeklocatie van de Oostburgweg en Lage Bothofstraat bevindt zich op een afstand van 20 tot 70 meter van het spoor. Het deelgebied aan de Franklinstraat is de afstand 65 tot 170 meter.



Figuur 5.1 Plangebied ten opzichte van het spoor

Als gevolg is een quickscan naar trillingsonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5). De trillingen zijn weergegeven als een bandbreedte, de werkelijke trillingen zijn namelijk afhankelijk van de afstand tot het spoor, de lokale bodem- en spooropbouw, spoorligging en constructiegegevens van de geplande bebouwing (denk aan constructietype, afmetingen, vloertypes, fundering). Uit het onderzoek volgt dat de locatie beoordeeld wordt op basis van de richtlijn SBR-B. Uit de beoordeling volgt dat de locatie aan de Franklinstraat voldoet. Uit de quickscan volgt dat trillingshinder kan worden uitgesloten voor deze ontwikkellocatie.

De locatie aan de Oostburgweg en Lage Bothofstraat (gebied aangewezen met "1" in figuur 5.1) voldoet niet automatisch. Voor een groot deel is nader onderzoek met mogelijk maatregelen nodig. Maatregelen als het

creëren van een waterpartij of verdiepte hemelwaterinfiltratie tussen het spoor en de geplande bebouwing, zware bebouwing met dikke vloeren, gebouwen met een zwaardere fundering zodat de gebouwen minder gevoelig zijn voor trillingen.

Mede door de resultaten uit de quickscan is besloten om in het ontwikkelingsplan rekening te houden met voldoende afstand tot het spoor. De afstand tot het spoor is ten opzichte van de eerdere stedenbouwkundige ontwerpen (zie bijlage 4) vergroot door aan de zijde van het spoor de ruimte in te vullen met een parkeerplaatsen, die ontsloten worden met een weg. Voor het eindontwerp wordt verwezen naar hoofdstuk 4.1 Stedenbouwkundig plan. Nader onderzoek van WeBoost naar de mogelijke gevolgen van trillingshinder met een aangepast bouwplan wijst uit dat wordt voldaan aan het beoordelingskader, mits geen houtskeletbouw of lichte staalbouw wordt toegepast.

Met conventionele bouw (betonnen of kalkzandsteen skelet, betonnen vloeren) wordt voldaan aan het beoordelingskader. Ook vanuit het perspectief van trillingen door wegverkeer (m.n. incidenteel zwaar wegverkeer over de drempels in de Lage Bothofstraat) wordt geadviseerd om geen lichte bouw (houtskeletbouw of staalbouw) toe te passen. Door lichte bouw te vermijden zijn er geen overschrijdingen van het beoordelingskader voor trillingshinder, en hoeft verder geen rekening te worden gehouden met trillingen tijdens de verdere uitwerking van het plan.

5.2 Water

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

Hemelwater

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

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2021 het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 vastgesteld. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste, klimaatbestendige en biodiverse gemeente in 2050. Enschede wordt nog 'groener' en 'blauwer' om goed voorbereid te zijn op een nattere, hetere en drogere toekomst. Water de ruimte geven en stenen vervangen door planten en bomen gaan wateroverlast, hittestress en verdroging tegen. Zo werkt Enschede verder aan een aantrekkelijke 'duurzame en groene stad' waar mensen graag wonen, leven en werken! Nu en in de toekomst. In het plan zijn nieuwe waterbergingsnormen opgenomen.

Bij nieuwbouwplannen worden eisen gesteld aan de hoeveelheid regenwater die op eigen terrein moet worden geborgen. Die eisen zijn vanaf 1 januari 2022 strenger geworden en zijn nu voor alle situaties 55 mm per m² verhard oppervlak.

Afvalwater

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

Oppervlaktewater

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

vanuit oppervlaktewater beperkt wordt tot eens per 100 jaar ($T=100$). Bij ontwikkelingen nabij watergangen geeft het waterschap Vechtstromen een aanleghoogte advies.

Grondwater en ontwatering

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

Grondgebruik	Ontwatering (m – bovenkant vloer / maaiveld / as van de weg)
Primaire wegen	0,7 m onder de as van de weg
Secundaire wegen en erfonthuisingen	0,5 m onder de as van de weg
Bouwwerken met kruipruimten	0,7 m onder de bovenkant van de vloer
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5 m onder de bovenkant van de vloer
Groen	0,5 m onder het maaiveld

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

Afwatering

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

- Het vloerpeil minimaal 0,30 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Waterhuishouding en het bestemmingsplan “Franklinstraat en Oostburgweg”

Het bestemmingsplan “Franklinstraat en Oostburgweg” beoogt het planologisch mogelijk te maken van een 20-tal woningen.

5.2.1 Franklinstraat

Voor de locatie aan de Franklinstraat worden totaal 12 woningen gerealiseerd. Het overige gebied is bestemd voor de openbare ruimte. In deze ruimte worden de toegangswegen, parkeerplaatsen, het openbaar groen en ruimte voor waterberging gerealiseerd.

Toename verhard oppervlak

De verharding bestaat uit het dak van de nieuwe woningen alsmede de wegen en particuliere terreinverhardingen. In de bestaande situatie zijn een aantal parkeerplaatsen en een skatepark aanwezig. De bestaande verharding wordt niet afgetrokken van de verharding in de nieuwe situatie. Totaal betreft de verharding zo'n 1.600 m². In figuur 5.2 is de verharding in het grijs weergegeven.

5.2.2 Oostburgweg

Voor de locatie aan de Oostburgweg worden totaal 8 woningen gerealiseerd. Het overige gebied is bestemd voor de openbare ruimte. In deze ruimte worden de toegangswegen, parkeerplaatsen (19 stuks), het openbaar groen en ruimte voor waterberging gerealiseerd.

Toename verhard oppervlak

Voor het nieuwbouwplan geldt dat er in de bestaande situatie geen maatregelen zijn genomen voor het bergen van water voor verhard oppervlak. In de toekomstige situatie is totaal zo'n 800 m² verhard oppervlak aanwezig. Hierbij zijn doorlatende verhardingen, zoals bij de parkeerplaatsen, voor 50% meegerekend.

Hemelwaterafvoer

De nieuwbouw en de nieuwe verharding moeten voldoen aan de eisen van 55mm waterberging per vierkante meter verhard oppervlak. Gezien het karakter van de nieuw te realiseren woningen en de beperkte bergingsruimte is overeengekomen dat de woningen hiervoor gebruik mogen maken van de nieuw te realiseren waterberging in de openbare ruimte.

Totaal dient zo'n 44 kubieke meter water te worden geborgen. De wadi geeft ruimte aan maximaal 60 kubieke meter water. De noodoverlaat van de wadiconstructie dient aangesloten te worden op het gemengde riool in de Lage Bothofstraat.

Afvalwaterafvoer

De vuilwaterafvoer van de ontwikkeling kan worden aangesloten op bestaande riolering aan de Oostburgweg en Lage Bothofstraat.

Oppervlaktewater

Er is geen oppervlaktewaterstructuur binnen het plangebied aanwezig. Van lozing van hemelwater op omliggende oppervlaktewateren is geen sprake.

Grondwater, ontwatering en afwatering

Rondom het projectgebied zijn een aantal grondwaterpeilingen aanwezig. Deze grondwaterpeilingen geven een beeld dat de Representatieve Hoge Grondwaterstand zo'n 80-100cm onder het maaiveld ligt. Exacte gegevens van het projectgebied ontbreken. Deze grondwaterstand is laag genoeg om de infiltratievoorziening te realiseren en biedt voldoende ontwateringsdiepte voor de woningen en de wegen.

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieueffectrapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer ook op basis van een uitgevoerde passende beoordeling

significant negatieve gevolgen niet met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten kunnen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt indien er redelijkerwijs geen alternatieven aanwezig zijn, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de negatieve gevolgen in voldoende mate worden gecompenseerd.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied “Franklinstraat en Oostburgweg”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Franklinstraat en Oostburgweg” is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het “Aamsveen”, op ca. 5 km ten zuidoosten van het plangebied. Alle andere beschermde gebieden zijn op grotere afstand van het plangebied gelegen. Desondanks kan stikstofdepositie in de verschillende fases van de ontwikkeling (sloop-, bouw- en gebruiksfase) aan de orde zijn. Om te bepalen of deze ontwikkeling mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben op de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten van het (de) Natura 2000 gebied(en) is door Ad Fontem een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie (zie bijlage 7). Uit die berekening blijkt dat de stikstofdepositie in alle fases ten hoogste 0,0 mol/ha/j bedraagt. Daarmee zijn er geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het voorliggende plan geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zal hebben en daarmee in overeenstemming is met het bepaalde in de Wet natuurbescherming voor wat betreft het hoofdstuk Gebiedsbescherming.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

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

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen en/of anderszins functioneel leefgebied van beschermde soorten. Indien noodzakelijk dienen tijdig passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen dan wel dient het plan te worden aangepast om overtreding van verbodsbepalingen te kunnen voorkomen en de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige beschermde soorten te kunnen waarborgen. Indien door maatregelen en eventueel planaanpassing negatieve gevolgen voor aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kunnen worden voorkomen is een ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen noodzakelijk en dient aannemelijk te worden gemaakt dat deze redelijkerwijs ook verleend zal kunnen worden.

Beschermde soorten en het plangebied “Franklinstraat en Oostburgweg”

Oostburgweg/ Lage Bothofstraat:

In het plangebied zijn geen waterpartijen of gebouwen aanwezig. Het plangebied bestaat uit een parkeerplaats en onderhouden gazon. Recent zijn enkele bomen geplant. Ook zijn er enkele onderhouden hagen aanwezig. In de nationale databank flora en fauna zijn geen waarnemingen aanwezig van beschermde soorten in of in de directe omgeving van het plangebied. De bomen in het plangebied zijn van zeer beperkte ouderdom. De haagjes zijn smal. Hierdoor is de kans erg klein dat ze belangrijk zijn voor beschermde soorten. Vaste verblijf- en voortplantingsplaatsen en andere elementen die tot het functioneel leefgebied van beschermde soorten kunnen behoren zijn niet aanwezig. Gelet op het voorgaande kan op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling

kan worden gerealiseerd zonder verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming te overtreden.

Franklinstraat

Percelen liggen binnen de bebouwde kom. Het plangebied bestaat grotendeels uit onderhouden gazon/speelveld. Centraal in het plangebied is een stenen speelveld. Rondom het speelveld ligt een groenvoorziening met enkele bomen. De groenvoorziening kent geen bebouwing en is vrij van oppervlakte water.

In de nationale databank flora en fauna zijn geen waarnemingen aanwezig van beschermde soorten in of in de directe omgeving van het plangebied. Een groot deel van het plangebied bestaat uit verharding en gazon. Dit zal mogelijk tot het foerageergebied behoren van beschermde soorten, maar het is geen essentieel foerageergebied en dus niet beschermd. De drie bomen centraal in het plangebied hebben een beperkte omvang. Holen of nesten van jaarrond beschermde soorten worden hier niet verwacht. Ook is er geen struiklaag aanwezig waardoor egels hier ook geen verblijfplaats zullen hebben.

De groenzone aan de oost- en zuidzijde van het plangebied lijkt in potentie wel waardevol voor beschermde soorten en dan met name voor de egel. Mogelijk behoort dit ook tot het functioneel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de huismus. Deze groenzone valt echter buiten het plangebied en wordt met dit plan niet verwijderd. Gelet op het voorgaande kan op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling kan worden gerealiseerd zonder verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming te overtreden. Nader ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van planten- en diersoorten op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit) en beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden.

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals structuurvisies en bestemmingsplannen. Het NNN kent geen externe werking, tenzij dit bij provinciale verordening als zodanig is bepaald.

Het NNN en het plangebied “Franklinstraat en Oostburgweg”

Het plangebied is niet gelegen op gronden die deel uitmaken van het NNN (voorheen 'ecologische hoofdstructuur', EHS). De dichtstbij zijnde gronden die deel uitmaken van het NNN zijn gelegen op meer dan 2 kilometer ten westen van het plangebied. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

Conclusie NNN

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

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

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

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

In het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan omdat de beoogde eindsituatie van het plangebied al bekend is.

Wijze van bestemmen

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

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

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

In paragraaf 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;

- c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan **“Franklinstraat en Oostburgweg”**.

In Artikel 1, Begrippen, zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Groen (artikel 3)

De bestemming "Groen" is toegekend aan de structurele openbare groenvoorzieningen en eventuele houtsingels en houtwallen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn tevens voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verblijfsgebied (o.a. voet- en fietspaden, in- en uitritten) en in voorkomend geval ook schouwpaden voor het beheer en onderhoud van vaarwegen en watergangen toegestaan. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4)

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" richt zich met name op langzaam verkeer en draagt het karakter van een verblijfsgebied. Dit zijn voornamelijk de 30 km/uur zones waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd. Op de voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van deze bestemming, zoals straatmeubilair, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Wonen (artikel 5)

De bestemming "Wonen" is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) niet toegestaan.

Per bouwvlak op de verbeelding is één woning toegestaan. In de regels is bepaald dat de woningen maximaal 7 meter hoog mogen worden gebouwd. Echter is in het ontwerp een afwisseling voorzien tussen 6 woningen met 2 lagen en 10 woningen met 3 lagen. Daarom is in de regels aangegeven dat 11 woningen een maximale hoogte van 10 meter mogen hebben. Deze hoogte van 10 meter is niet toegestaan over de hele oppervlakte van deze woning. Slechts 60% van de oppervlakte van de hoogste bouwlaag mag een hoogte van 10 meter hebben. Dit versterkt de speelse afwisseling in bouwhoogten. Een dakterras of daktuin is toegestaan op de 2e bouwlaag.

6.3.2 Gebiedsaanduidingen

Archeologisch onderzoeksgebied B (artikel 10, lid 2)

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

6.3.3 Overige aanduidingen en figuren

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

Bouwvlak

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

Functieaanduidingen

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

Bouwaanduidingen

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

Maatvoeringsaanduidingen

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

Figuur

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

6.3.4 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 7)

De anti-dubbeltelregel is een wettelijk voorgeschreven regel die bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen voor die grond buiten beschouwing blijft. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

algemene bouwregels (artikel 8)

In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen en voor het bouwen van nutsvoorzieningen.

algemene gebruiksregels (artikel 9)

In de algemene gebruiksregels zijn naast een algemeen gebruiksverbod ook enkele op specifieke situaties gerichte gebruiksregels opgenomen.

In het algemeen gebruiksverbod is geregeld dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel dat niet in overeenstemming is met de in dit bestemmingsplan aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming(en). Van deze regel uitgezonderd is het van het afwijkend gebruik dat door burgemeester en wethouders is toegestaan bij een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving.

De op specifieke situaties gerichte gebruiksregels hebben betrekking op het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in combinatie met wonen, het verbod op de verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk, het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als geluidzoneringsplichtige inrichting en het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als risicovolle inrichting.

6.3.5 Overige regels

In het hoofdstuk 'overige regels' zijn regels opgenomen die aanvullende werking hebben op de bouw- en gebruiksregels in het bestemmingsplan.

Parkeren en laden en lossen (artikel 14, lid 1)

Dit artikel bevat de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren, van zowel auto's en fietsen als parkeervoorzieningen voor mindervaliden. Dit artikel bevat ook de regels voor het op eigen terrein in voldoende mate voorzien in voorzieningen voor het laden en lossen van goederen. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeer- en/of laad- en losvoorzieningen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017'. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de parkeernormennota tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe parkeernormennota.

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 14, lid 2)

Dit artikel bevat de regels voor het bij nieuwbouw op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater. Deze regeling is de ruimtelijke vertaling van het gemeentelijke beleidskader zoals dat is vastgelegd in de Watervisie en in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

6.3.6 Flexibiliteit

De planregels vormen het juridisch bindend kader dat aangeeft waar en hoeveel er gebouwd mag worden en waar het voor gebruikt mag worden. De planregels kunnen niet in alle ontwikkelingen voorzien. In sommige gevallen is een bepaalde ontwikkeling wenselijk, maar niet passend binnen de planregels. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze invulling gegeven wordt aan de diverse flexibiliteitsbepalingen in de planregels.

Afwijkingsregels

De afwijkingsregels van de bouw- of gebruiksregels maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om afwijkingen van geringe aard en omvang. De bestemming van de grond waarop de afwijking betrekking heeft, wijzigt daardoor niet. Om hiervan gebruik te kunnen maken, moet een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving' aangevraagd worden. Burgemeester en wethouders maken vervolgens de afweging of de vergunning verleend kan worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een afwijkingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waar aan moet worden voldaan.

Wijzigingsbevoegdheden

De wijzigingsbevoegdheden maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan op

door de gemeenteraad concreet benoemde onderdelen inhoudelijk kunnen wijzigen. Dat kan een wijziging van een bestemming of een aanduiding zijn, al dan niet in combinatie met een wijziging van de daarbij behorende bouw- en/of gebruiksregels maar ook alleen een wijziging van de planregels zonder dat daarvoor ook de verbeelding hoeft te worden gewijzigd. Bij een verzoek tot toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een wijzigingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waar aan moet worden voldaan. In tegenstelling tot bij een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid het bestemmingsplan wel inhoudelijk gewijzigd. Een wijzigingsplan doorloopt een afzonderlijke planologische procedure die nagenoeg gelijk is aan die van een bestemmingsplan.

Afwegingskader

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid wordt het algemene beoordelingskader gehanteerd zoals in onderstaand overzicht is weergegeven. Daarnaast kunnen voor toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid nog specifieke toepassingscriteria gelden. Op deze wijze worden aanvragen zoveel mogelijk op dezelfde criteria beoordeeld en geeft het gebruikers/eigenaren van gronden in het plangebied meer duidelijkheid en rechtszekerheid over de toepassing van de flexibiliteitsmogelijkheden in de planregels.

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

Woon- en leefklimaat:

Er dient rekening gehouden te worden met het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat, hierbij dient gelet te worden op:

- de verkeersaantrekkende werking, deze mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de locatie en zijn directe omgeving;
- de parkeerbehoefte mag niet tot gevolg hebben dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt vergroot;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- lichttoetreding en bezonning, waarbij rekening moet worden gehouden met de uitstraling naar (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- de eventuele gevolgen voor het aanwezige uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor het voorkomen van hittestress;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor een duurzame energievoorziening.

Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:

- een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
- de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- de situering van gebouwen op het perceel.

Bepalend daarbij is de specifieke situatie ter plaatse van de locatie waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft en hoe zich die verhoudt tot zijn directe omgeving. Een hoekpand aan een belangrijke stedenbouwkundige structuur vraagt immers om een andere benadering dan een woongebouw in een woonhofje ergens in een groene buitenwijk.

Verkeersveiligheid:

Ter waarborging van de verkeersveiligheid moet rekening gehouden worden met:

- de toename van de verkeersintensiteit;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- benodigde uitzichthoeken van wegen;
- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veiligheid:

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is moet rekening gehouden worden met:

- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Voor de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- aanwezigheid van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten;
- de aanwezigheid en routing van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep moet rekening gehouden worden met:

- de mate van hinder voor de omliggende functies;
- de gevolgen voor de externe veiligheid;
- de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- de gevolgen voor beschermde (natuur)gebieden;
- de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
- de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit en/of de grondwaterstand;
- de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

Cultuurhistorische waarde:

Bij een ruimtelijke ingreep moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van een gebouw of ensemble van gebouwen in relatie met de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Een nieuwe ontwikkeling in een gebied kan gevolgen hebben voor de omgeving. Als een nieuwe ontwikkeling voldoet aan de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan de omgeving hier vooraf rekening mee houden. Het afwijken van de planregels of het stellen van nadere eisen voor een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele privaatrechtelijke aspecten.

Nadere eisen

Met het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde activiteit op ondergeschikte onderdelen aanpassen. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen of afwijkingen van de bestemming worden toegestaan.

Aanvullend afwegingskader voor het stellen van eisen ter bescherming van bomen

In de regels van het bestemmingsplan is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen

tot het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning ter bescherming van bomen. Hiermee kunnen in concrete gevallen beschermende maatregelen worden voorgeschreven om te voorkomen dat in de nabijheid van op grond van de APV beschermde bomen bouwwerken worden gerealiseerd die mogelijk schade kunnen veroorzaken aan deze beschermde bomen. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid betrekken burgemeester en wethouders de bij de APV gestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

6.3.7 De Lijst van bedrijfstypen

Als bijlage bij de planregels behoort een Lijst van bedrijfstypen, gebaseerd op de gehanteerde indeling uit de herziene publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De Lijst van bedrijfstypen vormt 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 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. In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zijn ook richtafstanden ten opzichte van 'gemengd' gebied en een categorie-indeling voor gebieden met functiemenging opgenomen.

De Lijst van bedrijfstypen vermeldt 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, winkels) 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. 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.

De Lijst van bedrijfstypen

In de VNG-publicatie 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. In de Lijst van bedrijfstypen zijn veel activiteiten gedifferentieerd naar bedrijfsgrootte, waardoor kleinschalige activiteiten in een lagere milieucategorie vallen en daardoor beter inpasbaar zijn. Vooral bij productiebedrijven zijn richtafstanden toegevoegd voor kleinschalige activiteiten. Daartoe zijn in de VNG-brochure een aantal hoofdcategorieën onderverdeeld in subcategorieën. 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. De milieucategorieën 1 en 2 zijn niet onderverdeeld in subcategorieën. Elke milieucategorie of subcategorie heeft een eigen bijbehorende richtafstand die dient te worden aangehouden ten opzichte van milieugevoelige functies en bestemmingen.

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

Tabel: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

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.

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).

Specifieke opslagen en installaties

Bij bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven en voorzieningen kunnen specifieke opslagen en installaties voorkomen. In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) 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 of Lijst van bedrijfstypen 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.

6.4 Handhaving

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

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied zijn verschillende deelontwikkelingen beoogd, met als hoofddoel de woningbouwontwikkeling van totaal 21 woningen.

Grondexploitatie

De gemeenteraad van Enschede heeft in zijn vergadering van 7 juni 2022 de grondexploitatie met bijbehorend programma voor dit plangebied vastgesteld.

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

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

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Maart 2024, gemeente Enschede

