

Toelichting

Bestemmingsplan

**Aanvulling Wonen
Havengebied**

Status: Vastgesteld

Aanvulling wonen Havengebied

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldende juridische regelingen	5
1.4 Wettelijk kader	6
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Uitgangspunten	9
2.2 Afwegingsproces	11
2.3 Beschrijving aanduidingen	14
2.4 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)	15
2.5 Welstand en beeldkwaliteit	16
2.6 Toetsing aan (overig) relevant beleid	16
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Geluid	17
3.3 Geur	18
3.4 Luchtkwaliteit	18
3.5 Externe veiligheid	19
3.6 Bodemkwaliteit	22
Hoofdstuk 4 Juridische planopzet	23
4.1 Indeling en beschrijving planregels	23
4.2 Handhaving	24
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	25



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Regulier wonen niet toegestaan in Havengebied

Op het bedrijventerrein Havengebied staan diverse woningen. Daarbij gaat het om woningen die onderdeel uitmaken van een bedrijfslocatie, maar ook om woningen zonder koppeling met een bedrijf. In een aantal gevallen is er nooit een koppeling met een bedrijf geweest en stonden de woningen er zelfs eerder dan dat er een bedrijventerrein aanwezig was.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Havengebied - Westerval Noord' zijn alle op basis van het bestemmingsplan toegestane woningen in het Havengebied een 'bedrijfswoning'. Dat betekent, net als op andere bedrijventerreinen in Enschede, dat het niet is toegestaan om een woning te bewonen zonder dat er een duidelijke functionele koppeling is met een bedrijf bij de woning.

Overgangsrecht

Voor diverse van deze in het bestemmingsplan aangeduide 'bedrijfswoningen' geldt, op basis van het vorige bestemmingsplan (Havengebied 2002), overgangsrecht dat inhoudt dat mensen er toch 'regulier' mogen blijven wonen. Met regulier (of gewoon) wonen bedoelen we dat er maximaal 1 huishouden is gehuisvest (bijv. niet meerdere appartementen of studentenkamers) en dat dat huishouden geen (duidelijke) functionele binding heeft met een bedrijf bij de woning.

Dit overgangsrecht is aan de woning verbonden (niet persoonsgebonden) en geldt dus ook voor nieuwe bewoners op het moment dat de woning verkocht wordt. Het overgangsrecht vervalt als de woning langer dan een jaar voor iets anders dan 'regulier wonen' wordt gebruikt.

Hypotheekproblemen

Diverse woningeigenaren in het Havengebied zijn tegen problemen aangelopen met de financiering van hun woning. Daarbij werd de vraag aan de gemeente gesteld of dit met de bestemming 'bedrijfswoning' te maken heeft. Ook kwam de vraag naar boven of veranderingen in de afgelopen jaren in de financiële sector hier een belangrijke rol in spelen.

Onderzoek naar het probleem en oplossingen

Gemeente Enschede heeft daarom onderzocht welke oplossingen vanuit de gemeente mogelijk zijn en wat de gevolgen daarvan zijn.

Een eerste gekozen praktische, snel uitvoerbare oplossing (een brief aan eigenaren van een aantal woningen met de bevestiging dat overgangsrecht geldt) nam op basis van enkele eerste signalen uit de praktijk de belemmeringen bij de taxatie en financiering van de woningen niet volledig weg.

Daarom is een vervolgonderzoek ingesteld, gericht op alle 80 in het bestemmingsplan aangeduide bedrijfswoningen in het Havengebied (in 1 aanduiding 'bedrijfswoning' is geen pand aanwezig). Hierbij is enerzijds onderzocht of er een planologische oplossing (juridisch) mogelijk is. En anderzijds is het vraagstuk uitvoerig geanalyseerd vanuit de financiële hoek.

Uit het 'financiële onderzoek' blijkt dat het verschil tussen het vorige bestemmingsplan en het huidige bestemmingsplan (Havengebied - Westerval Noord), dat sinds mei 2017 geldt, een beperkte rol speelt in de problemen met de banken. Belangrijker is dat de banken in Nederland de afgelopen jaren terughoudend en zeer voorzichtig zijn als het gaat om de financiering van woningen op een bedrijventerrein. Dit is een

beleidskeuze van de banken en daar heeft de gemeente geen invloed op.

Wel bepaalt de gemeente de planologische situatie (met een bestemmingsplan of vergunning). Het planologisch-juridische onderzoek laat zien dat regulier wonen in de basis toegestaan kan worden binnen het gezoneerde industrieterrein Havengebied, zonder dat de nieuwe planologische situatie op voorhand nadelen oplevert voor omliggende bedrijven (zie ook hoofdstuk 3). Voorwaarde om regulier wonen (permanent) toe te kunnen staan is dat bij de betreffende woningen een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' heerst (zie paragraaf 2.1).

Bestemmingsplan

Het hiervoor beschreven onderzoek heeft geleid tot een voorstel om 'regulier wonen' positief te bestemmen (of op andere wijze planologisch toe te staan) in een deel van de 'bedrijfswoningen' op het Havengebied. De exacte voorwaarden daarvoor en de beschrijving van de aanpassing van het bestemmingsplan zijn toegelicht in hoofdstuk 2.

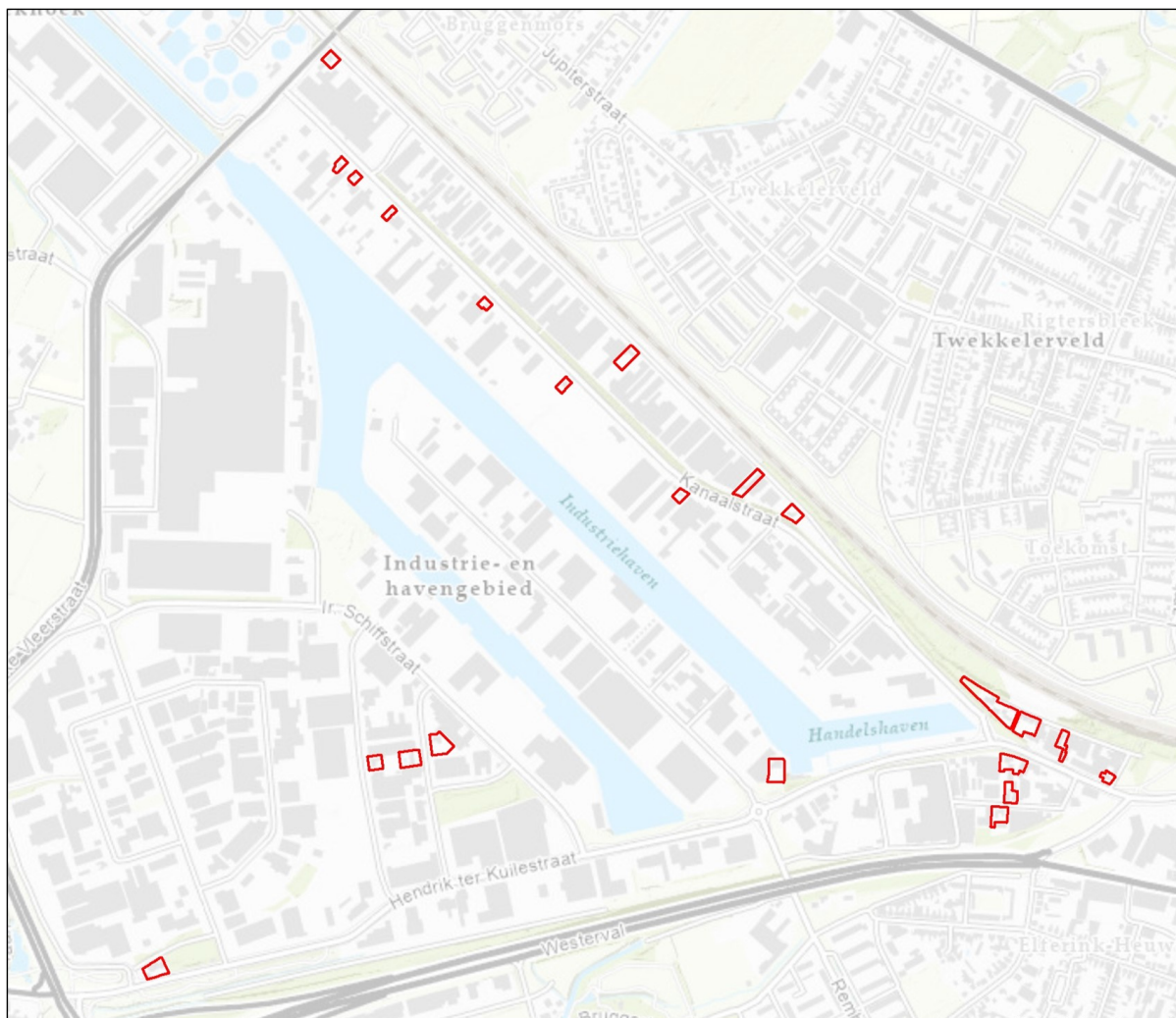
Om dit formeel te regelen is voorliggend bestemmingsplan **“Aanvulling wonen Havengebied”** opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het Havengebied ligt aan de westzijde van Enschede en wordt globaal begrensd door de spoorlijnverbinding Enschede-Hengelo aan de noordzijde, de Westerval aan de zuidzijde en de Auke Vleerstraat aan de westzijde.

Het plangebied waarop het bestemmingsplan **“Aanvulling wonen Havengebied”** betrekking heeft betreft enkel (de erven van) 39 woningen binnen het Havengebied van Enschede. De rest van het Havengebied valt dus buiten dit bestemmingsplan. Onderstaand is het plangebied weergegeven waarbinnen de betreffende woningen, inclusief (eventueel) bijbehorende erven, liggen.





Afbeelding 1.1 Plangebied, in rood omlijnd

1.3 Geldende juridische regelingen

Bestemmingsplan "Havengebied - Westervel Noord"

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Havengebied - Westervel Noord", dat op 19 december 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Op 5 mei 2017 is het bestemmingsplan geheel onherroepelijk in werking getreden.

Voor het plangebied van bestemmingsplan "Aanvulling wonen Havengebied" geldt uitsluitend de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voor alle (legale) woningen in het plangebied geldt de aanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast gelden nog diverse andere aanduidingen, bijvoorbeeld ten behoeve van de maximaal toegestane milieucategorie, een geurcontour of archeologie.

Bestemmingsplan "Havengebied - Westervel Noord" blijft geheel in werking zodra voorliggend paraplubestemmingsplan in werking treedt.

Paraplu-bestemmingsplannen

Nast bestemmingsplan "Havengebied - Westervel Noord" gelden diverse 'paraplu-bestemmingsplannen' voor het hele plangebied:

- Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid);
- Onzelfstandige Bewoning Enschede;

- Kwalitatief sturen op appartementen;
- Parkeren Enschede.

Deze paraplu-bestemmingsplannen blijven geheel in werking zodra voorliggend paraplu-bestemmingsplan in werking treedt, tenzij deze in de tussentijd worden herzien (er is bijv. een nieuw bestemmingsplan voor onzelfstandige bewoning in de maak) of overschreven door een ander bestemmingsplan.

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 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het plangebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit is geen wettelijke procedurestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze, die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Aanvulling wonen Havengebied”** is geen erkend

wijkorgaan actief. Wel is de Belangenvereniging Ondernemers Havengebied (BOH) geïnformeerd, voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Ook zijn alle eigenaren van woningen die in het bestemmingsplan Havengebied - Westerval Noord zijn aangeduid als 'bedrijfswoning' twee keer geïnformeerd met een brief in het proces voorafgaand aan het bestemmingsplan en zijn zij in de gelegenheid gesteld om in gesprek te gaan met de gemeente.

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 **“Aanvulling wonen Havengebied”** staat voor een aantal bestaande woningen in het Havengebied (aangeduid als 'bedrijfswoning' in het bestemmingsplan) een gebruik als 'reguliere woning' toe. Dit gebruik was reeds toegestaan op basis van het voorheen geldende plan "Havengebied 2002" en valt voor de meeste woningen waar voorliggend plan betrekking op heeft onder het overgangsrecht. Het bestemmingsplan **“Aanvulling wonen Havengebied”** 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 vooroverleg.

Procedure

Voor aankondiging

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 **“Aanvulling wonen Havengebied”** in voorbereiding te nemen op 10 november 2021 gepubliceerd in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis", in het Gemeenteblad 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 het Gemeenteblad, het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs "elektronische weg", dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Aanvulling wonen Havengebied”** en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 1 juni 2022 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in het Gemeenteblad.

Zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Van de ingekomen zienswijze en de gemeentelijke beantwoording daarvan is een verslag gemaakt.

Dit verslag (Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen) is bij de besluitvorming over de vaststelling door de gemeenteraad betrokken en is toegezonden aan de indiener van de zienswijze. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Rechtsbescherming

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



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan staat regulier wonen planologisch toe in een deel van de 'bedrijfswoningen' op het Havengebied. Het college van B&W heeft op 6 juli 2021 een besluit genomen over de voorwaarden waaraan een woning moet voldoen om dit toe te staan.

De voorwaarden worden hierna kort toegelicht. In paragraaf 2.2 is met een stroomschema per stap toegelicht hoe de woningen concreet aan deze criteria/voorwaarden zijn getoetst.

2.1.1 Voorwaarde 1: reguliere bewoning onder overgangsrecht

Alleen in het bestemmingsplan aangeduide 'bedrijfswoningen' waarbij reguliere bewoning onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord" valt, komen in aanmerking voor een planologische oplossing.

Met regulier (of gewoon) wonen bedoelen we dat er maximaal 1 huishouden is gehuisvest (bijv. niet meerdere appartementen of studentenkamers) en dat dat huishouden geen (duidelijke) functionele binding heeft met een bedrijf bij de woning.

Het reguliere wonen moest legaal aanwezig zijn toen het huidige bestemmingsplan in werking trad (Havengebied - Westerval Noord; 5 mei 2017) en daarna mag het gebruik niet langer dan 1 jaar onderbroken zijn. Het maakt daarbij niet uit of de woning oorspronkelijk als reguliere woning of bedrijfswoning is gebouwd.

Bij hoge uitzondering kan van deze voorwaarde afgeweken worden. Zie paragraaf 2.2 voor een verdere toelichting daarop.

2.1.2 Voorwaarde 2: aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het regulier wonen mag alleen (permanent) positief bestemd worden als sprake is van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Zo niet, dan is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeente heeft beleidsruimte bij de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is gekozen om specifiek 'beleid' te formuleren voor de woningen in het Havengebied voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. De woningen die voldoen aan voorwaarde 1 worden daar aan getoetst. Hierna is dit beleid beschreven.

Als een woning wel voldoet aan voorwaarde 1, maar niet zonder meer aan voorwaarde 2, is er gekozen voor een zogenaamde 'uitsterfregeling'. De uitsterfregeling brengt tot uitdrukking dat sprake is van een aflopende planologische grondslag, terwijl tegelijkertijd wel de bestaande rechten in de historisch gegroeide situatie worden gerespecteerd. Onder die voorwaarde is voor deze woningen alsnog sprake van een goede ruimtelijke ordening. Zie paragraaf 2.3 voor een verdere toelichting daarop.

2.1.3 Specifiek beleid aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Zoals hiervoor aangegeven worden de woningen die voldoen aan voorwaarde 1 getoetst aan specifiek beleid voor de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen (zie ook stap 4 van stroomschema in paragraaf 2.2). De gemeente heeft beleidsruimte en is zelf aan zet om te definiëren wanneer er nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit beleid is hierna uiteengezet.

Uitgangspunten beleid

- In de directe nabijheid van veel woningen zijn bedrijven aanwezig of is uitbreiding/vestiging van bedrijven mogelijk. In veel gevallen gaat het om bedrijven die op basis van de milieucategorie van invloed zouden kunnen zijn op het woon- en leefklimaat. Onder normale omstandigheden zouden woningen niet toelaatbaar zijn in de directe nabijheid van deze bedrijven en vice versa. Vanwege de historisch gegroeide situatie (men woont hier al decennia lang), met als doel het oplossen van een planologisch knelpunt, is het aanvaardbaar om een (veel) hogere mate van hinder te tolereren (oftewel een wat lagere kwaliteit van woon- en leefklimaat te accepteren) dan normaal te verwachten zou zijn bij een burgerwoning. Uit diverse

gesprekken met bewoners blijkt ook dat zij tevreden zijn over het leefklimaat en het zelfs als 'rustig' bestempelen (met name in avond en weekend). Tegelijkertijd moet er wel aandacht zijn voor de gevolgen van een minder woon- en leefklimaat op het welzijn van de huidige en toekomstige bewoners bij het bepalen van wat nog aanvaardbaar is.

- Geluid is het meest richtinggevende milieuaspect, maar ook andere aspecten spelen mee.
- Een hoge geluidbelasting of ander soort hinder ter plaatse van een woning is géén aanleiding om bedrijfsactiviteiten in de omgeving te beperken ten gunste van een woning.

Hierna wordt eerst ingegaan op geluid en daarna op overige aspecten die worden meegewogen bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat voor regulier wonen in het Havengebied.

Geluid

Geluid is doorgaans een bepalend aspect bij hinder van bedrijven. Omdat het Havengebied een geluidgezoneerd industrieterrein is, geldt er geen standaard beschermingsniveau voor woningen op dit industrieterrein. De gemeente is daarom zelf aan zet om te definiëren wanneer er qua geluid nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen.

Om dit te bepalen heeft de gemeente advies ingewonnen bij een ingenieursbureau (zie ook het akoestisch onderzoek in bijlage 1) en een advocatenbureau. Mede op basis van deze adviezen acht de gemeente het woon- en leefklimaat voor woningen in het Havengebied, wanneer het gaat om het aspect geluid, aanvaardbaar als het binnenniveau in de woning maximaal 40 dB(A) bedraagt (cumulatief).

Dat is (redelijkerwijs) het geval als de geluidbelasting op de gevel maximaal 60 dB(A) bedraagt (cumulatief). Bij een gemiddelde woning mag je uitgaan van een gevel die zorgt voor een 'geluidsdemping' (gevelwering) van circa 20 dB(A) danwel dat een demping van 20 dB(A) doorgaans relatief eenvoudig te realiseren is.

Ook kan dit het geval zijn als de geluidbelasting op de gevel meer dan 60 dB(A) bedraagt (etmaalgemiddeld), maar redelijkerwijs gesteld kan worden dat de binnenwaarde in 'geluidsgevoelige ruimten' van de woning (als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder; bijv. slaapkamers, woonkamer en een grote keuken (>11 m²), maar niet de garage) maximaal 40 dB(A) bedraagt of kan bedragen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als:

- Uit nader onderzoek blijkt dat de te hoge geluidbelasting op de gevel niet plaatsvindt ter plaatse van geluidsgevoelige ruimten, maar bijvoorbeeld alleen op de gevel van een garage.
- Uit nader onderzoek blijkt dat de woning over een gevelwering beschikt die een binnenwaarde van maximaal 40 dB(A) borgt in geluidsgevoelige ruimten of dat deze gevelwering redelijkerwijs eenvoudig te realiseren is.
- Uit nader onderzoek blijkt dat de te hoge geluidbelasting op de gevel wordt veroorzaakt door een achterhaalde situatie in het geluidsmodel van het gezoneerde industrieterrein. Bijvoorbeeld een bedrijf dat is gestopt en waar redelijkerwijs geen nieuw (soortgelijk) bedrijf meer voor in de plaats komt, omdat het op het erf van een (nu regulier bewoonde) woning lag.

Overige aspecten woon- en leefklimaat

Ook andere aspecten kunnen belangrijk zijn voor de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat. Daarvoor is de uitleg van het criterium 'woon- en leefklimaat' uit de Enschedese bestemmingsplantoelichtingen als vertrekpunt genomen. Deze uitleg wordt normaal gebruikt bij toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden met als doel dat daarbij een 'goed woon- en leefklimaat' in stand blijft.

Zoals vermeld betreft het hier een historisch gegroeide situatie op een (zwaar) bedrijventerrein. De 'ondergrens' voor het woon- en leefklimaat ligt dan ook, net als bij geluid, lager dan bijvoorbeeld in een woonwijk: niet goed, maar aanvaardbaar. Alleen bij 'excessen' is de situatie niet aanvaardbaar met het oog op het permanent positief bestemmen van regulier wonen. Naast geluid is naar de volgende aspecten gekeken:

Toegankelijkheid en parkeren

De woning moet altijd eenvoudig en veilig toegankelijk/bereikbaar zijn vanuit openbaar gebied.

Een woning op een achterterrein, zonder eigen inrit of andere goed toegankelijke toegang, voldoet hier bijvoorbeeld niet aan. Toegang tot de woning is dan te veel afhankelijk van andere gebruikers van hetzelfde of een tussenliggend (bedrijfs)perceel. Ook treedt al gauw fysieke of (een gevoel van) sociale onveiligheid op bij

een woning op een achterterrein, waarbij bedrijfspanden en bedrijfsactiviteiten 'gepasseerd' moeten worden richting de woning. Ook vanuit de gemeentelijke Woonvisie (vastgesteld 19 juni 2019; herzien 15 december 2020) wordt in principe niet meegewerkt aan woningen op achter- of binnenterreinen vanwege het woon- en leefklimaat.

Bij grote voorkeur is er gelegenheid om te parkeren op of nabij het erf van de woning (of te realiseren op eigen erf), onafhankelijk van gebruik door omliggende bedrijven. Dit onder andere gezien de ligging van het Havengebied (weinig voorzieningen op loopafstand) en de sociale veiligheid in avond en nacht op een industrieterrein.

Privacy

Enige mate van privacy moet aanwezig zijn, zonder afhankelijk te zijn van omliggende bedrijven. Dit is bijvoorbeeld niet het geval als er ramen (of andere muuropeningen) van een bedrijfspand direct (op circa nul meter) aan een tuin grenzen én daar direct uitzicht op geven.

Overige milieuhinder

Naast dat er een aanvaardbaar geluidsniveau op de gevel van een woning moet zijn, mag er op voorhand ook geen overduidelijke andere zware milieuhinder zijn. Het gaat dan om stof, trillingen, in-/aanpandig geluid en geur.

Een bedrijfswoning is niet beschermd tegen hinder van het eigen bedrijf. Ze staan vaak kort op de 'eigen' bedrijfsactiviteiten. In het Havengebied zijn veel woningen in het verleden 'afgesplitst' van een bedrijf, maar staan nog wel dicht bij de voorheen bijbehorende bedrijfspanden of bedrijfsactiviteiten. Dit kan zorgen voor een onaantvaardbare situatie voor een (toekomstige) bewoner die geen binding heeft met een bedrijf.

Zoals vermeld gaat het wel om 'excessen' voordat de situatie als niet aanvaardbaar wordt beschouwd. Voor trilling, stof en 'in-/aanpandig' geluid wordt alleen gekeken naar bedrijvigheid die op zeer korte afstand (enkele meters) van de woningen plaatsvindt. Een voorbeeld van overduidelijke hinder (of groot risico daarop, buiten de invloed van de bewoner) is als er veel zwaar vrachtverkeer of op- en overslag van goederen binnen enkele meters van de gevel van een woning plaatsvindt. Ook kan een vergaande integratie/onafscheidelijkheid van een woning met een bedrijfspand van derden leiden tot hinder van trillingen en geluid (bijv. contactgeluid op muur) waar de bewoner geen invloed op heeft.

Enschede heeft geen eigen geurbeleid. Om eventuele knelpunten qua aanvaardbaarheid van geur op te sporen is in eerste instantie gekeken naar de ligging van woningen (hoofdgebouw) in voorliggend plan in relatie tot de richtafstanden voor geur uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering rond bestaande bedrijven (uitgaande van 'gemengd gebied'; dus 1 afstandsstep terug). In enkele gevallen is vervolgens specifiek naar de aard van het bedrijf gekeken en is de aanvaardbaarheid beoordeeld. Daarbij is wanneer relevant (en mogelijk) gekeken naar de bovengrenzen (grenswaarden) van het provinciaal geurbeleid als maximum qua aanvaardbaarheid. Ook eventueel bekende geurklachten zijn een indicator.

Externe veiligheid speelt geen rol bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat (het speelt geen rol in de beleving van hinder). Wel moeten woningen voldoen aan de wettelijke eisen, zoals de regels uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Dit komt verder aan bod in paragraaf 3.5.

2.2 Afwegingsproces

In paragraaf 2.1 is beschreven aan welke voorwaarden/criteria een woning moet voldoen om regulier wonen (permanent) planologisch toe te staan. In deze paragraaf wordt toegelicht hoe de woningen concreet zijn getoetst aan deze criteria/voorwaarden.

Onderstaand stroomschema is voor elke in het Havengebied aangeduide 'bedrijfswoning' doorlopen:



Hierna volgt een toelichting per nummer zoals in het schema aangegeven.

***1 Woning in gebruik als bedrijfswoning op of na 5 mei 2017 danwel geheel geen woning aanwezig?**

Als het antwoord op deze vraag 'ja' is, is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De woning is passend (terecht) als een bedrijfswoning bestemd in het bestemmingsplan Havengebied - Westervel Noord. Er is geen sprake van overgangsrecht voor regulier wonen.

Dat is het geval als er een duidelijke functionele binding was op (of na) 5 mei 2017 (toen BP Havengebied - Westervel Noord in werking trad), tussen de woning en een bijbehorend bedrijf. Er moet een redelijk belang zijn om bij het bedrijf te wonen in relatie tot de bedrijfsprocessen. Alleen bewaking en beveiliging is bijvoorbeeld niet genoeg binding, omdat daarvoor over het algemeen voldoende technieken en diensten beschikbaar zijn. Ook bij verhuur van een naastgelegen bedrijfshal, zonder dat de bewoner zelf een functionele binding heeft met het bedrijf in die bedrijfshal, is de binding tussen bewoner en bedrijf functioneel te klein om het gebruik van de woning te bestempelen als bedrijfswoning. Omgekeerd betekent dit dat er dus sprake is van een ander gebruik dan een gebruik als bedrijfswoning, als niet voldaan wordt aan die functionele binding.

In enkele gevallen is geen (be)woning aanwezig op de plek van de aanduiding 'bedrijfswoning'. In dat geval is er uiteraard ook geen overgangsrecht voor regulier wonen. Deze aanduidingen worden in het kader van dit (paraplu)bestemmingsplan niet verwijderd. Ze zijn buiten het plangebied gelaten. Verwijdering van deze aanduidingen zou bij een integraal actualisatieplan wel voor de hand liggen.

Als het antwoord 'nee' is, gaat de woning door naar stap 2 van het schema.

***2 Bewoning door 1 huishouden op 5 mei 2017 en sindsdien onafgebroken voortgezet?**

Om deze vraag te beantwoorden is voor elke woning (die in stap 2 belandt) gekeken naar de woongegevens op basis de inschrijvingen in de Basisregistratie Personen (BRP).

Er moet sprake zijn van bewoning door 1 huishouden. Bij kamerverhuur is daar bijvoorbeeld geen sprake van. Ook kan er op basis van de regels in het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" geen sprake zijn van een 'bestaand kamerverhuurpand' in een bedrijfswoning. Voor woningen in het Havengebied met kamerverhuur op of na 5 mei 2017 is het overgangsrecht voor reguliere bewoning door 1 huishouden niet (meer) van toepassing.

Onafgebroken betekent dat de bewoning door 1 huishouden sinds 5 mei 2017 niet onderbroken is voor een aaneensluitende periode van meer dan 1 jaar.

Als het antwoord op de vraag in stap 2 'ja' is, dan is er overgangsrecht is voor reguliere bewoning door 1 huishouden. De woning gaat dan door naar stap 4. Als het antwoord 'nee' is, gaat de woning door naar stap 3.

***3 Uitzondering van toepassing?**

Woningen die wel constant bewoond zijn zonder functionele binding met een bedrijf, maar na 5 mei 2017 bewoond zijn (geweest) door meer dan 1 huishouden (bijv. kamerverhuur), vallen niet onder het overgangsrecht voor reguliere bewoning. In een enkel geval kan regulier wonen voor een dergelijk pand echter wel het meest (of enige) logische gebruik zijn en bovendien met een goede kwaliteit. Daarom passen we een uitzondering toe als een woning voldoet aan alle volgende criteria:

- Oorspronkelijk is de woning gebouwd als 'gewone' woning. Dus niet als bedrijfspand of als woning behorende bij een bedrijfspand.
- Kwaliteit en opzet van pand en bijbehorend erf is voldoende voor en logisch/passend voor een gebruik als reguliere woning. Woning en erf zijn herkenbaar als een zelfstandige eenheid of enkel vastgebouwd aan een andere woning.
- De zeer directe omgeving heeft voldoende kwaliteit voor een zelfstandige reguliere woning. De woning is niet aan meerdere zijden 'ingeklemd' tussen bedrijvigheid of vastgebouwd aan een bedrijfspand.
- Het is geen woning op een achterterrein of binnenterrein. Vanuit de gemeentelijke Woonvisie wordt niet meegewerkt aan dergelijke woningen.
- Er is geen aan-/naastliggend bedrijfsperceel/bedrijfspand van dezelfde eigenaar aanwezig. Daardoor ontbreekt een realistische mogelijkheid om het pand (weer) in gebruik te nemen als bedrijfswoning of bedrijfspand.

Als een uitzondering van toepassing is, gaat de woning alsnog door naar stap 4 van het schema (toets op woon- en leefklimaat) en komt de woning alsnog in aanmerking voor reguliere bewoning door 1 huishouden. Voor de helderheid: onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) wordt in geen geval gelegaliseerd met dit bestemmingsplan.

Als een uitzondering niet van toepassing is, wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

***4 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat?**

Bij permanent positief bestemmen van reguliere bewoning moet sprake zijn van 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. In deze stap zijn de relevante woningen (resterend na stap 2 en 3 van het stroomschema) getoetst aan het beleid dat is beschreven in paragraaf 2.1.3.

Voor de meerderheid van de getoetste woningen (24 van de 39) is geoordeeld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst voor het permanent positief bestemmen van regulier wonen. Voor de overige woningen is dit niet zonder meer het geval. In navolgende tabel is voor deze woningen aangegeven op basis van welk(e) aspect(en) die conclusie is getrokken (zie paragraaf 2.1.3 voor beschrijving aspecten).

Adres	Waarom geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Auke Vleerstraat 81	Overige milieuhinder
Hendrik ter Kuilestraat 10	Industriegeluid
Hendrik ter Kuilestraat 12A	Overige milieuhinder
Hendrik ter Kuilestraat 24	Toegankelijkheid en parkeren
Hendrik ter Kuilestraat 29	Industriegeluid en overige milieuhinder
Het Wolbert 21	Industriegeluid
IJsbaanweg 119	Industriegeluid en privacy
Kanaalstraat 163	Overige milieuhinder en privacy
Kanaalstraat 207	Overige milieuhinder



Kanaalstraat 225	Overige milieuhinder en privacy
Kanaalstraat 303	Overige milieuhinder
Kanaalstraat 321	Overige milieuhinder
Kanaalstraat 327	Overige milieuhinder
Lonnekerbrugstraat 77	Overige milieuhinder en privacy
Lonnekerbrugstraat 93	Overige milieuhinder en privacy

Voor de achterliggende beoordeling van het aspect geluid wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek in bijlage 1. Uit dat onderzoek blijkt dat een aantal woningen een cumulatieve gevelbelasting heeft van meer dan 60 dB(A). Voor deze woningen zou met nader onderzoek gekeken kunnen worden of het cumulatieve geluidsniveau binnen in deze woningen wellicht lager kan zijn dan 40 dB(A). Op basis van een afweging van nut en noodzaak (niemand wordt benadeeld) en het feit dat de gemeente beleidsruimte heeft bij het bepalen van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat', is geen nader onderzoek uitgevoerd (afgezien van enkele correcties in het geluidmodel).

***5 Uitkomst: Aanduiding t.b.v. regulier wonen door 1 huishouden in BP**

Als een woning onder het overgangsrecht voor reguliere bewoning door 1 huishouden valt (of de uitzondering uit stap 3 is van toepassing) én daarnaast voldoet aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (stap 4), krijgt de woning in dit bestemmingsplan een functieaanduiding voor reguliere bewoning door 1 huishouden. In dit plan is dat de aanduiding "specifieke vorm van wonen - regulier wonen". Het betreft 24 woningen in dit plan. De exacte inhoud van deze uitkomst komt aan bod in de volgende paragraaf.

***6 Uitkomst: Aanduiding t.b.v. regulier wonen door 1 huishouden in BP + objectgebonden 'uitsterfregeling'**

Als een woning wel valt onder het overgangsrecht voor reguliere bewoning door 1 huishouden (of de uitzondering uit stap 3 is van toepassing), maar niet zonder meer voldoet aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (stap 4), krijgt de woning een objectgebonden 'uitsterfregeling'. Onder die voorwaarde kan de woning 'positief' worden bestemd. In dit plan is dat de aanduiding "specifieke vorm van wonen - onafgebroken regulier wonen". Het betreft 15 woningen in dit plan. De exacte inhoud van deze uitkomst komt aan bod in de volgende paragraaf.

2.3 Beschrijving aanduidingen

Dit bestemmingsplan "Aanvulling wonen Havengebied" is een zogenaamd 'parapluplan'. Dit plan voegt twee aanduidingen toe aan het bestaande bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord":

Aanduiding 'regulier wonen'

Deze aanduiding (voluit "specifieke vorm van wonen - regulier wonen") maakt regulier wonen mogelijk. Regulier wonen is in dit plan als volgt gedefinieerd: *"bewonen van een woning, inclusief het gebruik van eventueel bijbehorend erf en bouwwerken, door maximaal één afzonderlijk huishouden, zonder dat er sprake is van een gebruik als bedrijfswoning."*

De aanduiding geldt aanvullend op het bestaande bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord". Dat betekent onder andere dat de onderliggende bestemming 'bedrijventerrein' ook blijven gelden.

De begrenzing van de aanduiding is zo logisch mogelijk gekozen, aansluitend bij het (feitelijke) gebruik als 'woonperceel' (woning met bijbehorende tuin, oprit etc). De aanduiding staat maximaal 1 woning toe per aanduiding, waarbij het hoofdgebouw (de woning zelf) niet verplaatst mag worden naar een plek buiten de al bestaande aanduiding 'bedrijfswoning'. Ook zijn er enkele bouwregels toegevoegd, passend bij een gebruik ten behoeve van regulier wonen.

Met deze aanduiding wordt het doel bereikt om de planologische situatie voor de woningen die voldoen aan

de voorwaarden zoals genoemd in paragraaf 2.1, minstens gelijkwaardig te laten zijn aan de situatie onder het eerdere bestemmingsplan "Havengebied 2002". Met het opnemen van deze aanduiding, die expliciet het regulier wonen toestaat, is de planologische situatie duidelijker dan onder bestemmingsplan "Havengebied 2002". Ook wordt daar nu de rest van het woonperceel bij betrokken en niet alleen de woning zelf.

De aanduiding kan bijdragen aan een oplossing van moeilijkheden bij de financiering van de betreffende woningen. Daarnaast hebben woningeigenaren met deze aanduiding langere termijn-zekerheid dat zij regulier mogen blijven wonen in hun woningen.

Met het behoud van de onderliggende bestemming 'bedrijventerrein' blijft de aard van het gebied wel duidelijk en behouden. Dat is wenselijk om de volgende redenen:

- Toekomstige bewoners moeten zich beseffen dat zij geen volledig normale woning kopen/huren, maar een woning op een bedrijventerrein, waar meer milieuhinder is toegestaan dan in een woonwijk. Ook kan zich een ander bedrijf met een ander soort hinder vestigen nabij woningen. Behoud van de onderliggende bestemming 'bedrijventerrein' geeft daarvoor een krachtig signaal.
- In de Visie Werklocaties (vastgesteld 13 mei 2019) heeft het industrieterrein Havengebied een 'monofunctioneel' profiel, oftewel: geen andere functies dan bedrijven toestaan, tenzij ondersteunend aan het profiel van het terrein. Het zou strijdig zijn met deze visie en een verkeerd signaal zijn richting bedrijven om verspreid over het gebied 'gaten' in de bedrijfsbestemming (en daarmee het gezoneerd industrieterrein) te knippen.

Aanduiding 'onafgebroken regulier wonen' ('uitsterfregeling')

Voor deze aanduiding (voluit "specifieke vorm van wonen - onafgebroken regulier wonen") geldt hetzelfde als voor de aanduiding "regulier wonen", met dezelfde voorwaarden, maar er geldt wel één relevant verschil: het regulier wonen is niet meer toegestaan als dit gebruik wordt onderbroken voor een aaneensluitende periode van minimaal 1 jaar. Van onderbreking van dit gebruik is bijvoorbeeld sprake als de woning als bedrijfswoning wordt gebruikt, als er meer dan 1 huishouden gaat wonen of als er niemand woont.

De mogelijkheid voor regulier wonen is, net als bij de aanduiding "regulier wonen", niet van de persoon afhankelijk. De eigenaar kan de woning ook aan andere personen verkopen die er regulier willen wonen. Ook zit er geen uiterste datum vast aan het reguliere wonen als dit niet wordt onderbroken.

Zoals toegelicht in paragraaf 2.1 voldoen de woningen die deze aanduiding krijgen niet zonder meer aan de gestelde voorwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het permanent 'positief' bestemmen van regulier wonen. Met deze regeling laat de gemeente zien dat zij in principe niet van plan is om regulier wonen bestendig te laten bestaan in de betreffende woningen, maar respecteert zij tegelijkertijd wel de bestaande rechten in de historisch gegroeide situatie. Er is geen aanleiding om actief over te gaan tot beëindiging van het gebruik.

2.4 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. Bij iedere 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Aanvulling wonen Havengebied"

In het bestemmingsplan "Aanvulling wonen Havengebied" wordt geen 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk gemaakt als bedoeld in het Bro. Het betreft enkel reeds bestaande (bedrijfs)woningen. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

2.5 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 "Aanvulling wonen Havengebied" gelden de welstandsidentiteiten 'Bedrijventerreinen' (voor de meeste woningen in het plangebied) en 'Industriële complexen, nieuwe industrie'. Deze worden niet aangepast in het kader van voorliggend bestemmingsplan.

2.6 Toetsing aan (overig) relevant beleid

Zowel het provinciale als het rijksbeleid heeft geen directe doorwerking op de regeling van het plan (m.u.v. milieubeleid-/regels). Op gemeentelijk niveau zijn er enkele beleidsstukken die wel raakvlakken hebben met voorliggend plan:

Visie Werklocaties

In de Visie Werklocaties (vastgesteld 13 mei 2019) heeft het industrieterrein Havengebied een 'monofunctioneel' profiel, oftewel: geen andere functies dan bedrijven toestaan, tenzij ondersteunend aan het profiel van het terrein. In de basis is ook iedere vorm van wonen hier ongewenst. Nieuwe (bedrijfs)woningen staan we in lijn met de Visie bijna nergens meer toe op bedrijventerreinen in de gemeente. Uitgangspunt voor het project is dan ook dat een planologische aanpassing niet mag leiden tot inkrimping van de mogelijkheden voor bedrijven op het Havengebied danwel tot een toevoeging van nieuwe woningen.

In juridische zin maakt het voor omliggende bedrijven op het gezoneerde industrieterrein Havengebied niet uit of in de legaal bestaande woningen in het Havengebied alleen een gebruik als bedrijfswoning planologisch is toegestaan of dat daar ook regulier wonen met een aanduiding wordt toegestaan. Het feitelijk gebruik voor woondoeleinden is bepalend. In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op de milieuaspecten.

Woonvisie

De Woonvisie (vastgesteld 19 juni 2019; herzien 15 december 2020) geeft het volgende aan over Wonen op bedrijventerreinen: *Op nieuw uit te geven bedrijfskavels willen we de functie wonen, uitzonderingsgevallen daargelaten, niet meer faciliteren."*

Voorliggend plan voegt geen nieuwe woningen toe. Het ziet enkel op bestaande woningen.

Milieubeleid

Milieu speelt een belangrijke rol in dit plan. Waar relevant wordt milieubeleid betrokken bij dit plan. Voor de beoordeling van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in het kader van dit plan specifiek beleid opgesteld (zie paragraaf 2.1.3)

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

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.

Een toetsing aan de belangen van natuur en waterhuishouding kan achterwege blijven. Voorliggend bestemmingsplan bevat alleen regels ten behoeve van 'regulier wonen' voor een aantal bestaande woningen die in het bestemmingsplan als 'bedrijfswoning' zijn aangeduid. Dit zorgt niet voor een toename van de maximaal mogelijke bebouwing. Ook zijn er geen extra gebruiksmogelijkheden die ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden kunnen leiden tot nadelige gevolgen op gebied van natuur of water.

Ook treden er geen negatieve gevolgen voor het milieu op als gevolg van voorliggend plan. Wel moeten de volgende vragen beantwoord worden:

1. Is het toegelaten gebruik in dit plan passend in relatie tot woon- en leefklimaat?

Zoals in hoofdstuk 2 toegelicht bevat het plan twee aanduidingen ten behoeve van 'regulier wonen':

- De woningen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - regulier wonen" voldoen wel aan de gestelde voorwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het permanent 'positief' bestemmen van regulier wonen. In hoofdstuk 2 is toegelicht hoe deze toetsing heeft plaatsgevonden.
- De woningen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - onafgebroken regulier wonen" voldoen niet aan de gestelde voorwaarden voor het woon- en leefklimaat. Door een 'uitsterfregeling' op te nemen voor deze woningen houdt de gemeente daar rekening mee. Met de regeling laat de gemeente zien dat zij in principe niet van plan is om regulier wonen bestendig te laten bestaan in deze woningen. Tegelijkertijd respecteert zij wel de bestaande rechten.

Voor zover relevant (en aanvullend op hoofdstuk 2) wordt in de navolgende paragrafen per milieuaspect nog wat verder ingegaan op de vraag of er sprake is van goede ruimtelijke ordening wat betreft milieu.

2. Heeft het toegelaten gebruik nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving?

Deze vraag wordt hierna per milieuaspect behandeld.

3.2 Geluid

Wet geluidhinder

Binnen de grenzen van het plangebied van dit bestemmingsplan **"Aanvulling wonen Havengebied"** is een deel van het op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein 'Havengebied' gelegen. Hier mogen zich geluidzoneringsplichtige inrichtingen vestigen. Op het gezoneerde industrieterrein zijn geen grenswaarden voor geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen, van toepassing.

Daarmee is er dus geen belemmering voor het toestaan van regulier wonen op basis van de Wet geluidhinder. En omgekeerd levert het toestaan van regulier wonen ook geen (extra) belemmering op voor bedrijven op basis van de Wet geluidhinder.

Goede ruimtelijke ordening

Daarnaast moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden bepaald of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarin is geluid doorgaans de meest bepalende factor wanneer het gaat om bedrijvigheid. Voor deze toets wordt verwezen naar hoofdstuk 2. Ook het milieuaspect geur is daar onder andere bij betrokken.

Zoals in paragraaf 3.1 aangegeven hebben de woningen die voldoen aan de voorwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het permanent 'positief' bestemmen van regulier wonen (zie beleid paragraaf 2.1.3) een (permanente) aanduiding voor 'regulier wonen' gekregen. De woningen die daaraan niet zonder meer voldoen hebben een aanduiding met een uitsterfregeling gekregen ('onafgebroken regulier

wonen). De regeling houdt dus rekening met het woon- en leefklimaat ter plaatse.

In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen waardoor de betreffende woningen (met één van de 2 nieuwe aanduidingen) meer beschermd worden tegen geluid of een andere vorm van hinder dan een bedrijfswoning. Bedrijven worden niet belemmerd in hun ontwikkelmogelijkheden als gevolg van het bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3 Geur

Gemeente Enschede heeft geen eigen geurbeleid en volgt het provinciale beleid. In de beleidsregel 'Geur bedrijven (niet veehouderijen) Overijssel 2018' onderscheidt de provincie 4 categorieën geurgevoelige objecten waaraan een bepaalde mate van 'bescherming' toe zou moeten komen. Categorie A krijgt daarbij de meeste bescherming en categorie D de minste bescherming:

- *categorie A: woningen en vergelijkbare objecten gelegen in gebiedscategorie wonen of buitengebied;*
- *categorie B: woningen en vergelijkbare objecten gelegen in gebiedscategorie werken of bedrijfswoningen;*
- *categorie C: verblijfsobjecten, niet zijnde woningen of vergelijkbare objecten, gelegen in gebiedscategorie wonen, werken of buitengebied;*
- *categorie D: verblijfsobjecten gelegen op een industrieterrein op de gronden die zijn bestemd voor bedrijven in categorie 4 of hoger conform de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering.*

Zowel een bedrijfswoning (van derden) als een (andere) woning in de gebiedscategorie 'werken' (zoals een bedrijventerrein) vallen in categorie B van het provinciaal geurbeleid (een deel van de woningen zou wellicht zelfs onder categorie D geschaard kunnen worden, gezien de daar bestemde maximale milieucategorie). Daarmee maakt het geurbeleid dus geen onderscheid tussen een bedrijfswoning of een andere woning op een bedrijventerrein (gebiedscategorie 'werken') qua beschermingsniveau tegen geur van derden.

Het toestaan van regulier wonen in bestaande, nu als 'bedrijfswoning' bestemde, woningen die binnen een bedrijventerrein liggen, is vanuit het oogpunt van het provinciaal geurbeleid dus niet bezwaarlijk. Ook geeft deze planologische regeling voor het regulier wonen geen extra belemmeringen voor bestaande of nieuwe bedrijven voor wat betreft het milieuaspect geur.

Daarnaast maakt het bestemmingsplan geen nieuwe woningen (of andere geurgevoelige objecten) mogelijk ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. Bestaande woningen (hoofdgebouwen) kunnen ook niet verplaatst worden ten opzichte van de aanduiding 'bedrijfswoning' waarbinnen de betreffende woningen liggen.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geur is het bestemmingsplan uitvoerbaar en zorgt het niet voor nieuwe belemmeringen voor bedrijven in de omgeving van de betreffende woningen.

Geur speelt wel mee in de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten behoeve van de afweging over het permanent 'positief' toestaan van regulier wonen (in het kader van een goede ruimtelijke ordening). Hiervoor wordt verder verwezen naar hoofdstuk 2 en paragraaf 3.2 (kopje 'Goede ruimtelijke ordening').

3.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit in relatie tot uitvoerbaarheid plan

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:

- er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- 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.

Voorliggend bestemmingsplan Aanvulling wonen Havengebied leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het betreft alleen regels ten behoeve van 'regulier wonen' voor een aantal al bestaande woningen. Dit zorgt niet voor extra emissies van luchtverontreinigende stoffen.

Woningen zijn geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Het gaat daarbij om scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Desondanks wordt bij het bestemmen van woningen wel naar de luchtkwaliteit gekeken in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend plan maakt echter geen nieuwe woningen mogelijk. Het betreft alleen regels ten behoeve van 'regulier wonen' voor een aantal bestaande woningen. Ook is er ter plaatse van het plangebied geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀).

Invloed plan op bedrijven

Bedrijfswoningen van derden hebben dezelfde bescherming qua luchtkwaliteit als burgerwoningen. Bij de vestiging of aanpassing van een bedrijf moeten zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen van derden meegenomen worden in de toetsing. Het toestaan van regulier wonen in bestaande, nu alleen als 'bedrijfswoning' bestemde, woningen zorgt dus niet voor nieuwe belemmeringen voor bedrijven.

Conclusie

Luchtkwaliteit is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het plan zorgt daarnaast niet voor nieuwe belemmeringen voor bedrijven in de omgeving van de betreffende woningen.

3.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. 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 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 (PR) en groepsrisico (GR). 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 / aandachtsgedebied) 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) is het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het Havengebied gegeven met daarop de relevante contouren van risicovolle inrichtingen en transportleidingen voor gevaarlijke stoffen.

afbeelding 1.1), zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

Aan de noordzijde van het Havengebied zijn wel twee buisleidingen gelegen waarop het Bevb van toepassing is (donkerrode stippellijnen in afbeelding 3.1). Deze leidingen van de Gasunie, N-528-75 en N569-69 kennen geen 10-6 contouren voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Enkele plangebieddelen liggen wel binnen het invloedsgebied (weergegeven in paars) van de buisleidingen binnen het Havengebied. Het betreffen bestaande (bedrijfs)woningen. Het plan heeft daarom geen consequenties ten aanzien van het huidige groepsrisico.

Geconcludeerd kan worden dat het Bevb, overeenkomstig het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Enschede, geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

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 de Wet Basisnet het wettelijk kader. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "**Aanvulling wonen Havengebied**" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen, waterwegen of spoorwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Het bestemmingsplan in relatie tot mogelijkheden voor bedrijven

Het bestemmingsplan staat regulier wonen toe in een aantal bestaande, nu alleen als 'bedrijfswoning' aangeduide, woningen. Verplaatsing van een woning (m.u.v. sloop-nieuwbouw op dezelfde plek) en nieuwe woningen zijn niet toegestaan. Zoals hiervoor aangegeven heeft het plan geen invloed op het groepsrisico (GR) in relatie tot risicovolle inrichtingen (bedrijven).

De algemene vraag die dan resteert is of er een (relevant) verschil is tussen een bedrijfswoning van derden en een reguliere woning (burgerwoning) als het gaat om beperkingen voor omliggende bedrijven/inrichtingen in verband met het plaatsgebonden risico (PR):

- Een bedrijfswoning van derden (een ander bedrijf) is volgens het Bevi een beperkt kwetsbaar object.
- Verspreid liggende reguliere woningen zijn ook beperkt kwetsbaar. Als er echter meer dan 2 woningen per hectare aanwezig zijn, geldt een reguliere woning als een kwetsbaar object. Op basis van jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2020:1426) blijkt dat het dan gaat om een hectare waarbinnen zowel meer dan 2 woningen als een relevant deel van de risicobron moeten liggen. Volgens 'Richtlijn Beoordelen ruimtelijke situatie bij leidingen in het kader van het Bevb' (VELIN; versie 2: aug 2018) kan het om een vierkant of een cirkel van 1 hectare gaan en wordt er niet met 'langgerekte vormen' gewerkt.

In het Bevi zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen voor het PR. De grenswaarde voor kwetsbare objecten is de PR-contour van 10-6/jaar. Deze PR 10-6-contour geldt als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Dit betekent dat kwetsbare objecten niet binnen een PR 10-6 contour aanwezig mogen zijn of mogen komen.

Beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan binnen een PR 10-6 contour als daarvoor voldoende motivatie is gegeven.

Ook volgens de Beleidsvisie Externe veiligheid van Gemeente Enschede (2014) mag een kwetsbaar object niet binnen een PR 10-6-contour liggen en is voor een beperkt kwetsbaar object binnen een PR 10-6-contour een goede motivering nodig. Een beperkt kwetsbaar object binnen een PR 10-6 contour is in principe dan ook niet gewenst.

Zoals hiervoor aangegeven onder het kopje 'Risicovolle activiteiten bij inrichtingen', ligt geen van de woningen in het plangebied binnen een PR 10-6-contour van een inrichting. Voorliggend plan zorgt dus niet voor eventuele beperkingen van bestaande bedrijfsactiviteiten in relatie tot externe veiligheid.

Bij vestiging of wijziging van een risicovolle inrichting moet hoe dan ook naar bedrijfswoningen van derden én naar reguliere woningen worden gekeken. Bestaande bedrijfswoningen van derden vormen in die zin al een beperking, waardoor bedrijven moeilijk een nieuwe/gewijzigde risicocontour kunnen hebben waarbinnen een woning ligt. Daarnaast is de kans nihil dat een bedrijf een PR 10-6-contour exact zou willen projecteren op een reguliere woning die deel is van het plangebied van dit bestemmingsplan én dat die woning binnen 1 hectare ligt met minimaal 2 andere reguliere woningen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande en het gegeven dat het plan geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare



objecten mogelijk maakt binnen risicocontouren kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het plan zorgt daarnaast niet voor nieuwe belemmeringen voor bestaande risicovolle bedrijfsactiviteiten in de omgeving van de betreffende woningen. De kans op extra belemmeringen voor nieuwe risicovolle bedrijfsactiviteiten is nihil.

3.6 Bodemkwaliteit

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 in dit Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan **"Aanvulling wonen Havengebied"** maakt enkel 'regulier wonen' mogelijk op plaatsen waar al (regulier) in een bedrijfswoning wordt gewoond, inclusief bijbehorend erf. Het is in feite een bestaande situatie. Een onderzoek naar de bodemgesteldheid kan voor dit bestemmingsplan achterwege blijven, omdat de resultaten van een dergelijk onderzoek de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet beïnvloeden. Bodemonderzoek kan in een enkel geval wel nodig zijn op het moment dat een woning wordt uitgebreid of nieuw wordt gebouwd na sloop (verplaatsing kan niet). De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Indeling en beschrijving planregels

Het juridisch bindend gedeelte van een 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 in dit plan onderverdeeld in drie hoofdstukken:

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

Omdat het hier een paraplubestemmingsplan betreft zijn er geen bestemmingsregels opgenomen. Inhoudelijk bevat het bestemmingsplan alleen twee functieaanduidingen, welke vallen onder de algemene regels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan "**Aanvulling wonen Havengebied**".

Begripsbepalingen (artikel 1)

Hier zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en gemeten moeten worden.

Reikwijdte (artikel 3)

Dit artikel bepaalt dat de regels van dit bestemmingsplan in aanvulling op de regels van bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord" gelden. Daarnaast blijven de regels van de geldende bestemmingsplannen op het moment van in werking treden van dit plan onverminderd van kracht.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Hoofdstuk 2 bevat de algemene regels, in dit plan bestaande uit de anti-dubbeltelregel en (algemene) aanduidingsregels.

anti-dubbeltelregel (artikel 4)

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.

Aanduidingsregels (artikel 5)

In dit artikel zijn gebruiks- en bouwregels voor twee functieaanduidingen opgenomen. Ter plaatse van deze functieaanduidingen is regulier wonen toegestaan bovenop de daar geldende regels van bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord". Voor de aanduiding "specifieke vorm van wonen - onafgebroken regulier wonen" geldt daarbij specifiek dat het regulier wonen alleen voortgezet mag worden als dit gebruik niet langer dan 1 jaar onafgebroken wordt onderbroken. Zie paragraaf 2.3 voor een verdere toelichting op deze aanduidingen.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 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.

4.2 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.



Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente initieert binnen het plangebied geen ruimtelijke ontwikkelingen met financiële consequenties. Er is dan ook geen exploitatieopzet nodig.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.



 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Augustus 2022, gemeente Enschede

