

Toelichting

Bestemmingsplan

Zwarteweg, Naast Nr. 130

Status: Vastgesteld

Zwarteweg, naast nr. 130

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 Adviezen, vooroverleg en procedure	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Het plan	7
2.2 Behoeft e en beleid	8
2.3 Welstand	9
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	10
3.1 Milieu	10
3.2 Water en klimaatadaptatie	16
3.3 Natuur	18
3.4 Cultuurhistorie en archeologie	19
Hoofdstuk 4 Juridische planopzet	21
4.1 Algemeen	21
4.2 Indeling planregels	21
4.3 Beschrijving van het plan	22
4.4 Handhaving	26
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

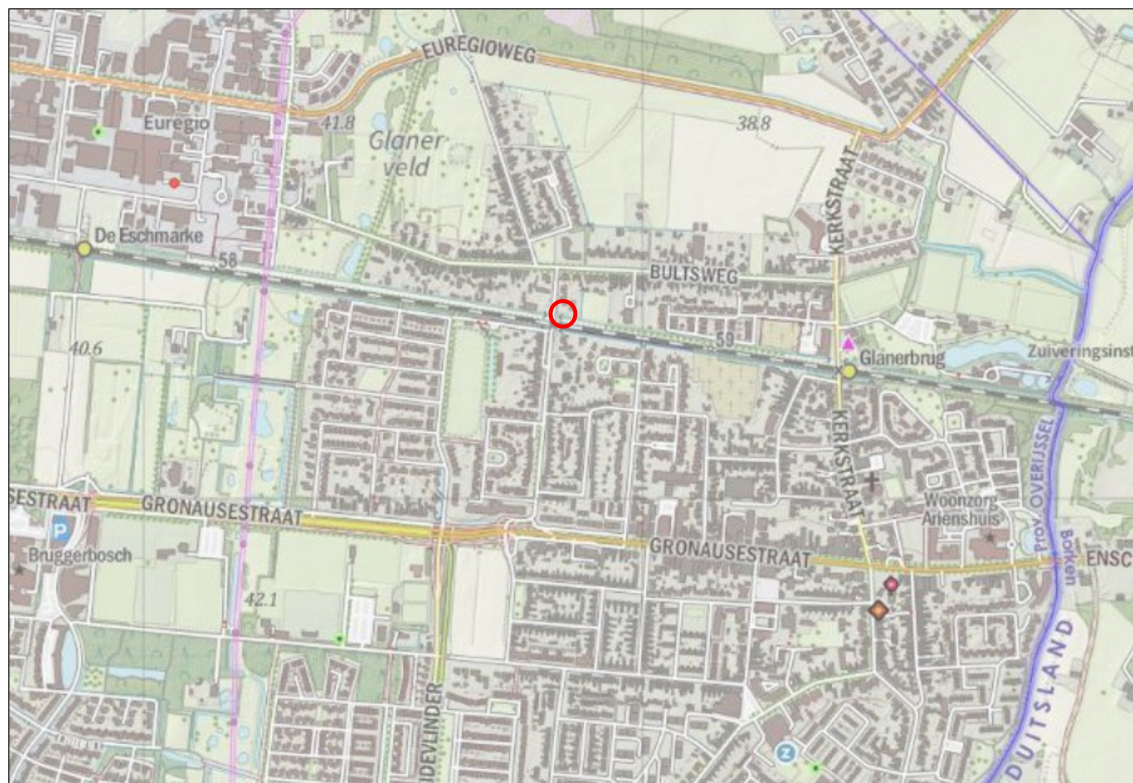
1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Bij de gemeente Enschede is een plan ingediend voor het realiseren van een twee-onder-één kap woning op een perceel naast Zwarteweg 130 in Glanerbrug. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat er geen bouwvlak aanwezig is. Voorliggend bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130" maakt deze ontwikkeling planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130" betrekking heeft wordt globaal begrensd door de Zwarteweg in het westen, de spoorlijn Enschede-Glanerbrug in het zuiden en aan de noord- en oostzijde door bestaande woonpercelen. Het plangebied ligt in het noorden van het dorp Glanerbrug.

In onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied in haar omgeving aangegeven en vervolgens (indicatief) de begrenzing van het plangebied op een recente luchtfoto (2022).



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied in omgeving (rood omcirkeld)



Figuur 1.2: Begrenzing plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan "Glanerbrug 2010". Dit plan is op 17 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Hieronder is een uitsnede gegeven van bestemmingsplan "Glanerbrug 2010" ter plaatse van het plangebied.



Figuur 1.3 Vigerende bestemming (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. De

realisatie van de beoogde twee woningen is echter niet toegestaan. Volgens de bouwregels mogen hoofdgebouwen namelijk alleen in bouwvlakken worden gerealiseerd. Een bouwvlak ontbreekt in het plangebied. Het plangebied heeft verder geen aanduidingen of dubbelbestemmingen.

Verder zijn er nog diverse paraplu-bestemmingsplannen van toepassing op het plangebied:

- "Kwalitatief sturen op appartementen". Dit plan reguleert de realisatie van appartementen. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van twee grondgebonden woningen mogelijk. Dit zijn geen appartementen. Wel worden de relevante regels uit het parapluplan vertaald in voorliggend bestemmingsplan, zodat in de toekomst niet zomaar nieuwe appartementen gerealiseerd kunnen worden. Ten tijde van opstelling van voorliggend plan is een update van het parapluplan in procedure gebracht ("Kwalitatief sturen op appartementen 2022").
- "Onzelfstandige bewoning Enschede". Dit plan is vastgesteld op 13 november 2017. Dit bestemmingsplan richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning (kamerverhuur). Wel worden regels opgenomen om te voorkomen dat zomaar onzelfstandige bewoning plaats kan vinden. Ten tijde van opstelling van voorliggend plan is ook van dit parapluplan een update in procedure gebracht ("Onzelfstandige bewoning Enschede 2022").
- "Parkeren Enschede". Dit plan zorgt ervoor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied. De relevante regels zijn vertaald in voorliggend plan.
- "Cultuurhistorie". Dit plan bevat regels om cultuurhistorisch erfgoed te beschermen. Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt altijd gekeken of er cultuurhistorisch erfgoed aanwezig is in het plangebied en hoe dat eventueel beschermd moet worden. Het plangebied is braakliggend en heeft geen cultuurhistorische waarde. In voorliggend plan zijn dan ook geen regels ten aanzien van cultuurhistorie opgenomen.
- "Bedrijven met milieuzones". Dit bestemmingsplan sluit onder andere vestiging van risicovolle inrichtingen uit. Relevante regels zijn overgenomen in voorliggend plan (algemene gebruiksregels).

1.4 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 "**Zwarteweg, naast nr. 130**" is het erkende wijkorgaan Dorpsraad Glanerbrug actief. De Dorpsraad Glanerbrug is gevraagd of zij schriftelijk advies wil uitbrengen. Op 8 juni 2022 heeft de dorpsraad gereageerd. Zij heeft de plannen bekeken en ziet geen bezwaren tegen het plan voor de bouw van twee woningen, mede gezien het tekort aan woningen.

Vooroverleg

In het Bro is voorgescreven (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.

De provincie werkt aan een update van haar 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen'. Volgens de laatste versie van deze lijst (27 juli 2016) kan vooroverleg bij woningbouwplannen in bestaand stedelijk gebied met minder dan 7 woningen achterwege blijven. Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van slechts 2 woningen in bestaand stedelijk gebied. Met het plan komen geen belangen van de Provincie in het geding. Hetzelfde geldt voor belangen van het Rijk. Er is afgezien van vooroverleg met hen.

Het plan is voorafgaand aan de ter-inzage-legging van het ontwerp plan getoetst door een waterdeskundige van de gemeente. De gemeentelijke waterdeskundigen stemmen regelmatig af met waterschap Vechtstromen en handelen in lijn met de belangen en uitgangspunten van het waterschap. Het plan is ook

voorgelegd aan de Veiligheidsregio Twente (brandweer). Zij zien in dit plan geen noodzaak om advies uit te brengen.

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 "**Zwarteweg, naast nr. 130**" in voorbereiding te nemen op 19 oktober 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad, 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 op elektronische wijze gepubliceerd in het Gemeenteblad, op de website van de gemeente Enschede en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis".

De aankondiging van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 2 november 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 zijn geen zienswijzen ingediend.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden en indieners van zienswijzen (in dit geval zijn er geen zienswijzen ingediend) 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 Het plan

Voorliggend plan maakt het mogelijk om een twee-onder-één kap woning te realiseren aan de Zwarteweg in Glanerbrug. Het perceel ligt tussen Zwarteweg 130 en de spoorlijn Enschede - Glanerbrug. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat er geen bouwvlak aanwezig is.

Huidige situatie

In paragraaf 1.2 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. In onderstaand figuur is de huidige situatie in het plangebied weergegeven (bezien vanuit het westen). In de huidige situatie ligt het plangebied braak. Het plangebied beschikt niet over landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden of beschermwaardige bomen. Er is überhaupt geen bebouwing of noemenswaardige beplanting aanwezig. Ten zuiden van het plangebied (rechterzijde in onderstaande afbeelding) liggen een watergang van het waterschap en de spoorlijn. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het perceel Zwarteweg 130 en aan de oostzijde aan het perceel Bultsweg 169.

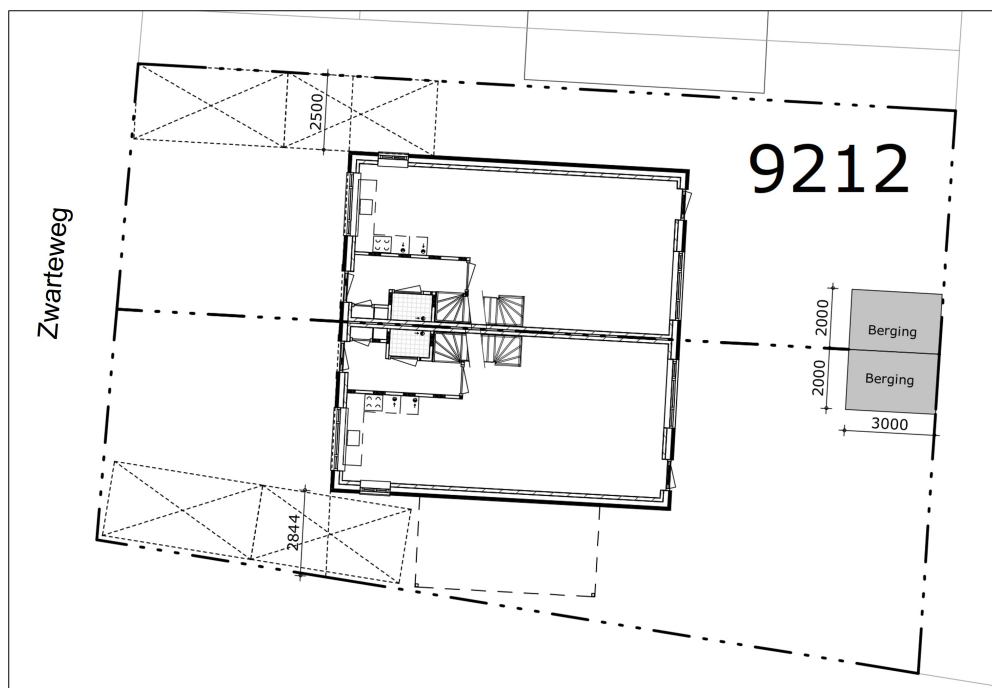


Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied (april 2022), gezien vanuit het westen

Toekomstige situatie

In onderstaande figuur is de beoogde indeling van het perceel (plangebied) op hoofdlijnen weergegeven. In het midden is de beoogde twee-onder-één kap woning zichtbaar, gericht met de voorzijde naar de Zwarteweg. De woningen staan met de voorgevel in dezelfde rooilijn als de woningen ten noorden van het plangebied.

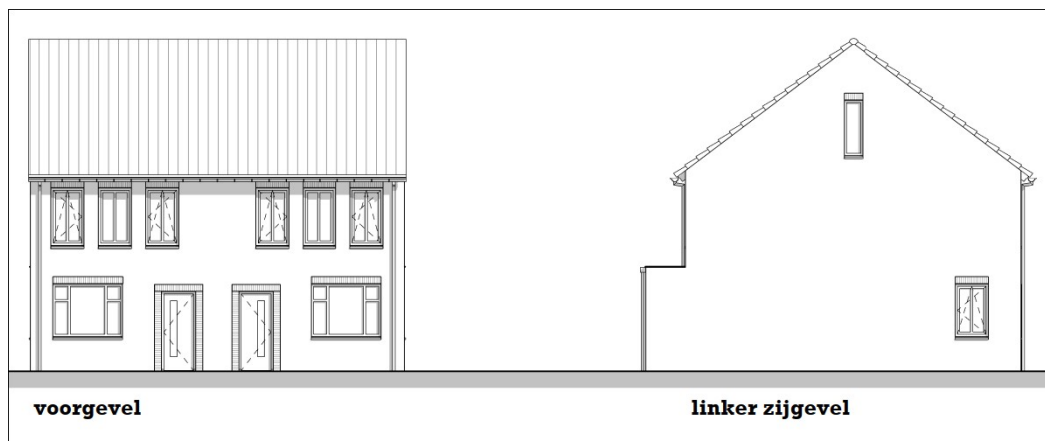
In de achtertuin is voor beide woningen een berging voorzien. De woningen krijgen beide een eigen oprit en parkeergelegenheid. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is een verplichting opgenomen ten aanzien van het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein. In hoofdstuk 3 wordt onder andere ingegaan op de waterhuishouding in relatie tot de beoogde ontwikkeling.



Figuur 2.2 Beoogde toekomstige indeling plangebied (indicatief)

Onderstaande figuur laat een voorlopig ontwerp van de beoogde twee-onder-één kap woning zien. Het bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter toe.

De naar het spoor gerichte zijgevel voldoende 'levendig' moet zijn. Dat kan met ramen en/of gevelbekleding. Hierbij kan men denken aan toepassing van verschillende kleuren of materialen. In de welstandsnota is onder andere opgenomen dat gebouwen geen blinde gevels mogen hebben aan zijden die grenzen aan het openbare gebied. Ook zijn hier privaatrechtelijke afspraken over gemaakt.



Figuur 2.3 Voorlopig ontwerp toekomstige beoogde twee-onder-één kap woning (indicatief)

2.2 Behoeft en beleid

Het bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130" voorziet in twee grondgebonden woningen in de vorm van een twee-onder-één-kap-woning (1 tweekapper) in bestaand stedelijk gebied.

Dit plan zet in op de doelen vanuit de gemeentelijke Woonvisie. Namelijk een goed aanbod van woningen en een aantrekkelijke wooncarrière realiseren voor gezinnen met midden en hoge inkomens en voor de doelgroep van 30-54 jarigen, waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag. Ook draagt de toevoeging van deze woningen bij aan één van de vijf strategische opgaven van de stad: het aantrekken en

vasthouden van talent.

Het plan voorziet in de woningbehoefte, omdat twee grondgebonden woningen in de koopsector worden toegevoegd. Met de bouw van deze grondgebonden woningen wordt ingezet op doorstroming op de woningmarkt.

De ontwikkeling is niet in strijd met vigerend beleid en de ambities van het Rijk en de Provincie op gebied van woningbouw.

De ontwikkeling die het plan mogelijk maakt is geen 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i). Toetsing aan de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' is niet nodig.

2.3 Welstand

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 "Zwarteweg, naast nr. 130" geldt de welstandsidentiteit 'Dorpse linten'.

Voor iedere welstandsidentiteit is een folder opgesteld met criteria en aanbevelingen voor bouwplannen. De welstandskaat met de bijbehorende folders van de welstandsidentiteiten is onder andere te raadplegen via de website <https://www.enschede.nl/welstandsnota>.

De ontwikkeling past binnen de ter plaatse geldende welstandsidentiteit. Een wijziging van de Welstandsnota is niet nodig.

Hoofdstuk 3 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 "Zwarteweg, naast nr. 130" getoetst aan de belangen van milieu, water, natuur en cultuurhistorie en archeologie.

3.1 Milieu

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling eerst getoetst aan het Besluit m.e.r.. Vervolgens wordt ingegaan op de voor de beoogde ontwikkeling relevante milieuaspecten.

3.1.1 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 een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Het bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130" heeft tot doel de realisatie van twee grondgebonden woningen (twee-onder-één-kap) in een bestaand stedelijk gebied. Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit 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.

3.1.2 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 "Zwarteweg, naast nr. 130" 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.

Tegenover het plangebied (overzijde Zwarteweg; adres Bultsweg 191) ligt een voormalig hoveniersbedrijf. De geldende bestemming van het voormalige hoveniersbedrijf is 'bedrijf' met een functieaanduiding 'hovenier'. Hier mogen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en daarnaast is een hoveniersbedrijf toegestaan. In beide gevallen gaat om activiteiten die maximaal in milieucategorie 2 mogen vallen.

Het plangebied ligt in een 'gemengd gebied' (wonen, werken en spoorlijn). In een gemengd gebied is de indicatief aan te houden richtafstand tussen een bedrijf in milieucategorie 2 en gevoelige functies (zoals woningen) volgens VNG-publicatie "Bedrijven- en milieuzonering" (2009) 10 meter.

De bestemming 'bedrijf' ligt op circa 22 meter van het bouwvlak voor de beoogde woningen in voorliggend plan. Een eventuele erker mag tot 1,5 meter voor de voorgevel worden gebouwd. De afstand tussen de beoogde woningen en de bestemming 'bedrijf' aan de overzijde van de Zwarteweg zal dus minimaal 20,5 meter bedragen. Dat is ruim meer dan de richtafstand van 10 meter. Daarbij komt dat er momenteel geen bedrijf actief is op het betreffende bedrijfsperceel (het oostelijk deel van het perceel is al jaren lang overwoekerd). Er is geen aanleiding voor nader onderzoek in relatie tot deze bedrijfsbestemming.

Verder zijn er rondom het plangebied geen bedrijven aanwezig of planologisch mogelijk die van invloed zouden kunnen zijn op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

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.

3.1.3 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 "Zwarteweg, naast nr. 130"

Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee grondgebonden woningen (tweekapper) mogelijk op een locatie waar volgens het geldende bestemmingsplan wel de bestemming 'wonen' geldt, maar geen bouwvlak aanwezig is. Dit maakt feitelijk een functiewijziging van het plangebied mogelijk. Ten behoeve van de realisatie van naastgelegen woningen aan de Zwarteweg is onderzoek uitgevoerd waarin is bekeken of de bodemkwaliteit past bij het beoogde gebruik. Het plangebied van voorliggend plan maakt onderdeel uit van dat onderzoek. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze plantoelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat er uit milieukundig oogpunt geen bezwaar is tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen. De enkele lichte vastgestelde verontreinigingen vormen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik als 'wonen met tuin'.

Conclusie bodemkwaliteit

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

3.1.4 Geluid

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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet naast de geluidsbronnen waar de Wet geluidhinder betrekking op heeft ook aandacht worden besteed aan andere relevante geluidsbronnen (o.a. 30 km-wegen) waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

Akoestisch onderzoek

Om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting die de nieuwe woningen zullen ondervinden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport dat als bijlage 2 bij deze plantoelichting is gevoegd.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied van het bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130" ligt in de nabijheid van de Bultsweg en de Zwarteweg. Voor beide wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur.

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.

Op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen in stedelijk gebied bedraagt de voorkeurswaarde 48 dB (respectievelijk artikel 82, eerste lid Wgh en artikel 3.1, eerste lid Bgh). Indien deze waarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden verleend tot ten hoogste 63 dB (artikel 83, tweede lid Wgh en artikel 3.2, tweede lid, onder b Bgh).

Op de geluidsgevoelige bestemmingen die met het bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130" mogelijk worden gemaakt is de Wgh niet van toepassing omdat de in de nabijheid van het plangebied gelegen 30 km-wegen op grond van de Wgh geen zonering hebben. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de geluidsbelasting vanwege 30 km-wegen wel worden beschouwd. De gemeente Enschede sluit bij de beoordeling van het geluid van 30 km-wegen aan bij de grenswaarden en systematiek van de Wet geluidhinder en het hogere waarde beleid uit de Geluidnota.

Onderzoeksresultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Bultsweg ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek 5 dB artikel 110g Wgh).

Vanwege het wegverkeer op de Zwarteweg bedraagt de geluidsbelasting op de kavelgrens 55 dB (incl. 5 dB aftrek artikel 110g Wgh). Wanneer de woningen op dezelfde rooilijn worden gebouwd als de woning aan de Zwartsweg 130 dan bedraagt de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Zwarteweg 49 dB (incl. 5 dB aftrek artikel 110g Wgh). Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Wel wordt voldaan aan de ten hoogste toegestane waarde van 63 dB.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige of financiële aard. Zie verder onder navolgend kopje 'Aanvullende eisen gevelwering vanwege wegverkeer'.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen langs de op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn Enschede-Gronau.

Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder zijn regels opgenomen voor wat betreft het aspect railverkeerslawaaï. 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 wetswijziging 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 indien een hogere waarde wordt vastgesteld. De maximaal vast te stellen hogere waarde bedraagt 68 dB.

De nieuwe woningen die met het bestemmingsplan "Zwarteweg naast nr. 130" mogelijk worden gemaakt liggen binnen de onderzoekszone van de spoorlijn Enschede-Gronau.

Onderzoeksresultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het railverkeer op de spoorlijn Enschede-Gronau de geluidsbelasting ten hoogste 59 dB bedraagt op de kavelgrens. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. Wel wordt voldaan aan de ten hoogste toegestane waarde van 68 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vindt uitsluitend plaats op de zuidgevel van de woning die het dichtst bij de spoorlijn wordt gerealiseerd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige of financiële aard. Zie verder onder navolgend kopje 'Hogere waarde vanwege railverkeer'.

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt niet 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.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt niet binnen de geluidszone of in de nabijheid van het vliegveld Twente.

Cumulatie

Op de in het bestemmingsplan te realiseren woningen wordt vanwege diverse geluidsbronnen (Zwarteweg en spoorlijn Enschede-Gronau) de voorkeursgrenswaarde overschreden. Daarom is de cumulatieve geluidsbelasting vanwege de verschillende geluidsbronnen bepaald. De cumulatieve geluidsbelasting voldoet aan de ten hoogste vast te stellen hogere waarde. Volgens de Geluidnota is de geluidsbelasting in dat geval aanvaardbaar.

Hogere waarde vanwege railverkeer

De nieuwe woningen kunnen alleen mogelijk worden gemaakt als vanwege het railverkeer op de spoorlijn Enschede-Gronau een hogere waarde worden vastgesteld.

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 Wet geluidhinder en de Geluidnota (zoals het hebben van minimaal één geluidluwe gevel).

Aan de voorwaarden, uit de Wet geluidhinder en de Geluidnota, voor het vaststellen van een hogere waarde wordt voldaan. Gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan wordt een procedure gestart om voor één woning een hogere waarde vast te stellen van 59 dB vanwege railverkeer op de spoorlijn Enschede-Gronau.

Wanneer de gevelwering wordt gebaseerd op de vastgestelde hogere waarde is op grond van het Bouwbesluit gegarandeerd dat het binnenniveau in de te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen niet meer bedraagt dan 33 dB.

Aanvullende eisen gevelwering vanwege wegverkeer

Vanwege het wegverkeer op de Zwarteweg kunnen geen hogere waarden vastgesteld worden, omdat dit een 30 km-weg is waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Hierdoor is het niet mogelijk om via het Bouwbesluit eisen te stellen aan de geluidwering van de gevels van de te realiseren woningen en zo te garanderen dat de gevelwering voldoende zal zijn voor een binnenniveau van niet meer dan 33 dB. 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. Daarbij dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting excl. aftrek artikel 110g Wgh.

Conclusie geluid

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de in het bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130" te realiseren woningen.

Zoals hiervoor aangegeven is het noodzakelijk dat voor één van de twee nieuwe woningen een hogere waarde wordt vastgesteld, vanwege het railverkeer op de spoorlijn Enschede-Gronau. De procedure voor het vaststellen van de hogere waarde wordt gelijktijdig doorlopen met de bestemmingsplanprocedure.

De twee nieuwe woningen ondervinden daarnaast een relevante geluidsbelasting vanwege een geluidsbron waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is, de Zwarteweg (een 30 km-weg). Hierdoor is op grond van het Bouwbesluit niet gegarandeerd dat de gevelwering voldoende zal zijn voor een binnenniveau in de te realiseren woningen van niet meer dan 33 dB. Om er voor te zorgen dat het binnenniveau ten hoogste 33 dB bedraagt, zijn aanvullende eisen voor het bepalen van de gevelwering opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

3.1.5 Trillingen

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt naast de spoorlijn Enschede-Gronau. Gezien de beperkte afstand tot het spoor kan trillingshinder als gevolg van treinverkeer niet op voorhand worden uitgesloten. In Nederland bestaat geen wetgeving ten aanzien van trillingen, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel rekening worden gehouden met dit aspect.

Daarom is een onderzoek uitgevoerd (metingen en modelberekeningen) om vast te stellen of er mogelijk sprake zal zijn van trillingshinder in de geplande woningen. Het rapport met de resultaten is bijgevoegd als bijlage 3 bij de plantoelichting.

Het onderzoek laat zien dat in de noordelijke woning (verst van het spoor) wordt voldaan aan de streefwaarden voor trillingshinder uit de SBR B-richtlijn (het beoordelingskader voor trillingshinder). In de zuidelijke woning (dichtst bij het spoor) kunnen, afhankelijk van de constructieve uitwerking van de woning (het bouwconcept), incidentele overschrijdingen van de streefwaarden optreden. Deze trillingen kunnen door bewoners als hinderlijk worden ervaren.

Vanwege deze incidentele overschrijdingen is onderzoek gedaan naar mitigerende maatregelen. Hierbij is gekeken naar maatregelen aan het spoor, in de bodem en aan de geplande woningen. Maatregelen aan het spoor of in de bodem zijn niet doelmatig, gezien de zeer hoge kosten.

Met bepaalde keuzes aan de constructie van de woningen zijn de trillingen wel te verminderen. Overschrijdingen worden bijvoorbeeld niet verwacht als een aantal bouwconcepten wordt vermeden, zoals houtskeletbouw en fundering op staal. Het onderzoek geeft daarnaast maatregelen aan voor het geval toch gebruik wordt gemaakt van de bij voorkeur te vermijden bouwconcepten, zoals het verzwaren van de fundering in geval van houtskeletbouw of het inpakken van een fundering op staal met 'EPS' (een soort piepschuim). Ook in dat geval kan worden voldaan aan het beoordelingskader voor trillingshinder.

Conclusie trillingen

Wanneer rekening wordt gehouden met de maatregelen zoals opgenomen in het bijgevoegde onderzoeksrapport, kan het plan voldoen aan het beoordelingskader voor trillingshinder. Trillingen zijn daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.1.6 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.

Het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen is geregeld in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Luchtkwaliteitseisen vormen 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).

Luchtkwaliteit en het plangebied “Zwarteweg, naast nr. 130”

Met het bestemmingsplan wordt de bouw van twee woningen ten zuiden van de woning Zwarteweg 130 in Glanerbrug mogelijk gemaakt.

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

In de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool 2021 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie luchtkwaliteit

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit (art 5.16 WM, lid 1 onder b) is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.1.7 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.

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 “**Zwarteweg, naast nr. 130**” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is. Bovendien is geen vestiging van risicovolle inrichtingen mogelijk in het bestemmingsplan. 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 “Zwarteweg, naast nr. 130” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Bevb kan daarmee achterwege blijven.

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

De basis van de regelgeving voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Binnen het plangebied in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen, spoorwegen of waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Ook de spoorlijn Hengelo-Enschede-Gronau is niet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Een nadere toetsing aan het Basisnet Weg, het Basisnet Water en 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 ligt hemelsbreed op circa 7 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

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

3.2 Water en klimaatadaptatie

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 buien.

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 bouwplannen worden eisen gesteld aan de hoeveelheid regenwater die op eigen terrein moet worden geborgen.

Afvalwater

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

Oppervlaktewater

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

Grondwater en ontwatering

In de Waterwet is vastgelegd dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Onder ontwatering wordt

verstaan: het verschil tussen het peil van de weg of van de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Om ongewenste effecten van hoge grondwaterstanden te voorkomen wordt geadviseerd de in onderstaande tabel genoemde ontwateringshoogtes aan te houden:

Grondgebruik	Ontwatering (m – onderkant vloer / maaiveld / as van de weg)
Primaire wegen	0,7 m onder de as van de weg
Secundaire wegen en erfontsluitingswegen	0,5 m onder de as van de weg
Bouwwerken met kruipruimten	0,7 m onder de onderkant van de vloer
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5 m onder de onderkant 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 “Zwarteweg, naast nr. 130”

Het bestemmingsplan beoogt het planologisch mogelijk maken van twee grondgebonden woningen (tweekapper). Met deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe, aangezien het plangebied in de huidige situatie braak ligt en onverhard is (zie paragraaf 2.1). Dat betekent dat op eigen terrein voorzien moet worden in voldoende regenwaterberging per m² verhard oppervlak. In de regels van dit bestemmingsplan is een verplichting opgenomen voor het realiseren van waterberging bij bouwplannen. De bergingsvoorziening moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. Het water kan vervolgens infiltreren in de bodem of vertraagd afgevoerd worden naar een hemelwatervoorziening in het openbaar gebied. In dit geval zal dat laatste waarschijnlijk de watergang aan de zuidzijde van het plangebied zijn.

Het plangebied is grondwatergevoelig. De ontwateringsdiepte is gering en aan de zuidzijde ligt een watergang van het waterschap. Bij het kiezen van het bouwpeil van de woning rekening te houden met het vloerpeil van de naastgelegen woning (niet afwentelen op andere percelen) en de insteekhoogte van de watergang. Daarnaast wordt geadviseerd om kruipruimteloos te bouwen. In een overeenkomst met de initiatiefnemer is onder andere vastgelegd dat het bouwplan niet mag leiden tot een toename van afvoer van grondwater en dat er voldoende ontwatering is ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (grondwaterstandspieken mogen afgetopt en afgevoerd worden). Grondwater mag niet worden afgevoerd naar de riolering.

Conclusie

De waterhuishouding vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Wel moet bij de verdere uitwerking van het plan (vroegtijdig) rekening wordt gehouden bovenstaande aspecten.

3.3 Natuur

3.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

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

Beschermde natuurgebieden en het plangebied “Zwarteweg, naast nr. 130”

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt aan de noordzijde van Glanerbrug, ten oosten van Enschede. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied.

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn 'Dinkelland' op circa 1,3 kilometer ten noordoosten van het plangebied en 'Aamsveen' op circa 2,9 kilometer ten zuiden van het plangebied. Voor deze gebieden aangewezen habitattypen en habitats van soorten zijn gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring en vermeting als gevolg van stikstofdepositie. Andere Natura 2000 gebieden in de omgeving zijn gelegen op meer dan 5 kilometer afstand van het plangebied.

Andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie

Eventuele negatieve effecten op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden als gevolg van andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie kunnen op voorhand worden uitgesloten. Verstoringen als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten kunnen alleen aan de orde zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Voor andere verstoringsfactoren dan stikstofdepositie kan een nadere toetsing aan hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming achterwege blijven.

Stikstofdepositie

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase bepaald. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport dat als bijlage 4 bij deze plandoelstelling is opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met voldoende zekerheid 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.

3.3.2 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 “Zwarteweg, naast nr. 130”

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om twee grondgebonden woningen, in de vorm van een tweekapper, te realiseren. Het plangebied is een braakliggend terrein. Er zijn geen bomen, struiken, waterelementen of gebouwen aanwezig in de huidige situatie. Door het ontbreken van deze elementen is het plangebied niet geschikt als onderdeel van het functioneel leefgebied van beschermde soorten. Daarmee kan op voorhand met voldoende zekerheid worden uitgesloten dat verbodsbepalingen uit hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming worden overtreden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Het uitvoeren van verder onderzoek of het aanvragen van een verklaring van geen bedenkingen bij het bevoegd gezag Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

De Wet natuurbescherming vormt voor wat betreft de bescherming van planten- en diersoorten op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3.3 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. Het NNN kent geen externe werking, tenzij dit bij provinciale verordening als zodanig is bepaald.

Het plangebied van het bestemmingsplan “Zwarteweg, naast nr. 130” is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN liggen op circa 360 meter ten westen van het plangebied. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven. Het NNN vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren of bouwwerken aanwezig. Cultuurhistorische waarden worden dus niet aangetast.

Ook archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid ligt het plangebied binnen 'Onderzoeksgebied B'. Dat houdt in dat onderzoek noodzakelijk is bij een bodemverstoring (zoals graven) met een diepte van 50 cm of meer over een oppervlakte van 2500 m² of meer. Het plangebied is slechts circa 475 m² groot. Bovendien wordt niet het gehele plangebied verstoord over een diepte van 50 cm of meer.

In het bestemmingsplan krijgt het plangebied wel de gebiedsaanduiding 'archeologische onderzoeksgebied b', aangezien het plangebied niet vrijgegeven kan worden op basis van een archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

De Wro en het Bro maken het mogelijk een bestemmingsplan op verschillende manieren vorm te geven. Voorliggend plan is 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.

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 4.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Zwarteweg, naast nr. 130" is gekozen.

4.2 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 "**Zwarteweg, naast nr. 130**".

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.

4.3 Beschrijving van het plan

4.3.1 Bestemmingen

Wonen (artikel 3)

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. In dit plan is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) niet toegestaan. Nieuwe situaties onzelfstandige bewoning kunnen eventueel worden toegestaan met een omgevingsvergunning voor gebruik (inclusief bouwactiviteiten) in afwijking van het bestemmingsplan, waarbij moet worden voldaan aan het toetsingskader voor onzelfstandige bewoning dat op dat moment geldt.

4.3.2 Gebiedsaanduidingen

Archeologisch onderzoeksgebied B (lid 6.1.1)

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 bovendien 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.

4.3.3 Overige aanduidingen

Binnen de in het plan voorkomende bestemming kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geregeld door het gebruik van functieaanduidingen, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren. Voorliggend plan bevat geen functieaanduidingen en figuren.

Bouwvlak:

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

Bouwaanduidingen:

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

Maatvoeringsaanduidingen:

Maatvoeringsaanduidingen zijn alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen (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.

4.3.4 Algemene regels

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.

algemene gebruiksregels (artikel 5)

In de algemene gebruiksregels is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Daarin 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 afwijkend gebruik dat door burgemeester en wethouders is toegestaan bij een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving.

Op specifieke situaties gerichte gebruiksregels zijn in dit plan opgenomen in de overige artikelen.

algemene aanduidingsregels (artikel 6)

De algemene aanduidingsregels bevat de regels voor de diverse gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan. Voorliggend plan bevat alleen een gebiedsaanduiding voor de bescherming van (mogelijk) in de bodem aanwezige archeologische waarden. Zie ook paragraaf 4.3.2 van deze toelichting.

algemene afwijkingsregels (artikel 7)

In de algemene afwijkingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in concrete gevallen bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen (algemene) bouw- en/of gebruiksregels.

algemene procedureregels (artikel 8)

De algemene procedureregels bevatten het afwegingskader voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden

In voorliggend plan zijn geen wijzigingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen opgenomen. Dit artikel bevat daarom ook geen wettelijk voorgeschreven procedureregels voor de toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

4.3.5 Overige regels

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

Parkeren (lid 9.1)

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. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeervoorzieningen 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. Ook kunnen specifieke parkeerregels voor een bestemmingsplan gelden.

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (lid 9.2)

Dit artikel bevat de regels voor het 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.

4.3.6 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.

Afwegingskader

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid (laatste komt niet voor in dit plan) 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 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 routering 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.

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.

4.4 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 5 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Het plan maakt twee grondgebonden woningen mogelijk, in de vorm van een twee-onder-één-kap-woning. De gronden in het plangebied zijn eigendom van een particulier/projectontwikkelaar.

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.

De gronden worden door particulieren en/of een projectontwikkelaar ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten verhaalt middels een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende particuliere ontwikkelaar.

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

© Januari 2023, gemeente Enschede

