

Ruimtelijke onderbouwing

Broekheenseweg 58

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding tot maken van de ruimtelijke onderbouwing	3
1.2	Ligging en locatie van het project	3
1.3	Wettelijk kader	4
1.4	Adviezen	5
1.5	Procedure	5
1.6	Huidige juridische situatie	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het project	8
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Welstand en beeldkwaliteit	10
2.4	Cultuurhistorie	11
2.5	Duurzaamheid	11
2.6	Verkeer en parkeren	12
Hoofdstuk 3	Toetsing aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie en gemeente	13
3.1	Beleid en regels van het Rijk	13
3.2	Beleid en regels van de provincie Overijssel	13
3.3	Gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid	16
3.4	Ladder Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6, 2e lid, Bro)	17
Hoofdstuk 4	Toetsing aan de relevante omgevingsaspecten	19
4.1	Toetsing project aan het Besluit m.e.r.	19
4.2	Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen	19
4.3	Bodemkwaliteit	20
4.4	Wet geluidhinder	21
4.5	Luchtkwaliteit en stikstof	22
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Wet natuurbescherming	25
4.8	Waterhuishouding	25
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 6	Conclusies	26
Bijlage 1	Verkennd (asbest)bodemonderzoek	27
Bijlage 2	Ecologisch onderzoek	28

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot maken van de ruimtelijke onderbouwing

Op 31 augustus 2021 is een aanvraag ingediend voor de herbouw en verplaatsing van een woning aan de Broekheenseweg 58. De nieuwe woning wordt achter de te slopen woning gebouwd, (deels) buiten het bouwvlak.

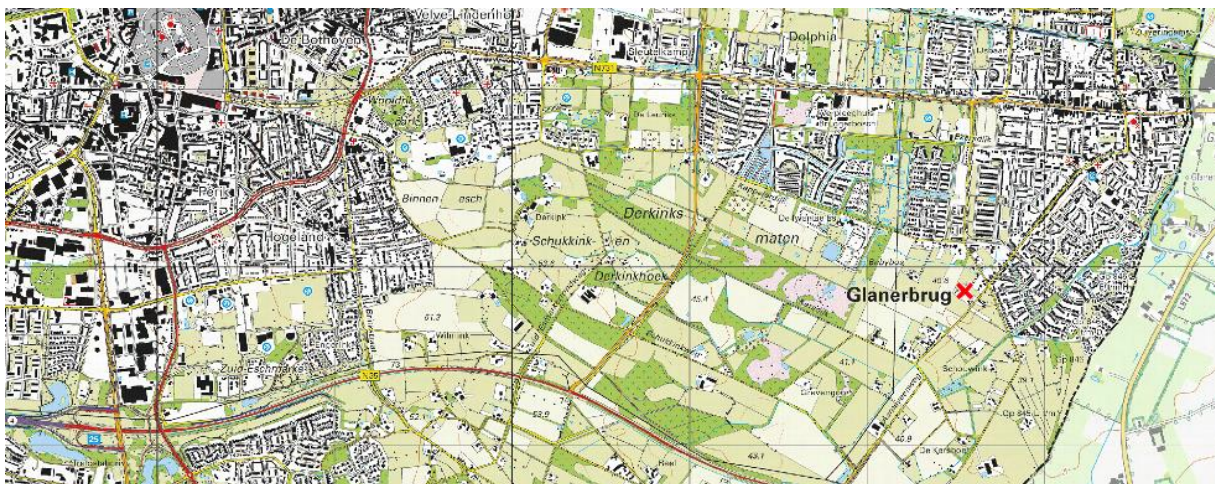
Het projectgebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Eschmarke Zuid Oost 2010'. Op het perceel Broekheenseweg 58 geldt reeds de bestemming 'Wonen'.

De ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan omdat de te herbouwen woning deels buiten het bouwvlak zal worden gerealiseerd.

Aan deze ontwikkeling kan alleen medewerking worden verleend indien het bestemmingsplan in voor aanvrager gunstige zin wordt herzien of door het verlenen van een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, 1e lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Om deze ontwikkeling te realiseren is gekozen voor een projectafwijkingsbesluit-procedure.

1.2 Ligging en locatie van het project

Het projectgebied ligt in stadsdeel oost. Concreet ligt het ten zuiden van Glanerbrug en ten zuidoosten van De Eschmarke. De te realiseren woning is gelegen op het perceel Broekheenseweg 58. Het projectgebied maakt deel uit van het kadastrale perceel bekend als gemeente Lonneker, sectie F, nummer 6110.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied (rode kruis)



Figuur 1.2 Kadastrale perceel Broekheenseweg 58



Figuur 1.3 Luchtfoto van het projectgebied (uit deze luchtfoto blijkt dat de schuur inmiddels is gesloopt)

1.3 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit is artikel 2.12, 1e lid, onder a, onder 3°, Wabo in combinatie met de artikelen 5.20 en 6.14 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Op grond van artikel 2.12, 1e lid, onder a, onder 3°, Wabo kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, mits die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van

een goede ruimtelijke onderbouwing. Op grond van artikel 5.20 Bor zijn op een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit tevens enkele artikelen uit het Bor van toepassing. Het gaat daarbij om artikelen die betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting. De inhoud van deze artikelen geldt daarmee ook voor een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit. Op grond van artikel 6.14 Bor moet een verleende omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit overeenkomstig de Ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.4 Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het projectgebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over de in voorbereiding zijnde omgevingsvergunning. 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.

De projectlocatie "Broekheenseweg 58" is gelegen binnen het werkgebied van de Dorpsraad Glanerbrug, dit is een erkend wijkorgaan dat voorafgaand aan het in procedure brengen van de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit om advies dient te worden gevraagd. De Dorpsraad Glanerbrug heeft 1 februari 2022 laten weten in te stemmen met het ingediende bouwplan.

1.5 Procedure

Op de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit paragraaf 3.3 Wabo van toepassing.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van 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 daarmee ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk. In artikel 6.18 Bor is bepaald dat artikel 3.1.1 Bro ook van toepassing is op te verlenen omgevingsvergunningen met projectafwijkingsbesluit.

Met het mogelijk maken van de woning op het perceel Broekheenseweg 58 zijn geen ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding.

Daarom is voor deze te verlenen omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit afgezien van het plegen van vooroverleg. Het ontwerpbesluit zal worden voorgelegd aan de provincie Overijssel.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

De ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken zal gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders. De terinzagelegging en de mogelijkheid om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen, wordt aangekondigd in de Huis aan Huis en het Gemeenteblad.

De “kennisgeving ontvangst aanvraag omgevingsvergunning Broekheenseweg 58” is op 31 augustus 2021 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in het Gemeenteblad, op de website www.officiëlebekendmakingen.nl.

Verklaring van geen bedenkingen

Voordat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit kunnen verlenen kan het wettelijk verplicht zijn dat een ander bevoegd gezag (gemeenteraad, provincie of Rijk) eerst een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven voor een of meer onderdelen van de te verlenen omgevingsvergunning.

Voor het project "Broekheenseweg 58" is voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Eschmarke Zuid Oost 2010' geen verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad noodzakelijk. De gemeenteraad heeft op 5 juli 2011 een lijst van categorieën vastgesteld, waarmee aangewezen is welke plannen geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad behoeven. Het voorliggende plan past binnen de op deze lijst genoemde categorieën.

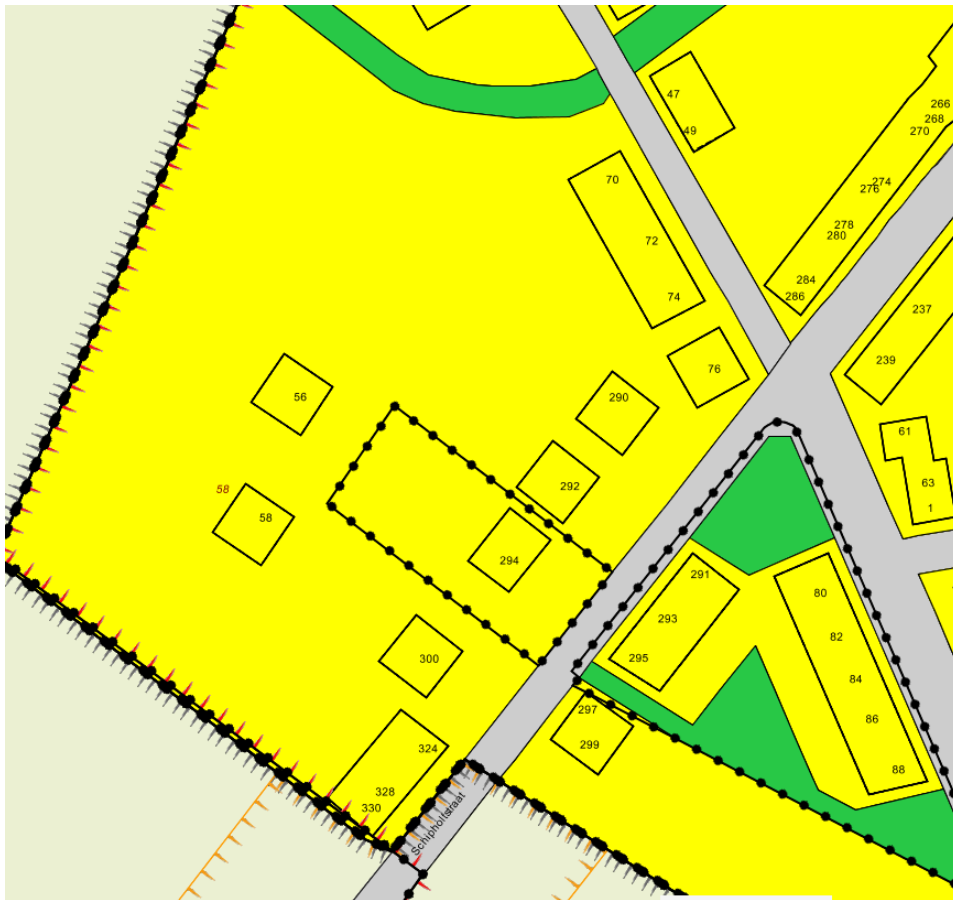
De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor bestemmingsplannen.

De gemeenteraad is op basis van het geldende protocol (raadsbesluit van 5 juli 2011) in de gemeente Enschede voorafgaand aan de ontwerp-omgevingsvergunning geïnformeerd door middel van een brief van het college van burgemeester en wethouders.

Rechtsbescherming

Na verlening van de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om bij de Rechtbank Overijssel beroep in te stellen tegen de verleende omgevingsvergunning. Aansluitend kunnen belanghebbenden nog hoger beroep instellen tegen de uitspraak van de rechtbank bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.6 Huidige juridische situatie



*Figuur 1.4 Uitsnede
geldend plankaart
bestemmingsplan
Zuid Oost
Eschmarke 2010.*

Het projectgebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Eschmarke Zuid Oost 2010”. Dit bestemmingsplan is op 19 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en is onherroepelijk geworden op 8 augustus 2012.

Het projectgebied heeft binnen het bestemmingsplan de functie ‘Wonen’. Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 9.1 van het geldende bestemmingsplan. De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn in beginsel bestemd voor bewoning.

Een hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken mogen in beginsel zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De te realiseren woning wordt een hoofdgebouw. De woning wordt naar achteren verplaatst en valt hierdoor deels buiten het bouwvlak. Deze ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan (zie artikel 9.2.2 onder a van het bestemmingsplan).

Vorbereidingsbesluit ‘Onzelfstandige bewoning 2021’

Het projectgebied is gelegen binnen het gebied waar het voorbereidingsbesluit ‘Onzelfstandige bewoning 2021’ betrekking op heeft. Op 27 september 2021 is dit voorbereidingsbesluit vastgesteld. Het voorbereidingsbesluit is met ingang van 8 oktober 2021 in werking getreden. Het besluit is nog niet onherroepelijk.

Met het voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat nieuwe situaties van onzelfstandige bewoning ontstaan, op locaties waar dit uit het oog van leefbaarheid niet gewenst is. Nieuwe situaties van onzelfstandige bewoning zijn in beginsel verboden. Er kan een uitzondering op dit verbod worden

gemaakt -en een vergunning worden verleend- als wordt voldaan aan de voorwaarden die genoemd staan in het voorbereidingsbesluit. Dit bestemmingsplan is niet relevant voor het ingediende bouwplan.

Bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen'

Het paraplubestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen' is op 30 september 2019 vastgesteld. Het projectgebied valt binnen dit bestemmingsplan.

Appartementen kunnen niet zomaar bij recht worden gerealiseerd. Er zijn twee verschillende zones aangewezen; de eerste zone is het gebied voor hoogstedelijk wonen, waarin de realisatie van nieuwe appartementen mogelijk is op grond van het 'ja, mits' principe. De tweede zone betreft het overige stedelijk gebied, dus het gebied buiten het gebied voor stedelijk wonen. Binnen dit gebied is sprake van twee regimes: in een aantal met name genoemde gebieden is de realisatie van nieuwe appartementen mogelijk op basis van het 'ja, mits' principe zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting. In de overige gebieden is de realisatie van nieuwe appartementen op basis van het 'nee, tenzij' principe zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting in beginsel niet toegestaan. Dat kan alleen wanneer een initiatief aan tenminste één van de genoemde afwijkingscriteria kan voldoen.

De projectlocatie is gelegen in de zone waarin realisatie van nieuwe appartementen in beginsel niet is toegestaan. Aangezien in onderhavige ontwikkeling sprake is van de bouw van een grondgebonden woning is nadere beschouwing op dit onderdeel niet nodig.

Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie'

Dit plan is vastgesteld op 6 februari 2017. Het plan geldt als een aanvulling op alle geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied van bestemmingsplan "Cultuurhistorie". Het voorliggende plangebied valt binnen dit bestemmingsplan, specifiek binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - cultuurhistorie'. Er is geen sprake van karakteristieke bebouwing in het plangebied, waardoor nadere bespreking op dit onderdeel achterwege kan blijven.

Bestemmingsplan 'Parkeren Enschede'

Dit plan zorgt er voor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied. Bij aanvragen om omgevingsvergunning wordt getoetst aan dit bestemmingsplan en de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017'.

Bestemmingsplan 'Bedrijven met milieuzones'

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 november 2014. Het voorliggende plangebied valt binnen dit bestemmingsplan. Specifiek valt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone' en is derhalve inhoudelijk niet van toepassing. Bespreking van dit bestemmingsplan kan eveneens achterwege blijven, omdat de ontwikkeling de verplaatsing dan wel bouw van een woonhuis betreft.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het projectgebied ligt op het perceel Broekheenseweg 58 te Enschede en de bestaande bebouwing bestaat uit een woning met daarachter een schuur. De schuur is reeds gesloopt.

De projectlocatie is nabij een kruising van de Broekheenseweg en de Schipholtstraat gesitueerd. Het projectgebied ligt direct achter Schipholtstraat 300 en naast Broekheenseweg 56.

In de omgeving van het projectgebied zijn vrijstaande woningen gelegen. De locatie ligt aan de rand van Glanerbrug en de omgeving kenmerkt zich door agrarische gronden. Deze agrarische gronden liggen ten noordwesten en zuiden van het projectgebied. Ten noorden van het projectgebied stroomt de Heutinkbeek.

De tuin bij de woning Broekheensweg 58 is omheind door enkele bomen en een hek.



Figuur 2.1 achteraanzicht van het projectgebied

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde situatie betreft 'verplaatsing' van de woning, zodat deze in dezelfde (rooi)lijn gebouwd wordt als de naastgelegen woning aan de Broekheenseweg 56. De bestaande woning wordt daarom gesloopt en een nieuwe woning wordt gebouwd.

De woning wordt deels buiten het bouwoppervlakte gebouwd, wat in strijd is met de bouwregels in het bestemmingsplan. De bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden bedraagt 200 m². De bruto inhoud van de woning bedraagt na de bouwwerkzaamheden 640 m³.

Op basis van het geldende bestemmingsplan Eschmarke Zuid Oost 2010 geldt dat de maximale hoogte van nieuw te bouwen hoofdgebouwen 9 meter mag bedragen. De nieuwe woning bestaat uit twee bouwlagen en voldoet aan de maximale bouwhoogte.

Het aanzicht van de toekomstige situatie is weergegeven in afbeelding 2.2 en 2.3.



Figuur 2.2 aanzicht voorgevel (bron: Bouwblok)



Figuur 2.3 aanzicht zij- en achtergevel (bron: Bouwblok)

2.3 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. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de welstandsidentiteit 'Dorpse linten'.

De linten bieden veel vrijheid voor individuele bouwinitiatieven. De welstandszorg is erop gericht die vrijheid de ruimte te geven en toch de dorpse sfeer en de eenheid in verscheidenheid te handhaven. Daarbij is het de bedoeling dat de linten die minder verzorgd ogen een betere kwaliteit krijgen en dat de fraaiere linten hun aanzien in ieder geval behouden.

Het bouwplan is beoordeeld aan de hand van de criteria voor 'Dorpse linten'. Het bouwplan is akkoord bevonden door de stadsbouwmeester.

2.4 Cultuurhistorie

Monumenten

Er is geen rijksmonument of gemeentelijk monument aanwezig op de projectlocatie. Ook in de nabijheid van de projectlocatie zijn geen monumenten aanwezig.

Bijzondere bomen en overige cultuurhistorisch waardevolle elementen

Op de projectlocatie zijn geen bijzondere bomen of anderszins cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

2.5 Duurzaamheid

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

In Nederland wordt al jaren hard gewerkt aan een duurzamer gebouwde omgeving. Het jaar 2015 kenmerkte de verandering met een aanscherping van de EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) naar 0,4 en in 2018 is de verplichte gasaansluiting van nieuwbouwhuizen komen te vervallen. Vanaf 1 januari 2021 is er een nieuwe wet- en regelgeving bij: de BENG (zie het besluit van 13 december 2019 waarbij het Bouwbesluit en enkele andere besluiten inzake bijna energie-neutrale nieuwbouw zijn gewijzigd). De besluitvorming omtrent BENG ligt op Europees niveau. Binnen de Europese Unie zijn afspraken gemaakt om de energieprestaties van onze gebouwen te verbeteren. De Europese richtlijn EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) geeft aan dat vanaf 2021 alle nieuwe gebouwen 'Nearly Zero Energy Buildings' (NZEB) moeten zijn. BENG is daarmee een letterlijke vertaling.

Hiermee maakt de EPC na vijftientig jaar plaats als meetinstrument voor de energieprestatie van woningen en utiliteitsbouw en wordt overgegaan op BENG: nieuwe regelgeving die moet zorgen voor Bijna Energie-Neutrale Gebouwen.

Er is in dit geval sprake van nieuwbouw van een woning. De woning zal gasloos worden gebouwd en de woning zal goed geïsoleerd worden uitgevoerd, met gebruik van duurzame materialen. Aangehouden is dat het bouwplan met betrekking tot energiezuinigheid voldoet aan afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012. Hierin zijn onder andere de minimale eisen met betrekking tot isolatie en Bijna energieneutraal genoemd.

2.6 Verkeer en parkeren

Het projectgebied ligt aan een doorgaande weg, namelijk de Broekheenseweg. De straat is ingericht als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De locatie is goed bereikbaar met zowel voet,- fiets,- en autoverbinding alsmede openbaar vervoer (halte aan de Schipholtstraat op 4 min loopafstand).

Op basis van de Nota Parkeernomen Enschede 2017 geldt voor de realisatie van woningen met een minimale gebruikersoppervlakte van 120 m² in de bebouwingsschil in de rest van de bebouwde kom een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Het plan behelst de realisatie van 1 woning. Als gevolg is de parkeereis dat tenminste 1,7 - afgerond 2 - parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In de bouwtekening is rekening gehouden met de realisatie van tenminste 2 parkeerplaatsen en daarmee is aangetoond dat voldaan wordt aan het aspect parkeren.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie en gemeente

3.1 Beleid en regels van het Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie is sinds maart 2012 van kracht en vormt de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR beschrijft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland in de richting van het jaar 2040. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen. Provincies en gemeenten krijgen letterlijk de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. Het kabinet heeft dertien nationale (gelijkwaardige) belangen opgesteld. Dit zijn concrete belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor de rivier, kustverdediging de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Toetsing project "Broekheenseweg 58" aan regels en beleid van het Rijk

De op de projectlocatie beoogde realisatie van één woning valt niet onder een van de in het beleid en de regels van het Rijk genoemde nationale belangen.

3.2 Beleid en regels van de provincie Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel

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

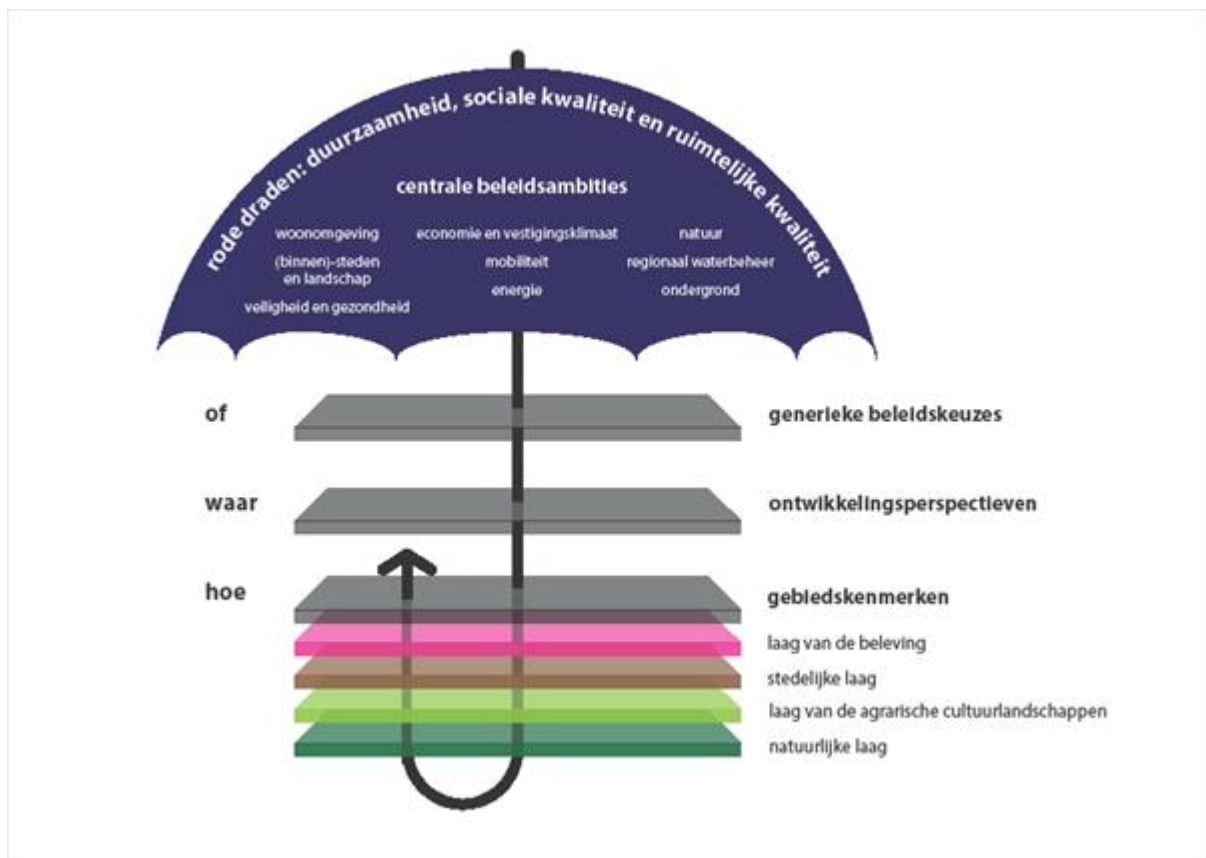
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

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



Figuur 2.1: uitvoeringsmodel Provincie Overijssel

Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

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

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Gebiedskenmerken (hoe)

Tot slot zijn de gebiedskenmerken van belang, die bestaan uit vier lagen (natuurlijke laag, laag van agrarische cultuurlandschappen, stedelijke laag en laag van de beleving). Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

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

Omgevingsverordening Overijssel

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

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

Toetsing project "Broekheenseweg 58" aan regels en beleid van de provincie

De op de projectlocatie beoogde realisatie van de bouw van een woning is zodanig kleinschalig dat het niet nodig is om nader in te gaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken die volgens de Omgevingsvisie van toepassing zijn op het projectgebied.

Het verplaatsen van een woning binnen de woonbestemming wordt niet gezien als een ontwikkeling die in strijd is met het provinciale beleid. Een verdere uitwerking van de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken die volgens de Omgevingsvisie van toepassing zijn op het projectgebied is niet aan de orde.

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid

Het ruimtelijk relevant beleid van de gemeente Enschede is vastgelegd in de Structuurvisie Enschede, de diverse sectorale structuurvisies en in Stedelijke Koers.

Structuurvisie Enschede

In de Structuurvisie Enschede gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling. Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen. De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

Woonvisie

De Woonvisie vormt een sectorale nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen.

Watervisie

De Watervisie richt zich op het samen met partners in de waterketen aanpakken van waterknelpunten in Enschede op het gebied van hemelwateroverlast, grondwateroverlast, grondwaterverontreiniging en waterkwaliteit.

Structuurvisie Cultuurhistorie

In de Structuurvisie Cultuurhistorie wordt geregeld op welke wijze bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen moet worden omgegaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt onder cultuurhistorisch erfgoed verstaan: alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en structuren in de gemeente Enschede, met uitzondering van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en archeologische waarden. Voor monumenten en archeologische waarden is reeds in afzonderlijke gemeentelijke beleidskaders vastgelegd hoe daarmee dient te worden omgegaan in het kader van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Structuurvisie Externe Veiligheid

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

Stedelijke Koers

Onder de noemer "Stedelijke Koers" heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten, de ambities en de plannen in Enschede die werden voorbereid en uitgevoerd pasten niet meer bij de huidige en toekomstige vraag. Om dit terug te brengen naar een realistisch aanbod heeft de gemeenteraad gekozen voor de plannen en projecten die het meest waardevol zijn voor de toekomst van Enschede en die de economie van Enschede en de regio zoveel mogelijk stimuleren. De financiële uitwerking hiervan vond plaats tijdens de behandeling van de Programmabegroting op 12 november 2012. In Enschede zullen niet alleen minder woningen worden gebouwd, maar ook andere soorten: minder appartementen en meer woningen met een tuin. De prognose voor de verkoop van grond voor bedrijventerreinen wordt naar beneden bijgesteld. Voor de kantorensector wordt naast verlagen van het aantal te bouwen kantoren ook gekeken naar hergebruik van bestaande kantoren, omdat er sprake is van leegstand.

Toetsing project "Broekheenseweg 58" aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid

Het verplaatsen van een woning op eigen perceel binnen de woonbestemming wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling waarop de 'Woonvisie' van toepassing is. Er worden geen woningen toegevoegd. Het plan, de herbouw van een woning, past goed binnen de stedelijke koers. Het project is dan ook niet in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

3.4 Ladder Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6, 2e lid, Bro)

Artikel 3.1.6, 2e lid, Bro schrijft voor dat de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.20 Bor bepaalt daarnaast dat de ladder van duurzame verstedelijking uit artikel 3.1.6 Bro ook van toepassing is op een omgevingsvergunning die wordt verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wabo, waarvan in dit geval sprake is.

Gelet op de totstandkomingsgeschiedenis van het wetsartikel 3.1.6, 2e lid, Bro moet bij iedere 'stedelijke ontwikkeling', waaronder iedere ontwikkeling van detailhandelsvloeroppervlak, inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, 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'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid, onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro, is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Broekheenseweg 58"

Het realiseren van een woning op de projectlocatie betreft geen 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Er wordt geen woning toegevoegd. Daarnaast vloeit uit verschillende jurisprudentie voort dat ook een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waaronder ook de ontwikkeling van één woning, niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling hoeft te worden aangemerkt. Zie hiervoor onder andere de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met kenmerk 201608869/1/R3. Een nadere toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan daarom achterwege worden gelaten.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan de relevante omgevingsaspecten

4.1 Toetsing project aan het Besluit m.e.r.

Het plan heeft tot doel de herbouw van een woning. 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.

4.2 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen

In deze ruimtelijke onderbouwing dient onder meer te worden ingegaan op het aspect milieuzonering. Bedrijven in de omgeving kunnen hinder opleveren voor gevoelige functies. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om geluidshinder, geurhinder, stofhinder of veiligheidsrisico's (externe veiligheid). Bedrijven kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden of een nieuwe woning bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.

Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Voor milieuzonering is de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering van belang. De publicatie geeft voor vele bedrijfstakken en installaties aan:

- welke milieuonderwerpen een rol kunnen spelen;
- welke gemiddelde afstanden tot de woonbebouwing 'passend' zijn.

In de handreiking is een lijst opgenomen die snel inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Er is per bedrijf in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand.

Gelet op het vorenstaande is onderzocht of er in omgeving van het plangebied bedrijven aanwezig zijn die mogelijk van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven bevinden.

Het dichtstbijzijnde bedrijf is op ca. 245 m van het plangebied gelegen. Het betreft een agrarisch bedrijf (rundveebedrijf) aan de Keppelerdijk 270. Een rundveebedrijf wordt volgens de VNG Publicatie Bedrijven en milieuzonering ingedeeld in categorie 3.2 met de volgende richtafstanden:

- Geur 100 m
- Stof en geluid 30 m

Aan deze richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het bedrijf geen belemmeringen oplevert voor de planontwikkeling. Andersom kan ook worden geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw geen belemmeringen oplevert voor het agrarisch bedrijf.

Overige bedrijven in de omgeving zijn op dusdanig grote afstand gelegen dat deze geen invloed hebben op de planontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat aanwezige bedrijven en voorzieningen in de omgeving van het plangebied geen belemmeringen opleveren voor de voorgenomen nieuwbouw aan de Broekheenseweg 58.

4.3 Bodemkwaliteit

Bij de toetsing of een project uitvoerbaar moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. De nadruk op het bodembeleid in Nederland ligt op de mogelijkheden die de bodem en ondergrond biedt om een locatie te gebruiken. Daaronder vallen ook eventuele bodemverontreinigingen. Drie aspecten om te komen tot een veilig en gezond gebruik van de bodem en ondergrond staan daarbij centraal:

1. Het voorkomen van een nieuwe bodemverontreiniging of aantasting van de bodem en ondergrond.
2. Het beheren en/of functiegericht saneren van een bodemverontreiniging bij het wijzigen of toekennen van een functie.
3. Het beheren van overige bodemverontreinigingen. Dit geldt met name voor locaties waar de functie en/of bestemming niet wijzigt, maar waar door vroegere activiteiten een bodemverontreiniging is ontstaan.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem speelt een rol om vast te stellen of een bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is. Dit is geregeld in artikel 3.1.6 Bro. De Wet bodembescherming kan hierop eveneens van toepassing zijn. Bijvoorbeeld bij de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Ten behoeve van de herinrichting van de locatie is het volgende bodemonderzoek uitgevoerd:

- Kruse Milieu BV, 26 november 2021, Rapport Verkennend (asbest)Bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5707 Broekheenseweg 58 - Enschede, kenmerk 21067710.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit voldoet aan de lokale waarden die in de bodemkwaliteitskaart voor dit gebied is vastgelegd, namelijk de bodemkwaliteitsklasse wonen. Binnen de bodemkwaliteitsklasse wonen kunnen stoffen in de grond aanwezig zijn waarvan het gehalte de landelijke achtergrondwaarde overschrijdt. Voor deze locatie geldt dat voor de stofgroep PAK.

Conclusie

De bodemkwaliteit op de locatie is geschikt voor de functie en bestemming wonen.

Het plangebied is historisch gezien onverdacht wat betreft het voorkomen van PFAS.

Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft op 13 december 2021 een actualisatie handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie opgesteld. Het handelingskader PFAS heeft betrekking op het grondverzet in Nederland. Indien bij toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied grond vrijkomt die elders wordt toegepast of wordt afgevoerd naar een grondbank of verwerker, kan het nodig zijn dat van de partij grond dient te worden bepaald of deze wel of niet voldoet aan het handelingskader PFAS.

4.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 Bro is bepaald dat in een (bestemmings)plan moet worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het (bestemmings)plan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidgevoelige 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 geluidgevoelige gebouwen en terreinen.

Wegverkeerslawaaai

De locatie Broekheenseweg 58 is gelegen binnen de op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde weg de Schipholtstraat. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in de realisatie van een geluidsgevoelig gebouw (woning) binnen de onderzoekszone van deze wegen.

Naast de zoneringsplichtige weg is in de directe omgeving van het plangebied de Broekheenseweg gelegen. Voor deze weg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur is de Wgh niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet, ondanks dat de Wgh niet van toepassing is, wel aandacht worden besteed aan het wegverkeerslawaaai van 30 km-wegen.

De gemeente Enschede beschikt over een verkeersmilieukaart. Het in het plan opgenomen bouwvlak voor geluidsgevoelige bestemmingen is volgens de verkeersmilieukaart voor het jaar 2030 buiten de 48 dB-contour (incl. aftrek artikel 110g Wgh) gelegen. Daarmee wordt voor wegverkeerslawaaai aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh voldaan.

De cumulatieve geluidsbelasting zonder aftrek artikel 110g Wgh bedraagt op de woning ten hoogste 53 dB. Uitgaande van de, in het Bouwbesluit opgenomen, minimale eis van 20 dB voor de gevelwering zal de geluidsbelasting in de woningen in dat geval aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit voldoen.

Railverkeerslawaaai

Het plangebied van het plan Broekheenseweg 58 is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn.

Industrielawaaai

Het plangebied van het plan Broekheenseweg 58 maakt geen onderdeel uit van een gezoneerd industrieterrein en is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het plan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

Luchtvaartlawaaai

Het plangebied van het plan Broekheenseweg 58 is niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Luchtkwaliteit en stikstof

Luchtkwaliteit

Het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen is geregeld in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) 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 projectgebied "Broekheenseweg 58"

Met het projectafwijkingsbesluit Broekheenseweg 58 wordt de herbouw en het verplaatsen van één woning mogelijk gemaakt. Het aantal woningen blijft daarmee gelijk. Het aantal verkeersbewegingen zal dan ook niet wijzigen. De woning die plaats moet maken voor de nieuw te bouwen woning, dateert uit het jaar 1900 en was gasgestookt. De nieuw te bouwen woning wordt voorzien van een warmtepomp. Daarmee zullen de emissies naar de lucht in de nieuwe situatie lager zijn en zal de luchtkwaliteit per saldo verbeteren.

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) ligt er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Stikstof

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. 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 projectgebied "Broekheenseweg 58"

Het projectgebied Broekheenseweg 58 ligt aan de zuidzijde van Glanerbrug. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn het Aamsveen op ca. 1,3 km ten zuiden van het projectgebied en Dinkelland op ca. 2,3 kilometer ten noorden van het projectgebied. De voor deze gebieden aangewezen habitattypen en habitats van soorten zijn alle gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring en vermeting als gevolg van stikstofdepositie. Andere Natura 2000 gebieden in de omgeving zijn gelegen op grotere afstand van het projectgebied.

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. Verstoringsfactoren 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

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop van bestaande bebouwing (waaronder een woning en schuur) en het herbouwen van één woning. Zowel tijdens de realisatiefase (sloop en bouw) als de gebruiksfase kan stikstof vrijkomen.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Als gevolg daarvan zijn tijdelijke stikstofemissies vanwege bouw- en sloopwerkzaamheden tijdens de realisatiefase vrijgesteld van de natuurvergunningsplicht.

In de bestaande situatie vinden stikstofemissies onder andere plaats vanwege verkeersbewegingen en het verwarmen van de woning welke gasgestookt is. In de nieuwe situatie zal vanwege het verwarmen van de woning geen stikstofemissie meer plaatsvinden omdat wordt voorzien van een warmtepomp. Het aantal verkeersbewegingen wijzigt in de nieuwe situatie niet ten opzichte van de bestaande situatie. Tijdens de gebruiksfase zal de stikstofemissie, en daarmee de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, in de nieuwe situatie dan ook lager zijn dan in de bestaande situatie.

Conclusie Stikstof, Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het PAB.

4.6 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 en transportroutes van gevaarlijke stoffen die onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor personen die zich bevinden in woningen, scholen en bejaardencentra die in de directe omgeving hiervan liggen. Kort samengevat heeft dit tot gevolg dat er veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten zoals woningen en dergelijke.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan een kans van 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De contour is daarom niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen een bepaalde afstand (effectafstand) van een risicovolle activiteit ophoudt. Voor het groepsrisico geldt dat de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen verantwoord moeten worden.

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Broekheenseweg 58” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi van toepassing is.

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 “Broekheenseweg 58” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

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 zijn de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de Circulaire Vervoer Gevaarlijke Stoffen het wettelijk kader. Momenteel is nieuwe wet- en regelgeving in voorbereiding voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van die nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Basisnet Weg

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid van het bestemmingsplan “Broekheenseweg 58” is geen weg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Broekheenseweg 58” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Broekheenseweg 58” of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

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.

4.7 Wet natuurbescherming

Beleidskader

Iedere ruimtelijke ontwikkeling of inrichting moet worden getoetst aan de Wet natuurbescherming. Deze wet voorziet in de bescherming van een aantal inheemse planten en diersoorten. Om ervoor te zorgen dat deze planten en dieren zoveel mogelijk worden beschermd zijn in hoofdstuk 3 van deze wet verbodsbepalingen opgenomen. De belangrijkste daarvan zijn het verbod op vernielen of beschadigen van vaste verblijfplaatsen met het daarbij behorende functionele leefgebied en het verbod op het opzettelijk verstoren van beschermde soorten. Bestaat er een kans dat deze verbodsbepalingen kunnen worden overtreden dan dient er onderzoek plaats te vinden.

In deze paragraaf wordt aangegeven of uitvoering van de aangevraagde activiteiten mogelijk leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Overwegingen

Voor zover is nagaan, is het plangebied nooit eerder ecologisch onderzocht. In de Nationale Databank Flora en Fauna zijn een aantal waarnemingen van beschermde soorten aanwezig in of in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn echter geen soorten aangetroffen die normaliter vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen hebben in woningen. Beschermde soorten kunnen ook vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen hebben in woningen. Het gaat daarbij met name om huismussen, gierzwaluwen, vleermuizen en steenmarter. Het plangebied lijkt niet of beperkt geschikt voor gierzwaluw en steenmarter, maar huismus en vleermuis zijn op voorhand niet uit te sluiten. Dit vanwege de locatie (rand van de stad) en de bouwkundige eigenschappen van het pand (stenen muren, overstek, boeien en dakpannen).

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan op voorhand niet met voldoende zekerheid worden geconcludeerd dat de aangevraagde activiteit kan worden gerealiseerd zonder verbodsbepalingen in hoofdstuk 3 (soortenbescherming) van de Wet natuurbescherming (Wnb) te overtreden. Het uitvoeren van (verkenkend) ecologisch onderzoek is noodzakelijk om na te gaan of in het plangebied vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen of anderszins essentieel functioneel leefgebied van (strikte) beschermde soorten aanwezig zijn en zo ja, of de functionaliteit daarvan kan worden gewaarborgd tijdens en na uitvoering van de herontwikkeling. Uitkomst van het onderzoek is nog niet gereed. De uitkomst kan zijn dat eerst nader soortgericht onderzoek moet worden uitgevoerd en/of een Wet natuurbeschermingsvergunning of een verklaring van geen bedenkingen moet worden aangevraagd bij het bevoegd gezag alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend. Het rapport van het ecologisch onderzoek wordt te zijner tijd als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

P.M.

4.8 Waterhuishouding

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro in combinatie met het bepaalde in artikel 5.20 Bor moet bij een project worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

De huidige waterhuishoudingssituatie van Beekveld zoals deze is beschreven in paragraaf 4.2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Esmarke Zuid Oost 2010' geldt als uitgangspunt bij deze ontwikkeling.

Het grondwater ligt 70 cm tot een meter onder maaiveld. Ophoging onder de woning zal daarom niet noodzakelijk zijn. Een kelder tot drie meter onder voerpeil maaiveld is toegestaan maar met het advies om de vloer en wanden waterdicht te maken.

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

- Het vloerpeil minimaal 0,20 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.

Met deze ontwikkeling wordt verhard oppervlak toegevoegd aan de kavel. Het regenwater kan hiervan versneld afstromen en moet geborgen worden. Dit kan in de vorm van een wadi of greppel. Zie voor normen waterberging de regels. Overtollig regenwater kan via een overloop naar een bermsloot langs de Broekheenseweg.

Vuilwater kan net als in de huidige situatie worden aangesloten op de persleiding die aansluit op het gemengde stelsel in de Schipholtstraat.

Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan door de gemeenteraad worden afgezien indien het gemeentelijk kostenverhaal van de grondexploitatie over de in de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Er is in dit geval geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het betreft hier een particulier initiatief, waarbij er geen sprake is van het toevoegen van een woning en waarvan de uitvoering niet afhankelijk is van financiële bijdragen van de gemeente Enschede. De gemeentelijke kosten voor de onderhavige procedure zullen verhaald worden conform de gemeentelijke legesverordening.

De gronden in het plangebied zijn eigendom van een particulier. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Gelet op het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van de te verlenen omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit voor de herbouw van een woning op het perceel Broekheenseweg 58 voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 6 Conclusies

Op basis van het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing kan voor het realiseren van de woning een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, 1^e lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onder voorbehoud worden verleend. Het project is getoetst aan vigerende wet- en regelgeving, ruimtelijk relevante en stedenbouwkundige beleidskaders en diverse relevante omgevingsaspecten. Uit de toetsing is echter naar voren gekomen dat een ecologisch onderzoek naar de woning noodzakelijk is. Dit onderzoek is nog niet gereed. Wanneer het ecologisch onderzoek gereed is, wordt het rapport hiervan aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Indien dan met voldoende zekerheid kan worden geconcludeerd dat de aangevraagde activiteit kan worden gerealiseerd zonder verbodsbepalingen in hoofdstuk 3 (soortenbescherming) van de Wet natuurbescherming (Wnb) te overtreden, kan de omgevingsvergunning verleend worden.

Bijlage 1 Verkennend (asbest)bodemonderzoek

Bijlage 2 Ecologisch onderzoek