Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Tweede Emmastraat 6

Status: Vastgesteld

Tweede Emmastraat 6

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 3
1.4 Adviezen, vooroverleg en procedure 4

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **6**
2.1 Het plan 6
2.2 Behoefte en beleid 8
2.3 Welstand 8

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten **9**
3.1 Milieu 9
3.2 Water en klimaatadaptatie 11
3.3 Natuur 13
3.4 Cultuurhistorie en archeologie 14

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet **16**
4.1 Algemeen 16
4.2 Indeling planregels 16
4.3 Beschrijving van het plan 17
4.4 Handhaving 21

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid **22**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Bij de gemeente Enschede is een plan ingediend voor het realiseren van drie grondgebonden woningen op het perceel Tweede Emmastraat 6. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat het perceel de bestemming 'bedrijf' heeft. Voorliggend bestemmingsplan Tweede Emmastraat 6 maakt deze ontwikkeling planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

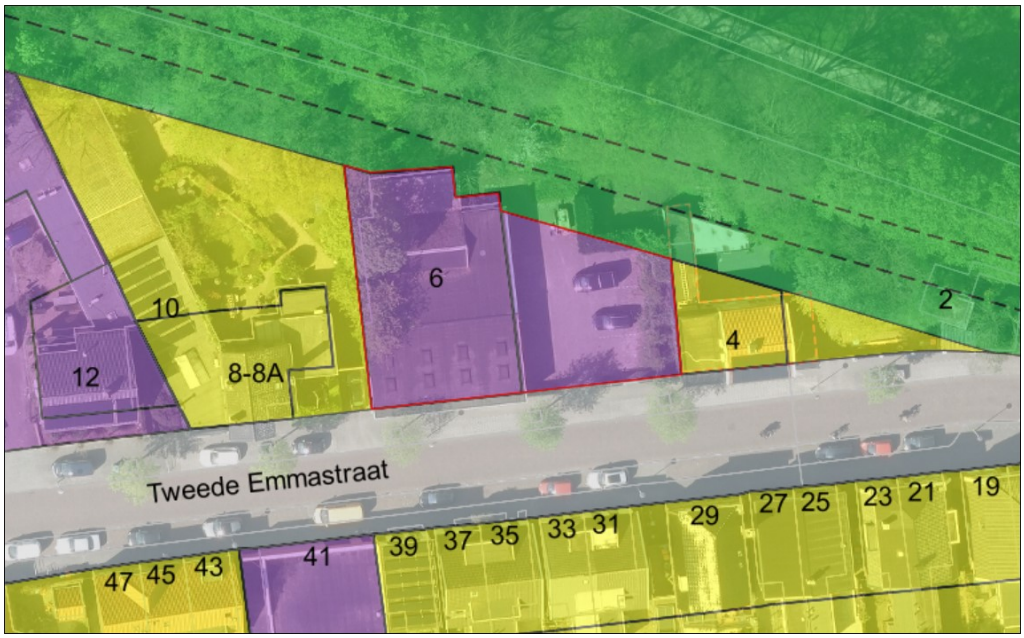
Het plangebied van bestemmingsplan **"Tweede Emmastraat 6**" betreft het perceel Tweede Emmastraat 6 te Enschede. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Volkspark, in het zuiden door de Tweede Emmastraat en aan de west- en oostzijde door bestaande woningen. In onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied in haar omgeving aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in omgeving en indicatieve begrenzing (rood omkaderd)

1.3 Geldende juridische regelingen

Het plangebied van bestemmingsplan Tweede Emmastraat 6 valt onder het bestemmingsplan "Horstlanden-Veldkamp 2010", dat op 13 december 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad. Hieronder is een uitsnede gegeven van bestemmingsplan "Horstlanden-Veldkamp 2010' ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan; plangebied rood omkaderd

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven. De realisatie van de beoogde woningen is niet toegestaan. Daarnaast zijn de gronden voorzien van de aanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied b'.

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

- "Kwalitatief sturen op appartementen 2022". Dit plan reguleert de realisatie van appartementen. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van drie grondgebonden woningen mogelijk. Dit zijn geen appartementen. De regels van het parapluplan blijven in werking via een 'reikwijdte-bepaling' in voorliggend bestemmingsplan.
- Het plan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning (kamerverhuur). Ook hiervoor geldt een 'reikwijdte-bepaling' in voorliggend bestemmingsplan.
- "Parkeren Enschede". Dit plan zorgt ervoor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' (en diens opvolgers) 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 op welke wijze dat eventueel beschermd moet worden. Het plangebied 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 waar nodig overgenomen in voorliggend plan (algemene gebruiksregels).

1.4 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen en participatie

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan worden binnen het plangebied werkzame erkende wijkorganen betrokken. Dit is geen wettelijke procedurestap, maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Tweede Emmastraat 6**” is wijkraad Horstlanden Veldkamp actief. Op 14 juni 2023 is een informatiebijeenkomst gehouden over het plan. Hierbij was een lid van de wijkraad aanwezig en diverse omwonenden. In de bijeenkomst is het voorlopige ontwerp van de woningen en de inrichting van het perceel getoond en was er mogelijkheid voor het stellen van vragen. De sfeer en reacties op het plan waren positief. Aanvullend is de wijkraad per e-mail geïnformeerd over het plan en de stand van zaken en kon zij advies uitbrengen indien gewenst. De wijkraad heeft hier op 3 november

2023 per e-mail positief op gereageerd.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en relevante diensten van het Rijk.

Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Het bestemmingsplan **"Tweede Emmastraat 6**" maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg.

Procedure

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: **"Tweede Emmastraat 6**" in voorbereiding te nemen op 25 oktober 2023 gepubliceerd in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

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

De aankondiging van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan **"Tweede Emmastraat 6**" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 13 december 2023 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in het Gemeenteblad.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht.

Rechtsbescherming

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

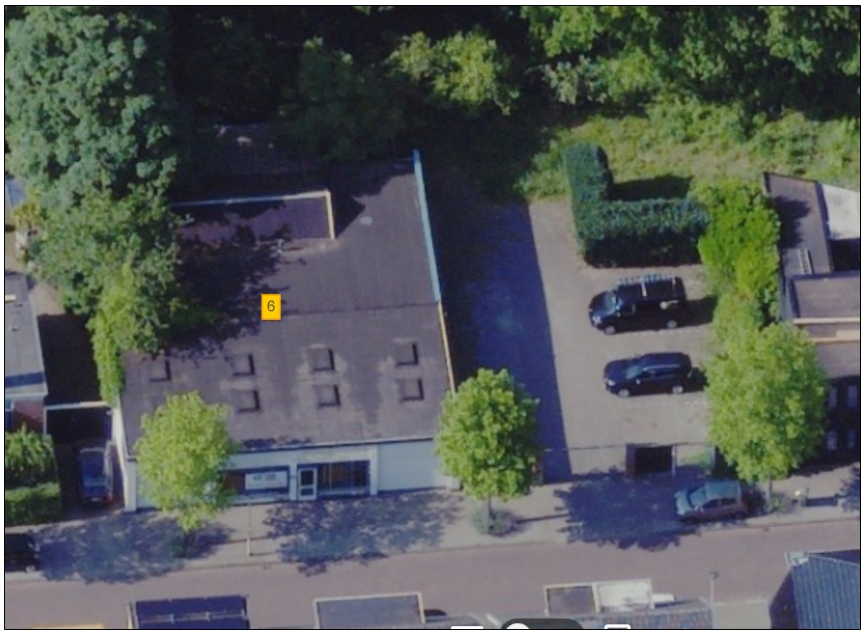
2.1 Het plan

Huidige situatie

Het perceel aan de Tweede Emmastraat 6 heeft de bestemming 'bedrijf'. Het was tot voor kort in gebruik als reclamebedrijf. Er is een bedrijfspand, een parkeerplaats en omheining aanwezig. Hieronder zijn foto's te zien van de huidige situatie van het perceel.



Afbeelding 1.3: Huidige situatie plangebied, bezien vanaf de weg (oktober 2023)



Afbeelding 1.4: Huidige situatie plangebied, bezien vanuit zuiden (mei 2023)

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is van plan het bestaande bedrijfspand te slopen en daarvoor in de plaats drie

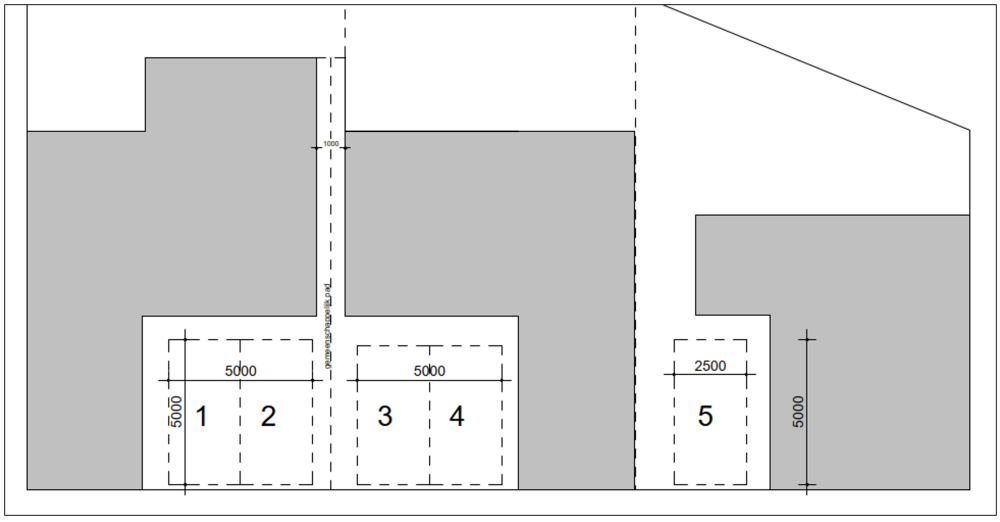
grondgebonden woningen te bouwen. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan Tweede Emmastraat 6 maakt de ontwikkeling mogelijk.

Onderstaand is een concept-visualisatie weergegeven van de nieuwe woningen. De woningen worden maximaal 6 meter hoog waarbij een deel maximaal 3 meter hoog mag zijn. Zo blijft er zicht op de bomen achter de woningen (Volkspark) vanuit de overkant van de Emmastraat.



Afbeelding 1.5: Visualisatie beoogde situatie (concept-ontwerp)

De woningen zijn bereikbaar via de Tweede Emmastraat. Op eigen terrein is ruimte voor 5 parkeerplaatsen, waarmee het plan voldoet aan de parkeernorm. De beoogde parkeerplaatsen zijn hieronder weergegeven (concept).



Afbeelding 1.6: Overzicht parkeerplaatsen op eigen terrein (concept)

Direct ten noorden van het perceel wordt een klein stukje gemeentegrond herbestemd van 'Bedrijf' naar 'Groen - Park', zodat de bestemming weer aansluit bij het Volkspark.

2.2 Behoefte en beleid

Het bestemmingsplan voorziet in drie vrijstaande grondgebonden woningen 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 drie grondgebonden woningen in de koopsector worden toegevoegd. Met de bouw van deze grondgebonden woningen wordt ingezet op doorstroming op de woningmarkt.

In de Visie Werklocaties is het perceel niet opgenomen als een (te behouden) binnenstedelijke werklocatie. Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is dus niet in strijd met de Visie Werklocaties.

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 Tweede Emmastraat 6 geldt de welstandsidentiteit 'Dorpse linten'.

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

Met de bouw van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de criteria voor Dorpse linten, zoals de variatie in bouwstijlen en de situering vaak direct aan de weg. Een wijziging van de Welstandsnota is niet nodig.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

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

Het bestemmingsplan heeft tot doel de realisatie van drie nieuwe woningen. Hiervoor wordt een oud pand gesloopt. Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit als bedoeld 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 plangebied worden drie woningen gerealiseerd. Dit is geen milieubelastende activiteit en heeft geen relevante invloed op het woon- en leefklimaat van gevoelige functies in de omgeving.

Een woning is een milieugevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen rondom het plangebied van het bestemmingsplan aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

In de omgeving zijn enkele bedrijven/bedrijfspercelen aanwezig. Het gaat om een pand ten zuidwesten van het plangebied (Tweede Emmastraat 41) dat gebruikt wordt/werd voor opslag (o.a. door een handel in vloeren/laminaat) en ten westen van het plangebied (Tweede Emmastraat 12 en 14) om een beveiligingsbedrijf en een schoonmaakbedrijf. Het betreffen geen werkzaamheden die voor relevante hinder in het plangebied kunnen zorgen. Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

Daarnaast zorgen de nieuwe woningen in het plangebied ook niet voor een (extra) belemmering van de (mogelijke) bedrijfsactiviteiten op de betreffende bedrijfspercelen Tweede Emmastraat 41, 12 en 14. Voor alledrie de bedrijfspercelen geldt namelijk dat er al gevoelige bestemmingen (woningen en een bed and breakfast) aanwezig zijn op kortere afstand van de bedrijfsbestemming dan de afstand tot de beoogde woningen in het plangebied. Op de percelen kunnen dus geen (nieuwe) bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die niet samengaan met de dichterbij gelegen bestaande gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het plan leidt ook niet tot (extra) belemmeringen voor bedrijven in de omgeving.

3.1.3 Bodemkwaliteit

Het bestemmingsplan maakt de bouw van drie grondgebonden woningen mogelijk op een locatie waar volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf' geldt. Ten behoeve van de realisatie van de woningen is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit (incl. asbest en PFAS). Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze plantoelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de grond en in het grondwater geen concentraties van bodemverontreinigende stoffen zijn aangetroffen waarvoor nader onderzoek noodzakelijk zou zijn, met uitzondering van asbest. In één van de inspectiegaten bleek het gewogen asbestgehalte hoger te zijn dan de 'interventiewaarde'. Dat is formeel aanleiding voor een nader onderzoek naar asbest. De onderzoeksopzet voor dit nader onderzoek is afgestemd met de gemeente. Als uit het nader onderzoek noodzakelijke acties voortkomen (zoals sanering), dan moeten die uitgevoerd worden voorafgaand aan de uitvoering van het project. Deze eventuele acties zijn geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering 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 wegverkeerslawaai

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

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. Volgens artikel 76a/77 van de Wgh is akoestisch onderzoek verplicht bij een bestemmingsplan waarin nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt binnen onderzoekszones van wegen als bedoeld in artikel 74 van de Wgh.

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, eerste lid, onder b Bgh).

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. 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.

Situatie bestemmingsplan Tweede Emmastraat 6 en resultaten onderzoek

Het plangebied ligt binnen de zone uit de Wet geluidhinder van de Pathmossingel, de Volksparksingel en de Westerval. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de te realiseren woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (incl. aftrek 5 dB artikel 110g Wgh). De geluidbelasting (inclusief 5 dB reductie) bedraagt respectievelijk 41 dB, 42 dB en 28 dB. Een hogere waarde is daarom niet nodig.

Ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat in/bij de woningen) mag het binnenniveau (geluid in de woningen) als gevolg van de cumulatieve geluidbelasting conform de Geluidnota (en in lijn met Bouwbesluit) maximaal 33 dB bedragen. Dat wordt doorgaans bereikt bij maximaal 53 dB op de gevel, uitgaande van een minimale gevelwering van 20 dB. Uit het onderzoek blijkt dat de wegen in de

omgeving van het projectgebied (incl. Tweede Emmastraat) zorgen voor een cumulatieve geluidsbelasting van maximaal 60 dB (exclusief reductie). De waarde van 53 dB wordt dus overschreden. Aanvullende (gevel)voorzieningen zijn daarom noodzakelijk. Zie verder onder conclusie.

Ook moet er op basis van de Geluidnota een geluidluwe gevel en bij voorkeur een geluidluwe buitenruimte zijn (als er buitenruimte is). Aan deze voorwaarde voldoet het plan.

Railverkeerslawaai, luchtvaartlawaai en industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone of dermate in de nabijheid van een spoorlijn, vliegveld Twente of een gezoneerd industrieterrein, dat onderzoek op deze punten nodig is. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden. In paragraaf 3.1.2 is ingegaan op mogelijke hinder en belemmering van bestaande bedrijven in de omgeving.

Conclusie geluid

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de in het bestemmingsplan "Tweede Emmastraat 6" te realiseren woningen.

Zoals hiervoor aangegeven ondervinden de woningen een relevante (cumulatieve) geluidsbelasting vanwege een geluidsbron waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is, namelijk de Tweede Emmastraat (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. Bij de omgevingsvergunning bouwen wordt daar aan getoetst.

3.1.5 Luchtkwaliteit

Het voorliggende plan maakt drie extra woningen mogelijk ten opzichte van de huidige situatie. 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 drie 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 blijkt dat het plangebied voldoet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.1.6 Externe veiligheid

Binnen en in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van relevante risicovolle inrichtingen of transport van gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid vormt geen belemmering 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.

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 het 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 0,20 m boven straatpeil en bij voorkeur 0,30 m (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 "Tweede Emmastraat 6"

Het bestemmingsplan beoogt het planologisch mogelijk maken van drie vrijstaande grondgebonden woningen. Met deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlak niet toe, aangezien het plangebied in de huidige situatie in gebruik is als bedrijfspand en (verharde) parkeerplaats (zie paragraaf 2.1).

Wel betekent de functiewijziging dat op eigen terrein voorzien moet worden in voldoende regenwaterberging per m^2 verhard oppervlak. In de regels van dit bestemmingsplan is een verplichting opgenomen voor het realiseren van waterberging bij bouwplannen. De bergingsvoorzieningen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. Naar huidig inzicht zal (o.a.) gewerkt worden met infiltratiekratten op iedere kavel. Het water kan

vervolgens infiltreren in de bodem of vertraagd afgevoerd worden naar een hemelwatervoorziening in het openbaar gebied.

De omgeving van het plangebied is gevoelig voor wateroverlast. Om het risico op water in woningen te beperken, ligt het begane grondpeil van de bebouwing bij voorkeur 30 cm boven de kruin van de openbare weg. Het bouwplan mag niet leiden tot een toename van afvoer van grondwater en er moet voldoende ontwatering zijn 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 worden 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.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied “Tweede Emmastraat 6”

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt ten westen van de binnenstad 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. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden 'Aamsveen' ligt op meer dan 5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Andere Natura 2000 gebieden liggen nog verder 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. 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.

Stikstofdepositie

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is 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 in bijlage 3 deze plantoelichting.

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

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om drie grondgebonden woningen te realiseren. Om dat te kunnen doen moet het bestaande bedrijfspand gesloopt worden. Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

Op basis van het onderzoek kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling kan worden uitgevoerd zonder verbodsbepalingen uit hoofdstuk 3 (beschermde planten- en diersoorten) van de Wet natuurbescherming te overtreden. Wel is ontheffing voor de egel nodig. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze wordt verleend. Eventueel noodzakelijke mitigerende of compenserende maatregelen op grond van de ontheffing vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Eventuele maatregelen zorgen er wel voor dat bij de uitwerking en inrichting rekening gehouden moet worden met de egel.

Verder moet er zorgvuldig gehandeld worden zoals beschreven in het bijgevoegde rapport van het uitgevoerde onderzoek. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het buiten de voortplantingsperiode van vogels uitvoeren van werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten.

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 “Tweede Emmastraat 6” is niet gelegen binnen de grenzen van of nabij een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. 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

Ten noorden van het plangebied ligt het Volkspark. Dit is een waardevol gebied vanuit cultuurhistorisch oogpunt. De waarde van het Volkspark wordt niet negatief beïnvloed door het plan. Wel wordt een klein stukje gemeentegrond aan de noordzijde van het plangebied 'teruggegeven' aan het Volkspark door de bestemming om te zetten van 'Bedrijf' naar 'Groen - Park'. Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren of bouwwerken aanwezig. Cultuurhistorische waarden worden dus niet aangetast door het plan.

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 circa 640 m2 groot. Bovendien wordt niet het gehele plangebied verstoord over een diepte van 50 cm of meer. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Wel blijft aanduiding 'archeologische onderzoeksgebied b' behouden in het bestemmingsplan, 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 specifieker 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 "Tweede Emmastraat 6" 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 “**Tweede Emmastraat 6**”.

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.

In Artikel 3 is een reikwijdte-bepaling opgenomen om de regels van de paraplu-bestemmingsplannen "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" en "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" van toepassing te laten blijven.

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 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

Groen - Park (artikel 4)

De bestemming “Groen - Park” is bedoeld voor de stads-, wijk- en/of buurtparken en zijn bestemd voor een park met groenstroken, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, recreatief medegebruik en nutsvoorzieningen.

Wonen (artikel 5)

De bestemming “Wonen” is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. 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 9.1)

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied B" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m^2 en bovendien een verstoringsdiepte 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. Voorliggen 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.

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 6)

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

algemene bouwregels (artikel 7)

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

algemene gebruiksregels (artikel 8)

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 9)

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 10)

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 11)

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 12.1)

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 12.2)

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 flexibiliteitmogelijkheden 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 en 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 die zich 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.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Het plan maakt drie grondgebonden woningen mogelijk. 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 de initiatiefnemer ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten verhaalt middels een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer.

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

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Maart 2024, gemeente Enschede

enschede.nl