

Toelichting

**Bestemmingsplan
Welnalaan 5**

Status: Vastgesteld

Welnalaan 5

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	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Bestemmingsplan	7
2.2 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	9
2.3 Welstand en beeldkwaliteit	11
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets	12
3.1 Toetsing aan de relevante milieueisen	12
3.2 Water	17
3.3 Natuur	19
3.4 Economische Uitvoerbaarheid	20
Bijlagen bij de toelichting	23
Bijlage 1 Ontwerp-besluit Hogere Grenswaarde	24

Toelichting

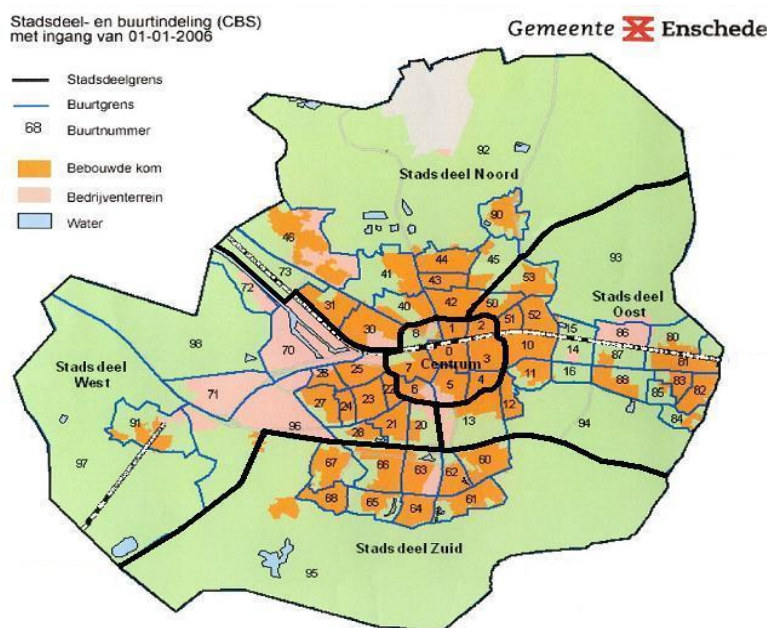
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Welnalaan 5" beoogt om het Rijksmonument, het "Welna", dat bestemd is als "Kantoor" om te zetten naar en woning. Gekozen wordt voor de bestemming "Groen - Landgoedpark". De bestaande bestemming "Kantoor" komt dan te vervallen. Ook wordt het mogelijk om een bijgebouw te realiseren, met een inhoud van maximaal 750 m³.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De gemeente Enschede is ingedeeld in stadsdelen, wijken en buurten. Het gebied waarop het bestemmingsplan "Welnalaan 5" betrekking heeft, is gelegen in het stadsdeel Noord. Het betreffende gebied is gelegen net buiten de bebouwde kom van het noordoostelijk deel van Enschede. Het gebied waarop het Bestemmingsplan "Welnalaan 5" betrekking heeft wordt globaal begrensd door de Oldenzaalsestraat in het oosten. Welnalaan 5 ligt in het stadsdeel Enschede-Noord. Aan de andere kant van de Oldenzaalsestraat staat de fabrikenbuitenplaats (het Stokhorst), Het Bouwhuis en Het Amelink.



Het plangebied heeft volgens de kaart stads- en buurtindeling Enschede het volgnummer 45 (Voortman, Amelink en Het Achtervoort). Een gebiedsdeel ten oosten van de Welnaweg behoort tot het werkingsgebied van de Stichting Dorpsraad Lonneker. Het plangebied is zijn alle gronden die in eigendom zijn van de eigenaar van Welnalaan 5.

Onderstaande luchtfoto uit 2022 rode lijnen geven de plek aan van Welnalaan 5



De locatie met rood aangegeven van Welnalaan 5



Bron: luchtfoto Enschede & Losser 2022 (GIEL)

De locatie van Welnalaan 5 in Enschede.

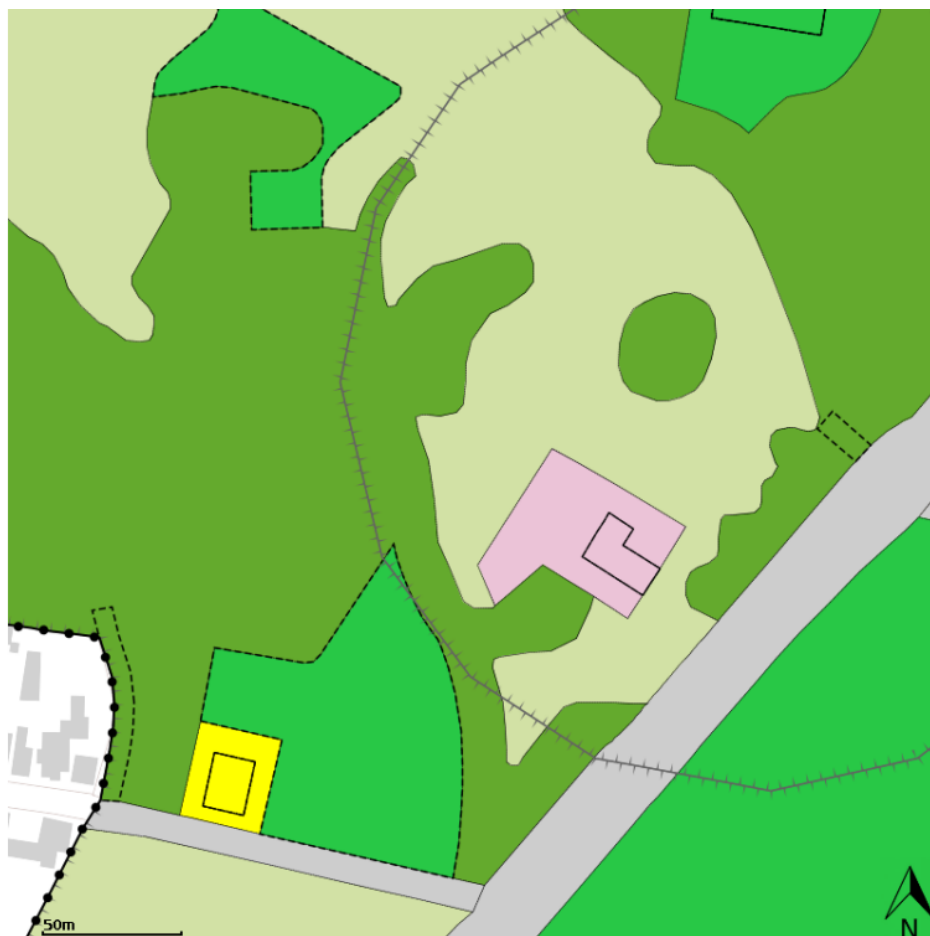
1.3 Geldende juridische regelingen

Het gebied van het voorliggende bestemmingsplan Welnalaan 5 valt onder het bestemmingsplan "Groene Scheg 2016", dat op 6 februari 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. In dit bestemmingsplan heeft het de bestemming kantoor gekregen.

Het landhuis 't Welna heeft in het bestemmingsplan "Groene Scheg herziening 1" in plaats van een woonbestemming een kantoorbestemming gekregen. Dit bestemmingsplan is in 2012 vastgesteld. Een en ander had te maken met de onaantrekkelijkheid (onverkoopbaarheid) van het landhuis als woonhuis als gevolg van zijn directe ligging aan de drukke Oldenzaalsestraat waarbij het geluidsaspect (geluidsoverlast) een belangrijke rol speelt. Tevens zou de monumentale status van dit pand (rijksmonument) teveel beperkingen opleggen ten aanzien van de woonwensen van eventueel toekomstige bewoners en zou het landhuis onevenredig grote investeringen van hen vergen om dit pand enigszins bewoonbaar te maken en in oude luister te herstellen.

Om de functie wonen op het landgoed 't Welna te behouden is aan de noordzijde van de Voortmansweg, nagenoeg op de plek waar zich vroeger ook al een woonhuis bevond en nabij een in ere te herstellen boomgaard en moestuin, een nieuw woonhuis gedacht, echter niet in de vorm van een landhuis. Met deze toevoeging van een woonhuis op deze locatie wordt min of meer de oude situatie zoals die voor de tweede wereldoorlog bestond, deels in ere hersteld.

De nieuwe eigenaar heeft aangegeven het landhuis wederom als woning te willen gebruiken en was wel bereid om de groter investeringen te maken om het landhuis in oude luister te herstellen en te voldoen aan de eisen met betrekking tot geluidreductie. Het landhuis is in 2021 vakkundig gerestaureerd. Het pand is een rijksmonument. De kantoorbestemming komt derhalve te vervallen met dit bestemmingsplan.



Bron: "Groene Scheg 2016" ruimtelijkeplannen.nl

De locatie van Welnalaan 5 in Enschede in het huidige bestemmingsplan "Groene Scheg 2016".

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het verzoek van de huidige eigenaar om Welnalaan 5 om te zetten van kantoor naar wonen/landhuis past in ons huidige beleid om de totale oppervlakte van panden met de bestemming kantoor te reduceren. De eigenaar heeft veel geïnvesteerd om het landhuis 't Welna in oude stijl te restaureren. In 2012 had niemand belangstelling om in dit pand te gaan wonen. De huidige eigenaar heeft het monument verduurzaamd en geschikt gemaakt voor bewoning en is akkoord met de voorwaarden dat de bestemming kantoor komt te vervallen. Gezien de status van het rijksmonument wordt gekozen voor de bestemming "Groen - Landgoedpark".



Bron: Kavel10 02/04/2022

Op de luchtfoto is het rijksmonument "Welna" te zien. Rechts is de Oldenzaalsestraat te zien.

Bron: cultureelerfgoedenschede.nl

Het achteraanzicht van het "Welna".



Bron: terkuile.net

Een foto van het "Welna" in het begin van de 20e eeuw.

2.1 Bestemmingsplan



Bestemmingsplan Welnaweg 5 zoals deze tervisie is gelegd.

In 2012 was de ambitie van de gemeente om door herziening 1 van het bestemmingsplan "Groene Scheg" het gebied te ontwikkelen tot een landgoederenzone. Er werden drie nieuwe landhuizen gebouwd en een nieuw woonhuis aan de Voortsweg (Welnalaan 9). In de uiteindelijke situatie beslaat het landgoed 't Welna een oppervlakte van ca. 6,6 hectare, 't Engelse Werk ca. 5,2 hectare, 't Voortman ca. 8,4 hectare en tenslotte 't Amelinksbos ca. 6,1 hectare. Het doel van deze herziening was om het gebied toegankelijker en beleefbaarder gemaakt wat overeenkomt met de ambitie van de gemeente Enschede om de betekenis van de "Groene Scheg" als stedelijk uitloophet te versterken.

Het landhuis 't Welna krijgt door dit bestemmingsplan opnieuw een woonbestemming door de bestemming "groen-landgoedpark". Gekozen is om alle gronden van de eigenaar van Welnalaan 5 mee te nemen in het bestemmingsplan. De gronden hebben de bestemmingen "Bos", "Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarde", en "Groen - Landgoedpark". Gekozen is om de toegangswegen van de landhuizen met de aanduiding "ontsluiting" aan te geven. In de bestemming "Bos" moeten deze wegen halfverhard worden aangelegd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is gekozen om de nieuwe ontsluiting niet aan te geven en aan te sluiten bij de oorspronkelijke ontsluitingswegen. Het plan wordt derhalve gewijzigd vastgesteld.



Bestemmingsplan na aanpassing zienswijze. Ontsluiting is op de oude plek aangegeven. Nieuwe ontsluiting is komen te vervallen.

2.2 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen





Achtergrondinformatie over het landhuis "Welna"

Het landhuis 't Welna is in 1906 gebouwd in opdracht van de Twentse textielfabrikant B.W. ter Kuile naar een ontwerp van de architect Karel Muller. De dwars geplaatste vleugel is in 1916 aangebouwd als kantoorgedeelte, eveneens naar een ontwerp van Karel Muller. De eclectische bouwstijl met elementen uit de chalet- en Engelse cottage-stijl is kenmerkend voor de Twentse buitenhuizen die Karel Muller voor verschillende Twentse fabrikanten heeft ontworpen. Het huis ligt in een groene setting langs de Oldenzaalsestraat, net buiten de bebouwde kom aan de noordoostzijde van de stad Enschede richting Lonneker. Van de oorspronkelijke tuinaanleg van P.H. Wattez resteert slechts nog een gedeelte direct rond het huis.

Het landhuis 't Welna is van cultuurhistorische- en architectuurhistorische belang vanwege:

- De oorspronkelijke functie als buitenhuis van de textielfabrikant B.W. ter Kuile;
- De eclectische bouwstijl met elementen van de Engelse cottage- en chaletstijl die kenmerkend is voor de Twentse landhuizen ontworpen door Karel Muller in de periode 1900-1915
- De gaafheid van het exterieur.

In de loop der tijd heeft het landhuis 't Welna zijn woonbestemming verloren en kreeg op een bepaald moment te maken met veel achterstallig onderhoud en verval. Het verwaarloosde pand is door particulieren aangekocht en gerestaureerd. Op deze wijze kon dit karakteristieke pand voor de stad behouden blijven. Het verzoek van de huidige eigenaren is om de kantoorbestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Advies en conclusie van de Monumentencommissie

Te commissie begrijpt de wens van de aanvrager om in het landhuis "Welna" te wonen. Het pand is oorspronkelijk ontworpen als woonhuis. De commissie waardeert het dat het gebruik van het monumentale pand op deze wijze gecontinueerd kan worden en oordeelt positief ten aanzien van de monumentale aspecten van de voorgenomen bestemmingswijziging. Na de behandeling van de bestemmingswijziging geeft de commissie collegiaal advies over het voornemen om een bijgebouw te realiseren. Dit collegiale advies is vooruitlopend op een mogelijke toekomstige aanvraag voor het bouwen van een bijgebouw uitgaande van bouw mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. Het schematisch getekende bijgebouw is vrij fors. De commissie reikt aan om te onderzoeken of het bijgebouw opgedeeld kan worden in twee volumes waardoor de landschappelijke inpassing verbeterd en de compositie van hoofd- en bijgebouwen mooier wordt.

CONCLUSIE

De monumentencommissie concludeert dat het ingediende plan tot bestemmingswijziging in dit stadium van de planontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden. Het bijgebouw moet passen bij de compositie van hoofd- en bijgebouw.

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. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Welnalaan 5" geldt de welstandsidentiteit(en) "Buitenplaatsen en landgoederen". Hieronder wordt de belangrijkste uitgangspunten en sturingselementen aangegeven.

a. Identiteit "Buitenplaatsen en landgoederen":

Op een buitenplaats werd meestal alleen gewoond. Een typische buitenplaats heeft een chique hoofdhuis met één of twee bijgebouwen, bijvoorbeeld een koetshuis en een theekoepel, in een speciaal aangelegde parktuin. Op een landgoed werd -en wordt- ook gewerkt en geproduceerd. Een landgoed heeft daarom meer bijgebouwen, zoals een pachtboerderij en een orangerie, en behalve een park ook landerijen. Maar kenmerkend voor zowel een landgoed als ook een buitenplaats is dat gebouwen en park onderdeel zijn van een specifiek ontworpen harmonische constructie. De gebouwen zelf hebben een bijzondere, expressieve architectuur en esthetiek. Omdat door de eeuwen heen steeds veranderingen hebben plaatsgevonden, zijn bij veel landgoederen en buitenplaatsen sporen van allerlei stijlen te zien. De eclectische architectuur en samenspel tussen bebouwing en landschap maakt elk landgoed en elke buitenplaats uniek en een cultuurhistorisch monument op zich.

Conclusie Welstand en beeldkwaliteit

De stadsbouwmeester is van oordeel dat het ingediende plan om Welnalaan 5 te gebruiken als woning niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan de relevante milieueisen

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

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.

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

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

Toetsing bestemmingsplan "Welnalaan 5" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan "Welnalaan 5" heeft (mede) tot doel omzetting van de bestemming "kantoor" naar "landhuis" en het mogelijk maken van een bijgebouw. Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit / project als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r. beoordeling dient te worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

3.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

Veel potentiële conflictsituaties waarbij milieuaspecten in het geding zijn, kunnen worden voorkomen door toepassing van zonering. Zonering is in zijn algemeenheid een ruimtelijk middel voor het invullen en beheren van de ruimte. Hierbij wordt een scheiding tussen verschillende, vaak conflicterende, functies aangehouden. Vanwege dit ruimtelijk structurerend karakter kan een zonering in het bestemmingsplan juridisch worden vastgelegd.

In verband met de voorbereiding van het bestemmingsplan "Welnalaan 5" heeft een inventarisatie plaatsgevonden van bestaande en geprojecteerde bedrijvigheid in en rondom het plangebied, die van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied. Er is onderzoek gedaan naar de potentiële milieubelasting van deze inrichtingen (bedrijven en voorzieningen). De milieubelasting en de bijbehorende contouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Aan de hand van dossieronderzoek is, met behulp van de gemeentelijke bedrijvenlijst, en de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", van de aanwezige en toekomstige bedrijven en voorzieningen binnen en rondom het plangebied de milieucategorie bepaald. Tevens is een beknopte beschrijving gemaakt van de (bedrijfs)activiteiten en worden voor elk bedrijf of voorziening per milieuaspect de wenselijke afstanden tot woningen aangegeven.

Als leidraad voor de inventarisatie heeft het Inrichtingenbestand van de afdeling Vergunningen van de gemeente Enschede gediend. Met behulp van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering"(2009), is van de inrichtingen de milieucategorie bepaald. Tevens zijn per inrichting de bedrijfsactiviteiten aangegeven, alsmede per milieuaspect de wenselijke afstanden tot woningen.

Beschrijving inrichtingen zoals bekend in het inrichtingenbestand:

Adres	Naam	Omschrijving activiteit	Cat.	Milieu-a spect	Indicatieve afstand in m'
Blijdensteinbleekweg 30	Kwekerij Heutinck	kwekerij	2	geluid	30 m
Klaaskateplein	Ariëns zorgpalet	zorgcentrum	2	geluid	30 m
Oldenzaalsestraat/ Kotkampweg 65	Healthcentrum Trifora	'sporthal'	3.1	geluid	50 m
Voortsweg 225	Buurtcentrum Voortsweg	buurtcentrum	2	geluid	30 m
Voortmansweg 88	Meijerink	installatiebedrijf	2	geluid	30 m
Welnaweg 100	Het Bouwhuis	zorgcentrum	2	geluid	30 m

Voor genoemde bedrijven moeten voldoen aan de regelgeving van het Activiteitenbesluit Milieubeheer.

Beoordeling bedrijf categorie 3.1 en hoger.

Uit de inventarisatie blijkt dat er nabij het plangebied van het bestemmingsplan een bedrijf aanwezig is met een milieucategorie 3.1. Het gaat hierbij om het "Healthcentrum Trifora" aan de Kotkampweg 65. Gelet op de grote afstand tot het pand Welnalaan 5 in het plangebied van dit bestemmingsplan (meer dan 300 meter) en de ligging van dit bedrijf met een ontsluiting vanaf de Kotkampweg, vormt deze geen belemmering voor de omzetting van kantoor naar een woonbestemming.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

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

3.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

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

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Welnalaan 5"

Het bestemmingsplan "Welnalaan 5" is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande situatie is vastgelegd. Voor gebieden die in dit bestemmingsplan conserverend zijn bestemd, is een onderzoek naar de bodemgesteldheid achterwege gebleven, omdat de resultaten van een dergelijk onderzoek de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet beïnvloeden.

Conclusie bodemkwaliteit

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

3.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan 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 bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen en/of de transformatie van bestaande panden naar wonen of een andere geluidgevoelige functie 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. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het ook noodzakelijk zijn dat akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd in situaties dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

Wegverkeerslawaaï

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

Op geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde is uitsluitend mogelijk indien een hogere waarde wordt vastgesteld. Het vaststellen van een hogere waarde is pas mogelijk indien aangetoond wordt dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard), en voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Geluidsnota Enschede (verder Geluidnota). De Geluidnota is op 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijk herzien) vastgesteld.

Akoestisch onderzoek

Het pand Welnalaan 5 ligt binnen de onderzoekszone van de Oldenzaalsestraat. Naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer is door Akoestisch Buro Tideman een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Tevens is de geluidwering van de gevels onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek geluidwering en geluidbelasting functiewijziging kantoor naar woning Welnalaan 5 Enschede; projectnr. 20.156.01; versie 04; d.d. 17 mei 2021". Het rapport is als bijlage bij de planregels gevoegd.

Resultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het verkeer op de Oldenzaalsestraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. De geluidsbelasting vanwege de Oldenzaalsestraat bedraagt 61 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Daarmee wordt voldaan aan de ten hoogste vast te stellen hogere waarde van 63 dB.

In het akoestisch onderzoek is de aardenwal die tussen het pand Welnalaan 5 en de Oldenzaalsestraat is aangebracht meegenomen. De wal is aangelegd als zichtwal en heeft vanwege de stompe hoek een beperkt akoestisch effect.

Onderzocht is of door middel van bron- en of overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting kan worden gereduceerd. Uit het rapport blijkt dat maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen onvoldoende effect hebben of bezwaren ontmoeten van verkeerskundige, stedenbouwkundige of financiële aard.

De bestemming van het pand Welnalaan 5 kan uitsluitend in wonen worden gewijzigd als een hogere waarde wordt vastgesteld. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder en de Geluidnota om een hogere waarde vast te stellen wordt voldaan. Het pand Welnalaan 5 beschikt over een geluidluwe gevel waaraan de buitenruimte is gesitueerd.

Om aan het binnenniveau van 33 dB te voldoen is een gevelwering nodig van 30 dB. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat daaraan wordt voldaan. Voorwaarde daarbij is dat om te kunnen ventileren met gesloten ramen muurdempers worden geplaatst of dat de woning mechanisch gebalanceerd wordt geventileerd.

Conclusie wegverkeerslawaaï

Vanwege het wegverkeer op de Oldenzaalsestraat bedraagt de geluidsbelasting op de gevel van het pand Welnalaan 5 ten hoogste 61 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet

geluidhinder. Wel wordt voldaan aan de ten hoogste vast te stellen waarde van 63 dB. Een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde is uitsluitend mogelijk indien een hogere waarde wordt vastgesteld. Aan de voorwaarden uit Wet geluidhinder en de Geluidnota voor het vaststellen van een hogere waarde kan worden voldaan. Om aan het binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen moeten om te kunnen ventileren bij gesloten ramen muurdempers worden geplaatst of moet de woning mechanisch gebalanceerd worden geventileerd.

Railverkeerslawaai

1. Het plangebied van het bestemmingsplan **"Welnalaan 5"** is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege railverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

Industrielawaai

1. Het plangebied van het bestemmingsplan **"Welnalaan 5"** is niet gelegen in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan "Welnalaan 5" niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege industrielawaai kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Wet geluidhinder

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

3.1.5 Luchtverkeerslawaai

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

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Welnalaan 5"** is niet gelegen in de nabijheid van het vliegveld Twente en is ook niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld. Een nadere toetsing aan het Luchthavenbesluit vanwege luchtverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Luchtverkeerslawaai

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

3.1.6 Luchtkwaliteit

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

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

Luchtkwaliteit en het plangebied "Welnalaan 5"

Het bestemmingsplan **"Welnalaan 5"** is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande situatie is vastgelegd. Vaak betekent dit ook dat de in dit plan geprojecteerde bestemmingen niet wezenlijk afwijken van die in het geldende bestemmingsplan. Voor gebieden die in dit bestemmingsplan conserverend zijn bestemd, is een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gebleven, omdat de resultaten van een dergelijk onderzoek de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet beïnvloeden.

Conclusie luchtkwaliteit

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

3.1.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "**Welnalaan 5**" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is. Bovendien wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen in het bestemmingsplan "" expliciet uitgesloten. Een nadere toetsing aan het Bevi en/of het BRZO kan daarmee achterwege blijven.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "**Welnalaan 5**" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Bevb kan daarmee achterwege blijven.

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

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

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "**Welnalaan 5**" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. Een nadere toetsing aan het Basisnet Weg kan daarmee achterwege blijven.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "**Welnalaan 5**" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water. Een nadere toetsing aan het Basisnet Water kan daarmee achterwege blijven.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “**WeInalaan 5**” of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor. Een nadere toetsing aan het Basisnet Spoor kan daarmee achterwege blijven.

Gebruik van luchthavens

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

Het plangebied van het bestemmingsplan “**WeInalaan 5**” is hemelsbreed op ca. 4 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

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

3.2 Water

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

Hemelwater

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

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

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

Afvalwater

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

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewaterstelsel zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen en de gemeente Enschede leidend. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is.

Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken, tenzij dit oppervlaktewater mede als doel heeft grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken. De aanleghoogte van nieuw oppervlaktewater dient zodanig te zijn dat de overstromingskans vanuit oppervlaktewater beperkt wordt tot eens per 100 jaar ($T=100$). Bij ontwikkelingen nabij watergangen geeft het waterschap Vechtstromen een aanleghoogte advies.

Grondwater en ontwatering

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

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

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

Afwatering

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

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

Waterhuishouding en het bestemmingsplan "Welnalaan 5" (conserverend plan)

Het bestemmingsplan "Welnalaan 5" is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande situatie is vastgelegd. Vaak betekent dit ook dat de in dit plan geprojecteerde bestemmingen niet wezenlijk afwijken van die in het geldende bestemmingsplan.

Water.

* Bestaande situatie

Het plangebied van het bestemmingsplan "Welnalaan 5" maakt onderdeel uit van het stroomgebied van de Vanekerbeek met in het plangebied de beeklopen van de Beek over 't Welna en Bolhaarbeek. De brongebieden van deze beken liggen net ten oosten van het plangebied aan de overzijde van de Oldenzaalsestraat. In samenhang met het reliëf van het maaiveld en de hellingshoek van de watervoerende lagen, stroomt hier ook het grondwater in westelijke richting af. Voor de Roombeek, Vanekerbeek, Beek over het Welna en Bolhaarbeek zijn plannen ontwikkeld voor het herstel van dit bekensysteem.

Het behouden en versterken van de samenhang tussen hoogteligging, bodem en waterhuis- ding enerzijds, en vegetatie en intensiteit van het grondgebruik anderzijds. Dit komt tot uitdrukking in de waterhuishouding van het gebied. Hierbij is het streven er op gericht om het water langer in het gebied vast te houden; op het vertragen van de afstroming en het vergroten van de overstromingscapaciteit van de beken door middel van het opzetten van het waterpeil in de beken en het afgraven van de oevers. Ook de aanleg van (bergings)vijvers en een retentiegebied dragen hieraan bij. De plannen waarbij het water langer wordt vastgehouden door middel van maatregelen die de afstromingsnelheid van deze beken vertragen en de overstromings- capaciteit ervan vergroten, worden door het waterschap Regge en Dinkel on- derschreven.

Conclusie

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

3.3 Natuur

3.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

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

Beschermde natuurgebieden en het plangebied "Welnalaan 5"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Welnalaan 5" is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden "Aamsveen" en "Dinkelland" zijn op respectievelijk ca. 6 kilometer ten zuidoosten en 5 kilometer ten noordoosten van het plangebied gelegen.

Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling(en) in relatie tot de afstand van de ontwikkelingslocatie(s) tot het Natura 2000 gebied Aamsveen kunnen significant negatieve gevolgen voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied op voorhand met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

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 plaanpassing 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 "Welnalaan 5"

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een bijgebouw van 200m² te realiseren.

Het aanwezige bouwwerk is het rijksmonument "Welna". Het "Welna" ligt verscholen in het groen langs de Oldenzaalsestraat. Direct rond het huis is een klein deel van de oorspronkelijke tuinaanleg overgebleven. Verder wordt het monument omringd door weilanden.

De functieverandering op zich heeft geen effect op de beschermde soorten. De locatie waar de uitbouw wordt gerealiseerd ligt op het erf van de villa en bestaat uit erfverharding. Bomen, waterpartijen of bouwwerken zijn op de locatie waar het bijgebouw is gepland niet aanwezig. Erfverharding maakt nooit een belangrijk onderdeel uit van de functionele leefomgeving van beschermde soorten.

Het plangebied heeft in 2011 onderdeel uitgemaakt van ecologisch onderzoek. Het betreft het rapport "Natuurwaardenonderzoek landgoederenzone 'De Groene Scheg' te Enschede" van Tuitert natuuronderzoek en fotografie. Binnen het plangebied zijn in het rapport geen waarnemingen van beschermde soorten of waarden opgenomen.

In de Nationale data flora en fauna (Ndf) zijn geen waarnemingen aanwezig van beschermde soorten in of in de directe omgeving van het plangebied. De functieverandering van kantoor naar woning heeft geen effect op beschermde soorten.

De locatie waar de uitbouw wordt gerealiseerd ligt op het erf van de villa en bestaat uit erfverharding. Bomen, waterpartijen of bouwwerken zijn op de locatie waar het bijgebouw is gepland niet aanwezig. Erfverharding maakt nooit een belangrijk onderdeel uit van de functionele leefomgeving van beschermde soorten.

Conclusie:

Gelet op het voorgaande kan op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de aangevraagde activiteit kan worden gerealiseerd zonder verbodsbepalingen in hoofdstuk 3 (soortenbescherming) van de Wet natuurbescherming te overtreden. Het uitvoeren van ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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.

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

Het NNN en het plangebied "Welnalaan 5"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Welnalaan 5" is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

Conclusie NNN

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

3.4 Economische Uitvoerbaarheid

De kosten voor de procedure worden verrekend op basis van de gemeentelijke legesverordening. Het kostenverhaal is daarmee voldoende verzekerd en de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is voldoende aangetoond.



Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Ontwerp-besluit Hogere Grenswaarde

Wet geluidhinder

Ontwerp-Beschikking

Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Enschede, gelet op artikel 83 van de Wet geluidhinder, beschouwende de noodzaak tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in het kader van het Bestemmingsplan “Welnalaan 5”, betreffende het perceel/ de percelen gelegen aan de Welnalaan 5 te Enschede en kadastraal bekend gemeente Lonneker sectie C nummer 9646

Programma Stedelijke Ontwikkeling

Kenmerk 2300089205

Datum besluit <datum>

Aanleiding

Op 11 januari 2021 hebben wij een aanvraag ontvangen van de eigenaren van Welnalaan 5 om hogere grenswaarden vast te stellen als bedoeld in de Wet geluidhinder, in verband met de in het bestemmingsplan “Welnalaan 5” die voorziet in de omzetting van de bestemming “kantoor” naar de bestemming “wonen”.

De aanvraag voldoet aan de eisen zoals vermeld als bedoeld in artikel 5.4 van het Besluit geluidhinder, en is derhalve ontvankelijk.

Bij de aanvraag is een rapportage van een akoestisch onderzoek gevoegd naar de te verwachten geluidsbelasting die de woningen als gevolg van wegverkeerslawaaï, zullen gaan ondervinden zonder de invloed van extra maatregelen die de geluidsoverdracht beperken.

Het betreft het rapport Akoestisch onderzoek, functiewijziging en geluidsbelasting functiewijziging kantoor naar woning Welnalaan 5.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de woning een geluidsbelasting zullen gaan ondervinden die hoger is dan de in het kader van de Wet geluidhinder hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel. Deze hogere geluidsbelasting is afkomstig van het wegverkeerslawaaï van de Oldenzaalsestraat .

Inhoudelijke overwegingen

Wettelijk kader

Voor wat betreft het verlenen van een hogere grenswaarde zijn de Wet geluidhinder (en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder) en de Geluidnota Enschede van belang van belang. De Geluidnota Enschede is bij besluit van 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijk) herzien vastgesteld. In deze beleidsregel geven wij een nadere invulling aan het wettelijk kader.

Omschrijving van toepassing zijnde artikelen uit de Wet geluidhinder

Ingevolge artikel 76 van de Wet geluidhinder worden bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone van een weg als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, ter zake van de geluidsbelasting vanwege die weg, van de gevel van woningen de waarden in acht genomen die ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt. De geplande woning Welnalaan 5 is gelegen in de invloedssfeer van de Oldenzaalseweg.

Ingevolge artikel 83, tweede lid, van de Wet geluidhinder kan met betrekking tot in binnenstedelijk gebied nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd, voor de verwachte geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een hogere waarde dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de in artikel 82 van die wet aangegeven waarde (is 48 dB) worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde 63 dB niet te boven mag gaan.

De gevraagde hogere waarde (is 61 dB) gaat de wettelijk vastgelegde maximale waarde van 63 dB niet te boven.

Inhoudelijke toetsing

Uit de hiervoor genoemde rapportage van het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting van het project stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of landschappelijke of financiële bezwaren hebben.

De vast te stellen hogere waarde is het gevolg van toetsing aan de Wet geluidhinder en een akoestische afweging op basis van ons beleid.

Bevoegdheid

In artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder is aangegeven dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Rapporten

Bij dit besluit behoren de volgende bijlagen:

- Aanvraagformulier hogere grenswaarden opgesteld door de gemeente Enschede.
- Rapport Akoestisch onderzoek Geluidwering en geluidsbelasting functiewijziging kantoor naar woning Welnalaan 5 Enschede.

Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een hogere toelaatbare geluidsbelasting is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing. Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken ligt ingevolge artikel 110c, lid 1 van de Wet geluidhinder zes weken ter inzage van tot en met Tijdens deze periode kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht.

Conclusie

Aangezien de realisatie van het plan gewenst is en het verzoek voldoet aan het gestelde in de Wet geluidhinder en aan de beleidsregel 'Nota geluidbeleid Enschede'. Daarom zijn wij voornemens de hogere waarde te verlenen.

Besluit

Op basis van het vorenstaande zijn wij voornemens, op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder, de hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op 61 dB vast te stellen, ten behoeve van de in het bestemmingsplan "Welnalaan 5", voor de gronden gelegen aan de Welnalaan 5, kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie C, nummer 9646.

Ondertekening en verzending

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
namens dezen,

A.H.L.M. van Snellenberg

Waarnemend Afdelingshoofd Bestemmen

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2024, gemeente Enschede