

Bestemmingsplan “Eschmarkerveld 2023”

Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen

geanonimiseerde versie: t.b.v. publicatie

NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan: Eschmarkerveld 2023
Dossiernummer: BP00247

Het bestemmingsplan 'Eschmarkerveld 2023' voorziet in de realisatie van maximaal 750 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals wegen en groen. Daarnaast worden er enkele gemengde functies toegestaan en worden bestaande (woon)percelen en bebouwing in het plangebied ingepast.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen van 19 oktober 2023 tot en met 29 november 2023.

Gedurende de inzageperiode zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Indiener 1

Samenvatting zienswijze:

Indiener heeft kennis genomen van het bestemmingsplan en heeft gesproken met diverse voorlichters. Het was een prettige en informele bijeenkomst, waarvoor indiener bedankt. Er is een pad gepland aan de zuidzijde van het perceel van indiener. Verzocht wordt om het pad aan de zuidzijde van de te realiseren sloot aan te leggen, in verband met privacy. Een andere mogelijkheid die indiener noemt is het geheel weglaten van het pad op deze plek. Indiener zou het op prijs stellen als hiermee rekening kan worden gehouden bij verder invulling van het plan.

Beantwoording zienswijze:

Wij vinden het goed om te horen dat u informatiebijeenkomst als prettig heeft ervaren. De gronden aan de zuidzijde van het perceel zijn bestemd voor 'Groen-1'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, berging, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing, evenals onder meer wegen, in- en uitritten, wandel en fietspaden.

Op de tekening van het Masterplan is een pad ingetekend aan de zuidzijde van het perceel, boven een waterloop. De tekeningen die in het Masterplan zijn opgenomen zijn indicatief. De inrichting wordt nog nader uitgewerkt in een definitief inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Bij de uitwerking zullen wij het verzoek van indiener meenemen in de definitieve keuzes voor inrichting van dit deel van het gebied. Op het moment van het opstellen van het definitief inrichtingsplan gaan wij ook met indiener in overleg.

Conclusie: de zienswijze geeft (geen) aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 2

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze van indiener is gelijklopend aan zienswijze 1. Hierbij nog alleen de toevoeging dat als er aanleg van een pad aan de zuidzijde van de sloot plaatsvindt het ook gemakkelijker toegankelijk wordt voor de bewoners van die kant.

Beantwoording zienswijze:

Voor de beantwoording verwijzen wij kortheidshalve naar de beantwoording van zienswijze 1.

De toegankelijkheid nemen wij in de afweging die we maken bij het maken van het definitieve inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Indiener 3

Er wordt puntsgewijs een reactie op de verschillende onderdelen van de zienswijze gegeven.

Plan heeft grote impact op directe leefomgeving

Indiener woont in het plangebied. De uitvoering van het bestemmingsplan heeft een grote impact op haar directe leefomgeving.

In de huidige situatie heeft indiener erg veel privacy. Haar perceel is landelijk gelegen en omringd door bomen en weilanden. In de nieuwe situatie is de omgeving vrij massaal. Vanuit het deelgebied natuurzicht en centrale as worden er tot 4 lagen gestapelde gebouw en een gebouw met een maatschappelijke functie gerealiseerd. Haar privacy zal volledig verdwijnen door inkijk in woning en tuin. Ook zal de nieuwe bebouwing waarschijnlijk geluidsoverlast veroorzaken. Gevraagd wordt om rekening te houden met waarborging van de privacy en voorkoming van geluidsoverlast.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat in het deelgebied 'Natuurzicht' de voorzijde zicht heeft op de beek. Indiener verzoekt om dat te wijzigen in dat de gestapelde woningen zicht hebben op de centrale as. Dit in verband met grote gevolgen voor haar privacy.

Gemeentelijke reactie

Het perceel Dommertweg 40 betreft een woonperceel. De tuin is zowel ten noorden als ten zuiden van de woning gelegen. Aan de oostzijde is een perceel groen/schapenweide gelegen. Het perceel is op dit moment nog vrij in het landschap gelegen.

In verschillende beleidsdocumenten, waaronder het provinciaal beleid (Omgevingsvisie en -verordening) en op basis van het geldende bestemmingsplan De Eschmarke waarin een bestemming Wonen-nader uit te werken is opgenomen voor een groot deel van het plangebied, kunnen de gronden reeds als stedelijk gebied worden aangemerkt. De ontwikkeling van het plangebied voor woningbouw is al langere tijd beoogd en was indiener bekend op het moment dat deze woning werd gekocht

Door ontwikkeling van het plangebied zal de omgeving van het perceel van indiener veranderen. Het perceel ligt nu vrij in het gebied. In de nieuwe situatie wordt er rondom het perceel bebouwing gerealiseerd.

In de afbeelding is de huidige situatie van het perceel op luchtfoto weergegeven.



Luchtfoto perceel Dommertweg 40 (mei 2023)

Bij de uitwerking van de woonwijk Eschmarkerveld is er veel aandacht voor het behoud van bestaande groenstructuren. Deze zijn opgenomen in het plan en waar mogelijk worden bestaande en nieuwe groenelementen met elkaar verbonden.

In de huidige situatie zijn er op het perceel Dommertweg 40, zowel rondom de woning als tuin verschillende soorten beplanting en (hoge) bomen aanwezig, waarmee het zicht op het perceel vanuit de nieuwe bebouwing deels ontnomen wordt.

Bij realisatie van Eschmarkerveld blijft het bestaande bosperceel ten noorden van het perceel gehandhaafd. Daarnaast blijft de groenstructuur ten westen van het perceel Dommertweg gehandhaafd. De groenstructuren langs de Dommertweg zullen met elkaar worden verbonden. Er wordt aan de zuidzijde groen gecreëerd waar de beekzone doorheen loopt. De gemeente verkoopt gronden rondom het woonperceel aan indiener zodat indiener zekerheid heeft over het onbebouwd blijven van deze gronden (zie gronden met woonbestemming rondom de huiskavel). De naastgelegen schapenwei wordt aan indiener verhuurd.

Op de afbeelding hieronder zijn de afstanden tussen het bestemmingsvlak 'Wonen' van het toekomstige perceel van indiener (na verkoop extra grond) en omliggende bestemmingen weergegeven.



Afstand bestemming Wonen Dommertweg 40 tot omliggende percelen (verbeelding ontwerp-bestemmingsplan als ondergrond)

De bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' maakt de functie wonen mogelijk, waardoor ook woongeluiden ontstaan. In de zienswijze wordt niet nader gespecificeerd op welke geluidoverlast bedoeld wordt.

De locatie van de nieuwe woningen is niet direct naast het perceel van indiener gesitueerd, maar ligt op minimaal op 20 meter afstand (woningen westzijde). De afstand tot de woning Dommertweg 40, die mag worden gerealiseerd binnen het bouwvlak (=dikke lijn), is groter dan 20 meter. Tussen het perceel en de woningen aan de westzijde zal groen worden gerealiseerd, evenals een wandelpad en een gebied voor waterberging.

Nieuwe bebouwing oostzijde

De bebouwing aan de oostzijde van het perceel is op grotere afstand gelegen, respectievelijk op circa 47 en 50 meter. Deze bebouwing heeft de bestemming 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2'. Tussen het perceel Dommertweg 40 en deze bestemmingen zijn gronden met de bestemming 'Groen-2', een weg en nogmaals gronden met de bestemming 'Groen-2' gelegen.

De hoogte van de bebouwing binnen 'Gemengd-2' is maximaal 10 meter, waardoor 3 bouwlagen mogelijk zijn. Voor 'Gemengd-1' geldt een maximale hoogte van 12 meter, waarmee 4 bouwlagen mogelijk zijn. De afstand tot het perceel Dommertweg 40 is dusdanig groot dat er van een onevenredige mate van inkijk vanaf de bebouwing Gemengd-1 geen sprake is. Daarbij is ook meegewogen dat er groenstructuren met elkaar worden verbonden, waardoor eventuele inkijk vanuit de bebouwing van de bestemming 'Gemengd-1' richting het perceel Dommertweg 40 ook verminderd wordt. Verder hebben we in overleg met de indiener het bouwvlak aan de oostzijde in tweeën geknipt, zodat het niet een groot massaal gebouw kan worden.

Nieuwe bebouwing zuidzijde

De woningen die beoogd zijn ten zuiden van de Dommertweg 40 hebben een voorgevel die voor minimaal 75% in de bouwrens moet worden gebouwd. Deze woningen, die zowel gronden als ook appartementen mogen zijn, zijn zowel gericht op de beekzone als de centrale as. De centrale as is een deelgebied waar het woningbouwprogramma intensief is en een hogere woningbouwdichtheid is beoogd. De centrale as is één van de ruimtelijke dragers van het plan. Het vormt één van de twee entrees van de wijk, waarbij een brede opzet met brede bermen, water en begroeiing is voorzien. De as vormt een verbinding tussen het station Eschmarke en de voorzieningen aan de Gronausestraat.

In dit deelgebied worden daarom ook appartementen (gestapelde bouw) toegestaan. In het Masterplan is opgenomen dat het ontwerp van de wijk Eschmarkerveld zo veel mogelijk op het water en omringende groen is gericht, zodat zo veel mogelijk bewoners er van kunnen genieten. Bijvoorbeeld door het uitzicht van woningen op de beekzone. Ook zorgt dit voor een mooi aangezicht voor alle gebruikers van de beekzone. Om die reden zijn de woningen ten zuiden van de Dommertweg 40 op de beekzone gericht. De maximale toegestane hoogte van deze geplande woningen is 10 meter en de afstand van de woningen tot het perceel Dommertweg 40 (bestemmingsgrens) is circa 35 meter. Tussen beide bestemmingsvlakken wordt de beekzone gerealiseerd. Met een hoogte van maximaal 10 meter zijn maximaal 3 bouwlagen mogelijk ter plaatse van dit bouwvlak. Deze hoogte is even hoog als de toegestane maximale bouwhoogte van de woning Dommertweg 40.

Regeling aanleg hoogopgaand groen in overeenkomst

De gronden rondom de woning Dommertweg 40 zijn in eigendom van de gemeente Enschede. Wij zijn met indiener in gesprek over verkoop van een gedeelte gemeentegrond aan haar.

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat gemeente en indiener in overleg een plan uitwerken voor de aanleg van hoogopgaand groen op het perceel aan de westzijde en zuidzijde en in de aangrenzende openbare ruimte waardoor de mogelijkheid tot inkijk op het perceel Dommertweg 40 vanaf deze zijden verminderd wordt.

Op basis van bovenstaand is er naar ons oordeel van onevenredige aantasting van de privacy geen sprake.

Geluid installaties

Wat betreft geluid ten aanzien van bijvoorbeeld installaties (bijvoorbeeld warmtepompen, ventilatie en dergelijke) in het algemeen geldt dat deze installaties aan de geluideisen uit het Besluit activiteiten leefomgeving zullen moeten voldoen (voorheen stond dit in het Bouwbesluit).

De afstanden zijn zodanig hieraan voldaan kan worden en dat indiener van dergelijke installaties geen hinder zal ondervinden.

Voorkomen wateroverlast en negatieve invloed op grondwaterstand

Indiener vraagt zich af hoe uitgesloten kan worden dat wateroverlast op zal treden op haar perceel. Dit in verband met de aanwezigheid van een (kei)leemlaag en de slechte doorlatendheid van de ondergrond daardoor.

Een wijziging van de grondwaterstanden kan een grote negatieve invloed hebben op de waardevolle eiken en houtwallen rondom het perceel. Indiener vraagt te onderzoeken of wijzigingen in het watersysteem invloed hebben op de toekomstige (grond)waterstanden.

Gemeentelijke reactie

De nieuwe woonwijk wordt conform de gemeentelijke waterbergingsnormen van 55 mm per m² verhard oppervlak ingericht. Dit geldt voor de verharding in de openbare ruimte alsook de verharding op private percelen. Het watersysteem watert af richting de nieuw te realiseren beekzone en voert af naar beken van het waterschap. Middels deze nieuwe voorzieningen wordt de nieuw te realiseren woonwijk toekomstbestendig ingericht wat betreft hemelwaterafvoer. Hiermee kan, extreme weersomstandigheden daargelaten, wateroverlast ten gevolge van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk op het perceel van indiener worden uitgesloten. Bij het uitwerken van het definitieve systeem wordt een doorrekening gemaakt om hemelwateroverlast inzichtelijk te maken en daar waar nodig het systeem aan te passen.

Grondwaterstand

Uitgangspunt bij de nieuwe wijk Eschmarkerveld is het behouden van de aanwezige groenstructuren. Het plan Eschmarkerveld is om deze aanwezige groenstructuren heen ontworpen. Voor het realiseren van de plannen is een wijziging in het watersysteem, en hiermee ook de grondwaterstand, noodzakelijk om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren. In dit stadium van het project zijn locaties met verharding, drainage en greppels nog niet definitief vastgelegd. Er wordt een bomeneffectanalyse uitgevoerd. De huidige vitaliteit, bewortelbare diepte en de effecten van maatregelen op de toekomstige vitaliteit van de bomen worden hierbij onderzocht. De randvoorwaarden die hieruit naar voren komen, zullen bij de verdere uitwerking van het plangebied worden meegenomen.

Verzoek om betrokken te worden bij verdere ontwikkeling

Indiener vraagt of hij haar willen betrekken bij de verdere ontwikkeling van de beekzone. Ter hoogte van het perceel van indiener wordt gevraagd om het wandelpad te verplaatsen achter de beek, zodat wandelaars niet de mogelijkheid hebben om haar tuin in te lopen of honden uit te laten daar.

Indiener vraagt om betrokken te worden bij de ontwikkeling van de centrale as zodat rekening kan worden gehouden met het landelijke karakter van haar woning.

Gemeentelijke reactie

De tekeningen die in het Masterplan zijn opgenomen zijn indicatief. De inrichting wordt nog nader uitgewerkt in een definitief inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Bij de uitwerking zullen wij het verzoek van indiener meenemen in de definitieve keuzes voor inrichting van dit deel van het gebied. Op het moment van het opstellen van het definitief inrichtingsplan gaan wij ook met indiener in overleg.

De mogelijkheden voor bebouwing die wij willen bieden in deelgebied de centrale as zijn vertaald en opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Daarbij is rekening gehouden met een goede inpassing van woning van indiener. De gemeente ziet geen aanleiding om indiener meer dan andere geïnteresseerden en betrokkenen te betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen voor bebouwing aan de centrale as.

Dommertweg autovrij houden

Indiener vraagt om op te nemen dat de Dommertweg autovrij blijft (eventueel toegankelijk voor hulpdiensten. Dit om te voorkomen dat auto's uit het deelgebied 'Tuinstad' en 'Boswonen' de Dommertweg in de toekomst kunnen gebruiken voor de ontsluiting richting de Gronausestraat.

Gemeentelijke reactie

De Dommertweg is in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen en heeft daarin de bestemming 'Groen-2'. Binnen deze bestemming zijn onder meer wegen, in- en uitritten, wandel- en fietspaden toegestaan. In het Masterplan is opgenomen dat de Dommertweg een fietssnelweg wordt. Daarbij is het wel de insteek dat de Dommertweg aan beide zijden (zowel in Boswonen als in Natuurzicht) toegankelijk gemaakt wordt voor autoverkeer, maar dan enkel voor bestemmingsverkeer. Er komt een knip te liggen bij het perceel van indiener, waardoor het verder doorrijden van autoverkeer richting Lentepad/Eschmarkelaan niet mogelijk is.

Alhoewel de bestemming 'Groen-2' in het algemeen wegen toestaat, waardoor de bestemming ook een ontsluiting voor autoverkeer mogelijk maakt, is de aanleg van een weg geschikt voor algemeen autoverkeer/anders dan voor bestemmingsverkeer dus niet beoogd voor de Dommertweg.

Verzoek om extra voorschriften naar aanleiding van zienswijze

Verzocht wordt om naar aanleiding van de punten in de zienswijze extra voorschriften op te nemen.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijze worden er geen extra regels in het bestemmingsplan opgenomen. Met de regels zoals opgenomen en ook de privaatrechtelijke afspraken die worden gemaakt worden naar ons oordeel de belangen van indiener voldoende gewaarborgd.

Indiener 4

Hieronder wordt per onderdeel een gemeentelijke reactie op de zienswijze gegeven.

1. Ten onrechte richtafstand terug gebracht met één stap en wijze van meten richtafstanden

Indieneren kunnen zich op onderdelen niet met het ontwerp-bestemmingsplan verenigen. Indieneren geven aan dat de normafstand voor geluid ten onrechte met één stap is terug gebracht tot 50 meter, in plaats van de richtafstand van 100 meter aan te houden. Dat de gronden van indieneren zijn gelegen op een bedrijventerrein maakt niet dat de afstand kan worden teruggebracht. Het gaat er om of het gebied van het ontwerp-bestemmingsplan kan worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Dat is volgens indieneren het geval. De normafstand kan dus niet met één stap worden teruggeschaald. Verwezen wordt naar het pas vastgestelde bestemmingsplan 'Veldzichtweg ong. (naast 45). Daarbij is uitgegaan van 100 meter en een etmaalwaarde van 45 dB(A). Niet wordt ingezien waarom het nu anders zou moeten zijn.

Uit rechtspraak volgt dat richtafstanden in de VNG-procedure worden gemeten vanaf de grens van de milieubelastende bestemming tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Uit het bestemmingsplan volgt niet voldoende duidelijk dat bij het meten van de richtafstand ook rekening is gehouden met de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.

Ook als wel kan worden uitgegaan van een richtafstand van 50 meter en hieraan wordt voldaan kan volgens indieneren niet worden volstaan met de conclusie dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen en dat deze het bedrijf en de mogelijkheden op het perceel Lenteweg 40 niet zullen beperken.

Gemeentelijke reactie:

Richtafstanden VNG en toegestane geluidbelasting

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen wij te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Voor de beoordeling van geluid mag verweerder aansluiten bij de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten (de VNG-brochure). De VNG-brochure kent een toetsingskader voor geluid, dat bestaat uit een stappenplan met vier stappen, waarbij per stap een hogere geluidbelasting aanvaardbaar is en telkens hogere eisen worden gesteld aan het benodigde onderzoek en de motivering van het besluit waarmee planologische inpassing mogelijk wordt gemaakt.

Stap 1 houdt in dat als wordt voldaan aan de toepasselijke richtafstand voor geluid, dan in beginsel sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting. Als stap 1 niet toereikend is, dan moet verweerder volgens stap 2 met akoestisch onderzoek aantonen dat de geluidbelasting op de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen voldoet aan de geluidwaarden uit de VNG-brochure. Deze toegestane geluidbelasting op woningen is in rustige woonwijken: voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 45 dB(A) overdag, 40 dB(A) in de avondperiode en 35 dB(A) in de nachtperiode en voor het maximale piekniveau 70 dB(A) overdag, 65 dB(A) in de avonduren en 60 dB(A) in de nachtperiode. Voor een gemengd gebied is dat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau overdag 50 dB(A), 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode en voor het maximale piekniveau is dat overdag 70 dB(A), 65 dB(A) in de avonduren en 60 dB(A) in de nachtperiode. Bij overschrijding van deze waarden is planologische inpassing nog steeds mogelijk; in rustige woonwijken bij een geluidswaarde van maximaal 50 dB(A) overdag, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) overdag, 65 dB(A) in de avonduren en 60 dB(A) in de nachtperiode voor het maximale piekniveau. Voor een gemengd gebied is dat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 55 dB(A) overdag, 50 dB(A) in de avonduren en 45 dB(A) in de nachtperiode en voor het maximale piekniveau 70 dB(A) overdag, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode (stap 3). Er moet dan gemotiveerd worden waarom deze geluidbelasting in het concrete geval acceptabel is, waarbij de cumulatie met de reeds bestaande geluidbelasting moet worden betrokken in de besluitvorming.

Te hanteren richtafstanden

Ten aanzien van de richtafstanden geldt dat de afstand tussen de grens van het bedrijfsp perceel Lenteweg 40 en de nieuwe woningen circa 70 meter bedraagt. Tot de bestemming gemengd-1 bedraagt deze afstand circa 90 meter.

Op grond van milieucategorie 3.2 geldt een indicatieve richtafstand van 100 meter. Aan deze afstand wordt niet voldaan.

Type gebied op grond van VNG-brochure

Er is bepaald welk type gebied het plangebied Eschmarkerveld is, op grond van de VNG-brochure. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'gemengd gebied' is volgens de VNG-brochure een gebied met een matige tot sterke functiemenging: direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en

andere bedrijvigheid. Daarnaast zijn het gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

De percelen in het noordelijke gedeelte van het plangebied liggen nabij de spoorlijn en naast deze woningen worden andere functies gerealiseerd binnen de bestemmingen Gemengd 1 en 2, zoals stationsgerelateerde functies, sociaal-culturele functies, sociaal-medische functies en dienstverlening. Daarmee kan dit gedeelte van het plangebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied' op grond van de VNG-publicatie. In een 'gemengd gebied' geldt een richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Geluidnota Enschede

Op grond van de Geluidnota Enschede is het grootste gedeelte van het plangebied Eschmarkerveld gelegen in het gebiedstype 'toekomstig woongebied' met een richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde.

Eschmarkerveld grenst aan de zuidzijde aan de Gronausestraat, aan de westzijde aan de Euregioweg en aan de noordzijde aan de spoorlijn Enschede-Gronau. De Gronausestraat en de Euregioweg behoren tot de hoofdweginfrastructuur en de spoorlijn tot de OV-infrastructuur. De Gronausestraat, Euregioweg en de spoorlijn Enschede-Gronau behoren daarmee tot het gebiedstype 'verkeersinfrastructuur' met een richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Voor het gebiedstype 'verkeersinfrastructuur' is in de Geluidnota het volgende opgenomen:

De begrenzing van het gebiedstype verkeersinfrastructuur is niet op kaart aangegeven. Binnen de invloedssfeer van de autosnelweg of langs de hoofdinfrastructuur, de OV-infrastructuur geldt de richtwaarde op de eerste lijnsbebouwing of bij het ontbreken daarvan op 50 meter uit de as van de weg. Voor de Rijksinfrastructuur (A35, N35 en N18) geldt een afstand van 200 meter.

De aan de noordzijde van Eschmarkerveld te realiseren woningen zijn (deels) gelegen in het gebiedstype 'verkeersinfrastructuur' waarvoor een richtwaarde geldt van 50 dB(A) etmaalwaarde. Deze richtwaarde is 5 dB(A) hoger dan de waarde van 45 dB(A) etmaalwaarde waarvan in de VNG-brochure wordt uitgegaan voor een 'rustige woonwijk'. De richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit de Geluidnota komt overeen met de waarde voor 'gemengd gebied' uit de VNG-brochure. Aangezien er sprake is van een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden (conform de systematiek van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering) met één stap worden teruggebracht.

Alle individuele bedrijven op het Euregio Bedrijven Park die grenzen aan de spoorlijn Enschede – Glanerbrug voldoen aan de ter plaatse geldende richtwaarde van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Er is waar nodig rekening gehouden met de mogelijkheden van (vergunningsvrij) bouwen bij de beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot het ontwerp van de woonwijk Eschmarkerveld.

De gronden nabij de spoorlijn zijn in het ontwerp-bestemmingsplan Eschmarkerveld bestemd voor Groen-2. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing, wegen, in- en uitritten, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Op deze gronden kunnen geen (delen van) geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gebouwd. Ook niet vergunningsvrij. De bestemming Groen-2 heeft, ter hoogte van het bedrijf van indiener, een breedte van circa 32 meter. Door deze strook wordt een buffer gecreëerd tussen het bedrijventerrein en de woningen.

Woning Veldzichtweg naast nummer 45

De woning Veldzichtweg ongenummerd, naast 45 (waarvoor enige tijd geleden een bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden) is gelegen op grotere afstand van de spoorlijn Enschede-Gronau. De richtwaarde van het gebiedstype 'verkeersinfrastructuur' is op deze woning niet van toepassing. Op de woning is de richtwaarde voor het gebiedstype 'toekomstig woongebied' van 45 dB(A) etmaalwaarde van toepassing. Dit komt overeen met de waarde die op grond van de VNG-brochure van toepassing is.

2. Klachten in huidige situatie en procedures geluidhinder

In de huidige situatie wordt er herhaaldelijk geklaagd en geprocedeerd over geluidhinder vanwege bedrijven op Euregio Bedrijvenpark. Er is dus al sprake van conflictsituaties. Er zijn meerdere procedures gevoerd over verzoeken tot handhaving betreffende geluidhinder. Dit heeft met name betrekking op piekgeluiden. Dit betreft ook geluidhinder bij woningen op grotere afstand van Euregio Bedrijvenpark, dan de woningen die nu worden voorzien.

In de procedures is in rechte vast komen te staan dat geen sprake is (geweest) van overtredingen waartegen handhavend opgetreden moet worden. Daarmee is echter niet gezegd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de betreffende woningen. De bewoners ervaren dit kennelijk anders. De gemeente heeft aangeboden om de woning van één van de klagers te kopen. Daarmee bevestigt de gemeente min of meer dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gemeentelijke reactie

De klachten zijn op basis van geluidsmetingen ongegrond verklaard. Toekomstige bewoners weten dat zij in de buurt van een bedrijventerrein gaan wonen en dat de activiteiten die daar worden uitgevoerd hoorbaar kunnen zijn. Bewoners houden altijd het recht om een klacht in te dienen. Deze zal dan door de gemeente of Omgevingsdienst Twente in behandeling genomen moeten worden. De kans op klachten kan wel worden verminderd door de toekomstige bewoners goed te informeren. Dit zal worden gedaan door ontwikkelende partijen bij de verkoop op te leggen dat ze hierover communiceren, eventueel met een kettingbeding. Ook zal de gemeente zelf in haar communicatie benoemen dat de woningen in de zone langs het spoor geluid kunnen ervaren van spoor en bedrijvigheid. Daarnaast is in het bestemmingsplan de toegestane hoogte van de nieuwe woningen in de noordoosthoek van het plangebied, ter hoogte van bedrijven Rodepa en Zwarts, bewust op maximaal 7 meter gesteld. Hierdoor zijn de woningen lager dan de keerwanden rondom de bedrijven en hebben bewoners geen zicht op de activiteiten van de bedrijven.

Daarnaast zijn de (verplichte) voorgevels van een aantal blokken woningen naar de zijde van het bedrijventerrein gericht, zodat de tuinen juist van het bedrijventerrein worden afgeschermd. De tuinen van de woningen nabij Rodepa en Zwarts zijn dus niet aan de zijde van het bedrijventerrein, maar aan de zuidzijde van de woningen gelegen. Dezelfde woningen worden voorzien van een dove gevel. Dit betekent dat er geen te openen delen in de gevel zitten (ramen kunnen niet open. Zie ook verderop in deze zienswijzenreactienota). Een dove gevel is niet vereist vanuit de geluidbelasting ter plaatse of vanuit de eis van een goede ruimtelijke ordening. Met een dove gevel kunnen in de toekomst wel klachten voorkomen worden, doordat er minder geluid ervaren wordt in de woning. Bij een klacht is een dove gevel van toetsing uitgezonderd.

Dat er een dove gevel aan deze zijde wordt toegepast, wordt als plicht opgenomen in het bestemmingsplan (met een bijbehorend begrip). Het realiseren van hoogopgaand groen tussen de woningen en Euregio behoort tot de mogelijkheden.

Dat de gemeente met bewoners van een naastgelegen woning in gesprek is over aankoop heeft niet te maken met een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is geen sprake van onrechtmatige overlast maar van multi problematiek.

3. Bedrijfsactiviteiten dienen als categorie 4 activiteiten te worden aangemerkt

De activiteiten van De Paauw moeten als categorie 4 activiteiten worden aangemerkt volgens de VNG-brochure, met een normafstand voor geluid van 200 meter (na correctie 100 meter). Dat deze activiteiten als categorie 3.2 zijn aangemerkt in het bestemmingsplan Euregio Bedrijvenpark 2013 doet hieraan niet af.

Op het perceel Lenteweg 40 zijn activiteiten toegestaan zoals deze beschreven zijn in bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan Euregio Bedrijvenpark 2013. Hierin staat genoemd: Recycling: inzameling, op- en overslag, sortering en bewerking van oud papier, plastics, houdt, ferro en non-ferro metalen en overige afvalstoffen.

Er kan niet zomaar worden uitgegaan van categorie 3.1 met een bijbehorende gecorrigeerde richtafstand van 50 meter en dat als hieraan voldaan wordt sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er moet worden uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden.

Er is geen volledig sprake van 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten zoals waar bij de VNG-brochure van wordt uitgegaan, omdat het een volcontinue bedrijf betreft. Er dient te worden uitgegaan van een hinderafstand van geluid behorende bij een categorie 4 bedrijf en een etmaalwaarde van 45 dB(A).

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan 'Euregio-bedrijvenpark 2013' is onherroepelijk. Wij kunnen daarom uitgaan van de milieu categorieën en mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, bij de beoordeling van het plan voor woningbouw in Eschmarkerveld zoals dit is opgesteld. Dit wordt ondersteund door rechtspraak van de Afdeling. Hierin wordt aangegeven dat met het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan de rechtmatigheid van het geldend planologisch regime een gegeven is. Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:2257 en ECLI:NL:RVS:2018:638.

Als categorie 4-activiteiten worden uitgeoefend op de locatie is dit in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Euregio-bedrijvenpark 2013'. Volgens het bestemmingsplan is de vestiging van categorie 4 bedrijven immers niet mogelijk. Aan de zijde van het spoor is in de basis milieucategorie 3.1 toegestaan, waarbij een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' is opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk, waarbij specifiek is beschreven welke activiteiten zijn toegestaan. Zie hiervoor bijlage 3 bij regels bestemmingsplan Euregiobedrijvenpark 2013 onder volgnummer 7.

4. Er is niet uitgegaan van representatieve invulling van maximale planologische mogelijkheden

Bij de toets van het aspect geluid (ook aan de geluidzone) is ten onrechte niet uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Er is uitgegaan

van beschikbare informatie vanuit vergunningen, meldingen e.d. Het bestemmingsplan is onvoldoende zorgvuldig op dit punt.

Gemeentelijke reactie

Het Euregio bedrijvenpark is op grond van de Wet geluidhinder voorzien van een geluidszone. De geluidszone is bepalend voor de maximale geluidsruimte van bedrijven op het Euregio bedrijvenpark. De geluidzone is de maximale planologische invulling voor het aspect geluid ten aanzien van langetijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Buiten de zonegrens mag de cumulatieve geluidsbelasting die door alle bedrijven op het industrieterrein worden geproduceerd, niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Met de maximale opvulling van de geluidzone is rekening gehouden in het akoestisch onderzoek. Ten aanzien van piekniveaus voor geluid wordt verwezen naar de beantwoording verderop in deze nota.

5. Gebruik VNG brochure, aanvaardbaar woon- en leefklimaat en geen belemmering bedrijfsvoering

De VNG-brochure is bedoeld voor toepassing van nieuwe situaties, zoals de vestiging of uitbreiding van een bedrijf. De brochure is niet zonder meer van toepassing op situaties die betrekking hebben op gevoelige functies die bewust in de omgeving van een bedrijf worden gesitueerd zoals in dit geval. Deze kan wel een indicatie geven in het kader van de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit geval is, ook al zou worden voldaan aan de juiste indicatieve richtafstanden, geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bedrijven mogen niet worden belemmerd in bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden en andersom geldt dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig moet zijn.

Gemeentelijke reactie

De VNG-brochure kan worden gebruikt voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen in het algemeen. De in de brochure genoemde afstanden zijn indicatief. Indien aan een richtafstand wordt voldaan kan het in bepaalde situaties toch nodig zijn om verder te onderzoeken en te motiveren of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (en tevens of door de ontwikkeling bedrijvigheid niet in de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden belemmerd worden).

Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten op Euregio bedrijvenpark voldoet aan de normen, zowel qua langetijdgemiddelde niveaus als piekniveaus. Er kan daarmee worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in Eschmarkerveld.

6. Er is niet ingegaan op het gemeentelijk geluidbeleid en het plan is daarmee in strijd

Er is in het bestemmingsplan niet ingegaan op het gemeentelijke geluidbeleid. De toekomstige woningen zijn binnen 'toekomstig woongebied' gelegen. Daarvoor geldt een etmaalwaarde van 45 dB(A). Er is in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan Eschmarkerveld getoetst of de geluidsbelasting op de gevoelige bestemmingen voldoet aan een etmaalwaarde van 50 dB(A). Dat is in strijd met de Geluidnota.

Gemeentelijke reactie

Er zal in het akoestisch onderzoek/de toelichting van het bestemmingsplan alsnog worden ingegaan op de gemeentelijke Geluidnota. Zoals eerder is beschreven in deze Nota beantwoording zienswijzen kan op grond van de Geluidnota worden uitgegaan van het gebiedstype 'verkeersinfrastructuur' voor het gedeelte van de woningbouw direct grenzend aan de spoorlijn. Daarbij hoort een etmaalwaarde van 50 dB(A).

De cumulatieve geluidsbelasting vanwege alle bedrijven op het gezoneerde industrieterrein is middels het onderzoek beoordeeld.

De richt- en grenswaarden uit de Geluidnota gelden voor individuele bedrijven. De geluidsbelasting vanwege elk individueel bedrijf bedraagt minder dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

7. Beoordeling van piekgeluiden

Met betrekking tot het aspect piekgeluid wordt in het akoestisch rapport van 26 september 2023 gesteld dat, waar in de dagperiode vanwege laad- en losactiviteiten op het Euregio Bedrijvenpark sprake is van een overschrijding, dat uitgezonderd is van de toets aan het Activiteitenbesluit. Kennelijk hoeft hiermee volgens de gemeente geen rekening te worden gehouden bij de herziening van het bestemmingsplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen deze wel te worden beschouwd. Dat is niet gebeurd. Bij pieken van meer dan 70 dB(A) bij laden en lossen zal geen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast is er ook geen rekening mee gehouden dat laad- en losactiviteiten in de avond- en nachtperiode niet zijn uitgezonderd van de toets aan het Activiteitenbesluit.

Gemeentelijke reactie

Dit is een onjuiste interpretatie van hetgeen in het akoestisch rapport van 26 september 2023 is gesteld. Hetgeen in het rapport is gesteld heeft betrekking op NTP, gevestigd aan de Twenteweg 30, en niet op de overige bedrijven op het Euregio bedrijvenpark.

Bij de beoordeling van de piekgeluiden zijn alle piekgeluiden, ook die zijn uitgezonderd volgens het Activiteitenbesluit, meegenomen. Daarnaast heeft de beoordeling op alle beoordelingshoogten plaatsgevonden. En is niet - zoals gebruikelijk in het milieuspoor - beoordeeld op de hoogte waar de hinder wordt ondervonden. Dan is gebruikelijk om in de dagperiode op begane grondniveau en in de avond- en nachtperiode op de verdiepingen te beoordelen. Dit is mede niet gedaan omdat ook gestapelde bouw binnen delen van het bestemmingsplan mogelijk is. Zowel bij grondgebonden woningen als bij gestapelde bouw is op alle bouwlagen het piekgeluid getoetst aan de grenswaarde van 70 dB(A) voor de dagperiode, 65 dB(A) voor de avondperiode en 60 dB(A) voor de nachtperiode. Dit zal worden verduidelijkt in het akoestisch rapport.

Pieken van meer dan 70 dB(A) etmaalwaarde vanwege Rodepa komen niet voor. Het laden en lossen bij Rodepa is in het rekenmodel t.b.v. Eschmarkerveld meegenomen volgens het onderzoek van 19 januari 2023. Pieken vanwege laden/lossen zijn derhalve in de beoordeling meegenomen. Nergens ter plaatse van geplande woningbouw treden vanwege Rodepa pieken op van meer dan 57 dB(A).

8. Bedrijf is volcontinue in werking en dit wordt onmogelijk gemaakt

Het bedrijf is volcontinue in werking. Onderdeel van de representatieve bedrijfssituatie is het gebruik van containers, ook in de avond en nacht. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt dit feitelijk onmogelijk gemaakt omdat niet meer kan worden voldaan aan de grenswaarden voor piekgeluiden in de avond- en nachtperiode.

Gemeentelijke reactie

Op 27 maart 2023 is voor het bedrijf een maatwerkvoorschrift geluid vastgesteld. Dit naar aanleiding van het veranderen van het bedrijf. De verandering bestaat uit het bouwen van een hal. Het maatwerkvoorschrift is gebaseerd op het door Akoestisch Buro Tideman uitgevoerde akoestisch onderzoek van 19 januari 2023. In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van een volcontinue bedrijf en is naast de geluidsbelasting op de zonegrens ook gekeken naar de maximale geluidsbelasting vanwege het bedrijf.

Ten behoeve van het zonebeheer is het akoestisch rekenmodel in Geomilieu ontvangen dat bij het akoestisch onderzoek van 19 januari 2023 hoort. Het akoestisch rekenmodel bevat een model voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en een model voor de maximale geluidsbelasting. Het model voor de maximale geluidsbelasting is gebruikt om de maximale geluidsniveaus vanwege het bedrijf op de in Eschmarkerveld te realiseren woningen te beoordelen.

In het rekenmodel is het gebruik van containers (wisselen van containers) meegenomen. Het gebruik van containers (meer specifiek bron Cw02) veroorzaakt op de in Eschmarkerveld te realiseren woningen de hoogste maximale geluidsniveaus, welke 57 dB(A) bedraagt.

Daarmee wordt in alle perioden voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidsniveau. Opgemerkt wordt dat in het rekenmodel niet alle bronnen volcontinue in werking zijn. Indien dat wel het geval is blijft het gebruik van de containers maatgevend en bedraagt het maximale geluidsniveau ten hoogste 57 dB(A).

De stelling dat met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan het gebruik van containers in de avond- en nachtperiode onmogelijk wordt gemaakt is daarmee onjuist.

9. Onderzoek nodig naar laagfrequent geluid

Er wordt aandacht gevraagd voor het aspect laagfrequent geluid. Door de relatief zware machines bestaat het geluidniveau uit veel lage tonen. Het is aannemelijk dat daardoor bij de geplande woningen, vooral in de nacht, hinder zal worden ervaren van 'dreunend' geluid. Er dient een onderzoek naar laagfrequent geluid plaats te vinden.

Gemeentelijke reactie

Er is onderzoek gedaan naar laagfrequent geluid, op basis van bij ons bekende gegevens. De NSG heeft een richtlijn ontwikkeld om vast te stellen wanneer laagfrequent geluid waarneembaar is binnen woningen of andere geluidgevoelige gebouwen. In de beschouwing is een beschouwing van de Vercammen curve gebruikt om het laagfrequent geluid te beoordelen en te vertalen naar een advies. Dit omdat de Vercammen curve specifiek is gericht op voorkomen van een bovenmatige kans op hinder, zoals dat voor andere (wettelijke) beoordelingskaders voor geluid ook de basis is. Bovendien sluit deze benadering, met beoordeling op basis van Vercammen Curve, aan bij jurisprudentie (o.a. ECLI:NL:RVS:2020:1230, 13 mei 2020). Voldoen aan de Vercammencurve betekent dat een bovenmatige kans op hinder wordt voorkomen, maar dat wel laagfrequent waarneembaar kan zijn. In het onderzoek wordt daarom ook een doorkijk naar toepassing van de NSG curve gegeven, die is toegespitst op de waarneembaarheid van het laagfrequent geluid.

Uit de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek volgt dat met een minimale geluidwering van woningen van 23 dB in de 63 Hz octaafband wordt voldaan aan de NSG richtlijn, uitgaande van de hoogst optredende geluidbelasting in deze octaafband. Voor woningen met een lagere geluidbelasting zal ogenschijnlijk een lagere isolatiewaarde voldoende zijn. In de regels van de woningen in de noordoosthoek van het plangebied wordt een regel opgenomen waardoor het realiseren en in stand houden van de benodigde isolatiewaarde gewaarborgd is

10. Verzoek voor toepassing van dove gevels en ligging tuinen niet aan zijde bedrijventerrein

Meegegeven wordt om de nieuwe woningen aan de zijde van het bedrijventerrein te voorzien van dove gevels, zodat deze geen belemmering vormen voor het bedrijf. Tevens wordt verzocht om de nieuwe woningen aan de zijde van het bedrijventerrein geen tuinen e.d. toe te staan.

Gemeentelijke reactie

De woningen in de noordoosthoek van het plangebied, ter hoogte van o.a. Rodepa / De Paauw worden voorzien van een dove gevel. Dit wordt als plicht in het bestemmingsplan opgenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat wel voordeuren aan de zijde van het spoor/het bedrijventerrein worden toegestaan onder de voorwaarde dat achter deze voordeur een niet-geluidgevoelige ruimte gelegen is (bijvoorbeeld portaal, hal). Alleen ter plaatse van de voordeur is de gevel dan niet doof te noemen. Hiermee komen wij (gedeeltelijk) tegemoet aan de wens van de bedrijven.

Een dove gevel zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en zijn opvolger is naar ons oordeel in dit geval niet verplicht gezien de toetsen van de geluidbelasting die zijn uitgevoerd.

Daarom kiezen wij voor een dove gevel waarbij er wel sprake mag zijn van een voordeur, met daarachter een niet-geluidgevoelige ruimte. Dit omdat vanuit stedenbouwkundig oogpunt, het realiseren van bepaalde typen woningen en de opzet van de bebouwing op deze percelen het realiseren van de voordeur aan deze zijde gewenst is.

De dove gevel zoals beschreven hierboven en het begrip daarvan wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

De woningen hebben aan de zijde van het bedrijventerrein geen tuinen. Direct voor de woningen/de voorgevels van de woningen zijn de gronden bestemd als Groen-2, waarbinnen geen tuin is toegestaan. Daar is ook geen mogelijkheid voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing. De tuinen zijn daardoor automatisch aan de zuidzijde van de te bouwen woningen gesitueerd. De geluidbelasting in de tuinen is gezien de uitkomsten van het geluidonderzoek aanvaardbaar.

11. Continuïteit van bedrijfsactiviteiten en uitbreiding dient gegarandeerd te worden

In het overleg dat 26 oktober 2023 heeft plaatsgevonden onderkent indiener het algemeen belang van de geprojecteerde nieuwe woningen, maar dit mag niet ten koste gaan van de continuïteit van bedrijfsactiviteiten en uitbreidingsmogelijkheden. Dit moet worden gegarandeerd bij (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Uit de bovengenoemde gemeentelijke reactie op de onderdelen van de zienswijzen en uit de verdere onderbouwing van het bestemmingsplan blijkt dat het bestemmingsplan niet tot gevolg heeft dat de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan Euregio Bedrijvenpark biedt belemmerd worden. Dit is ook altijd het uitgangspunt geweest bij de planvorming voor het Eschmarkerveld.

Indiener 5

Een deel van de zienswijze is gelijklopend aan zienswijze 4. Voor de beantwoording van deze onderdelen wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording daarvan (onderdelen 1, 2, 4, 5, 6, 7 en 10).

Indiener geeft daarnaast de volgende onderdelen aan in de zienswijze:

Geen rekening gehouden met representatieve invulling maximale planologische mogelijkheden

In het ontwerp-bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden, wat wel nodig is. Op dit moment wordt niet in de nachtperiode gewerkt. Mocht het in de toekomst noodzakelijk zijn om voor 7 uur in de ochtend een container te plaatsen dan zullen er piekgeluiden hoger dan de grenswaarde zijn. Dit geldt ook voor de avondperiode. In de huidige situatie kan dit worden afgeschermd van de bestaande woningen die gelegen zijn aan de noordoostzijde. Met het toestaan van woningen aan de zuidzijde zoals het bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt dit onmogelijk gemaakt. Dan kan in de avond- en nachtperiode niet meer voldaan worden aan de geluidgrenswaarden voor piekniveaus.

Gemeentelijke reactie

Voor het bedrijf is bij besluit van 19 maart 2014 een maatwerkvoorschrift geluid vastgesteld. In het maatwerkvoorschrift zijn waarden opgenomen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en voor het maximale geluidsniveau. De waarden zijn gebaseerd op het door Akoestisch Buro Tideman uitgevoerde akoestisch onderzoek van 19 februari 2014. Ten behoeve van het zonebeheer is het akoestisch rekenmodel in Geomilieu ontvangen dat bij het akoestisch onderzoek van 19 maart 2014 hoort. Het akoestisch rekenmodel bevat een model voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en een model voor de maximale geluidsbelasting. Beide modellen zijn gebruikt ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan Eschmarkerveld.

Volgens het akoestisch onderzoek van 19 maart 2014 bedraagt op de woning Veldzichtweg 45 het maximale geluidsniveau op begane grondniveau 61 dB(A) en op de verdieping 67 dB(A) vanwege de activiteiten bij Zwarts. Wanneer Zwarts activiteiten in de avond- en/of nachtperiode wil uitvoeren dan zal reeds op de bestaande woning Veldzichtweg de te toetsen waarde van 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode overschreden worden. De bestaande woning Veldzichtweg 45 vormt derhalve nu al een belemmering voor Zwarts voor het uitoefenen van activiteiten in de avond- en nachtperiode.

Het plaatsen van containers wordt in de zienswijze genoemd. In het akoestisch onderzoek is van een groot aantal activiteiten de maximale geluidsbelasting bepaald. De hoogste maximale geluidsniveaus worden veroorzaakt door het werken met metaal. Het plaatsen van containers is in het rekenmodel meegenomen met de bronnen 14a en 14 b (verwisselen containers) en de bronnen 14a t/m 15f (af- en oplieren van containers t.b.v. lossen metaal). Vanwege het plaatsen van containers bedraagt op de te realiseren woningen in Eschmarkerveld het maximale geluidsniveau ten hoogste 59 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de etmaalwaarde van 70 dB(A) voor de maximale geluidsniveaus. Ook met het bestemmingsplan Eschmarkerveld is het plaatsen van containers dus mogelijk.

Wisselen en verplaatsen van containers

Betwist kan worden of het wisselen en verplaatsen van containers wel als onderdeel van 'laden en lossen' kan worden gezien en in de dagperiode moet worden uitgezonderd van toetsing aan het Activiteitenbesluit. Dit omdat het onderdeel uit maakt van de hoofdactiviteit.

Gemeentelijke reactie

Laden/lossen is wel meegenomen in het akoestisch onderzoek. Bronnen die voor Activiteitenbesluit uitgezonderd mogen worden zijn wel voor de de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening meegenomen in het onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek van 26 september 2023 blijkt dat vanwege het werken met metalen op het bedrijfsterrein van indiener ter plaatse van de geprojecteerde nieuwe woningen sprake is van piekgeluiden van meer dan 70 dB(A).

Gemeentelijke reactie

De conclusie dat vanwege de activiteiten van Zwarts op de te realiseren woningen sprake is van piekgeluiden van meer dan 70 dB(A) kan niet getrokken worden omdat in het onderzoek van 26 september geen informatie is gegeven over individuele bedrijven. Vanwege activiteiten van Zwarts zullen de hoogste maximale geluidsniveaus optreden op de rekenpunten 27 en 28. Op deze rekenpunten bedraagt het maximale piek geluidsniveau vanwege Zwarts ten hoogste 69 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) voor de dagperiode.

Uit het onderzoek van 26 september 2023 blijkt dat er vanwege de activiteiten op het Euregio bedrijventerrein piekgeluiden van meer dan 70 dB(A) optreden. Deze vinden echter plaats op de bestaande woningen aan de Herfstweg (rekenpunt 9 t/m 11) en de te realiseren nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten westen van de bestaande woningen aan de Herfstweg (rekenpunt 7 en 8). Deze rekenpunten zijn op grote afstand van het bedrijfsterrein van Zwarts gelegen. De piekgeluiden van meer dan 70 dB(A) zijn niet afkomstig van Zwarts maar worden veroorzaakt door het bedrijf aan de Twenteweg 30.

Onduidelijk of toegestane hogere maximale geluidsniveaus zijn meegenomen in beoordeling
Onduidelijk is of rekening is gehouden met de maatwerkvoorschriften die zijn opgelegd. Hiermee zijn hogere maximale geluidsniveaus (Lamax) toegestaan dan het Activiteitenbesluit.

Gemeentelijke reactie

Er is rekening gehouden met de geldende maatwerkvoorschriften van 19 maart 2014. Voor de beoordeling in het kader van Eschmarkerveld is gebruik gemaakt van de geluidsruimte die geboden is in het maatwerkvoorschrift van 19 maart 2014. De in het maatwerkvoorschrift opgenomen waarden zijn gebaseerd op het akoestisch onderzoek behorende bij het maatwerkvoorschrift van 19 februari 2014. Het rekenmodel dat ten grondslag heeft gelegen aan het akoestisch onderzoek bij de maatwerkvoorschriften van 19 februari 2014 is gebruikt voor de beoordeling in het kader van het bestemmingsplan Eschmarkerveld.

Ook al wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand, dan is er nog niet zonder meer sprake van een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is bijvoorbeeld geen sprake indien een bedrijf aannemelijk kan maken dat na de realisering niet meer aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan (inclusief maatwerkvoorschriften)

Gemeentelijke reactie

Met woningbouw in Eschmarkerveld zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan kan het bedrijf nog steeds voldoen aan de waarden uit het maatwerkvoorschrift.

Indiener wil niet betrokken worden in handhavingssaken

Als dove gevels worden voorgeschreven om de geprojecteerde nieuwe woningen op relatief korte afstand van het bedrijfsperceel mogelijk te maken, verwacht indiener een garantie van het college dat indien door de bewoners wordt geklaagd over geluidsoverlast vanwege de inrichting van indiener, zij daarmee niet worden 'lastig gevallen'. Indiener voelt er niets voor om (ten onrechte) weer in handhavingprocedure van nieuwe omwonenden te worden betrokken

Gemeentelijke reactie

Dove gevels voor deze woningen zijn niet noodzakelijk, op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek. Desalniettemin nemen wij deze eis op in het bestemmingsplan voor de woningen in het noordoosten van het plangebied (het bouwvlak het meest nabij de bedrijven Zwarts en Rodepa). De verwachting is dat dit positief uitwerkt en klachten voorkomt, doordat minder geluid ervaren wordt in de woning.

Doordat een dove gevel wordt gerealiseerd zal bij eventuele klachten geen toets op deze gevel plaats hoeven te vinden.

Wij kunnen geen garantie geven dat indiener niet meer betrokken wordt als er een klacht wordt ingediend, bijvoorbeeld doordat een controle op het bedrijfsperceel moet plaatsvinden.

Indiener 6

Indiener is eigenaar en beheerder van natuurgebied Ecozone, die direct grenst aan het plangebied. Zij maken zich zorgen over de invloed van het bestemmingsplan op de verbindingzone.

Indiener is met 16 natuurgebieden de grootste particuliere grondbezitter in Enschede. Deze worden gebruikt door inwoners en hebben een belangrijke ecologische functie. Ze vormen samen met landgoederen een groene ecologische gordel om de stad, hetgeen de gemeente uniek maakt en een hoogwaardig leef-, werk- en vestigingsklimaat betekent.

De Ecozone vormt de enige aaneengesloten verbindingzone tussen noord en zuid Enschede. Deze verbinding brengt natuur in de stad en is van groot belang voor dieren die zich van het ene naar het andere natuurgebied willen verplaatsen en de stad moeten passeren.

De ecozone heeft een oppervlakte van circa 27 hectare en doorsnijding van wegen en fietspaden zorgt voor versnippering in deelgebieden. De functie als verbindingzone staat onder druk. Menselijke invloed is de grootste bedreiging voor de functionaliteit door ongewenste betreding, afvaldump en verstoring door licht en geluid.

De externe druk op de smalle verbindingzone is al groot op dit moment. Deze druk wordt vergroot door nieuwe ontwikkelingen zoals het bestemmingsplan Eschmarkerveld, de wens om de fietssnelweg F35 de Ecozone te laten doorkruisen en de wens van een extra brug over de Ecozone om de sportvelden aan elkaar te koppelen.

Met de gemeente is de procesafpraak gemaakt dat gemeente Enschede en indiener gezamenlijk een plan gaan maken voor een toekomstbestendige Ecozone. Dit traject moet echter nog starten. Het bevreedt indiener dat er nu al wel een ontwerp-bestemmingsplan ligt. Vandaar ook de zienswijze.

Gemeentelijke reactie

Wij zien met indiener het belang van het behoud van de Ecozone en het waar mogelijk versterken daarvan. Deze uitgangspunten zijn ook in ons beleid opgenomen. Juist om deze reden starten wij samen met indiener een proces om een plan te maken voor een toekomstbestendige Ecozone.

De Ecozone is rond 2005 aangelegd. Er zijn verschillende documenten beschikbaar waarin de uitgangspunten van ontwikkeling van de Ecozone zijn benoemd, zoals in het document 'Ecopark, Eschmarke definitief ontwerp'. Bij de ontwikkeling is uitgegaan van een parkzone (bestaande uit twee delen wijkpark) en een ecozone. De parkzones zijn toegankelijk en daarop ingericht, de Ecozone niet.

Bij de dimensionering, inrichtingskeuzes en realisatie van de Ecozone destijds is al rekening gehouden met de ontwikkeling van het gebied de Eschmarke voor woningbouw, waaronder ook het Eschmarkerveld valt. In de opgave van destijds is, naast dat de ecozone een ecologische functie heeft, ook meegenomen dat het ook een recreatief uitloopegebied voor een grote aangrenzende nieuwbouwwijk wordt, met de daarbij behorende inrichting zoals speelveldjes en wandelpaden.

Dat ontwikkeling van Eschmarkerveld toen al is meegenomen blijkt ook uit de 'startnotitie Ecozone mei 2001' waarin de bestemmingsplankaart met de nader uit te werken woonbestemming en de gebiedsbegrenzing van de Eschmarke is opgenomen.

Voor de Eschmarke is oorspronkelijk in totaal uitgegaan van een woningbouwaantal van 5300 te realiseren woningen. Dit aantal woningen is niet gerealiseerd. Er worden in Eschmarkerveld minder woningen gerealiseerd dan eerder mogelijk gemaakt is. Op dit moment zijn er circa 3000 woningen in de Eschmarke gerealiseerd.

In het plangebied mogen op basis van de nader uit te werken woonbestemming die op dit moment nog geldt, minimaal 20 en maximaal 35 woningen per hectare worden gerealiseerd. Het benutten van de maximale ruimte van dat plan zou realisatie van meer woningen betekenen dan het maximale aantal van 750 woningen dat nu wordt toegestaan middels het bestemmingsplan Eschmarkerveld.

Kortom: er is reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van woningbouw in Eschmarkerveld in relatie tot de Ecozone en het bestemmingsplan Eschmarkerveld is daarom niet aan te merken als een nieuwe/extra ontwikkeling. Het opnieuw beschouwen van deze ontwikkeling is dan ook niet vereist. Er is immers in de basis al rekening gehouden met de aanwezigheid van deze woonwijk.

Wij begrijpen dat indiener de belangen van de Ecozone goed wilt behartigen en dat indiener daarom een zienswijze heeft ingediend. Het maken van een gezamenlijk plan van gemeente en indiener voor een toekomstbestendige Ecozone is nog steeds actueel en hier worden op korte termijn (eerste helft dit jaar) ook stappen in gezet. Voor het plan Eschmarkerveld moeten gronden buiten het plangebied worden ingericht als compensatie voor het wegvallen van leefgebied voor kleine marterachtigen. Bij de selectie en inrichting van die gebieden zoeken we naar oplossingen die ook bijdragen aan het versterken van de ecozone.

Beleid benadrukt de waarde van de Ecozone

Middels door de gemeenteraad vastgesteld beleid is de waarde van de Ecozone benadrukt. Het betreft het Groenambitieplan 2050 en het Kader Omgevingsvisie.

Gemeentelijke reactie

Het is ons uitgangspunt, conform zoals het is opgenomen in het beleid om de Ecozone te behouden en waar mogelijk te versterken.

Het gezamenlijke plan is belangrijk om de Ecozone te behouden en te versterken. Gemeente en Landschap Overijssel starten deze planvorming in de eerste helft van 2024.

Tegelijkertijd zijn wij van mening dat er geen extra belemmeringen voortvloeien voor de Ecozone door de ontwikkeling van Eschmarkerveld. Waar in redelijkheid mogelijk wil de gemeente in het kader van de planvorming en realisatie van het Eschmarkerveld maatregelen nemen die bijdragen aan het functioneren van de Ecozone. Te denken valt aan het voorkomen van lichthinder en het verbeteren van de afsluiting van de Ecozone voor mensen en huisdieren. In het kader van het compensatieplan voor de kleine marterachtigen en egel worden gronden aansluitend aan de Ecozone ingericht om als potentieel leefgebied te gaan functioneren en worden verbindingzones gerealiseerd. Daarmee wordt bijgedragen aan het versterken van natuurwaarden van het gebied en werking van de Ecozone.

Bedreiging functionaliteit

Ondanks de mooie intenties in het beleid zorgt het bestemmingsplan voor een bedreiging van de functionaliteit van de Ecozone, door extra menselijke verstoring door licht en geluid, ongewenste betreding door mensen en honden en katten e.d.

Het verrichte flora- en faunaonderzoek richt zich alleen op het plangebied en niet op de effecten naar omgeving. De manier van toetsen staat haaks op de uitgangspunten van het beleid. Het is cruciaal dat er getoetst wordt aan dit beleid, zodat in het bestemmingsplan en grondexploitatie maatregelen worden opgenomen die bijdragen aan de ambities om de Ecozone te versterken en te verbreden.

Gemeentelijke reactie

De toetsing van het effect van het plan op de NNN (Natuurnetwerk Nederland) en een beleidsmatige toets aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van de Ecozone zijn twee verschillende onderdelen die getoetst moeten worden in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Zoals eerder benoemd in onze reactie is reeds rekening gehouden met de effecten vanuit Eschmarkerveld op de Ecozone en is het plan geen 'extra' plan, met daaruitvloeiende extra druk of verstoring op de Ecozone.

In het flora- en faunaonderzoek is ook het effect op de omgeving/Ecozone meegenomen ten aanzien van beschermde soorten. Conclusie is dat er geen effect wordt verwacht op beschermde soorten als de kamsalamander¹. In het onderzoek is het volgende opgenomen: 'Om de woonwijk beter aan te sluiten op de Ecozone is onderzoek gedaan naar enkele bijzondere en beschermde soorten in de Ecozone. Het gaat om boomkikker, kamsalamander, kleine ijsvogelvinder en grote weerschijnvlinder. Er was geen aanleiding naar onderzoek van deze soorten of van andere nog niet benoemde beschermde soorten binnen het plangebied, zoals beschreven in het verkennende onderzoek/quickscan die voorafging aan het nadere onderzoek.

De boomkikker, kleine ijsvogelvinder en grote weerschijnvlinder zijn niet aangetroffen in de Ecozone. Geschikt biotoop in de vorm van grote struiken kamperfoelie (waardplant kleine ijsvogelvinder) en boswilg (grote weerschijnvlinder) is wel in voldoende mate aanwezig. Dit maakt vestiging in de toekomst mogelijk en biedt kansen.

Doordat boomkikker niet aanwezig is in de Ecozone ten oosten van het plangebied en in geschikt biotoop in de vorm van poelen en hoog opgaand braamstruweel ontbreekt is er geen sprake van een negatief effect. Dit geldt ook voor kleine ijsvogelvinder en grote

weerschijnvlinder. Beide soorten zijn niet vastgesteld en het aanwezige geschikte leefgebied wordt niet aangetast.

Kamsalamander is in grote aantallen aanwezig binnen de Ecozone, waar ook geschikte voortplantingswateren aanwezig zijn. Dat een soort als kamsalamander goed kan gedijen in nabijheid van veel wegen en bebouwing laat deze populatie zien. De aantallen zijn zeer groot en het aantal slachtoffers lijkt beperkt omdat in de omgeving van het plangebied geen waarnemingen zijn van verkeersslachtoffers (laatste 5 jaar) (NDFF, 2021).

Dit heeft vermoedelijk te maken met de aanwezigheid van voldoende geschikt landbiotoop rondom de poelen, binnen de Ecozone. Deze blijft in het geheel behouden. Daarnaast komen er geen nieuwe paden in de Ecozone en blijft de bestaande recreatie hier beperkt tot op de paden.'

Het plangebied van Eschmarkerveld zelf is niet gelegen in de NNN. De NNN heeft geen externe werking wat betreft toetsing. Ook is relevant om te beschouwen of de effecten van een plan op naastgelegen gronden aanvaardbaar zijn, zoals in dit geval de Ecozone. Eschmarkerveld zorgt niet voor vermindering van de oppervlakte Ecozone. Daarnaast worden de wezenlijke waarden van de NNN niet aangetast.

In het kader van de compensatie van de kleine marterachtigen en egel (en grote bosmuis) hebben wij bekeken welke gronden wij willen aanwenden voor compensatie voor de kleine marterachtigen en egel. Dit draagt ook bij aan het versterken van de Ecozone en het verbeteren van ecologische verbindingen. Inmiddels hebben wij compensatiegronden aangewezen. De betreffende gronden zijn opgenomen in het document 'plan compensatie Eschmarkerveld'. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Door de beoogde gronden in te richten worden ook gronden nabij/in aansluiting op de Ecozone ingericht als potentieel leefgebied en worden verbindingzones aangelegd.

Naar aanleiding van dit gedeelte van de zienswijze zal de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.3) worden aangescherpt en aangevuld.

Water en bodem sturend

Aanleg van een woonwijk op deze natte locatie is een onlogische keuze. Dit gezien het ontwerp-principe 'water en bodem sturend' waarbij de inzet is om afwenteling van negatieve effecten van ruimtelijke inrichting en landgebruik op het water- en bodemsysteem te voorkomen. Het grondwaterpeil zal onnatuurlijk gereguleerd moeten worden.

De urgentie van woningbouw en de potentie van deze binnenstedelijke locatie onderkent indiener. Er wordt echter uitleg gemist waarom wordt gekozen voor afwenteling van negatieve effecten (en niet wordt gewerkt volgens 'water en bodem sturend'). Er wordt aangeraden om dit uit te leggen en het maximaal vasthouden van water op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. Ook wordt aanbevolen de ecologische potenties te benutten door op natte locaties in het gebied de biodiversiteit actief te stimuleren.

¹nader onderzoek ecologie Eschmarkerveld dat als bijlage bij de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is bijgevoegd

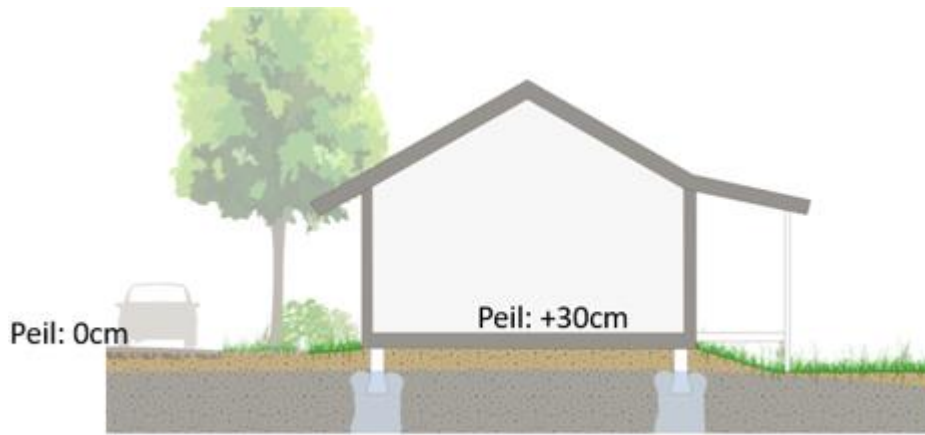
Gemeentelijke reactie

Het kiezen van woningbouwlocaties gebeurt op basis van een brede belangenafweging. Bij het opstellen van de plannen is het principe "bodem & water sturend", zover mogelijk, meegenomen in de plannen. Er is geanalyseerd waar de grondwaterstand, oude beeklopen en de ondergrond beperkende factoren zijn in het realiseren van nieuwe bebouwing. Daarop is het ontwerp van de wijk aangepast. Zo is in het nieuw te realiseren deelgebied Boswonen een hoge grondwaterstand, gecombineerd met een keileemlaag, dicht onder het maaiveld aanwezig. Om negatieve effecten daar waar mogelijk, op water, bodem als ook de nieuwe bebouwing, te beperken is op deze locatie het aantal te realiseren nieuwe woningen beperkt. Er is gekozen voor kleinere hofjes welke worden omsloten door groen, met ruimte voor het (grond)water. Hier wordt tevens de combinatie gezocht met ecologische waarden.

Voor de greppels en de beekzone geldt dat er wordt gewerkt met V-stuwen. De afvoer neemt toe naarmate er een groter aanbod aan water is. Dit heeft als doel het water zoveel als mogelijk vast te houden om de grondwaterstand in droge perioden aan te vullen. Daarbij wordt wel de gewenste ontwateringsdiepte en de benodigde waterberging in acht gehouden. Tevens wordt vanuit het waterschap Vechtstromen een beperkte afvoer van water voorgeschreven waar de stuwen in de beekzone op worden gedimensioneerd. Hiervoor wordt een maximum van 1,6 l/s/ha gehanteerd. Deze beperking in de afvoer wordt door het waterschap Vechtstromen geëist. De exacte verdeling van het water richting de Spoorstoot en de legger watergang in de Ecozone, en dus de dimensionering van de stuwen, wordt met het waterschap Vechtstromen in een later stadium nader vastgelegd. Ons voorstel zal zijn om ook indiener hier bij aan te laten haken in het kader van de Ecozone.

In de regels van het bestemmingsplan zijn in artikel 22.2 regels opgenomen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (zie ook voor de toelichting bestemmingsplan). Het bergen en vasthouden van water is naar ons oordeel al goed geregeld en wij zijn om die reden niet voornemens om extra regels, zoals het opnemen van een maximaal debiet bij de stuwen, op te nemen. Een dergelijke regel in het bestemmingsplan is naar ons oordeel ook niet goed uitvoerbaar en handhaafbaar en om die reden ook niet gewenst.

Het kiezen van woningbouwlocaties gebeurt op basis van een brede belangenafweging. Deze locatie is al sinds lange tijd aangewezen als woningbouwlocatie. De locatie is zeer geschikt door de aanwezigheid van infrastructuur (auto, OV en fiets) en voorzieningen (o.a. winkels en scholen). Er is gekozen om het grondwaterpeil op onnatuurlijke wijze te reguleren. Daarbij is onder meer als uitgangspunt gehanteerd dat bestaande houtwallen intact dienen te blijven en de grondwaterstand zo min mogelijk wordt gereguleerd. Hiervoor wordt onder meer kruipruimteloos bouwen voorgeschreven. Zodoende is er minder drooglegging noodzakelijk onder woningen, namelijk 50 cm ten opzichte vanaf bovenzijde vloerpeil begane grond. Wanneer wel met kruipruimtes wordt gebouwd is een grotere ontwateringsdiepte voorgeschreven, namelijk 70 cm. In onderstaande afbeelding is het principe van kruipruimteloos bouwen weergegeven:



Zorgen over water(kwaliteit)

Er zijn zorgen over de waterkwaliteit van het water dat richting de Ecozone gaat (noordoosten plangebied en Ecozone in het oosten). Specifiek is dit relevant voor de poelen die een biotoop van de kamsalamander zijn.

Daarnaast kan niet beoordeeld worden of er verdrogende effecten optreden door verlaging van de GLG in de Ecozone. Dit is relevant voor het risico op droogvallen poelen in de Ecozone.

Gemeentelijke reactie

In de huidige situatie stroomt er reeds een legger watergang door de Ecozone. Deze watergang maakt onderdeel uit van het watersysteem van de Eschmarke. In de eerder gerealiseerde delen van de Eschmarke wordt een vergelijkbaar watersysteem toegepast als voor Eschmarkerveld is ontwikkeld. Daarbij stroomt het hemelwater door een bodempassage (greppels en wadi's als zuivering van water) alvorens het in het oppervlaktewater terechtkomt en op de leggerwatergang wordt geloosd. Hiermee wordt voldaan aan de waterkwaliteitseis welke het waterschap Vechtstromen aan het oppervlaktewater stelt. Het water zal dan ook wat betreft waterkwaliteit zeer vergelijkbaar zijn met de huidige situatie.

In onderstaande afbeelding is de bestaande leggerwatergang in het gebied weergegeven.



In het onderzoek van Tauw (zie waterhuishoudingsplan (bijlage toelichting ontwerpbestemmingsplan)) is gekeken naar de invloed van de maatregelen op de GHG, evenals op de RLG en RHG. Een beschrijving van de effecten is opgenomen in het waterhuishoudkundig plan. De conclusie van het onderzoek is dat er geen effect wordt verwacht op de Ecozone.

Indiener is blij met de uitgestoken hand van de gemeente om samen een plan voor een toekomstbestendige Ecozone te maken. Hierbij moet er wel realistisch worden getoetst op de werkelijke voetafdruk en verzocht wordt om dit versneld op te pakken.

Gemeentelijke reactie

Zoals aangegeven willen wij een gezamenlijk plan met indiener maken voor een toekomstbestendige Ecozone, dat wij in de eerste helft van dit jaar willen gaan starten. Daarnaast hebben wij aangegeven u te willen betrekken bij bepaalde onderdelen van uitwerking voor het deel van het plangebied dat grenst aan de Ecozone (zie hiervoor onze email van 30 april 2024 aan Landschap Overijssel).

Indiener 7

Hieronder is puntsgewijs de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

Indiener is eigenaar van het perceel Slankweg 97-101. Eerder heeft indiener mondeling een zienswijze gegeven. Deze wordt in deze zienswijze bevestigd en nader toegelicht. Binnen het bestemmingsplan De Eschmarke heeft het perceel de nader uit te werken bestemming Wonen, in het ontwerp-bestemmingsplan is dit 'Maatschappelijk-Zorginstelling'. In artikel 8.1 wordt 'Maatschappelijk-Gezondheidszorg' genoemd. Zij gaan uit van een ommissie.

Gemeentelijke reactie

Er heeft een gesprek plaatsgevonden tussen twee vertegenwoordigers van indiener en de projectleider en adviseur bestemmingsplannen van de gemeente. In dat gesprek is ook afgesproken dat het indienen van een zienswijze een passende stap is naar aanleiding van de inhoud van het gesprek.

Dat 'Maatschappelijk-gezondheidszorg' genoemd is, betreft inderdaad een foutje. Dit zal worden aangepast.

Huidig gebruik bestemmen te beperkt

Indiener merkt op dat het toestaan van een bestemming die enkel het huidige gebruik toestaat, te beperkend is. Indiener zou graag een ruimere maatschappelijke bestemming zien, zodat de locatie meer mogelijkheden heeft bij het eventueel staken van het huidige gebruik. Gebruik door een buurtvereniging, wijkraad, culturele vereniging en dergelijke wordt genoemd. Voor zover wij overwegen om ook in de ruimere bestemmingsomschrijving een verwijzing op te nemen naar voorkomen aantasting woon- en leefklimaat heeft dit niet de voorkeur. Dit is niet nodig en levert onduidelijkheid op.

Gemeentelijke reactie

Het is gebruikelijk en conform ons vastgesteld beleid 'Ruimtelijk sturen op maatschappelijke functies' om een passende bestemming te geven aan bestaande maatschappelijke functies. Uitgangspunt van het beleid is om maatwerk toe te passen en binnen een maatschappelijke bestemming niet zonder meer verschillende maatschappelijke functies binnen een maatschappelijke bestemming toe te staan, zoals in het verleden wel gebeurde. Dit omdat de effecten van maatschappelijke functies op de omgeving heel verschillend kunnen zijn. De bestemming wordt toegespitst op de daadwerkelijke aanwezige functie. Daarnaast kunnen in bepaalde gevallen ook bepaalde maatschappelijke basisfuncties worden toegestaan indien de locatie en de omgeving hiervoor mogelijkheden bieden.

In 2007 is voor het pand Slankweg 97-101 een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een kinderdagverblijf en een buurtcentrum. Hiervoor is destijds een artikel 19, lid 1 vrijstelling WRO procedure doorlopen (afwijking bestemmingsplan), omdat het plan niet paste binnen de bestemming 'Wonen-nader uit te werken' en er geen nadere uitwerking was vastgesteld. Op dit moment is al geruime tijd de dagbesteding van 's Heeren Loo in het pand gevestigd. Het buurtcentrum is hier niet gevestigd maar is elders in Dolphia gebouwd. Wij hebben het bestaande gebruik, de dagbesteding (met bijbehorend begrip), opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Daarnaast is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van maatschappelijke basisfuncties (9.4.1 regels en bijbehorend begrip maatschappelijke basisfuncties). Maatschappelijke basisfuncties zijn buurt- of wijkgerichte functies met geen of zeer beperkte invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Deze functies zijn

hoofdzakelijk alleen op weekdays en tijdens kantooruren en/of gedurende een deel van de avond in gebruik/toegankelijk (geen overnachting).

Gebruik door/voor activiteiten van een buurtvereniging/wijkraad, culturele vereniging, sportvereniging, toneelclub en daarmee vergelijkbare organisaties (telkens voor zover verenigbaar met de woonomgeving) is opgenomen als toegestane activiteiten onder maatschappelijke basisfuncties in het ontwerp-bestemmingsplan. Hetgeen door indiener verzocht is, is dus reeds opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Wij nemen geen extra verwijzing naar woon- en leefklimaat op ten aanzien van het toestaan van maatschappelijke basisfuncties in de bestemmingsomschrijving. Het toestaan van de maatschappelijke basisfuncties vindt eventueel plaats na toepassing van de binnenplansde afwijkingsbevoegdheid, na nadere afweging van belangen. Een toets aan de effecten op het woon- en leefklimaat maakt daar onderdeel van uit. Zie hiervoor artikel 21.1 van de regels van het bestemmingsplan (afwegingskader).

Toestaan extra functies

De huidige gebruiker van het pand wenst ook medische zorg te faciliteren (verschillende vorm therapie of andere specialisten) en tevens zou men daghoreca willen kunnen realiseren, bijvoorbeeld door het opnemen van een binnenplansde afwijkingsbevoegdheid. Deze wens voor extra functies is er ook vanuit indiener.

Tenslotte wordt genoemd dat de zienswijze mede tot stand is gekomen vanuit de gebruiker van het pand.

Gemeentelijke reactie

Vanuit de gebruiker van het pand is inmiddels aangegeven dat de plannen voor de genoemde functies nog niet uitgewerkt zijn. Wanneer daar meer duidelijkheid over is zal gebruiker daar met de gemeente over afstemmen wat nodig is om dit mogelijk te maken. Dit vindt dus plaats buiten het bestemmingsplan Eschmarkerveld om.

Naar aanleiding daarvan is er geen noodzaak om een verdere reactie op dit onderdeel van de zienswijze te geven.

Indiener 8

De gemeente hecht er aan om een wandelpad aan te leggen achter hun woningen ter hoogte van de spoorlijn.

Dit vinden indieners geen prettig idee, vanwege meerdere redenen:

- aantasting privacy: door de woningbouw wonen ze niet meer vrij. Graag zouden ze in de tuin nog vrij willen zitten zonder inkijk van wandelaars. Op basis van bestaande ervaringen met bestaande wandelpaden langs het spoor worden ook fietsers en scooters verwacht, hetgeen nog meer onrust geeft. Minder veilig voelen door gebruik pad als vluchtroute of observatie voor inbraak.
- Overlast van hangjongeren.
- Door het pad verdwijnt groen. Het groen heeft een functie tegen inkijk en voorkomt licht- en geluidsoverlast van trein en bedrijvigheid
- Lopen langs het spoor gebeurt waarschijnlijk sneller, met gevaarlijke situaties tot gevolg
- Er is een gerede kans dat er afval gedumpt zal worden vanwege weinig controle.
- Pad direct aan tuinen zorgt voor overlast van hondenpoep en bijbehorende stank.

- Bij aanleg schutting zien zij noodzaak voor aanleg schutting tegen inkijk. Dit zorgt voor kosten en zij kijken liever tegen aanwezig groen aan.

Gemeentelijke reactie

In het kader van het realiseren van verbindingzones voor dieren/de compensatie dienen wij dienen uit te voeren voor kleine marterachtigen en egel, hebben wij aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan, voor zover dit binnen het plangebied ligt. De verbindingzone ligt ook nabij de bestaande woningen aan de Herfstweg/direct ten zuiden aan de spoorlijn.

Aan de achterzijde van de woningen aan de Herfstweg wordt in dat verband geen wandelpad of ander pad meer aangelegd. Wij gaan er hiermee ook van uit dat hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat van 19 oktober tot en met 29 november 2023 ter inzage heeft gelegen.

De wijzigingen die ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Eschmarkerveld zijn gedaan, zijn opgenomen in het document 'wijzigingen bestemmingsplan Eschmarkerveld'. Hierin zijn zowel de wijzigingen naar aanleiding van een zienswijze als ook de ambtshalve wijzigingen opgenomen.