Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Joan Coststraat

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Joan Coststraat

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 3
1.4 Wettelijk kader 5
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 5

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **7**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 7
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 8
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 11

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **15**
3.1 Ruimtelijke structuur 15
3.2 Functionele structuur 15
3.3 Cultuurhistorie 16

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **18**
4.1 Planbeschrijving 18
4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro) 19
4.3 Welstand en beeldkwaliteit 20
4.4 Duurzaamheid 21

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **24**
5.1 Milieu 24
5.2 Water 30
5.3 Natuur 31

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **34**
6.1 Algemeen 34
6.2 Indeling planregels 34
6.3 Beschrijving van het plan 35
6.4 Handhaving 42

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **43**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan **"Joan Coststraat**" heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om in het plangebied 16 woningen en een opslagruimte van 150 m^2 te realiseren.

Het plangebied heeft nu nog de bestemming Bedrijf, waardoor woningbouw hier niet mogelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de hiervoor genoemde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken. Voorliggende toelichting vormt de ruimtelijke verantwoording en onderbouwing van deze ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

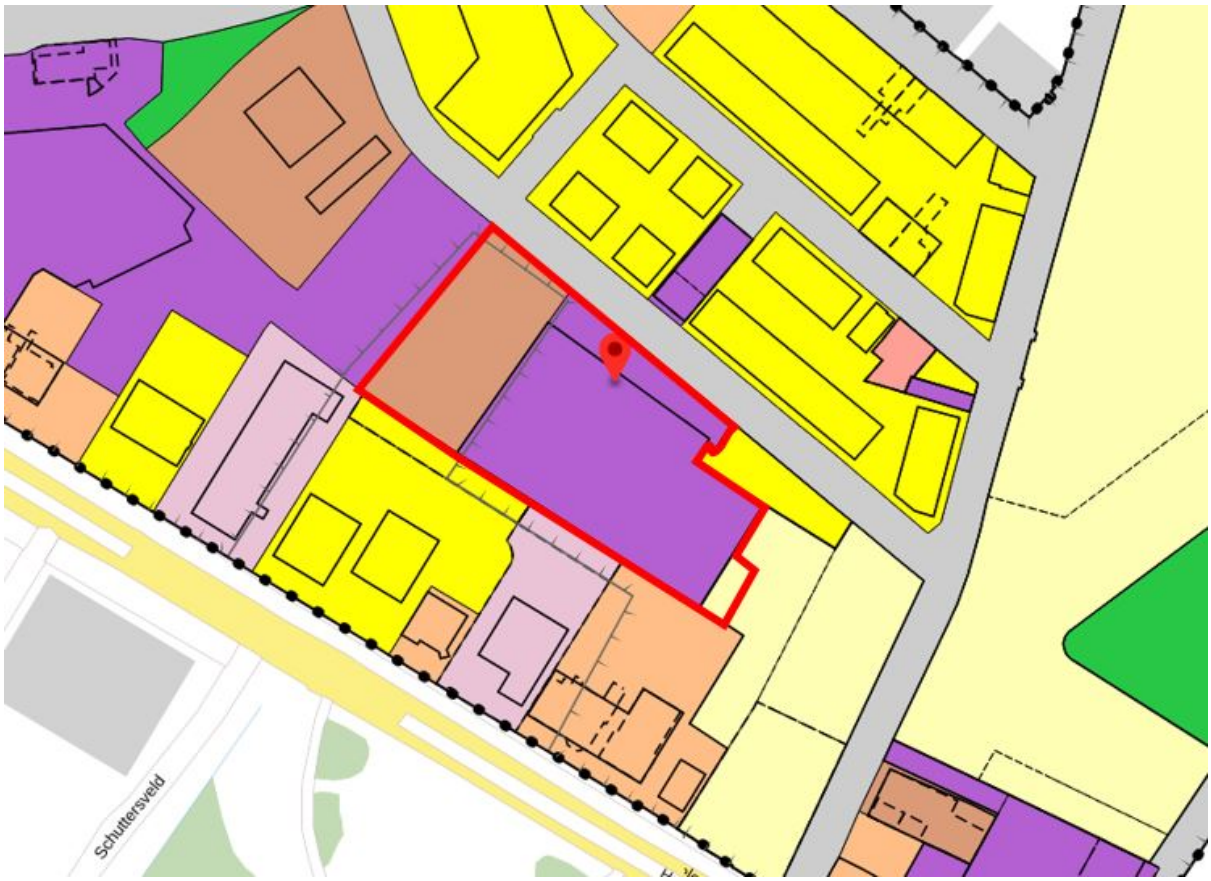
Het gebied waarop het bestemmingsplan **"Joan Coststraat**" betrekking heeft, bestaat uit de kadastrale percelen zoals bekend gemeente Enschede, sectie K, nummers 3645, 3895 en 3897 (beiden volledig) en de nummers 3899 en 3900 (beiden gedeeltelijk). Het plangebied wordt globaal begrensd door de Joan Coststraat aan de noord/noordoostzijde, door de woonpercelen aan de Boddenkampstraat aan de oostzijde. Aan de zuid/zuidwest zijde wordt het plangebied begrensd door de percelen aan de Hengelosestraat 90 t/m 98. Aan de west/noordwest zijde wordt het plangebied begrensd door het perceel van het Kantorencentrum Schuttersveld aan de Hengelosestraat 100. Afbeelding 1.2 geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1.2: Globale ligging plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan "Boddenkamp 2018", dat op (8 april 2019) is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf', 'Woongebied', 'Maatschappelijk' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone - archeologisch onderzoeksgebied b'. Binnen deze bestemmingen is de realisatie van een woningbouwlocatie niet toegestaan. De opslagruimte past dan ook niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Afbeelding 1.3 geeft een globale uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Boddenkamp 2018

Naast het bestemmingsplan "Boddenkamp 2018" gelden ook twee parapluplannen:

Kwalitatief sturen op appartementen

In dit bestemmingsplan is geregeld dat nieuwe appartementen niet zomaar zijn toegestaan. Het parapluplan "Kwalitatief sturen op appartementen" is de ruimtelijke vertaling van het beleidskader 'Urbaan Wonen' en heeft als doel om ongewenste ontwikkelingen op het gebied van toevoeging van studio's en appartementen tegen te houden. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod door verlening van een omgevingsvergunning voor nieuwe appartementen en studio's die voldoen aan de in het beleidskader 'Urbaan Wonen' neergelegde kwaliteitscriteria. Bij voorliggende wijziging worden geen nieuwe appartementen toegestaan. De regeling van dit parapluplan is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Voorbereidingsbesluit onzelfstandige bewoning 2021

Het voorbereidingsbesluit Onzelfstandige bewoning 2021 is op 27 september 2021 vastgesteld. Bij de gemeente zijn signalen bereikt dat de leefbaarheid in wijken onder druk staat. Om te voorkomen dat de balans tussen Enschede-inclusieve stad en de leefbaarheid (verder) wordt verstoord en om tegelijkertijd rust te creëren om een evaluatie uit te kunnen voeren heeft het college besloten de mogelijkheden voor het verlenen van vergunningen voor onzelfstandige bewoning tijdelijk (flink) te beperken tot nieuw beleid is vastgesteld.

De relevante regels zijn door vertaald in voorliggend plan. In het plangebied is onzelfstandige bewoning niet toegestaan.

1.4 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in dat plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven".

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

Alle ruimtelijke plannen moeten voor iedereen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Daarvoor is een landelijke voorziening in het leven geroepen. Er moet gewerkt worden via landelijk vastgestelde regels (artikel 1.2.1 en 1.2.2 Bro, nader uitgewerkt in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening).

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro).

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het plangebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit is geen wettelijke procedurestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze, die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Joan Coststraat**" is het erkende wijkorgaan Lasonder-Zeggelt-Boddenkamp actief.

Dit wijkorgaan is gevraagd schriftelijk advies uit te brengen. Van het wijkorgaan is een positieve reactie ontvangen. De plannen worden gezien als een verbetering van de bestaande situatie en het wijkorgaan stemt er graag mee in. Wel geeft het wijkorgaan in het algemeen een tweetal verbeteringspunten mee. Bij nieuwbouw vraagt men ten eerste meer aandacht voor speelvoorzieningen. Daarnaast maakt men zich in het algemeen zorgen over de toenemende verkeersdruk op de Singels, Deurningerstraat en Molenstraat als gevolg van de toename van het aantal bewoners in de wijk.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk. Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel. Het oordeel van de provincie luidt dat het bestemmingsplan past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook, wat de provincie betreft, geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht. Aan het wettelijk verplichte vooroverleg is daarmee voldaan.

Procedure

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: **“Joan Coststraat**” in voorbereiding te nemen op 16 maart 2022 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

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

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Joan Coststraat**” en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 8 juni 2022 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede, in het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken lag vervolgens van 9 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 ter inzage.

Zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kon men zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Rechtsbescherming

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

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Bro.

Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Binnen drie jaar moet het onderwerp zijn opgenomen in een bestemmingsplan.

2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Met de realisatie van de woningen en de opslagruimte in het plangebied, worden geen rijksbelangen geraakt.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

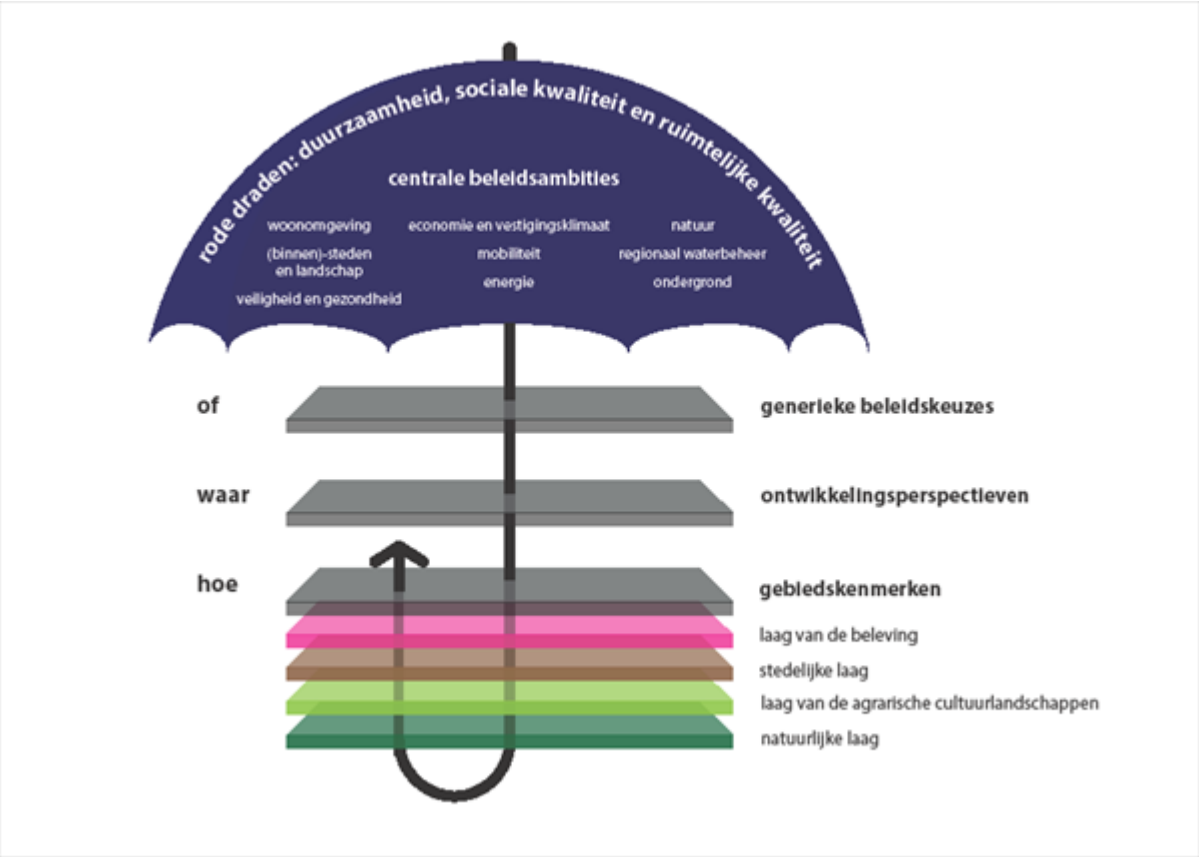
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

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



Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

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

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Gebiedskenmerken (hoe)

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

In het resterende deel van deze paragraaf wordt nader ingegaan op de generieke beleidskeuzes, de

ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

Generieke beleiskeuzes

De volgende artikelen van de provinciale verordening zijn van belang voor voorliggend plan:

- Artikel 2.1.2 Principe van concentratie: *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.*
- Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit: *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
- Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen: *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*

Met voorliggende ontwikkeling, wordt een braakliggend terrein waar geen of nauwelijks onderhoud wordt gepleegd opnieuw ingericht. Met de nieuwe inrichting wordt aangesloten op de omgeving, waardoor een kwaliteitsverbetering voor de omgeving optreedt. In paragraaf 4.2 wordt nader onderbouwd dat in Enschede behoefte is aan de realisatie van nieuwe grondgebonden woningen zoals wordt gerealiseerd in het plangebied.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen binnen de 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. In de verordening is opgenomen dat herstructurering en transformatie deze locaties aantrekkelijk en vitaal moeten houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Met voorliggend plan vindt een transformatie plaats van een braakliggend terrein waar bedrijvigheid en maatschappelijke functies gerealiseerd kunnen worden, naar een woongebied. Een woongebied is passend in de omgeving van het plangebied, dat recent is omgebouwd naar een woongebied.

Gebiedskenmerken

Het plangebied is gelegen in het stedelijke gebied. De omgeving van het plangebied is bebouwd. De 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' zijn hier niet meer terug te zien. Daarom wordt bij de gebiedskenmerken alleen ingegaan op de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van beleving'.

Stedelijke laag: Bebouwingsschil 1900-1955: Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaatsvinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900-1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en rime naar de omliggende bebouwing.

De ontwikkeling van voorliggend plan, is een ontwikkeling op zichzelf. Er wordt een nieuw woonwijkje

gerealiseerd binnen de recent ontwikkelde wijk Boddenkamp. Deze nieuwe woningen in het plangebied hebben een eigen karakter, maar zijn wel passend in de nieuwe wijk Boddenkamp. Voorliggend plan voldoet aan de provinciale sturing in de bebouwingsschil 1900-1955.

Laag van beleving: Fietsroutes/recreatieve routes: Als ontwikkelingen plaatsvinden in de buurt van recreatieve routes, dan dragen deze bij aan de beleving van deze routes en de omgeving.

De Joan Coststraat is aangewezen als fietsroute. De ontwikkeling in het plangebied zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het plangebied en het aanzicht van het plangebied. Voorliggend ontwikkeling draagt bij aan een aantrekkelijke fietsroute.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van het algemene ruimtelijke relevante beleid van de gemeente Enschede. De inhoud van deze toelichting is zodanig opgebouwd dat eerst algemene informatie aan de orde komt en vervolgens onderwerpen die specifiek aan dit bestemmingsplan zijn toegeschreven. Het sectorale beleid wordt daarom verderop in deze toelichting behandeld.

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

De gemeenteraad heeft op 17 december 2007 de Toekomstvisie Enschede 2020 vastgesteld, waarin de hoofdlijnen en doelstellingen voor het gemeentelijke beleid tot 2020 staan. Het document geeft richting aan het beleid, dat nader uitgewerkt wordt in andere beleidsstukken.

De ruimtelijk relevante aspecten van de hoofdlijnen en beleidsdoelstellingen in de Toekomstvisie zijn uitgewerkt in de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, die op 22 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (Binnenstadsvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, binnenstadsvisie inclusief mobiliteitsvisie ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

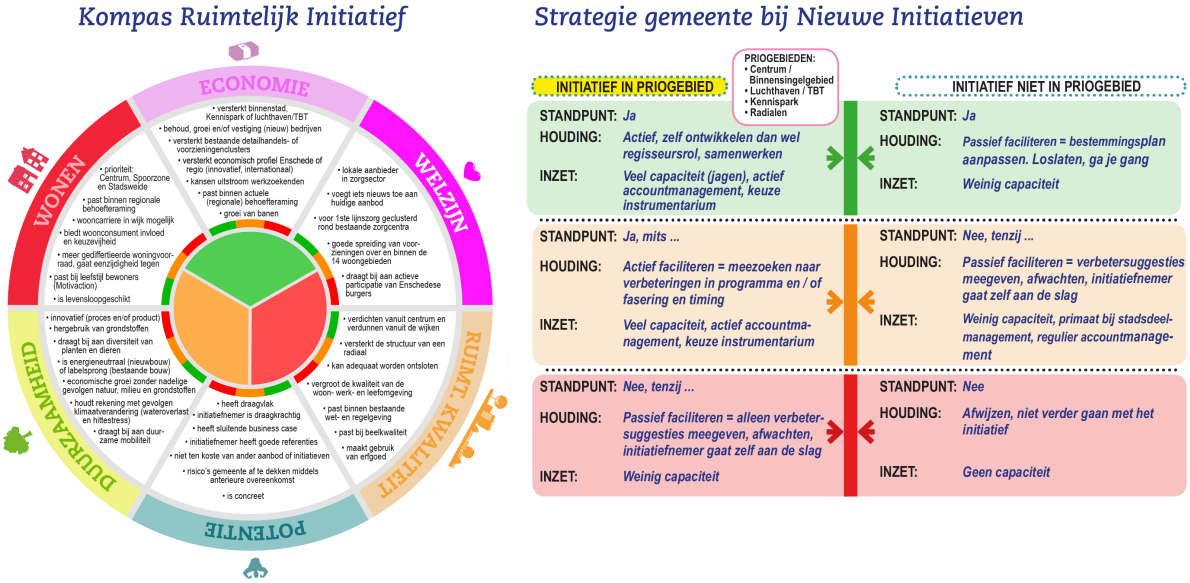
2.3.2 Stedelijke Koers

Onder de noemer "Stedelijke Koers" heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten, de ambities en de plannen in Enschede die werden voorbereid en uitgevoerd pasten niet meer bij de huidige en toekomstige vraag. Om dit terug te brengen naar een realistisch aanbod heeft de gemeenteraad gekozen voor de plannen en projecten die het meest waardevol zijn voor de toekomst van Enschede en die de economie van Enschede en de regio zoveel mogelijk stimuleren. De financiële uitwerking hiervan vond plaats tijdens de behandeling van de Programmabegroting op 12 november 2012.

In Enschede zullen niet alleen minder woningen worden gebouwd, maar ook andere soorten: minder appartementen en meer woningen met een tuin. De prognose voor de verkoop van grond voor bedrijventerreinen wordt naar beneden bijgesteld. Voor de kantorensector wordt naast verlagen van het aantal te bouwen kantoren ook gekeken naar hergebruik van bestaande kantoren, omdat er sprake is van leegstand.

2.3.3 Richting aan Ruimte

Op 5 april 2016 hebben burgemeester en wethouders van Enschede 'Richting aan Ruimte' (RAR) vastgesteld. Dit is een richtinggevend ontwikkelingskader waarin wordt verduidelijkt hoe Enschede omgaat met de programmering. Niet langer de kwantitatieve aspecten staan centraal maar er wordt gestuurd op kwaliteit. Daarbij wordt gekeken naar de totale stedelijke programmering maar ook naar de behoefte van het gebied. Een integrale afweging van alle relevante belangen (o.a. ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, economie, welzijn) op basis van het 'RAR-kompas' leidt uiteindelijk tot een besluit over de (on)wenselijkheid van een nieuw ruimtelijk initiatief. Ongewijzigd onderdeel van het integrale afwegingskader is het 'versterken vanuit het hart'.



afbeelding: het 'RAR kompas'

2.3.4 Structuurvisies

De Wro verplicht iedere gemeente om voor het hele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Een soortgelijke verplichting geldt ook voor de provincies en het Rijk.

In een gemeentelijke structuurvisie staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied en de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid. De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf waarin de raad aangeeft via welke instrumenten en bevoegdheden de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd zal kunnen worden.

Structuurvisie Enschede

De gemeenteraad van Enschede heeft op 26 september 2011 de Structuurvisie vastgesteld. Hierin is het bestaande ruimtelijk beleid uit de hieronder genoemde gemeentelijke nota's opgenomen en met elkaar in relatie gebracht.

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO_2 centraal.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor

ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

Met uitzondering van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001 zijn de individuele beleidsnota's nog steeds van kracht omdat deze meer bevatten dan wat is opgenomen in de Structuurvisie.

In de Structuurvisie gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling.

Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen.

De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

In aanvulling op de eerder genoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook diverse sectorale structuurvisies en een gebiedsgerichte structuurvisie vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld. De visies die van belang zijn voor voorliggned plan worden hierna kort beschreven.

Woonvisie

De Woonvisie Enschede is in 2019 vastgesteld (en in 2020 en 2021 geactualiseerd). Deze woonvisie is recentelijk opgesteld om duidelijkheid te geven over Enschedese woonopgave. De Enschedese woonopgave is volop in ontwikkeling. De stad gonst van de bouwactiviteiten, kavels raken uitverkocht, huizenprijzen stijgen fors en grote projecten staan op stapel. Het zijn ontwikkelingen die passen bij de ambities van Enschede: een stad die door blijft groeien naar 170.000 inwoners. Op de achtergrond van deze ontwikkeling ligt een veelheid van uitdagingen. De realisatie van de 16 woningen past binnen deze woonopgave.

Watervisie

Op 27 mei 2013 is de Watervisie 2013-2025 vastgesteld. Deze sectorale structuurvisie richt zich op het samen met partners in de waterketen aanpakken van waterknelpunten in Enschede op het gebied van hemelwateroverlast, grondwateroverlast, grondwaterverontreiniging en waterkwaliteit. De Watervisie heeft twee sporen, het oplossen van knelpunten en het realiseren van een zestal waterambities.

De op te lossen knelpunten zijn:
- Overbelasting van het rioolstelsel.
- Grondwateroverlast.
- Problemen met waterkwaliteit.

De Enschedese waterambities zijn:
- Daar waar het kan is het regenwater afgekoppeld van het gemengde riool.
- De beleving van de groene en blauwe kwaliteit van Enschede versterken door water zichtbaar te maken.
- Water in de buitenruimte wordt zoveel mogelijk benut voor het opvangen van extreme regenbuien en om bij warme perioden de stad te verkoelen.
- De watergerelateerde component van de (woon)lasten blijft beheersbaar.
- Enschedeërs gaan bewuster met water om en zijn meer betrokken bij de watervoorzieningen in de stad.
- De waterpartners zorgen samen voor een goede waterkwaliteit en – kwantiteit in Enschede.

Energievisie (2021)

In 2015 kwam het Klimaatakkoord van Parijs tot stand. Daarin is vastgelegd dat de opwarming van de aarde tot 2 graden dient te worden beperkt ten opzichte van het pre-industriële tijdperk en dat er naar gestreefd moet worden om die opwarming tot 1,5 graad te beperken. Het akkoord van Parijs is inmiddels door bijna 200 landen ondertekend, waaronder Nederland. De afspraken uit het Klimaatakkoord van Parijs zijn voor Nederland uitgewerkt in een nationaal Klimaatakkoord. Dit nationale akkoord, dat op 29 november 2019 namens de Nederlandse gemeenten door de VNG werd ondertekend, beschrijft welke maatregelen Nederland in de gebouwde omgeving, in de industrie, in de landbouw en met betrekking tot mobiliteit en het opwekken van elektriciteit moet treffen om de uitstoot aan koolstofdioxide (CO2) in 2030 met 49 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990.

Enschede draagt bij aan de oplossing en ziet ook ruimte voor kansen Enschede wil een aantrekkelijke en leefbare gemeente zijn voor iedereen die er woont, werkt of op bezoek komt. Nu en in de toekomst. Daarom maken we ons sterk voor maatregelen die de opwarming van de aarde beperken. Dit betekent onder meer een overstap van fossiele naar duurzame vormen van energie, de ‘energietransitie’.Deze transitie is niet alleen noodzakelijk om de opwarming van de aarde te beperken, zij biedt ook allerlei kansen, zoals een verbetering van de luchtkwaliteit, op meer comfortabele en zuiniger woningen, op werkgelegenheid en kansen voor onze bedrijven.

De visie is van toepassing op dit bestemmingsplan door de pijler 3.1 Benutten van daken en onbebouwde ruimtes binnen de bebouwde kom voor het opwekken van zonne-energie. De voorkeur van de gemeente is dat zonnepanelen te leggen op locaties waar ze zo min mogelijk uit de toon vallen. In de meeste gevallen gaat het daarbij om situaties waarbij de grond dubbel wordt gebruikt (zoals daken, parkeerterreinen, water, bermen). Dit bestemmingsplan weerhoudt de realisatie van zonnepanelen op daken niet.

Water- en klimaatadaptatieplan gemeente Enschede 2022-2026

De gemeenteraad heeft 25 oktober 2021 unaniem het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 aangenomen. 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.

Het voorliggende initiatief valt onder de overgangsregeling welke onderdeel is van het Water en Klimaatadaptatieplan.

2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Joan Coststraat" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd, met uitzondering van het beleid omtrent wonen en water.

In het plangebied wordt rekening gehouden met de benodigde waterberging, zie hiervoor paragraaf 5.2. De realisatie van de 16 woningen in het plangebied past binnen de voorwaarden uit de woonvisie. Voorliggend plan past binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Daarbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en op de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Doel is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen in de wijk of buurt kunnen worden getoetst.

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt deel uit van de wijk Boddenkamp dat is gelegen in het binnensingelgebied van de stad Enschede, ten noordwesten van het stadscentrum. Door diverse stadsuitbreidingen en de snelle toename van het inwonertal van de stad vanaf het einde van de 19e eeuw, ontwikkelde het binnensingelgebied zich tot het centrale stadsdeel van Enschede. Zowel functioneel als ruimtelijk is het binnensingelgebied het samenbindende element tussen de naar buiten uitwaaierende woonwijken en industriegebieden enerzijds en het stadscentrum anderzijds. Het gebied vervult een aantal centrale, verzorgende taken wat betreft bestuur en administratie, detailhandel, cultuur en ontspanning, medische dienstverlening, educatie, verkeer en vervoer. Het plangebied bevindt zich nabij de Hengelosestraat en de Boddenkampsingel, twee belangrijke structuurdragers van Enschede. Het plangebied zelf wordt ontsloten door de Joan Coststraat, een zijstraat van de Boddenkampsingel.

3.2 Functionele structuur

Algemeen

Het gebied Boddenkamp, waar het plangebied deel van uitmaakt, is in hoofdlijnen in te delen in drie gebiedsthema's. Langs de radialen is de diversiteit aan functies groot. Het gebied waar hoofdzakelijk wordt gewoond, concentreert zich meer afgeschermd ten opzichte van de hoofdverkeerswegen in het middengebied. Tot een aantal jaren terug kende het gebied Boddenkamp twee grote bedrijfslocaties die verschillend van aard zijn: één op de locatie op de hoek van twee belangrijke verkeersradialen en één gelegen op een binnenterrein (dit is deels het plangebied).

De voormalige bedrijfsbebouwing in het plangebied (één van de hiervoor genoemde bedrijfslocaties) is in 2012 afgebrand en sindsdien is het plangebied niet meer voor bedrijvigheid in gebruik. Afbeelding 3.1 geeft de voormalige bebouwing in het plangebied weer.



Afbeelding 3.1: Voormalige bebouwing in het plangebied

De bedrijvenlocatie op het binnengebied (deels plangebied) is deels al omgebouwd naar wonen en het andere deel betreft het plangebied. Het plangebied wordt met voorliggend bestemmingsplan ook omgezet naar een woongebied. Deze aanpassing sluit aan bij de structuur van gemengde functies aan de singels en woningen in het binnengebied. Afbeelding 3.2 geeft deze structuur aan in kaart.



Afbeelding 3.2: Functies in Boddenkamp

Wonen

De verscheidenheid in architectuur, stedenbouwkundige karakteristiek en schaal leidt in de wijk Boddenkamp tot sterk uiteenlopende sferen per straat. Aan de Hengelosestraat en Boddenkampsingel zijn luxere 'burgerwoningen', stadsvilla's en appartementencomplexen gesitueerd. In het middengebied met grondgebonden woningen geldt een hoge woningdichtheid. Hierbij is onderscheid te maken in het 'oude' en het 'nieuwe' deel van de Boddenkamp.

Het oude deel (grenzend aan het plangebied) van het middengebied bestaat uit smalle straatjes met een mix van vrijstaande en rijwoningen. De bouwstijl is zeer divers door de verschillende periodes waarin de woningen gebouwd zijn. In het ontwerp van de openbare ruimte is na de laatste nieuwbouw in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw rekening gehouden dat parkeren grotendeels niet op eigen terrein kan plaatsvinden. In de huidige tijd wordt de parkeercapaciteit als een knelpunt ervaren.

Het nieuwe deel van Boddenkamp kan worden omschreven als een stedelijke woonbuurt met allure door grote grondgebonden panden met relatief veel binnenruimte. De buurt kenmerkt zich als rustig met aanwezigheid van groen maar ook met de levendigheid van de stad in de nabijheid. Dus ook auto's in de straat en af en toe een bedrijfje, praktijk, crèche of andere (culturele) functies aan huis die zich met het wonen verhouden. In de overgang naar het oude woongebied van Boddenkamp wordt aansluiting gezocht in maat en schaal van de nieuwe woningen.

Het plangebied ligt tegenover het oude deel. Aan de zuid/zuidoostzijde van het plangebied is oude bebouwing omgebouwd naar appartementen van deze tijd. Deze bebouwing grenst aan de nieuwbouw.

3.3 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Enschede ontstond in de vroege middeleeuwen als agrarische nederzetting rond een versterkte en met een gracht omgeven boerderij. Binnen het ei-vormige grachtenstelsel dat in de loop van de jaren ontstond, vond ook de uitbreiding van de bebouwing plaats. Door de stadsbrand van 1862 werd bijna de hele stad in de as gelegd. Bij de opbouw werd de kenmerkende ei-vormige structuur gehandhaafd.

De uitwaaierende uitvalswegen naar de omliggende plaatsen zorgen voor het typerende 'spinnenweb' patroon. De Hengelosestraat is één van deze uitvalswegen. Aan de Hengelosestraat staat een aantal voormalige fabrikantenvilla's. De Boddenkampsingel is aangelegd in de periode 1916-1929 en is nog steeds een belangrijk element en herkenningspunt in de stad.

Archeologisch erfgoed in het plangebied

Op de archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid als 'Onderzoeksgebied B'. Dit zijn gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat plannen waarbij de bodem over een grotere oppervlakte dan 2500 m^2 en dieper dan 50 cm wordt geroerd, een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Het plangebied is vele malen groter dan 2500 m^2. Het is niet duidelijk hoeveel m^2 is verstoord op een diepte dieper dan 50 cm. Het is onduidelijk hoe diep de fundering van de eerdere bebouwing is gegaan. Archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Door Arcadis is in januari 2022 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd met kenmerk AAR 345. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van het uitgevoerde booronderzoek geldt er binnen het plangebied een lage archeologische verwachting voor het aantreffen van relevante archeologische resten. De kans is klein dat er bij de geplande werkzaamheden een behoudenswaardige vindplaats wordt geschaad. Daarom adviseert de regioarcheoloog het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

In het plangebied van het bestemmingsplan "Joan Coststraat" waren een aantal bomen aanwezig. Geen van deze bomen zijn van een dermate kwaliteit dat ze behouden kunnen blijven en ingepast moeten worden in het ontwerp. Alle bomen zijn inmiddels dan ook gekapt.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Planbeschrijving

Alle bestaande begroeiing in het plangebied is verwijderd. Daarvoor in de plaats worden zestien vrijstaande grondgebonden woningen en een opslagruimte van 150 m^2 in het plangebied gebouwd. Vier woningen worden met de voorzijde aan de Joan Coststraat gebouwd. Eén woning zal met de zijgevel richting de Joan Coststraat worden gebouwd. De andere woningen komen achter op het terrein waar ook een nieuwe straat wordt aangelegd, zie afbeelding 4.1 voor een impressie van de toekomstige inrichting. De opslagruimte wordt in de zuidoosthoek van het plangebied gebouwd en is bereikbaar via de nieuw aan te leggen weg. Achter de bestaande appartementen, nabij de opslagruimte, worden 14 parkeerplaatsen aangelegd. Een deel van de parkeerplaatsen en de opslagruimte wordt groen ingepast. Dit zorg voor een groene afscherming tussen de appartementen, opslagruimte en parkeerplaatsen met het woongebied.



Afbeelding 4.1: Impressie toekomstige inrichting plangebied

De woningen worden gebouwd in een strak ontwerp. Ze bestaan uit twee of drie lagen met een plat dak waarbij de derde laag maximaal 60% van de oppervlakte van de woning beslaat. Het overige deel van het dak van de tweede bouwlaag wordt bij de woningen van 3 lagen ingericht als dakterras en/of daktuin. Het hoogste dakoppervlak zal bij alle woningen worden ingericht als groendak en worden voorzien van zonnepanelen.

De woningen met twee lagen krijgen een hoogte van ongeveer 6 meter. De woningen met drie lagen krijgen een hoogte van ongeveer 9 meter. Ook al worden de woningen met 2 lagen 6 meter, in het bestemmingsplan wordt voor het hele plangebied een maximale hoogte van 7 meter toegestaan. Dit biedt ook enige flexibiliteit bij de realisatie van het initiatief. Bij de bepaling over de maximale bouwhoogte wordt aangegeven dat 11 van de 16 woningen een maximale hoogte mogen hebben van 10 meter. In het beeldkwaliteitplan wordt geregeld op welke wijze dit nader uitgewerkt kan worden. Afbeelding 4.2 geeft een impressie van de architectuur van de nieuwe woningen. In de bijlage 4 bij deze toelichting is het Beeldkwaliteitplan Joan Coststraat Enschede opgenomen. Daarin is een impressie van de verdere uitwerking van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4.2: Impressie architectuur woningen

Op twee woningen na hebben alle woningen plek op eigen terrein voor het parkeren van twee auto's. Naast de parkeerplaatsen op de percelen, worden in het oostelijk deel van het plangebied 5 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. In dit deel van het plangebied zijn al 9 parkeerplaatsen gerealiseerd in verband met de parkeerbehoefte van het aangrenzende appartementengebouw.

Helemaal in de zuidoosthoek van het plangebied wordt een opslagruimte gebouwd van maximaal 150 m^2. In deze ruimte wordt uitsluitend opslag toegestaan. Dit betreft opslag van een nabijgelegen bedrijf. De hal krijgt een maximale hoogte van 4 meter.

4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)

Artikel 3.1.6, 2e tot en met 4e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt in de toelichting moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet in de toelichting tevens worden gemotiveerd waarom in die behoefte niet kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij iedere 'stedelijke ontwikkeling', waaronder iedere ontwikkeling van detailhandelsvloeroppervlak, moet inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Dit wordt de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' genoemd.

Deze zogenoemde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen en schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor. De 'Ladder' is alleen van toepassing als er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als 'stedelijke ontwikkeling' te kunnen worden aangemerkt. Daarvan zal in beginsel geen sprake zijn indien het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt. Dit kan anders zijn indien het bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime in een vanuit ruimtelijk oogpunt ingrijpende nieuwe planologische functiewijziging voorziet.

Wanneer de 'stedelijke ontwikkeling' die een bestemmingsplan mogelijk maakt alleen betrekking heeft op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet, heeft het onderzoek naar de behoefte slechts tot doel om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

'stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden. Ook wanneer er sprake is van 'saldering' (verplaatsing van een stedelijke ontwikkeling, zonder netto extra (planologisch) ruimtebeslag of waarbij bebouwing wordt gereduceerd, zoals de 'Ruimte voor Ruimte' regelingen) is er meestal geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. In de uitspraak 201608869/1/R3 geeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzicht op hoofdlijnen van alle relevante aspecten waar aan moet worden getoetst om te bepalen of sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro en zo ja, welke eisen er worden gesteld aan de beschrijving van de behoefte aan de betreffende stedelijke ontwikkeling.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Joan Coststraat"

In het bestemmingsplan "Joan Coststraat" worden 16 woningen en een opslagruimte mogelijk gemaakt in het plangebied. De opslagruimte is al mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. De realisatie van 16 woningen wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling die moet worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

Toets Ladder duurzame verstedelijking

Voor de woningbehoefte wordt gebruik gemaakt van het 'trendscenario' dat het bureau Stec (stadseconomie) voor de gemeente Enschede heeft ontwikkeld. Dit is in onze Woonvisie opgenomen.

In 2021 heeft 'Stec' dit scenario op basis van de nieuwste prognoses en de Regionale Woonagenda van de provincie Overijssel geactualiseerd. Dit geactualiseerde rapport is als bijlage 3 bij deze plantoelichting gevoegd (Stadsbrede laddertoets Enschede, d.d. 8 juni 2021).

Hieruit komt naar voren dat er tot 2031, 3225 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Hiervan waren op 1-1-2022 ongeveer 1.238 opgenomen in een bestemmingsplan. Er bestaat dan ook nog een behoefte aan ongeveer 2000 woningen. De woningen binnen dit project passen dan ook binnen de behoefte. Het betreft hier een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt midden in de stad en had voorheen ook al een stedelijke functie.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 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 "Joan Coststraat" gelden de welstandsidentiteiten 'Verborgen en enclaves' en 'Buitenplaatsen/landgoederen'.

Beeldkwaliteitplan

De beoogde ontwikkeling van de 16 woningen past niet binnen deze welstandsidentiteiten. Het is een ontwikkeling met een eigen identiteit en architectuurvorm. Daarom is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de woningen in het plangebied. Dit beeldkwaliteitplan is als Bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd en wordt los van het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De omgevingsvergunning bouwen voor de nieuwe woningen wordt getoetst aan dit beeldkwaliteitplan.

4.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal thema in het gemeentelijk beleid van Enschede. Duurzaam handelen is daarbij meer dan het ontzien van natuur en milieu. In dat opzicht vraagt duurzaam handelen bijvoorbeeld ook om een solide financieel beleid. Voor 2015 werd onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid vooral gewerkt aan maatregelen die gericht zijn op het tegengaan van gevolgen voor de klimaatverandering. Daarmee is niet gezegd dat er voor thema's die op andere plaatsen wel onder het beleidsveld duurzaamheid worden geschaard, zoals afval, water en bodem, geen aandacht was maar van een breed en samenhangend duurzaamheidsbeleid was toen nog geen sprake. Om daar verandering in te kunnen brengen is het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

4.4.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

In het Actieplan duurzaamheid, dat op 8 juni 2015 door de gemeenteraad van Enschede is vastgesteld, heeft de gemeenteraad er voor gekozen om het duurzaamheidsbeleid toe te spitsen op de volgende punten:

Energie
Verhogen van het op eigen grondgebied opgewekte aandeel hernieuwbare energie tot minimaal 12 procent in 2030 en minimaal 27 procent van het voor 2050 voorziene gebruik van energie.

Eigen organisatie
Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit
Behoud en versterken van de verscheidenheid aan dier- en plantsoorten in de leefomgeving

Groene groei
Groei van de economie zonder dat dit nadelig is voor klimaat, water,
bodem, grondstoffen en biodiversiteit.

Circulaire economie
Verminderen van de hoeveelheid (rest-)afval door afvalpreventie en het beter scheiden van restafval.

Klimaatadaptatie
Negatieve gevolgen die gepaard gaan met klimaatverandering beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt benutten.

Duurzame mobiliteit
Verhoging van het aandeel fietsgebruik in het totaal aantal verplaatsingen, stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en stimuleren van het gebruik van elektrische auto's.

WEconomy
Bewoners in Enschede dragen in collectief verband actief bij aan een of meer van de duurzame
doelstellingen.

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

Binnen de aanpak van het Actieplan Duurzaamheid staan de begrippen 'duurzame daden', 'duurzame deals' en 'duurzaam doen' centraal.

Duurzame daden

De gedachte hierbij is dat het zichtbaar maken van bestaand duurzaam gedrag de beste manier is om anderen te inspireren en aan te zetten tot duurzaam handelen. We richten ons daarbij op de groep die in beginsel bereid is tot duurzaam gedrag.

Duurzame deals

Duurzame deals, oftewel afspraken over duurzaam handelen, zijn een middel om nieuw duurzaam gedrag uit te lokken. Bij de uitvoering van duurzame initiatieven lopen bedrijven, instellingen en groepen inwoners soms tegen barrières aan. De gemeente wil die belemmeringen wegnemen. Soms kunnen we daar zelf voor zorgen. In andere gevallen doen we daarvoor een beroep op anderen. De deals maken duidelijk dat verduurzaming van de samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen

Zelf het goede voorbeeld geven is binnen de gekozen aanpak een belangrijk uitgangspunt. Verduurzaming van de eigen organisatie is in dit Actieplan duurzaamheid verder uitgewerkt onder de noemer Duurzaam Doen.

Voor deze benadering is gekozen, omdat het een positieve benadering is, die anderen inspireert en stimuleert tot duurzame handelingen (gedrag, het doen van investeringen etc.). Het voordeel van deze aanpak is bovendien dat het gedrag voor de doelgroep herkenbaar en dichtbij is, de communicatieboodschap hierdoor aansluit bij de belevingswereld van mensen en de huidige doeners de afzender/ambassadeur zijn (in plaats van de gemeente). Hierdoor is het een aanpak van de stad, in plaats van de gemeente.

4.4.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt aan de hand van het Actieplan Duurzaamheid bekeken in hoeverre het bestemmingsplan kan bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Algemeen

Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, bezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden. Dit kan er toe leiden dat in het ene geval ingezet wordt op een zongerichte verkaveling, terwijl in het andere geval gekoerst wordt op het gebruik van bodem- en/of windenergie, dan wel aansluiting op het warmtenet. Ook de aanpassing aan de klimaatverandering is in hoge mate een ruimtelijk vraagstuk. Meer warme zomers en een toenemende kans op extreme weersituaties vragen bij een verdere ontwikkeling van de stad om het vergroten van afvoer- en absorptievermogen in stedelijke watersystemen en het voorkomen van 'hitte-eilanden' en hittestress.

Energie

Voor het realiseren van veel energie besparende maatregelen of voorzieningen in, aan of op gebouwen, zoals isolatie van vloer, muren of dak, het plaatsen van zonnepanelen of een zonnecollector op het dak, is geen omgevingsvergunning vereist. Voor warmte-koude opslag en bodemenergiesystemen is de provincie Overijssel het bevoegd gezag. Voor nieuwbouw geldt dat moet worden voldaan aan de energieprestatienormen uit het Bouwbesluit. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor bijvoorbeeld het realiseren van windturbines of zonneparken en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. In het beoogde plan worden de woningen voorzien van zonnepanelen op de daken.

Klimaatadaptatie

Voor het realiseren van relatief eenvoudige klimaatadaptieve maatregelen en voorzieningen als groene dakbedekking op gebouwen en het in de bodem infiltreren van hemelwater is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater, het vrij houden van bebouwing van overloopgebieden (bij overstroming), het vrij houden van bebouwing langs beken of van lage plekken die natuurlijke waterbergingen vormen, het ophogen van gronden of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstromingen en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. In het beoogde plan

worden de woningen voorzien van groene daken.

Circulaire economie

Voor het realiseren van afvalcontainers voor het gescheiden inzamelen van afval en herbruikbare materialen is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen en bedrijven voor de verwerking van afval.

Biodiversiteit

Natuurgebieden, bossen, parken en andere structurele, veelal openbaar toegankelijke, groenvoorzieningen worden in een bestemmingsplan als zodanig bestemd en voorzien van een passende beschermende gebruiks- en bouwregeling. Daarnaast maakt een bestemmingsplan het in nagenoeg elke bestemming mogelijk om groenvoorzieningen van ondergeschikte aard te realiseren.

Overige actiepunten

Voor de overige actiepunten uit het Actieplan Duurzaamheid kan kortheidshalve worden volstaan met de conclusie dat deze geen ruimtelijke relevantie hebben en als zodanig dus ook niet of hooguit indirect van invloed zijn op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan **"Joan Coststraat"** getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

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.

5.1.1 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 "Joan Coststraat" aan het Besluit m.e.r.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de ontwikkeling van 16 woningen mogelijk te maken in het plangebied. Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Joan Coststraat" aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze bedrijfsactiviteiten en voorzieningen. De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar.

Milieuhinder van bestaande bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied voor woningen in het plangebied

Van bestaande functies en bedrijven rond het plangebied, is door middel van nader onderzoek beoordeeld of de feitelijke (bedrijfs)activiteiten een knelpunt opleveren voor een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

Door Arcadis is op 2 maart 2022 een memo opgesteld met kenmerk D10051407:0 inzake de milieuzonering in en direct rondom het plangebied. Deze memo is als bijlage bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan gevoegd. In deze memo wordt geconcludeerd dat het plangebied alleen binnen de richtafstand ligt van een textielbedrijf. Op een kortere afstand dan het plangebied zijn echter al woningen in de omgeving van het textielbedrijf gelegen. Die woningen zijn maatgevend voor het bedrijf. Aangezien bij die woningen al aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit dient te worden voldaan (bij een gemengd gebied is dat 50/45/40 dB(A), respectievelijk in de dag-, avond- en nachtperiode), zou het bedrijf geen milieuhinder op moeten leveren voor de woningbouwontwikkeling. Het textielbedrijf moet niet alleen voldoen aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit, maar ook aan de regels voor geur, stof en gevaar uit het Activiteitenbesluit. Hiermee worden de woningen in het plangebied voldoende beschermd tegen eventuele milieuhinder van het textielbedrijf.

Milieuhinder van nieuwe bedrijfsactiviteiten in het plangebied

In het plangebied wordt ook een opslagruimte mogelijk gemaakt voor statische opslag. Daarbij gaat het om stalling van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. De VNG-lijst met bedrijfstypen (bijlage 1 bij de regels van het voorliggende bestemmingsplan) kent als het gaat om de opslagfunctie alleen SBI 2008 52109 -Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte). Het gaat daarbij om een bedrijfstype van milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Bij dergelijke bedrijven gaat het onder andere om opslaggebouwen voor particuliere opslag waar meerdere mensen gebruik kunnen maken van kleine opslagunits. Als gevolg daarvan vindt er bij dat bedrijfstype mogelijk regelmatige verplaatsing van goederen met de bijbehorende verkeersbewegingen plaats. Dat is bij statische opslag als bedoeld in dit bestemmingsplan niet het geval. Daarbij is sprake van minder verplaatsing van goederen en ook minder verkeersbewegingen. Daarom wordt statische opslag beschouwd als een bedrijfstype als bedoeld in milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. De genoemde richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Het plangebied betreft echter geen zuiver woongebied, maar een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging (zoals een mix van wonen met andere functies als winkels, horeca en bedrijven. In de directe omgeving van het plangebied liggen, naast wonen, ook bestemmingen als Bedrijf, Bedrijf - Garage, Gemengd en Kantoor. Als er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Uitzondering hiervoor is de afstand voor het aspect gevaar die niet verlaagd kan worden indien er sprake is van een gemengd gebied. Dit heeft te maken met het feit dat voor activiteiten waarbij gevaar maatgevend is voor de richtafstanden vaak ook specifieke regelgeving (zoals het Bevi, het Vuurwerkbesluit of een stof als vermeld in de publicatiereeks gevaarlijke stoffen(PGS)) van toepassing is. Echter ook bij een beperkt aantal activiteiten vermeld in de VNG-lijst is gevaar bij de bepaling van de richtafstanden het maatgevende aspect zonder dat dit samenhangt met het (mogelijk) van toepassing zijn van het BEVI, het Vuurwerkbesluit of een PGS). Het gaat daarbij o.a. om kerncentrales, munitiegroothandels of de opslag van gevaarlijke stoffen. Het verlagen van deze afstand kan alleen indien in de regels een BEVI-inrichting, opslag van vuurwerk en alle opslagen van gevaarlijke stoffen uitgesloten worden. Dit is in het voorliggende bestemmingsplan het geval in de regels. Daarom kan als richtafstand voor het aspect gevaar bij de statische opslag ook 0 meter worden gehanteerd. Hierdoor kan de statische opslag weliswaar worden beschouwd als milieucategorie 1, maar desondanks toch een richtafstand hebben van 0 meter. Aan die afstand wordt aan alle zijden van de opslagruimte voldaan.

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.

5.1.3 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 "Joan Coststraat"

Het plangebied heeft nu de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk'. Hier heeft bedrijvigheid plaatsgevonden. Op dit moment is het plangebied leeg en bestaat het uit braakliggend terrein. Voor de realisatie van de woningen, krijgt het plangebied een gevoeligere bestemming. Bodemonderzoek moet uitwijzen of de bodem geschikt is voor deze gevoeligere bestemming.

Op 17 augustus 2021 is een bodemonderzoek uitgevoerd door Lievense Milieu met kenmerk SOL012710.RAP002. Een rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan gevoegd. Er was een aanvulling op dit onderzoek noodzakelijk. Die aanvulling d.d. 15 december 2021 met kenmerk SOL012710.BRF001 is als bijlage 7 bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan gevoegd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygïenisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Bij graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de puinhoudende laag. Te zien aan de gradatie puin/zand is deze laag, in termen van afvoer van materiaal, te beschouwen als afval. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat het materiaal uit deze laag wordt afgevoerd naar een erkend verwerker.

Conclusie bodemkwaliteit

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

5.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.

Het plangebied is gelegen binnen de akoestische invloedssfeer van de Boddenkampsingel, Boddenkampstraat, Hengelosestraat en Joan Coststraat. Voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Boddenkampsingel en de Hengelosestraat geldt op grond van de Wet geluidhinder een onderzoeksverplichting. Voor de overige wegen geldt geen onderzoeksverplichting op grond van de Wet geluidhinder omdat het 30 km-wegen betreft. Ondanks dat op 30 km-wegen de Wet geluidhinder niet van toepassing is moet op grond van uitspraken van de Raad van State bij een ruimtelijke procedure wel aandacht worden besteed aan de geluidsbelasting vanwege 30 km-wegen.

Railverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai zijn voor het plangebied niet relevant.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader

In artikel 74 van de Wgh is bepaald dat zich aan weerszijden van een weg een zone bevindt. De breedte van

de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. De zonering geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur.

Volgens artikel 76a/77 van de Wgh moet bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan of een projectbesluit, waarin nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, binnen onderzoekszones van wegen, als bedoeld in artikel 74 van de Wgh, akoestisch onderzoek worden verricht.

De binnen het plangebied te realiseren woningen zijn gelegen in stedelijk gebied binnen de zone van bestaande wegen. Op woningen bedraagt de voorkeurswaarde 48 dB (artikel 82, eerste lid Wgh). Indien deze waarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden verleend tot ten hoogste 63 dB (artikel 83, tweede lid Wgh). Voor vervangende woningen bedraagt de ten hoogste vast te stellen hogere waarde 68 dB (artikel 83, vijfde lid Wgh).

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 Geluidnota Enschede (verder Geluidnota). De Geluidnota is op 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijk herzien) vastgesteld.

Bij de beoordeling van het geluid van 30 km-wegen wordt aangesloten bij de grenswaarden en systematiek van de Wet geluidhinder en het hogere waarde beleid uit de Geluidnota.

Akoestisch onderzoek

Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai in beeld te brengen is door Arcadis een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport “Woningbouw Joan Coststraat Enschede, akoestisch onderzoek verkeerslawaai, Slokker Vastgoed; referentie D10053816:21; d.d. 28 april 2022”. Het rapport is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

Resultaten akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Boddenkampsingel en de Hengelosestraat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) wordt voldaan. Vanwege het wegverkeer op de 30 km-wegen (Boddenkampstraat en Joan Coststraat) wordt eveneens aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

De cumulatieve geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de verschillende wegen bedraagt ten hoogste 54 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh). In het Bouwbesluit is voor de gevelwering van woningen een minimale eis van 20 dB opgenomen. Uitgaande van de minimale eis voor de gevelwering zal het binnenniveau in de woningen ten hoogste 34 dB bedragen. Daarmee wordt met de minimale eis van 20 dB voor de gevelwering net niet voldaan aan de nieuwbouweis van 33 dB voor het binnenniveau uit het Bouwbesluit en de Geluidnota. Het betreft hier nieuwbouwwoningen. Van nieuwbouwwoningen is de gevelwering ruimschoots hoger dan de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit. Aan de nieuwbouweis van 33 dB voor het binnenniveau zal dan ook ruimschoots worden voldaan. Aanvullende geluidwerende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie wegverkeerslawaai

Op de te realiseren woningen wordt vanwege wegverkeerslawaai voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De cumulatieve geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai is zodanig dat geen aanvullende geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn om een binnenniveau van 33 dB in de woningen te garanderen.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Joan Coststraat"** is gelegen buiten de onderzoekszone van de spoorlijn Enschede-Hengelo.

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Joan Coststraat"** is niet gelegen in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Joan Coststraat"** is niet gelegen in de nabijheid van het (voormalige) vliegveld Twente en ook niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld.

Conclusie Wet geluidhinder

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

5.1.5 Luchtkwaliteit

Het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen is geregeld in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wm en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

a. er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;

b. een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Luchtkwaliteit en het plangebied "Joan Coststraat"

Met het bestemmingsplan worden 16 woningen, 150 m2 bedrijfs-/opslagruimte en naastgelegen parkeervoorziening mogelijk gemaakt. De woningen en bedrijfs-/opslagruimte worden niet aangesloten op het gasnet.

Tevens wordt met het bestemmingsplan het feitelijke gebruik van de noordoosthoek van het plan vastgelegd. Het feitelijk gebruik betreft het bestemmen van de buitenruimte van een wooncomplex als wonen (zonder bouwvlak) en het bestemmen van 9 parkeervakken.

Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. Het aantal van 16 woningen voldoet hier ruimschoots aan.

Naast de woningen worden ook een bedrijfs-/opslagruimte en parkeervoorziening mogelijk gemaakt. Voor de luchtkwaliteit zijn uitsluitend de verkeersbewegingen relevant. Het aantal verkeersbewegingen is gezien de omvang van de bedrijfs-/opslagruimte en parkeervoorziening zeer beperkt.

Het aantal verkeersbewegingen van de bedrijfs-/opslagruimte en parkeervoorziening en die van de 16 woningen zal ruimschoots lager zijn dan van 1.500 woningen die als niet in betekenende mate worden aangemerkt. Het plan kan daarmee gezien worden als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.1.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Joan Coststraat" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

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

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

Basisnet Weg

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid van het bestemmingsplan "Joan Coststraat" is geen weg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Joan Coststraat" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Joan Coststraat" of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het

spoor.

Conclusie externe veiligheid

Op basis van het bovenstaande en het gegeven dat het plan geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen risicocontouren kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 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.

Toename verhard oppervlak

In de 'oorspronkelijke situatie' was het terrein grotendeels verhard, vandaar dat de waterbergingsopgave voor het bestemmingsplan 20 mm bedraagt. In de huidige situatie ligt het terrein braak. De hoeveelheid verhard oppervlak in de Joan Coststraat neemt toe, met een totale hoeveelheid van 2901 vierkante meter. Het gebied zal in de nieuwe situatie grotendeels bebouwd worden. Door waterberging op nieuwe bebouwing te realiseren wordt versnelde afvoer van regenwater tegengegaan. Deze waterberging wordt gerealiseerd op een deel van de daken en onder de weg.

Hemelwaterafvoer

Hemelwater op de particuliere en openbare terreinverharding wordt opgevangen en minimaal 20 mm hiervan wordt geborgen. De woonontwikkeling zorgt voor een toename aan verharding en daarmee zonder maatregelen voor een versnelde afvoer van hemelwater. Het hemelwater dient gebufferd te worden en moet zoveel mogelijk infiltreren. De vereiste berging aan de hand van de toename in verhard oppervlak bedraagt 74,3 m3. 16,3 m3 van deze berging wordt gerealiseerd in vegetatiedaken. De resterende benodigde berging van 58 m3 wordt gerealiseerd door middel van een DIT-riool in combinatie met grindkoffer onder de rijbaan.

Overtollig regenwater (>20 mm) afkomstig van de percelen en het openbaar terrein voert tijdelijk af via een gemengd stelsel in de Joan Coststraat. Na de herinrichting van de Joan Coststraat wordt overtollig regenwater afgevoerd naar een hemelwatersysteem in de Joan Coststraat.

Afvalwaterafvoer

Afvalwater wordt aangesloten op het gemengd rioolsysteem in de Joan Coststraat.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De plannen voorzien op dit moment niet in het realiseren van oppervlaktewater.

Grondwater en ontwatering

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in het plangebied ligt naar verwachting op circa NAP +36,5 m. De vereiste ontwateringsdiepte van woonstraten is 70 cm, wat een minimaal wegpeil levert van NAP +37,2 m. Het minimale hoogteverschil tussen vloerpeil en wegpeil (as-rijbaan) bedraagt 20 cm (voorkeur 30 cm), wat leidt tot een vloerpeil van minimaal NAP+37,4 m. Een gedeelte van het plangebied ligt onder deze hoogtes, bij het bouwrijp maken zal lokaal en in beperkte mate worden opgehoogd.

De weg in het plangebied sluit twee keer aan op de Joan Coststraat. Bij de noordwestelijke ontsluiting is het wegniveau het laagst, waardoor de ontwateringsdiepte hier slechts 40 cm zou zijn en niet voldoen aan de eis van 70 cm. Ophogen van de Joan Coststraat is geen mogelijkheid gezien de bestaande te behouden infrastructuur. Alleen het toepassen van drainage om de hoge grondwaterstanden af te toppen zou hier

helpen.

In de natte periodes van het jaar liggen de grondwaterstanden relatief dicht aan het maaiveld (0,40 tot 0,90 m-mv). Dit beperkt de mogelijkheden om berging in de ondergrond te realiseren. Gedurende de natte periodes zal het DIT-riool drainerend werken en de grondwaterstandpieken aftoppen. In droge perioden zal het DIT-riool infiltrerend werken en het grondwater aanvullen.

Afwatering

Hemelwater op het perceel wordt deels opgevangen in een vegetatiedak. Het overtollig hemelwater wordt op de perceelsgrens bovengronds aangeboden. Hemelwater op de openbare ruimte voert af via kolken naar het DT-riool. Vanuit het DT-riool wordt de grindkoffer gevuld. Bij gevuld systeem of bij hevige neerslag treedt een overloop in werking naar het riool in de Joan Coststraat. In eerste instantie is het ontvangend riool een gemengd riool. Bij de herinrichting van de Joan Coststraat zal de overloop aangesloten worden op een door gemeente aangelegd hemelwatersysteem.

Wanneer de berging vol staat bij hoge grondwaterstanden dient de overloop voldoende te kunnen afvoeren en mag er geen water op straat ontstaan. Bij een overbelast systeem zal het water oppervlakkig via de goot in het wegprofiel afvoeren naar de Joan Coststraat.

De benodigde vloerpeilen levert hoger gelegen woonkavels dan de aangrenzende percelen. Het regenwater dat valt op de woonkavels (achtertuinen) mag in geen geval afvoeren naar deze aangrenzende bestaande percelen. Voorzieningen op eigen terrein om het regenwater van de woonkavel op te vangen (bergen+infiltratie) en bovengronds af te voeren op de openbare weg dient als eis opgenomen te worden in het kavelpaspoort. De voorzieningen moeten bij de aanvraag van de bouwvergunning zijn uitgewerkt, zodanig dat aantoonbaar is gemaakt dat wateroverlast op de woonkavel en daarbuiten niet kan optreden.

Waterhuishouding- en rioleringsplan

Aanvullend op bovenstaande is het Waterhuishouding- en rioleringsplan woonontwikkeling Joan Coststraat, Enschede opgesteld. Dit plan is als bijlage 9 bij de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Op basis van het plan kan worden geconcludeerd dat de waterhuishouding conform waterhuishoudkundig plan geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Waterhuishouding en het bestemmingsplan “Joan Coststraat”

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

5.3 Natuur

5.3.1 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 aan 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 aan 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 "Joan Coststraat"

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van Enschede. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn Lonnekermeer op ca. 5,5 km ten noorden van het plangebied en Aamsveen op ca. 5,7 km ten zuiden van het plangebied. De voor deze gebieden aangewezen habitattypen en habitats van soorten zijn allen gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring en vermesting als gevolg van stikstofdepositie. Andere Natura 2000 gebieden in de omgeving zijn gelegen op meer dan 6 kilometer afstand van het plangebied.

Andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie

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

Stikstofdepositie

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door RHO Adviseurs een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase bepaald. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de memo "Stikstofemissie en depositie; project Enschede – Joan Coststraat; kenmerk 20211809; d.d. 25 april 2022". De memo is als bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

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

Conclusie Wet natuurbesscherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met aan 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.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is de aanwijzing en bescherming van planten- en diersoorten geregeld. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren in gevaar komt en dat vaste rust- en verblijfplaatsen en groeiplaatsen opzettelijk worden vernield of verstoord. Hiertoe zijn in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het opzettelijk doden of verontrusten van dieren of het verbod op het plukken van planten. Daarbij is het "nee, tenzij" principe het uitgangspunt, er mag geen schade worden toegebracht aan beschermde dieren of planten tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan en daarbij zorgvuldig wordt gehandeld.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen en/of anderszins functioneel leefgebied van beschermde soorten. Indien noodzakelijk dienen tijdig passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen dan wel dient het plan te worden aangepast om overtreding van verbodsbepalingen te kunnen voorkomen en de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige beschermde soorten te kunnen waarborgen. Indien door maatregelen en eventueel planaanpassing negatieve gevolgen voor aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kunnen worden voorkomen is een ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen noodzakelijk en dient aannemelijk te worden gemaakt dat deze redelijkerwijs ook verleend zal kunnen worden.

Beschermde soorten en het plangebied "Joan Coststraat"

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een 16 woningen en een opslagruimte te realiseren op een braakliggend terrein in de kern van Enschede. In het plangebied staat een aantal bomen en is begroeiing aanwezig. Het terrein ligt al enige tijd braak. Onderzoek zal moeten aantonen of er beschermde dier- en plantsoorten te verwachten zijn in het plangebied. Als bijlage 11 bij de toelichting van dit bestemmingsplan is een quickscan natuurtoets en bomeninspectie gevoegd van Ecogroen (d.d. 28 januari 2022, kenmerk

21-673).

In deze quickscan wordt geconcludeerd dat het plangebied een geschikt biotoop biedt voor egels, zowel als verblijfsplaats als qua foerageergebied. Als gevolg hiervan zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar de daadwerkelijke aanwezigheid van egels in het plangebied.

Ecotierra heeft op 4 juli 2022 een aanvullend briefrapport (kenmerk N2022-JMW-3015) opgesteld van het nader onderzoek naar de egels. Dat rapport is als bijlage 12 bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan gevoegd. Bij het aanvullend onderzoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van de egel vastgesteld. Op basis van de bevindingen en conclusies in deze en de vorige onderzoeksrapportages kan op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling kan worden uitgevoerd zonder verbodsbepalingen uit hoofdstuk 3 (beschermde planten- en diersoorten). Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Ten aanzien van inheemse vogelsoorten geldt dat geadviseerd wordt werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen (1 maart tot 1 september) te laten plaatsvinden. Mochten werkzaamheden onverhoopt binnen deze periode mochten plaatsvinden, wordt geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelschouw te laten uitvoeren. Voor het overige concludeert het onderzoek dat er geen noodzaak tot vervolgstappen voor overige beschermde diersoorten bestaat.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van planten- en diersoorten op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.3 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 “Joan Coststraat”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Joan Coststraat” is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN zijn op ca. 1,3 kilometer gelegen, ten noordwesten van het plangebied. 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.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

De Wro en het Bro maken het mogelijk een bestemmingsplan op verschillende manieren vorm te geven. Grofweg kan gekozen worden uit de volgende planvormen:

a. een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstallen en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden gedetailleerd vast. De methodiek wordt wel ingezet om bestaande situaties te conserveren, maar wordt ook gebruikt om beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen;
b. een globaal bestemmingsplan dat nader moet worden uitgewerkt. In een dergelijk bestemmingsplan worden een of meerdere bestemmingen opgenomen, die later moeten worden uitgewerkt. Wordt veelal toegepast in gevallen waar de ontwikkeling van een gebied op hoofdlijnen bekend is, maar waar de concrete invulling nog moet volgen;
c. Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
d. Een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

Naast dit onderscheid, dat is gebaseerd op de techniek van bestemmen, wordt verschil gemaakt tussen ontwikkelingsgerichte en beheergerichte bestemmingsplannen. Bij de keuze voor een bepaalde systematiek van bestemmingsregeling speelt een rol wat met het plan wordt beoogd: beheren of ontwikkelen. Daarnaast speelt een rol of er in een gebied sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan "Joan Coststraat" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan omdat de beoogde eindsituatie van het plangebied al bekend is.

Wijze van bestemmen

Het uitgangspunt van een bestemmingsplan is om een passende bestemming toe te kennen aan de gronden in het plangebied. De bestemming bepaalt welke gebruiksdoelen of functies op grond van een goede ruimtelijke ordening zijn toegestaan.

Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie doorslaggevend. Als het ruimtelijk relevant is of als een bepaalde functie de omgeving beïnvloedt of daar eisen aan stelt, wordt gekozen voor een specifieke bestemming met eigen regels bouwen en gebruik.

Het is mogelijk om binnen de hoofdgroepen bestemmingen specifieker te maken door bijvoorbeeld ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

In paragraaf 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Joan Coststraat" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende verbeelding waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De regels en de verbeelding dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan **"Joan Coststraat**".

In Artikel 1, Begrippen, zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd.

Artikel 2, Wijze van meten, geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving - de juridische vertaling - van de verschillende in het plangebied voorkomende en op de verbeelding opgenomen bestemmingen. Bij de indeling van de bestemmingsregels wordt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

a. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
b. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
c. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
d. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
e. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
f. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
g. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden. Deze artikelen bevatten regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. De "Slotregel" geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Bedrijf - opslag (artikel 3)

De bestemming "Bedrijf - opslag" is toegekend aan de locatie waar de opslagruimte kan worden gerealiseerd. In de regels is bepaald dat hier alleen statische opslag kan plaatsvinden. Statische opslag is gedefinieerd als 'opslag en/of stalling van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse worden bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld. De opslag valt onder milieucategorie 1 zoals genoemd in de VNG bedrijvenlijst'. De zinsnede 'geen regelmatige verplaatsing' houdt in dat de goederen niet meer dan 1 keer in de week worden verplaatst en dat er geen sprake is van een dagelijkse aan- of afvoer ervan. In de bouwregels is bepaald dat de opslagruimte niet groter mag zijn dan 150 m^2 en niet

hoger dan 4 meter. Tevens is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat opslag van gevaarlijke stoffen en goederen expliciet als strijdig gebruik wordt gezien.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 4)

De gronden met de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” zijn bestemd voor de weg in het plangebied, de parkeerplaatsen en de groeninrichting. De parkeerplaatsen en groeninrichting zijn met een nadere aanduiding op de verbeelding aangegeven. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze nadere aanduidingen 'parkeren' en 'groen' respectievelijk uitsluitend parkeerplaatsen en groenvoorzieningen zijn toegestaan.

Deze bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' richt zich met name op langzaam verkeer en draagt het karakter van een verblijfsgebied. Dit zijn voornamelijk de 30 km/uur zones waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd. Op de voor “Verkeer-Verblijfsgebied“ aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van deze bestemming, zoals straatmeubilair, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Wonen (artikel 5)

De bestemming “Wonen” is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) niet toegestaan.

Per bouwvlak op de verbeelding is één woning toegestaan. In de regels is bepaald dat de woningen maximaal 7 meter hoog mogen worden gebouwd. Echter is in het ontwerp een afwisseling voorzien tussen 6 woningen met 2 lagen en 10 woningen met 3 lagen. Daarom is in de regels aangegeven dat 11 woningen een maximale hoogte van 10 meter mogen hebben. Deze hoogte van 10 meter is niet toegestaan over de hele oppervlakte van deze woning. Slechts 60% van de oppervlakte van de hoogste bouwlaag mag een hoogte van 10 meter hebben. Dit versterkt de speelse afwisseling in bouwhoogten. Een dakterras of daktuin is toegestaan op de 2e bouwlaag.

6.3.2 Overige aanduidingen en figuren

Binnen de in het plan voorkomende bestemmingen en dubbelbestemmingen kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geregeld door het gebruik van functieaanduidingen, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren.

Bouwvlak:

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

Functieaanduidingen:

Functieaanduidingen worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een gedeelte van een bestemming nader in te kaderen. Zo kan met een functieaanduiding worden aangegeven dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde, functie is toegestaan of juist expliciet is uitgesloten. Zo is binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied een functieaanduiding voor parkeren en groen opgenomen.

Maatvoeringsaanduidingen:

Maatvoeringsaanduidingen zijn alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen (goothoogte, bouwhoogte, bouwdiepte, inhoud, breedte), percentages (bebouwd oppervlak, gebruiksoppervlak) en dakhellingshoeken van gebouwen. Daarnaast kunnen maatvoeringsaanduidingen ook iets over aantallen zeggen, zoals het maximum aantal woningen, winkels of parkeerplaatsen.

6.3.3 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 6)

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

algemene bouwregels (artikel 7)

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

algemene gebruiksregels (artikel 8)

In de algemene gebruiksregels zijn naast een algemeen gebruiksverbod ook enkele op specifieke situaties gerichte gebruiksregels opgenomen.

In het algemeen gebruiksverbod is geregeld dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel dat niet in overeenstemming is met de in dit bestemmingsplan aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming(en). Van deze regel uitgezonderd is het van het afwijkend gebruik dat door burgemeester en wethouders is toegestaan bij een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving.

De op specifieke situaties gerichte gebruiksregels hebben betrekking op het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in combinatie met wonen, kamerverhuur, het verbod op de verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk, het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als geluidzoneringsplichtige inrichting en het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als risicovolle inrichting.

algemene afwijkingsregels (artikel 9)

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

algemene wijzigingsregels (artikel 10)

In de algemene wijzigingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in bepaalde concreet genoemde gevallen onderdelen van het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheden liggen in het verlengde van de afwijkingsbevoegdheden zoals genoemd in de algemene afwijkingsregels maar hebben doorgaans een grotere impact op de woon- en leefomgeving. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan een wijzigingsbevoegdheid voor het in geringe mate wijzigen van bestemmings- en/of bouwgrenzen om een gewenst en voor het overige in het bestemmingsplan passend bouwplan mogelijk te kunnen maken.

algemene procedureregels (artikel 11)

In de algemene procedureregels wordt verwezen naar de wettelijk voorgeschreven procedureregels voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, aangevuld met enkele specifieke gemeentelijke procedureregels.

De algemene procedureregels bevatten ook het afwegingskader voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden.

6.3.4 Overige regels

In artikel 12 'overige regels' zijn regels opgenomen die aanvullende werking hebben op de bouw- en gebruiksregels in het bestemmingsplan.

Parkeren en laden en lossen (artikel 12.1)

Dit artikel bevat de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren, van zowel auto's en fietsen als parkeervoorzieningen voor mindervaliden. Dit artikel bevat ook de regels voor het op eigen terrein in voldoende mate voorzien in voorzieningen voor het laden en lossen van goederen. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeer- en/of laad- en losvoorzieningen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017'. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de parkeernormennota tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe parkeernormennota.

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 12.2)

Dit artikel bevat de regels voor het bij nieuwbouw op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater. Deze regeling is de ruimtelijke vertaling van het gemeentelijke beleidskader zoals dat is vastgelegd in de Watervisie en in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

6.3.5 Flexibiliteit

De planregels vormen het juridisch bindend kader dat aangeeft waar en hoeveel er gebouwd mag worden en waar het voor gebruikt mag worden. De planregels kunnen niet in alle ontwikkelingen voorzien. In sommige gevallen is een bepaalde ontwikkeling wenselijk, maar niet passend binnen de planregels. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze invulling gegeven wordt aan de diverse flexibiliteitsbepalingen in de planregels.

Afwijkingsregels

De afwijkingsregels van de bouw- of gebruiksregels maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om afwijkingen van geringe aard en omvang. De bestemming van de grond waarop de afwijking betrekking heeft, wijzigt daardoor niet. Om hiervan gebruik te kunnen maken, moet een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving' aangevraagd worden. Burgemeester en wethouders maken vervolgens de afweging of de vergunning verleend kan worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een afwijkingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waar aan moet worden voldaan.

Wijzigingsbevoegdheden

De wijzigingsbevoegdheden maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan op door de gemeenteraad concreet benoemde onderdelen inhoudelijk kunnen wijzigen. Dat kan een wijziging van een bestemming of een aanduiding zijn, al dan niet in combinatie met een wijziging van de daarbij behorende bouw- en/of gebruiksregels maar ook alleen een wijziging van de planregels zonder dat daarvoor ook de verbeelding hoeft te worden gewijzigd. Bij een verzoek tot toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een wijzigingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waar aan moet worden voldaan. In tegenstelling tot bij een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid het bestemmingsplan wel inhoudelijk gewijzigd. Een wijzigingsplan doorloopt een afzonderlijke planologische procedure die nagenoeg gelijk is aan die van een bestemmingsplan.

Afwegingskader

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid wordt het algemene beoordelingskader gehanteerd zoals in onderstaand overzicht is weergegeven. Daarnaast kunnen voor

toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid nog specifieke toepassingscriteria gelden. Op deze wijze worden aanvragen zoveel mogelijk op dezelfde criteria beoordeeld en geeft het gebruikers/eigenaren van gronden in het plangebied meer duidelijkheid en rechtszekerheid over de toepassing van de flexibiliteitmogelijkheden in de planregels.

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

Woon- en leefklimaat:

Er dient rekening gehouden te worden met het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat, hierbij dient gelet te worden op:
- de verkeersaantrekkende werking, deze mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de locatie en zijn directe omgeving;
- de parkeerbehoefte mag niet tot gevolg hebben dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt vergroot;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- lichttoetreding en bezonning, waarbij rekening moet worden gehouden met de uitstraling naar (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- de eventuele gevolgen voor het aanwezige uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor het voorkomen van hittestress;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor een duurzame energievoorziening.

Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:
- een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
- de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- de situering van gebouwen op het perceel.

Bepalend daarbij is de specifieke situatie ter plaatse van de locatie waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft en hoe zich die verhoudt tot zijn directe omgeving. Een hoekpand aan een belangrijke stedenbouwkundige structuur vraagt immers om een andere benadering dan een woongebouw in een woonhofje ergens in een groene buitenwijk.

Verkeersveiligheid:

Ter waarborging van de verkeersveiligheid moet rekening gehouden worden met:
- de toename van de verkeersintensiteit;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- benodigde uitzichthoeken van wegen;
- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veiligheid:

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is moet rekening gehouden worden met:
- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Voor de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
- aanwezigheid van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten;
- de aanwezigheid en routering van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep moet rekening gehouden worden met:
- de mate van hinder voor de omliggende functies;
- de gevolgen voor de externe veiligheid;
- de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- de gevolgen voor beschermde (natuur)gebieden;
- de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
- de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit en/of de grondwaterstand;
- de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

Cultuurhistorische waarde:

Bij een ruimtelijke ingreep moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van een gebouw of ensemble van gebouwen in relatie met de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Een nieuwe ontwikkeling in een gebied kan gevolgen hebben voor de omgeving. Als een nieuwe ontwikkeling voldoet aan de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan de omgeving hier vooraf rekening mee houden. Het afwijken van de planregels of het stellen van nadere eisen voor een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele privaatrechtelijke aspecten.

Aanvullend afwegingskader voor het stellen van eisen ter bescherming van bomen
In de regels van het bestemmingsplan is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen tot het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning ter bescherming van bomen. Hiermee kunnen in concrete gevallen beschermende maatregelen worden voorgeschreven om te voorkomen dat in de nabijheid van op grond van de APV beschermde bomen bouwwerken worden gerealiseerd die mogelijk schade kunnen veroorzaken aan deze beschermde bomen. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid betrekken burgemeester en wethouders de bij de APV gestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

6.3.6 De Lijst van bedrijfstypen

Als bijlage 1 bij de planregels behoort een Lijst van bedrijfstypen, gebaseerd op de gehanteerde indeling uit de herziene publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De Lijst van bedrijfstypen vormt het middel voor het uitvoeren van een eerste toets of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de planregels toelaatbaar is. De concrete bedrijfsvoering in een bedrijf en/of milieuvergunning(en) bieden nader inzicht in hoeverre een bedrijf tot een bepaalde milieucategorie gerekend moet worden en daarom al dan niet toelaatbaar is. Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De handreiking is in de praktijk een belangrijk hulpmiddel bij het toepassen van milieuzonering, dat wil zeggen het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies in de ruimtelijke planvorming ter bescherming van het woon- en leefklimaat. Gebruikelijk is om bij milieuzonering uit te gaan van alle belastende milieuaspecten, waarbij het milieuaspect met het grootste effect of de grootste afstand uiteindelijk maatgevend is. Gemotiveerd toepassen – in plaats van gemotiveerd afwijken - is het uitgangspunt. De richtafstanden zijn geactualiseerd, de toelichting is aangepast aan nieuw beleid en bevat stappenplannen voor veel voorkomende praktijksituaties. In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zijn ook richtafstanden ten opzichte van 'gemengd' gebied en een categorie-indeling voor gebieden met functiemenging opgenomen.

De Lijst van bedrijfstypen vermeldt de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven

en het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, kantoren, winkels) voor. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden in de Lijst van bedrijfstypen. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met een matige tot sterke functiemenging, kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verminderd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De Lijst van bedrijfstypen

In de VNG-publicatie zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met de indicatief aan te houden afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming vanwege de mogelijke hinder van de milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. In de lijst worden zes verschillende hoofdcategorieën onderscheiden. In de Lijst van bedrijfstypen zijn veel activiteiten gedifferentieerd naar bedrijfsgrootte, waardoor kleinschalige activiteiten in een lagere milieucategorie vallen en daardoor beter inpasbaar zijn. Vooral bij productiebedrijven zijn richtafstanden toegevoegd voor kleinschalige activiteiten. Daartoe zijn in de VNG-brochure een aantal hoofdcategorieën onderverdeeld in subcategorieën. Milieucategorie 3 is onderverdeeld in subcategorieën 3.1 en 3.2, milieucategorie 4 in subcategorieën 4.1 en 4.2 en milieucategorie 5 in de subcategorieën 5.1, 5.2. en 5.3. De milieucategorieën 1 en 2 zijn niet onderverdeeld in subcategorieën. Elke milieucategorie of subcategorie heeft een eigen bijbehorende richtafstand die dient te worden aangehouden ten opzichte van milieugevoelige functies en bestemmingen.

milieucategorie	**richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk**
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Tabel: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

Om de bruikbaarheid van de Lijst van bedrijfstypen te vergroten, zijn de in de VNG-uitgave genoemde bedrijfstypen van bedrijven en voorzieningen in de lijst gegroepeerd per hoofdgroep, terwijl binnen elke afzonderlijke hoofdgroep tevens een onderverdeling is gemaakt in subgroepen, waarbinnen bedrijfstypen zijn geclusterd. De hoofdgroepen binnen de lijst zijn: agrarische bedrijven, bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijk, recreatie, sport en verkeer.

Bij de beoordeling van de milieubelasting van een bedrijf of een voorziening (feitelijke milieuhinder) dient te worden gelet op de volgende aspecten:

- potentiële geur-, stof-, geluid- of trillingshinder;
- lucht-, water- of bodemverontreiniging;
- visuele hinder;
- verkeersaantrekkende werking;
- het al dan niet continue karakter van de activiteit;
- externe veiligheid (gevaar).

Specifieke opslagen en installaties

Bij bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven en voorzieningen kunnen specifieke opslagen en installaties voorkomen. In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) is een afzonderlijke Lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst bevat milieuaspecten en richtafstanden voor de daarin genoemde opslagen en installaties. Deze lijst is niet bedoeld voor de vertaling naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten of Lijst van bedrijfstypen in een bestemmingsplanregeling. De lijst opslagen en installaties kan als hulpmiddel worden gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van concrete milieubelastende activiteiten of de inpassing van nieuwe woningen nabij bestaande bedrijvigheid.

6.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen: burgers, ondernemers en de overheid zelf. Het is een juridisch kader voor burgers en ondernemers waaruit kan worden afgeleid wat de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de planologische mogelijkheden in juridische zin zijn op percelen in de directe omgeving. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in het bestemmingsplan passen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied kunnen 16 vrijstaande grondgebonden woningen worden gerealiseerd en een opslagruimte van 150 m^2. De gronden in het plangebied zijn niet in eigendom van de gemeente.

Exploitatieovereenkomst

De gebieden in het plangebied die geen gemeentelijk eigendom zijn worden in samenwerking met de gemeente Enschede door particulieren en/of projectontwikkelaars ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten zal verhalen middels het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende particuliere ontwikkelaars.

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

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

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Juli 2022, gemeente Enschede

enschede.nl