Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Hengelosestraat 381

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Hengelosestraat 381

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 4
1.4 Wettelijk kader 5
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 5

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **8**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 8
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 10
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 12

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **18**
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur 18
3.2 Cultuurhistorie 20
3.3 DIA (Dynamische Investerings Agenda) 21

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **26**
4.1 Stedenbouwkundig plan 26
4.2 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 31
4.3 Archeologie 31
4.4 Welstand en beeldkwaliteit 32
4.5 Woonvisie 32
4.6 Duurzaamheid 32

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **36**
5.1 Milieu 36
5.2 Water 43
5.3 Natuur 45

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **49**
6.1 Algemeen 49
6.2 Indeling planregels 49
6.3 Beschrijving van het plan 51
6.4 Handhaving 56

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **57**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan **"Hengelosestraat 381**" heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen.

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is het realiseren van 94 woningen op de voormalige ROC-locatie aan de Hengelosestraat 381 in de wijk Twekkelerveld in Enschede. Het programma bestaat uit een divers aanbod aan woningtypes met een verscheidenheid aan kapvormen wat zal bijdragen aan een gevarieerd straatbeeld.



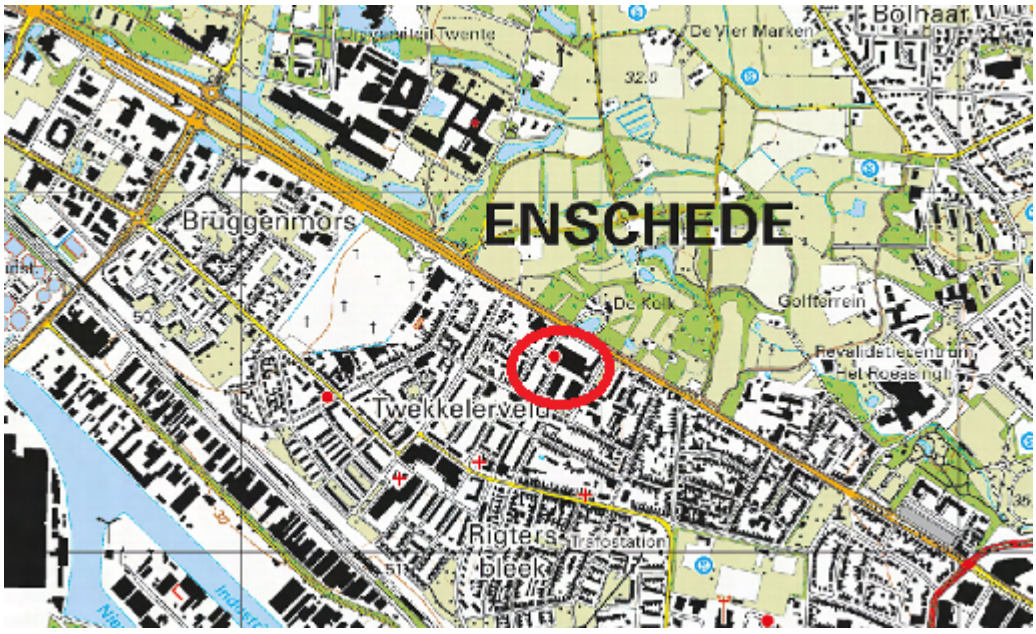
Afbeelding stedenbouwkundige verkaveling.

Bij de verkaveling is een verscheidenheid aan typologieën en ruimte voor groen in acht genomen. Hiermee ligt er een goede basis voor het 'vernieuwen' van de wijk Twekkelerveld.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt voor het plangebied "Hengelosestraat 381" een actuele planologisch-juridische regeling te geven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

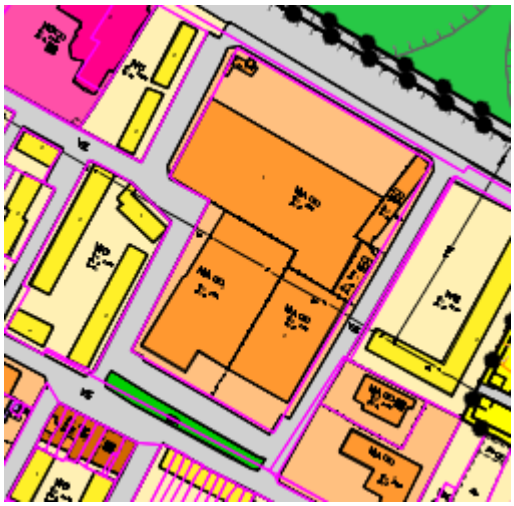
Het gebied waarop het bestemmingsplan **"Hengelosestraat 381**" betrekking heeft wordt globaal begrensd door de Hengelosestraat in het noorden, de Herculesstraat in het oosten, de Schietbaanweg in het zuiden en de Wegastraat en de Zuiderkruisstraat in het westen en ligt in het stadsdeel Noord. Het plangebied maakt deel uit van de wijk Twekkelerveld.



Situering plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

Het gebied van dit bestemmingsplan "Hengelosestraat 381" valt onder het bestemmingsplan “Twekkelerveld 2005”, dat op 7 april 2008 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben het plan gedeeltelijk goedgekeurd op 25 november 2008. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen".



Daarnaast gelden de (paraplu)bestemmingsplannen "Kwalitatief sturen op appartementen", "Parkeren Enschede", "Onzelfstandige bewoning Enschede", "Cultuurhistorie" en "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid).

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 **"Hengelosestraat 381**" was het erkende wijkorgaan **Stichting Wijkraad Twekkelerveld** actief. Deze wijkraad is begin 2017 opgeheven. Momenteel is er in Twekkelerveld geen erkend wijkorgaan actief.

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 bestemmingsplan is in het kader van het ambtelijk vooroverleg (Bro) toegestuurd aan de provincie Overijssel. Zij hebben aangegeven dat het bestemmingsplan past in het provinciale ruimtelijk beleid.

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: **“Hengelosestraat 381**” in voorbereiding te nemen op 8 december 2021 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Digitale informatiebijeenkomst

Op 7 oktober 2021 heeft initiatiefnemer een digitale buurtbijeenkomst gehouden om de buurtbewoners rondom het voormalig ROC te informeren over de nieuwbouwplannen. Voorafgaand hebben ze gesproken met het bestuur van de basisschool Twekkelerveld en zijn er 140 uitnodigingen voor de bijeenkomst verstuurd naar omwonenden van het plangebied. Uiteindelijk hebben 23 buurtbewoners zich aangemeld voor de digitale bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst werd positief gereageerd op de nieuwe plannen, werden een aantal kritische vragen over parkeren gesteld en raakten een aantal buurtbewoners nieuwsgierig naar de nieuwe straatnamen. Hierbij werd aangegeven dat Newtonpark toch wel iets chiquer klonk dan Wegastraat en zij van harte hoopten dat de straatnamencommissie Newtonpark zou opnemen in de nieuw te vormen straatnamen. De overige buurtbewoners van Twekkelerveld worden binnenkort geïnformeerd door middel van een artikel in de wijkkrant Twekkelerveld.

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 **“Hengelosestraat 381**” en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen zal gepubliceerd worden in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede, in de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Zienswijzen

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt dat als bijlage bij de besluitvorming wordt gevoegd.

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 stedenen 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 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 "Hengelosestraat 381"

In het bestemmingsplan "Hengelosestraat 381" wordt een ruimtelijke ontwikkeling (woningbouw) mogelijk gemaakt. Onderstaand wordt nagegaan of daarbij sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. De ontwikkelingen die als 'stedelijke ontwikkeling' moeten worden aangemerkt worden vervolgens getoetst aan de Ladder Duurzame Verstedelijking.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde 94 woningen in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro. Hieruit blijkt dat een toetsing aan de Ladder Duurzame Verstedelijking vereist is.

Ladder Duurzame Verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. De ontwikkeling van de 94 woningen past in de behoeftevraag naar woningen in een stedelijk groen woonmilieu.

In het plangebied stond eerder de voormalige school van het ROC Twente. Deze is enkele jaren geleden gesloopt. Het plangebied is nu een braakliggend terrein en nog onbebouwd. Het is een locatie die gelegen is binnen de bebouwde kom en tevens binnen het in de Structuurvisie uit 2011 aangewezen bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn er geen andere geschikte opties voorhanden voor het realiseren van de 94 woningen voor sub urbaan wonen in een stedelijk compact woonmilieu. Op grond van het bestaande bestemmingsplan met de huidige bestemming, kunnen de woningen nog niet gebouwd worden.

Met dit plan wordt ingezet op de doelen vanuit de Woonvisie: een goed aanbod van woningen en wooncarrière realiseren voor starters en net afgestudeerden, gezinnen met lage en midden inkomens en inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag: de doelgroep 30-54 jarigen en/of gezinnen. Dit ook met de ambitie om door te groeien naar 170.000 inwoners. Ook wordt met de toevoeging van deze woningen bijgedragen aan twee van de vijf strategische opgaven van de stad: het vasthouden van talent en een inclusieve samenleving.

Dit plan voorziet in de woningbehoeftevraag, omdat er woningen worden toegevoegd in het stedelijk woonmilieu. Met de bouw van deze woningen wordt er ingezet op totstandkoming van doorstroming op de woningmarkt.

Conclusie

Het bestemmingsplan "Hengelosestraat 381" voorziet in de behoefte en deze wordt ingevuld in bestaand stedelijk gebied.

.

2.1.4 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid en de regels van het Rijk.

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

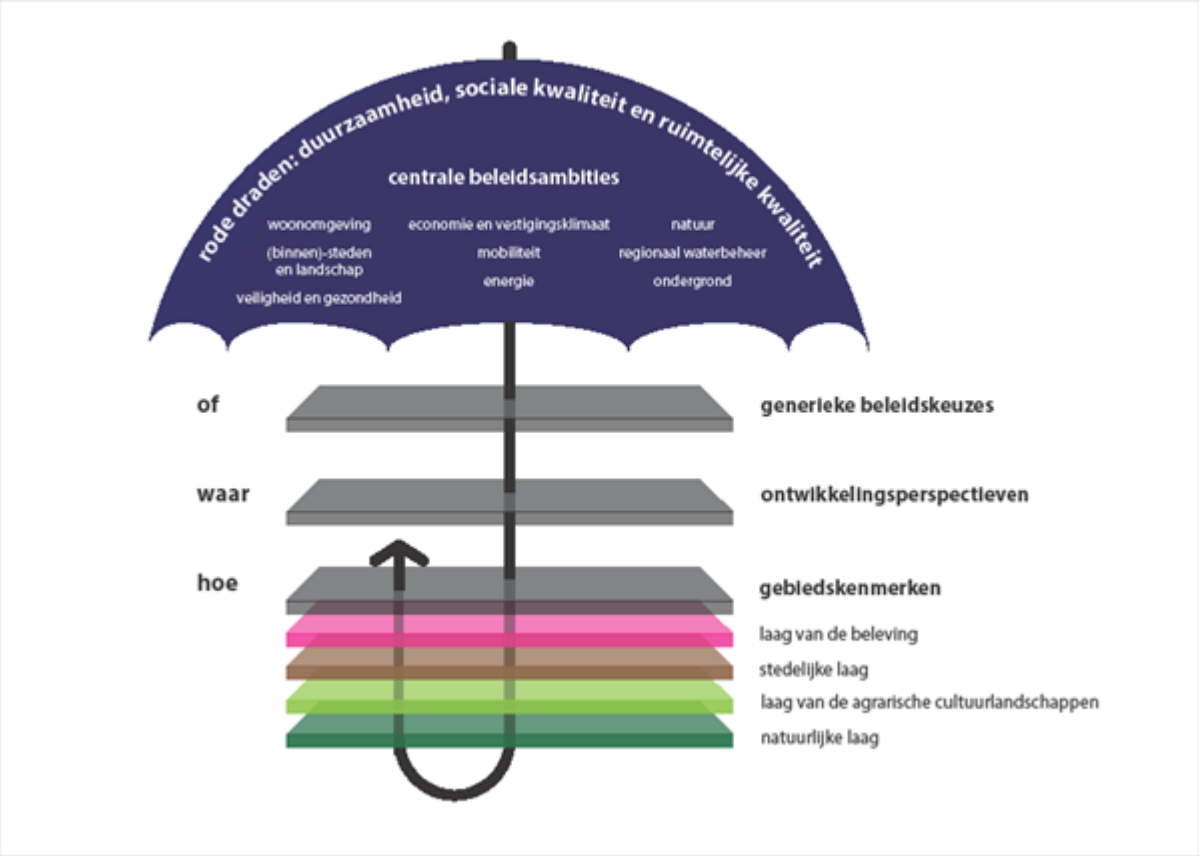
gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

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.

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

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.

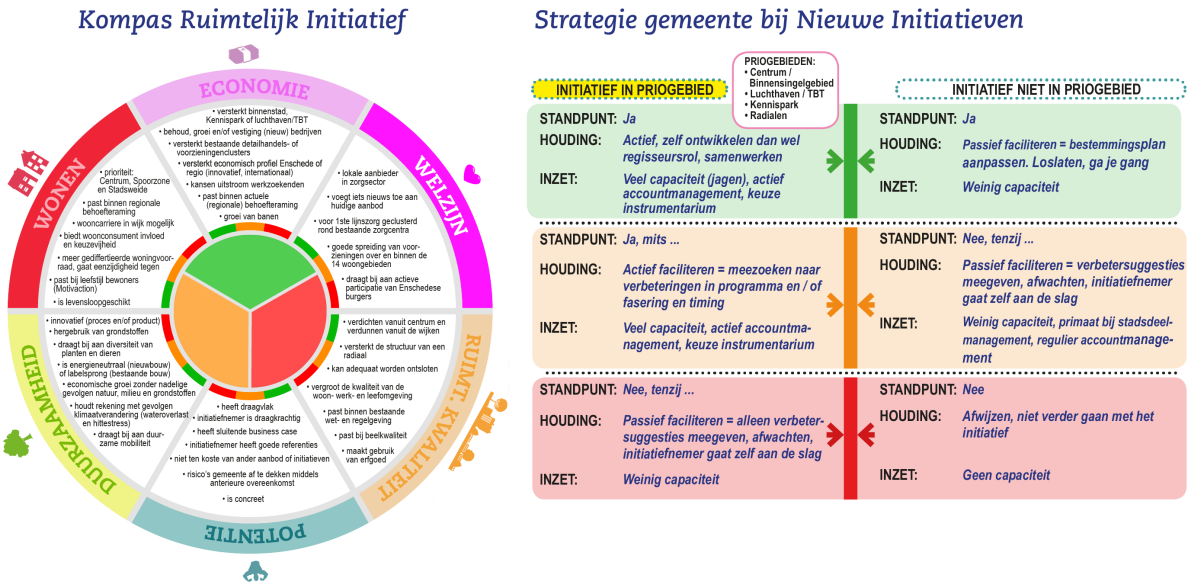
2.3.2 Stedelijke Koers

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 andere soorten woningen worden gebouwd: 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.

Verkeersvisie

Het gemeentelijke mobiliteitsbeleid is erop gericht dat we minder afhankelijk worden van de auto. Binnen Enschede is fietsen de norm (tot 15 km). Het binnenstedelijke klimaat wordt daarom steeds verder ingericht voor de fiets. Consequentie daarvan is dat er minder ruimte is voor het autoverkeer. Dit autoverkeer wordt zoveel mogelijk om de stad heen gefaciliteerd naar de N35/A35 en A1. Om deze routes aantrekkelijker te maken zullen er maatregelen genomen moeten worden. In de mobiliteitsvisie is opgenomen dat op de Oostweg (naast het plangebied) in de toekomst problemen zijn met de doorstroming en dat aanpassingen nodig zijn om de doorstroming te verbeteren.

Detailhandelsstructuurvisie

Op 23 januari 2012 is de Detailhandelsstructuurvisie Enschede 2012 vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staan de hoofdlijnen van het gemeentelijk detailhandelsbeleid voor de komende vier jaar. Na een technische aanpassing in de besluitvorming op 12 november 2012 is dit formeel een structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wro.

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.

Structuurvisie Cultuurhistorie

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Cultuurhistorie vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid voor het bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen omgaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt onder cultuurhistorisch erfgoed verstaan: alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en structuren in de gemeente Enschede, met uitzondering van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en archeologische waarden. Voor monumenten en archeologische waarden is reeds in afzonderlijke gemeentelijke beleidskaders vastgelegd hoe daarmee dient te worden omgegaan in het kader van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Structuurvisie Externe Veiligheid

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid met betrekking tot het beheersen van risico's die mensen lopen door de opslag, de protectie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is vastgelegd wat in Enschede nog als een toelaatbaar risico wordt beschouwd en hoe ongewenste situaties zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen of beperkt. In deze structuurvisie is tevens het beleid voor opslagplaatsen en verkooppunten van consumentenvuurwerk vastgelegd.

Verordening 'Doelgroepenverordening Sociale Huur en Middenhuur Enschede 2021'

Op 8 maart 2021 is de 'Doelgroepenverordening Sociale Huur en Middenhuur Enschede 2021" vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen en bij transformatie van bestaande bouw. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De Wet ruimtelijke ordening stelt daarbij als voorwaarde dat voor sociale huur, middeldure huur en sociale koop in een doelgroepenverordening wordt vastgelegd wat de doelgroepen voor die categorieën is en hoe lang de woningen voor die doelgroepen tenminste in stand gehouden moeten worden. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft betrekking op zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande bouw. De Woonvisie vormt het inhoudelijke uitgangspunt voor deze verordening.

Om de doelgroepenverordening toe te kunnen passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en eventueel ook in het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de doelgroepenverordening worden toegepast.

In deze doelgroepenverordening zijn de sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen opgenomen.

In de verordening worden de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen vastgelegd. Deze grens moet de gemeente bepalen. De doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroepen de te bouwen middeldure en sociale huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de middeldure en sociale huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit is de instandhoudingstermijn. Dit zal verwerkt worden in de regels van het onderhavige bestemmingsplan.

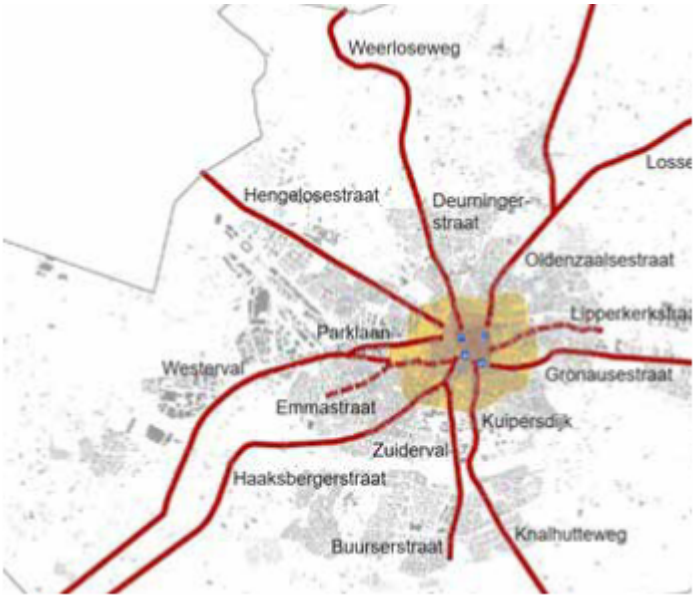
De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Op basis van de doelgroepenverordening wordt een deel van het plangebied aangewezen voor sociale en middeldure huurwoningen.

Transitievisie warmte

Deze wordt voorbereid. Alle nieuwbouw en dus ook de woningen in dit plan moeten aardgasvrij en optimaal geïsoleerd zijn en het liefst ook energie zelf opwekkend, in ieder geval voor eigen gebruik. Dit is in lijn met de wet Voortgang Energietransitie (VET5), waarin in 2018 is vastgelegd dat nieuwbouw in principe aardgasvrij is, en de aangescherpte eisen in het bouwbesluit (de zogenaamde BENG-eisen6). In Enschede is in 2021 de ambitie nog verscherpt en bepaald dat alle nieuwbouw aardgasvrij is.

Agenda van de radialen

Radialen hebben van oudsher een belangrijke functie. De Hengelosestraat (en ook de Deurningerstraat, Haaksbergerstraat en Oldenzaalsestraat) zijn al ver terug in de tijd al belangrijke invalswegen naar het centrum naar Enschede, zoals op de historische kaart hieronder te zien is. Deze radialen lopen rechtstreeks naar het centrum. De singels waren nog niet aangelegd. Deze historische radialen vervullen nog steeds een belangrijke functie als invalswegen van Enschede. In de loop der jaren zijn de historische invalswegen aangevuld met onder andere de Zuiderval en de Westerval. Uiteraard zijn de radialen verkeerskundig van belang, maar ook economisch (voor bedrijven die een locatie net buiten het centrum zoeken), als woonfunctie en niet onbelangrijk als visitekaartje van de stad.



De Hengelosestraat is een echte stadslaan met een breed profiel en is landschappelijk vormgegeven. De verschillende verkeersstromen zijn van elkaar geschieden (auto, fiets en openbaar vervoer). De Hengelosestraat, als radiaal is heel divers en heeft door zijn lengte ook verschillende typeringen en/of verschijningsvormen. Ook is de beeldkwaliteit langs de radiaal verschillend van elkaar. De verbindende factor op deze radiaal zou moeten zijn dat de Hengelosestraat de verbinding is tussen de binnenstad van Enschede en het Kennispark. Deze wordt momenteel echter niet als zodanig ervaren. Er zijn verschillende projecten langs de Hengelosestraat en op Kennispark zelf. De opgave ligt hem in het elkaar verbinden van de verschillende projecten en in alle projecten het DNA van de 'Kennisas' terug te laten komen. Dit maakt van de Hengelostraat veel meer een verbindingsas.

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 "Hengelosestraat 381" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

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. Doel is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen in de wijk of buurt kunnen worden getoetst.

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Context

Veel woonbuurtjes in Twekkelerveld zijn naoorlogs en zijn samenhangend ontworpen. Ten zuiden van de locatie en in aansluiting op het winkelcentrum Twekkelerveld is een karakteristiek samenhangend ensemble van grondgebonden en gestapelde woonhuizen, scholen en een kerk ontstaan. De oranje dakpannen en de mooie (bakstenen) details verraden de rijke katholieke bouwtraditie van de oorspronkelijke opdrachtgever. Stedebouwkundig is gekozen voor gesloten bouwblokken met verspringende rooilijnen, verbijzonderde hoeken en mee-ontworpen erfafscheidingen. De oorspronkelijke groene hoeken en de ruime private groenmaat aan de binnenzijde doet denken aan het vooroorlogse tuindorp.

De bebouwing is meer traditioneel ontworpen met overstekken met klosjes en ornamentiek in de gevelcompositie. De kracht van dit buurtje zit hem in de herhaling en het samenhangende architectuur. Zelfs de winkelstrip aan de Schietbaan en de grondgebonden woningen kennen gelijke kozijndetails, gelijke schoorstenen en de kenmerkende 'muurdammen' in de gevelcompositie.

Voor de winkelstrip aan de Schietbaanweg is een verbreed openbaar profiel herkenbaar die ruimte biedt aan parkeren en aanvullend waardevol groen.



De Schietbaanweg kent door een langere ontwikkelperiode een grotere diversiteit qua woningtypologie en architectuur. Toch is de meer traditionele bouwstijl uit de jaren 50/60, met verfijnde details, hier dominant zichtbaar.



Aan de Hengelosestraat is na de sloop van het ROC-complex een groot braakliggend terrein zichtbaar.

De open ruimte wordt aan weerszijde geflankeerd door hogere collectief ontworpen bebouwing uit de jaren '60 en '70. Samen met de gesloopte schoolbebouwing vormden zij jarenlang een introductie op naoorlogs Twekkelerveld. Beide flatgebouwen hebben stedenbouwkundig betekenis door de compositie en de introductie van de grotere maat in samenhang met ontworpen private groenstroken.

Op gebouwniveau zijn door latere renovaties details verloren gegaan en is de architectuurbeeldwaarde afgenomen.





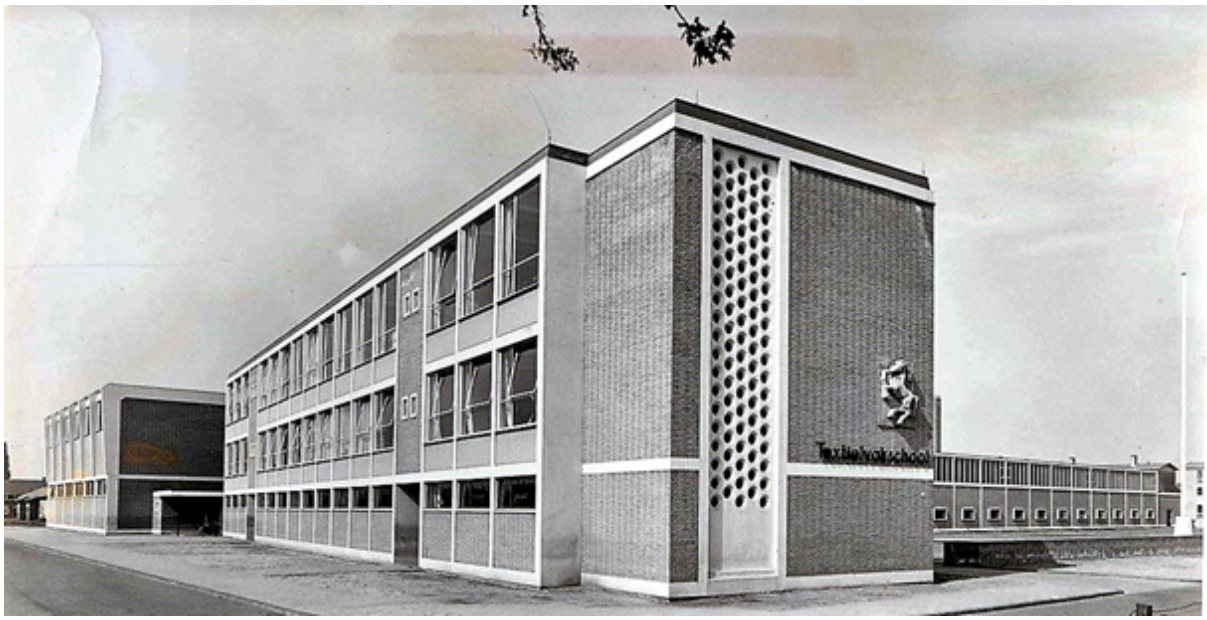
Aan de overzijde van de Hengelosestraat is sprake van een groot groen gebied, het Abraham Ledeboerpark. De monumentale bomen en groene doorzichten vormen een mooie introductie op de naastgelegen Universteit Twente en vormt zo een mooie visuele koppeling met het buitengebied van Enschede.

3.2 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

In 1952 werden de plannen gemaakt voor een textielvakschool aan de Hengelosestraat. De school werd ontworpen door architectenduo G. Elffers en G. Beltman. Deze laatste was binnen de textielkringen zeer bekend van de bouw van verschillende fabrieken en landhuizen.

In 1954 bezocht de toenmalige koningin de net geopende school. Het schoolcomplex bestond oorspronkelijk uit diverse functionele bouwdelen; een apart deel voor de school en berging van rijwielen, de kantine (die later verbouwd werd tot gymzaal), een magazijn, traforuimte, hal, ketelhuis met kolenberging en een werkplaats. De school lag met zijn hoofdentree aan de Herculesstraat, parallel aan de Hengelosestraat. De kolenberging, het stookhok en de schoorsteen bevonden zich aan de achterzijde van het complex.



Beschermwaardige bomen in het plangebied

In het plangebied van het bestemmingsplan "Hengelosestraat 381" zijn geen beschermwaardige bomen aanwezig.

De bescherming van bomen is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op het bij de APV behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de APV is vereist.

Op het bomenoverzicht zijn niet alle beschermde bomen weergegeven. Ook de gemeentelijke bomen die niet op het bomenoverzicht zijn weergegeven zijn beschermd op grond van de APV.

Het bij de APV behorende bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die is te raadplegen op de website van de gemeente Enschede.



afbeelding: fragment interactieve bomenkaart

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten wordt in bestemmingsplannen zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige beschermwaardige bomen door bouwgrenzen en infrastructurele werken, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, zodanig te situeren dat daardoor de maximale kroonprojectie van de bomen niet of zo min mogelijk wordt beperkt.

3.3 DIA (Dynamische Investerings Agenda)

De Dynamische Investerings Agenda is een vorm van integrale aanpak met als doel het verbeteren van onder andere het woon- en leefklimaat in de wijk. Deelnemende partijen zijn onder andere de gemeente Enschede en de wooncorporaties Domijn, De Woonplaats en Ons Huis. Deze partijen zijn bezig een eerste prototype van zo'n Dynamische Investerings Agenda te maken voor Twekkelerveld.

Twekkelerveld is een wijk van Enschede waar mensen eigenlijk best tevreden over zijn, maar waar wel aandacht wordt gevraagd voor de sociale cohesie, waar maatschappelijke vraagstukken liggen en waar ook een fysieke opgave ligt de komende jaren. In Twekkelerveld is van oudsher sprake is van een hechte gemeenschap die ziet dat de wijk verandert. Daarnaast ligt de wijk heel strategisch tussen de Universiteit en het centrum, waardoor de wijk ook aantrekkelijk is voor nieuwe bewoners.

Bewoners en ondernemers in de wijk, maar ook de gemeente en de corporaties, zien kansen en mogelijkheden om het woon- en leefmilieu in deze wijk te verbeteren.

De DIA is niet iets totaal nieuws, maar een manier van werken die op sommige plekken al eerder werd

geprobeerd maar nu echt handen en voeten moet krijgen. Het gaat om een betere vorm van samenwerking die ook gewoon noodzakelijk is, omdat vroegere geldstromen vanuit Europa, rijk of provincie en gelden bij corporaties voor grote herstructureringen niet meer beschikbaar zijn. Dus als we met z'n allen verbeteringen willen bereiken, moeten we samen optrekken. De deelnemende partijen hebben er samen voor gekozen om de DIA Twekkelerveld als prototype te beschouwen. Een prototype is in deze context een idee dat in de praktijk echt werkt. Het begint bij een visie. Vervolgens moeten we de slag maken naar de praktijk.

In een Dynamische Investerings Agenda (DIA) wordt geprobeerd bestaande geldstromen op het gebied van wonen, werken, welzijn, gezondheid, onderwijs, energie en water te combineren. Het is de bedoeling dat deze aanpak gaat leiden tot meer synergie (1 + 1 = 3). In het prototype komen zaken voorbij als welke partners, instrumenten en bundeling van (financiële) middelen er nodig zijn om die visie te realiseren. En als men op blokkades stuit, hoe worden die dan opgelost?

Twekkelerveld anno 2021

Over Twekkelerveld anno 2021 zou je kunnen zeggen dat het van oudsher een zelfvoorzienende wijk is, op zichzelf gericht, apart van de stad, bestaande uit verschillende buurten met een eigen karakter. De wijk beschikt nog steeds over voorzieningen en verenigingen. Echter de verbinding die men vroeger ervoer is niet meer aanwezig. Iedereen is vooral gericht op zichzelf óf hun "eigen kring" en er is meer en meer versnippering ontstaan. Een centrale plek, waardoor "natuurlijke ontmoeting" en meer verbinding en samenhang in de buurt zou kunnen ontstaan, is er niet. Daarnaast is er behoefte aan dagbesteding voor specifieke doelgroepen.

De buurt Twekkelerveld (boven Toekomst en Tubantia) kent een woningvoorraad van in het algemeen matige kwaliteit. De woningvoorraad is zo dat we weinig kunnen spreken over duurzame en levensloopgeschikte woningen. Inwoners zijn van mening dat dit gebied de laatste jaren hard achteruit gaat. Volgens hen is er de afgelopen jaren veel beloofd, maar weinig tot niets gerealiseerd. Door monotone sociale woningbouw, gecombineerd met de gevolgen van passend toewijzen, trekt de wijk vooral groepen huurders die op zoek zijn naar goedkope huurwoningen. De bewoners, die bestaan uit alleenstaanden, samenwonenden, alleenstaanden met een of meer kinderen en gezinnen, hebben vaak een laag inkomen. Ook zijn er tot nog toe relatief veel inactieven / werklozen. Ook is er veel sprake van multi-problematiek.

Maar er zijn in Twekkelerveld ook stappen vooruit gezet, zoals de vernieuwing van het winkelcentrum mét woonzorgcomplex. Andere projecten zijn als gevolg van de economische crisis niet uitgevoerd. Deze projecten hadden betrekking op onder andere verbetering en verduurzaming van de verouderde woningvoorraad. Het is nu de bedoeling om dit alsnog op te pakken.

De eerste DIA is voor Twekkelerveld

Prototype Twekkelerveld

Voor Twekkelerveld is gewerkt aan een prototype dat onder andere is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Kwaliteit bestaat in dit kader uit de volgende elementen.

Bijdrage aan stedelijke opgave

Een bevolkingsgroei naar 165.000 of misschien wel 175.000 inwoners hangt vooral af van de vraag of Enschede erin slaagt om hoger opgeleiden ook na hun studie te binden aan de stad. Vasthouden van 25-30 jarige afgestudeerden is één van de grootste opgaven voor Enschede.

Een ander punt is het bieden van een stabiele en stimulerende omgeving voor kwetsbare mensen. Deze doelgroep moet niet worden doorgeschoven naar een volgende plek in de stad. Spreiden over de stad is ook geen doel op zich. Er moet eerst gekeken worden of deze groep ook beter opgevangen kan worden in het nieuwe concept voor Twekkelerveld.

Kwaliteit voor bepaalde doelgroepen

De visie is erop gericht om meer ruimte te geven aan de wensen van de oorspronkelijke bewoners uit Twekkelerveld. Deze "Twekkelervelders" zijn mensen die zijn opgegroeid in de tijd dat Twekkelerveld nog een confessioneel katholiek en protestants dorp was in een "rooie" stad. Zij missen het rijke verenigingsleven, het naar elkaar omzien en doorgroeimogelijkheden naar andere woningtypen (wooncarrière in de wijk). Door een team dat gericht is op sociale aangelegenheden zal onderzocht worden hoeveel van deze mensen nog aanwezig zijn in de wijk. Het gaat hier waarschijnlijk voor het grootste deel om 65+ ers. Daarnaast zijn er natuurlijk ook de kinderen en kleinkinderen van deze groep personen, die in Twekkelerveld geboren en

opgegroeid zijn en er nog wonen.

Een ander punt is het proberen vasthouden van jonge stedelingen. Dat gaat verder dan een aardige studentenkamer en bier drinken op de Oude Markt. Veel belangrijker is het of zij onderdeel kunnen zijn van een sociaal netwerk met andere (internationale) hoogopgeleiden en zij hier, bijvoorbeeld beter dan in Amsterdam, hun dromen kunnen verwezenlijken op het gebied van ondernemen, beleven en privé.

Ook een stabiele en stimulerende omgeving bieden aan kwetsbare mensen is één van de opgaven. Onderzocht wordt op welke manier je een soort van cement krijgt tussen deze groepen bewoners onderling en ook de andere huurders en particuliere eigenaren in de wijk. In ieder geval moeten er geen sociale eilandjes meer zijn in de wijk.

Op de vraag welke combinaties in leefstijlen er te maken zijn, moet hierbij gekeken worden naar de korrelgrootte van een woonmilieu, waarbinnen natuurlijk weer een mix van verschillende doelgroepen kan zitten.

Ruimtelijke kwaliteit

De samenstelling van de woningvoorraad in Twekkelerveld is op dit moment zeer eenzijdig (veel onderkant sociale huurwoningen en daarnaast relatief goedkope koopwoningen). Om de wijk aantrekkelijker te maken voor andere doelgroepen is meer differentiatie in het aanbod noodzakelijk.

De opgave is om aanbod toe te voegen voor de doorstroom van de oorspronkelijke Twekkelervelders en aanbod voor de jonge stedeling.

Verspreiden van kwetsbare mensen is geen doel op zich. Mocht het voor de kwaliteit van Twekkelerveld beter zijn om deze groep te verdunnen en dus voor een deel van hun elders in de stad ruimte te zoeken, dan kan daar het saldo van 1 op 1 terugbouwen voor worden verkend.

Dit wil niet automatisch zeggen dat er voor iedere gesloopte sociale huurwoning een nieuwe sociale huurwoning hoeft te worden teruggebouwd. Er zijn meer varianten op het inzetten van het saldo.

Energetische kwaliteit

Veel van de woningen in Twekkelerveld voldoen aan de huidige normen en wensen op het gebied van energie. Bovendien moeten huishoudens op termijn van het gas af. In Twekkelerveld wordt gekeken naar alternatieven voor de gasaansluiting, maar ook naar verdere verbetering van de woningen op het gebied van energieverbruik. Doel is dan zowel het terugdringen van het energieverbruik als het omlaag brengen van de woonlasten bij de doelgroep die het krap heeft.

Verdeling van de sociale huurwoningen

Sommige wijken hebben veel sociale huurwoningen, andere weinig. Hoe zou een evenwichtige verdeling eruit zien en wat betekent dat in dit geval voor Twekkelerveld?

Vertaling naar Twekkelerveld

Als we inzoomen op het corporatiebezit in Twekkelerveld, dan zien we dat een groot deel van dit bezit in de huurklasse betaalbaar laag valt (< € 592,55). Dit geldt voor Domijn (73,5%), De Woonplaats (83,7%) en Ons Huis (48,7%). In totaal zijn dit ruim 1500 woningen in de goedkoopste huurklasse.

De drie corporaties Domijn, De Woonplaats en Ons Huis beschouwen Enschede als geheel als hun werkgebied. Doelstelling is voldoende huisvesting voor de doelgroep in sterke buurten en wijken. De behoefte vanuit de klant-groep voor een sociale huurwoning bepaalt de omvang van de segmenten aan sociale huurwoningen. Bij ingrepen als sloop en vervangende nieuwbouw in wijken en buurten ontstaat een kans om kritisch te kijken naar de samenstelling van de woningportefeuille in het betreffende gebied.

Tot slot

Twekkelerveld lijkt van oudsher een bijzondere positie te hebben binnen Enschede. Dit komt enerzijds door de ligging, namelijk de natuurlijke scheiding ten opzichte van andere wijken door onder andere het spoor, het Twentekanaal, het Havengebied en de Hengelosestraat. Anderzijds door de confessionele achtergrond. Het gevolg hiervan was een sterk op zichzelf gerichte aard en een sociale structuur die op elkaar gericht was.

Dit is echter in de loop der tijd veranderd. De gescheiden ligging is dezelfde gebleven, maar waar de buurt vroeger een wisselend aanzien had, is het nu een buurt met veel goedkopere sociale huurwoningen. De bevolking is ook veranderd. Gaandeweg zijn er meer studenten gaan wonen en zijn er relatief veel

alleenstaanden en eenoudergezinnen. Een mogelijke verklaring is de aanwezigheid van veel goedkope, sociale huurwoningen.

De grootste verandering lijkt de afnemende binding met de woonomgeving te zijn. Vroeger was het een buurt met een sterke binding en een hecht verbonden verenigingsleven. Het lijkt erop dat de bewoner van nu minder heeft met zijn omgeving. Verenigingen zijn op zichzelf. Voorzieningen zijn versnipperd. Na de oorlog was het een moderne wijk maar daarna lijkt de wijk vergeten te zijn.

Voor zover dit juist is ligt er de uitdaging om in een gezamenlijke aanpak door instanties en bewoners de wijk en de buurt weer op te krikken tot een waardig niveau met aandacht voor de woon- en leefmilieus en daarbij de sociale, economische en maatschappelijke aspecten.

Hoe de Dynamische Investerings Agenda in zijn werk gaat en zich verder ontwikkelt, zullen we zien in de komende tijd.

DIA -> wordt wijkaanpak Nieuw Twekkelerveld

In de wijk Twekkelerveld is een proces opgestart wat de DIA (Dynamische Investeringsagenda) wordt genoemd. De gemeente wil graag samen met de partners in de wijk, een geleidelijke herstructurering en opwaardering in gang zetten. Om aan dat proces meer richting te geven is de afgelopen periode gewerkt aan een ambitiedocument voor de wijk, Nieuw Twekkelerveld.

Uitgangspunt daarbij is dat Twekkelerveld een wijk wordt voor zowel de huidige Twekkelervelders als ook voor nieuw talent en nieuwe gezinnen, dat het een duurzame wijk wordt en een inclusieve wijk waarin mensen graag wonen, werken en verblijven. Bovendien zijn er kansen om bij te dragen aan de belangrijke verbinding tussen de binnenstad en Universiteit Twente, de zogenaamde Kennisas.

Nieuw is dat we werken via kernwaarden. Die waarden vormen de stuwende kracht achter de wijkaanpak. Ze zijn gebaseerd op de inventarisatie van kwaliteiten en knelpunten en geven richting aan kleine en grote opgaven waaraan gewerkt gaat worden. De kernwaarden houden alle partners scherp, òòk diegene die later aansluiten. Ze zijn een meetlat voor concrete projecten die binnenkort worden uitgevoerd en voor spontane (en nu nog onbekende) initiatieven die wellicht pas over een paar jaar oppoppen.

We herkennen de volgende waarden:

a. Twekkelerveld ontwikkelen we samen
    1. We noemen iedereen 'we' die zijn handen uit de mouwen wil steken.
    2. We geven iedereen de kans om plannen nog beter te maken.
    3. We ondersteunen spontane initiatieven die bij de kernwaarden passen.
b. Meer samenhang, grotere wereld
    1. We creëren een netwerk van routes, groen en water die elkaar verbinden.
    2. We verminderen de barrière werking van drukke wegen in en rondom de wijk.
    3. We maken contact met het Kennispark / UT, onder andere middels fysieke verbindingen.
c. Voor ieder wat wils
    1. We koesteren buurtjes met cultuurhistorische waarde.
    2. We bouwen nieuwe buurtjes voor doorstromers en nieuwkomers.
    3. We passen zo'n nieuw buurtje met respect voor de omgeving in.
d. Ruimte voor spontane ontmoeting
    1. We situeren IKC het Universum en het Huis van de Wijk in het hart van Twekkelerveld.
    2. We stimuleren ondernemerschap, ook het micro MKB in de buurtjes.
    3. We richten straten zo in dat bewoners graag buiten vertoeven.
e. Klaar voor de toekomst
    1. We weten voor 2022 voor welke woningen het warmtenet van toegevoegde waarde is.
    2. We combineren verdichting met meer ruimte voor groen en water.
    3. We helpen iedereen die bijdraagt aan de verduurzaming.

De herontwikkeling van de voormalige ROC locatie biedt aan bijna alle thema's kansen en is daarmee erg welkom.

DIA en het bestemmingsplan "Hengelosestraat 381"

Het bestemmingsplan "Hengelosestraat 381" draagt bij aan de beoogde aanpak in het kader van de DIA. Met de invulling van de voormalige ROC-locatie aan de Hengelosestraat 381 met de beoogde woningbouw draagt

het bij aan de doelen van de DIA. Het programma bestaat uit een divers aanbod aan woningtypes met een verscheidenheid aan kapvormen wat zal bijdragen aan een gevarieerd straatbeeld en een kwaliteitsverbetering van de wijk. Daarnaast zal er een parkje aangelegd worden met een ontmoetingsplek voor de buurt.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Stedenbouwkundig plan

In deze paragraaf wordt ingegaan op de toekomstige ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdopzet en invulling van de nieuwe ontwikkeling.



Stedenbouwkundig plan

Inleiding

De ontwikkeling van de voormalige ROC locatie gelegen aan de Hengelosestraat 381, hierna Newtonpark, draagt bij aan het verder versterken van de stadsrand van Enschede. De locatie ligt aan de zuidzijde met de voeten in de woonwijk Twekkelerveld. De ontwikkeling sluit aan de noordzijde aan bij een belangrijke radiaal van de stad, de Hengelosestraat. Deze oorspronkelijke ontginningsas kenmerkt zich van oorsprong door haar groene en voorname karakter. In de huidige tijd vormt de campus van de Universiteit Twente en de hieraan verbonden bedrijvigheid, Kennispark Twente, een nieuw groenstedelijk en dynamisch beeld dat de identiteit van deze zone bepaalt.

De locatie vraagt om een zorgvuldige invulling en inpassing met aansluitingen op de omgeving. Doelstelling van Newtonpark is een woonpark te creëren dit zich voegt in de stedelijke context van Twekkelerveld; een stadse buurt in een groene context.

Dit wordt bereikt door het plan te laten reageren op de contextuele kenmerken van de straten waar het gebied onderdeel van uitmaakt. Aan de Hengelosestraat kent het plan een ritme van ensembles in een verspringende rooilijn. Aan de Zuiderkruisstraat en Wegastraat worden straatwanden gemaakt met een passende bloklengte. De Schietbaanweg krijgt een herkenbare hoekoplossing, die betekenis geeft aan een zicht vanuit de Van Limborchstraat. En aan de Herculesstraat wordt een doorzicht vrijgehouden die het plan opspant tussen de Noorderkroonstraat en de kop van het appartementengebouw aan de Herculesstraat.

Het onderscheidende aspect van het plan is dat we een stedenbouwkundige typologie van gesloten bouwblokken toepassen. Hiermee kunnen we een helder onderscheid maken tussen een autovrij en collectief woonpark en een binnenhof waarin private tuinen en parkeerplaatsen zijn gesitueerd.

Programma

De inzet is om op de voormalige ROC locatie langs de Hengelosestraat een duurzame en onderscheidende woningbouwontwikkeling te realiseren, die bestaat uit drie woonblokken in een parkachtige omgeving. De parkachtige structuur van de ontwikkeling biedt ruimte voor zowel mens, als flora en fauna. Twekkelerveld is de verbindende schakel tussen de binnenstad en de kennisas van Enschede. De verbinding met de omliggende parken in de wijk zorgen voor een groene onderbreking aan het drukke stadse gevoel. Het programma van de woningbouwontwikkeling bestaat uit een divers aanbod aan woningen in zowel het huur- als het koopsegment. Daarnaast zal de verscheidenheid aan kapvormen van de woningen bijdragen aan een gevarieerd straatbeeld. Uitgangspunt is dat de wijk een plek wordt voor zowel de huidige Twekkelervelders als ook voor nieuw talent en gezinnen.



Zuidzijde ontwikkellocatie

Het meest zuidelijk gelegen blok sluit aan op de architectuur van Twekkelerveld. Deze wijk is gebouwd in een sobere jaren '50 stijl: de zogenaamde “Delftse School”. In veld 1 komen sociale- en beleggershuurwoningen. De beleggershuurwoningen vallen binnen het middenhuur segment. Er worden 21 sociale huurwoningen en 19 beleggershuurwoningen gerealiseerd.

Zuidzijde: “Delftse School” Noordzijde:”Wederopbouwstijl



Noordzijde ontwikkellocatie

De noordelijk gelegen bouwblokken 2 en 3 zijn gelegen aan de Hengelosestraat. De noordelijke zijde van deze blokken vormen het gezicht van de nieuwe woonbuurt langs de Hengelosestraat. Ze krijgen elk een unieke expressieve uitstraling. Deze architectuur wordt gekenmerkt door een positieve functionele wederopbouwstijl. Op de hoeken van het bouwblok komen accenten. In lijn met de voormalige school zijn de woningen aan de noordrand (Hengelosestraat) plat afgedekt. De velden 2 en 3 kennen een grote verscheidenheid aan woningtypologieën allen in het middel dure koopsegment: In totaal worden er in de

velden 2 en 3, 54 woningen gerealiseerd



Openbare ruimte- Verbonden park

In de beoogde woningbouwontwikkeling wordt de verbinding met groen, water en herkenbare architectuur centraal gesteld. De locatie is de ultieme plek voor de natuurliefhebber, met het groen van het Ledeboerpark en het Twekkelerpad om de hoek. Er is geprobeerd het plan zo groen mogelijk te maken. Doordat de auto via de buitenranden van het gebied de woning benaderd, is de centrale parkzone autovrij en veilig te benutten. Toekomstige bewoners kunnen genieten in het park of een ontspannen wandeling maken door de groene oase. De ruime maat van groene verbindingen creëert een klimaat adaptieve openbare ruimte. Er is in het park ruimte voor waterberging, biodiversiteit en verblijf. De parkzone in het gebied wordt verbonden met de omliggende groenstructuren en paden in de omgeving. Dit creëert extra mogelijkheden om te ontmoeten en te wandelen door de wijk.

Referentiebeelden openbare ruimte



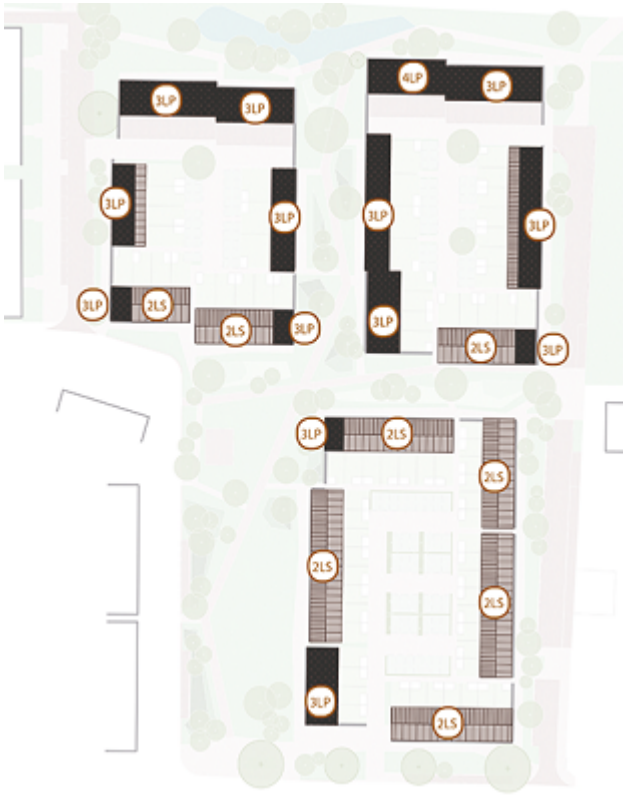
ontwerp openbare ruimte



Hoogte en afdekkingen

Vanuit de plek en stedenbouwkundige context is er gekozen voor afwisselend platte- en schuine daken. Het meest zuidelijk blok is vrijwel geheel voorzien van woningen met een kap zodat de aansluiting kan worden gevonden met de bestaande woonbuurt daar. In lijn met de voormalige school zijn de woningen aan de noordrand (Hengelosestraat) plat afgedekt.

De woningen in de oost-west-as langs het park krijgen ook een kap. Wat ook een prettige begeleiding van dat groen geeft. Op beeldbepalend gelegen hoeken zijn de woningen plat afgedekt.



Mobiliteit



De groene ruimtes van Newtonpark worden autovrij ingericht. De ontsluiting van de woningen vindt daarom vanaf de buitenzijde van het plan plaats. De doodlopende wegen Wegastraat en Herculesstraat worden ingericht als erftoegangswegen.

De uitstraling van de wegen sluit aan bij de parkachtige kwaliteit van het plan, de materialisering is gericht op het vormgeven van een verblijfsruimte waarin de auto te gast is. Bestaande materialen en bestaande inrichting worden zoveel mogelijk gehandhaafd. De bouwblokken worden toegankelijk gemaakt via herkenbare en kwalitatief vormgegeven entrees.

Binnen in het bouwblok parkeren de auto's van de bewoners. Bezoek parkeert langs de Wegastraat, Herculesstraat en Schietbaan.

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor bewoners zelf zijn voornamelijk de binnen-terreintjes aangewezen als parkeervoorziening. Voor bezoekers de parkeerplaatsen aan de randen van het gebied. Veld 1 als uitzondering.

Zie voor meer informatie onderstaande tabel en de parkeerbalans die als bijlage 12 bij deze toelichting is opgenomen.

				Norm				Aanwezig		
Programma:		GO	Aantal	Eis	totaal	privé	openbaar	totaal	privé	openbaar
Veld 1										
Sociale huur EGW 2LK	4,8	97	21	1,6	33,6	27,3	6,3		21	
EGW 2LK	5,1	103	14	1,6	22,4	18,2	4,2		14	
EGW 3LP	5,1	119	5	1,6	8	7	1,5		5	
Totaal veld 1			40		64	52,5	12	63	40	23
Veld 2										
EGW 2LK	5,4	115	8	1,6	12,8	10,4	2,4		8	
EGW 3LP a-sym	5,4	124	4	1,7	6,8	5,6	1,2		4	
EGW 3LK BREED	8,9	156	3	1,7	5,1	4,2	0,9		4	
EGW 3LP	5,4	133	1	1,7	1,7	1,4	0,3		1	
Dek 3LP	5,4	133	9	1,7	15,3	12,6	2,7		18	
Totaal veld 2			25		41,7	34,2	7,5	43	35	8
Veld 3										
EGW 2LK	5,4	115	4	1,6	6,4	5,6	1,2		4	
EGW 3LP a-sym	5,4	124	7	1,7	11,9	9,8	2,1		7	
EGW 3LP BREED	8,9	156	4	1,7	6,8	5,6	1,2		7	
EGW 3LP	5,4	133	5	1,7	8,5	7	1,5		5	
Dek 3LP	5,4	133	5	1,7	8,5	7	1,5		10	
Dek 4LP	5,4	177	4	1,7	6,8	5,6	1,2		8	
Totaal veld 2			29		48,9	40,6	8,7	52	41	11
Totaal veld 1, 2 en 3			94		154,6	127,3	28,2	158	116	42

Groene kracht

De 'groene' langzaam verkeersverbinding vanuit de van Limborchstraat heeft op de schaal van de wijk (van spoor tot en met het Abraham Ledeboerpark) een belangrijke betekenis. Het maakt een nieuwe wandelrondje mogelijk. Daarmee wordt ook een belangrijke wens vanuit de wijk vervuld.

Het groen is interessant voor de recreatieve meerwaarde en ontmoeting (buurtpark) maar ook belangrijk voor de klimaatadaptatie. De zone biedt namelijk ruimte voor de aanleg van waterberging als overgang naar het bekensysteem van het Abraham Ledeboerpark. Een tweede belangrijke groenverbinding ontstaat door het visueel doortrekken van de Noorderkroonstraat.

Samen met de forse groenmaat parallel aan de Hengelosestraat en het weghalen van infrastructuur (door introduceren van doodlopende straten, Herculesweg, Wegastraat en Zuiderkruisstraat) ontstaat een groen raamwerk waarbinnen bebouwingsvelden zijn opgenomen. De definitieve inrichting van het groen zal een uitwerking zijn.

Waterhuishouding

Er is een watergang aan de noordzijde van de Hengelosestraat in het Abraham Ledeboerpark. Om overbelasting te voorkomen is aansluiting daarop niet wenselijk.

De bodem bestaat uit een sterk geroerde bodemlaag (humeuse grond). Vanaf 1,5 m. diepte is overwegend matig fijn zand aanwezig. Infiltratie van hemelwater is op basis van de gemeten doorlatendheid beperkt mogelijk. Een wadi of zaksloot zijn daarbij als voorziening het meest geschikt. Ter plaatse van het plangebied zijn grondwaterstanden tot circa 0,6 a 0,9 m-mv te verwachten. Aan de zuidzijde worden hogere waarden verwacht ten opzichte van de noordzijde. Het maaiveld aan de oostzijde van het plangebied ligt hoger dan het maaiveld aan de westzijde. Door gerichte ophoging van het maaiveld leidt dit niet tot bijzondere situaties.

In de straten rondom het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

Er wordt gestreefd naar voldoende ontwatering en geleidelijke afwatering van de bouwkavels. Het maaiveld zal daarom 15 tot plaatselijk 50 cm. opgehoogd worden. De vloerpeilen liggen daarmee naar verwachting ruim 70 cm. boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand.

Binnen het plangebied worden wadi's met drainage aangelegd om het regenwater te bergen en te laten infiltreren. Vanaf de woningen wordt voorzien in de aanleg van Infiltratieriolen waarmee regenwater richting de wadi's stroomt. Het nieuwe vuilwaterstelsel van het plangebied zal op het gemengde rioolstelsel in de Schietbaanweg, Wegastraat en Herculesweg aansluiten. Bij hevige regenval zal ook het regenwater vanuit de wadi's hier naar toe afvoeren. Om het vuile en schone water gescheiden te houden zal (op termijn) in genoemde straten een apart hemelwaterriool aangelegd worden.

4.2 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Binnen het plangebied zijn geen aanwezige rijks- of gemeentelijke monumenten of overige cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en structuren.

4.3 Archeologie

Ten behoeve van de beoogde realisatie van 94 woningen op het perceel Hengelosestraat (voormalige ROC locatie) heeft er een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden. Het betreft een ruimtelijk advies op basis van archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennende fase) Vestigia Rapport V2078 5 juli 2021. Het vooronderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van het bureauonderzoek had het noordelijk deel van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting, en het zuidelijk deel een lage archeologische verwachting. Om dit archeologisch verwachtingsmodel te toetsen is een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd op 18 maart 2021. Binnen het plangebied zijn in totaal 17 verkennende boringen gezet in een verspringend grid met de vereiste dichtheid van 6 boringen per hectare, plus enkele extra boringen in het noordelijk deel binnen 'Onderzoeksgebied B' om het grid daar wat te verdichten. De boringen zijn zowel binnen als buiten de contouren van de voormalige bebouwing gezet om een goed beeld te krijgen van de mate van intactheid of verstoring binnen het plangebied. Hierbij is geconstateerd dat er binnen het plangebied grootschalige verstoringen zijn opgetreden, o.a. tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden van de textielvakschool. Deze verstoringen waren zodanig van aard dat er binnen het plangebied geen archeologische waarden meer worden verwacht.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is de archeologische verwachting voor het gehele plangebied bij te stellen naar 'laag'. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Binnen het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Het plangebied kan, op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek, vrijgegeven worden. Mochten bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10 een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Enschede, bij de regio-archeoloog of via het meldingsformulier van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

4.4 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwwlannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen.

Beeldkwaliteitplan

Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Hengelosestraat 381" is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan Newtonpark Enschede is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Door het vrijkomen van de locatie is ruimte ontstaan om het gebied te herontwikkelen voor woningbouw. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste uitgangspunten voor het ontwerp. Hierbij wordt in gegaan op de architectonische verschijningsvorm van de nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte.

Doelstelling is om een woonbuurtje te maken die zich voegt in de omgeving van Twekkelerveld, maar tegelijkertijd een eigen identiteit heeft; de identiteit van een woonpark. Het stedenbouwkundige kenmerk van dit woonpark is om een park te maken waarin een drietal gesloten bouwblokken zijn ingepast. Uitgangspunt van de architectonische uitstraling in dit document is dat de nieuwe architectuur qua schaal en uiterlijk een relatie aangaat met de omliggende bebouwing (architectuurstijl Delftse School) en een knipoog is naar de wederopbouwarchitectuur van de voormalige textielvakschool die op de locatie heeft gestaan.

Procedure wijziging Welstandsnota

Het ontwerpbesluit met betrekking tot de wijziging van de Welstandsnota en vaststelling van het beeldkwaliteitplan zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan "Hengelosestraat 381" ter inzage worden gelegd. Gedurende een termijn van zes weken kunnen dan zienswijzen ingediend worden. Daarna zal de gemeenteraad een besluit nemen. Dit besluit zal gepubliceerd en terinzagegelegd worden voor een termijn van zes weken. Tegen dit besluit staat geen mogelijkheid tot bezwaar of beroep open.

4.5 Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 19 juni 2019, met herzieningen op 15 december 2020 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Met dit plan wordt ingezet op de doelen vanuit de Woonvisie: een goed aanbod van woningen en wooncarrière realiseren voor starters en net afgestudeerden, gezinnen met lage en midden inkomens en inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag: de doelgroep 30-54 jarigen en/of gezinnen. Dit ook met de ambitie om door te groeien naar 170.000 inwoners. Ook wordt met de toevoeging van deze woningen bijgedragen aan twee van de vijf strategische opgaven van de stad: het vasthouden van talent en een inclusieve samenleving.

4.6 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.

4.6.1 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.

4.6.2 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.

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.

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.

Verplichte duurzame maatregelen voor de woningbouwontwikkeling op het perceel Hengelosestraat 381

- Aardgasvrije woningen

- BENG

In Nederland wordt al jaren hard gewerkt aan een duurzamer gebouwde omgeving. 2015 kenmerkte de verandering met een aanscherping van de EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) naar 0,4 en in 2018 is de verplichte gasaansluiting van nieuwbouwhuizen komen te vervallen. Vanaf 1 januari 2021 is er een nieuwe wet- en regelgeving bij: de BENG. De besluitvorming omtrent BENG ligt op Europees niveau. Binnen de Europese Unie zijn afspraken gemaakt om de energieprestaties van onze gebouwen te verbeteren. De Europese richtlijn EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) geeft aan dat vanaf 2021 alle nieuwe gebouwen 'Nearly Zero Energy Buildings' (NZEB) moeten zijn. BENG is daarmee een letterlijke vertaling.Hiermee maakt de EPC na vijfentwintig jaar plaats als meetinstrument voor de energieprestatie van woningen en utiliteitsbouw en wordt overgegaan op BENG: nieuwe regelgeving die moet zorgen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

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 **"Hengelosestraat 381"** 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 "Hengelosestraat 381" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan maakt realisatie van 94 woningen mogelijk op een binnenstedelijk (braakliggend) perceel aan de Hengelosestraat in Enschede. De voorgenomen activiteit is mogelijk te scharen onder activiteit D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.): 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De bijbehorende drempelwaarden (1° een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2° een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen en 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer) worden ruimschoots niet overschreden. Dit vormt een eerste indicatie dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

Op basis van de kenmerken van de voorgenomen activiteit geldt daarmee mogelijk een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan. Voor de zekerheid en zorgvuldigheid is uitvoering gegeven aan deze mogelijke plicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets, waarin aan de hand van in de Europese m.e.r-richtlijn opgenomen criteria wordt beoordeeld of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en al of niet

sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. De criteria hebben betrekking op de kenmerken van het project, de locatie van de activiteit en de kenmerken van het potentiële effect. Bij de kenmerken van het project gaat het onder andere om de omvang en de cumulatie met andere projecten. Bij de locatie van de activiteit gaat het onder andere om de mate van kwetsbaarheid van het milieu in gebieden waarop de activiteit van invloed zou kunnen zijn. Bij de kenmerken van het potentiële effect gaat het onder ander om het bereik van de effecten.

Aanmeldnotitie ruimtelijke ontwikkeling

Voor de ontwikkeling is door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie ten behoeve van de vormvrije m.e.r.-beoordeling aangeleverd, welke in bijlage 2 bij deze plantoelichting is opgenomen. Uit de notitie blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Op basis van de notitie hebben burgemeester en wethouders besloten het besluit te nemen dat het niet noodzakelijk is om een (formele) m.e.r.-beoordeling uit te voeren of een milieueffectrapport op te stellen.

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 "Hengelosestraat 381" 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

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven/voorzieningen aanwezig. Om te beoordelen of deze bedrijven/voorzieningen belemmeringen opleveren voor de geplande woningen binnen het plangebied is door Adviesbureau Lycens onderzoek verricht. Hiervan is verslag gedaan in de Notitie Quickscan Bedrijven & milieuzonering Project Newton Park d.d. 9 juli 2021. Deze notitie is als bijlage 5 opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. Uit de notitie blijkt dat twee milieubelastende activiteiten mogelijk invloed kunnen hebben op het plangebied. Het betreffen:

Basisschool Twekkelerveld (Schietbaanweg 30)

Muziekschool (Herculesstraat 10)

Beide milieubelastende activiteiten zijn gelegen op circa 10 meter van de grens van het plangebied en circa 20 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van een geprojecteerde woning binnen het plangebied. De grootste richtafstand voor beide activiteiten bedraagt 30 meter (volgens de VNG Publicatie Bedrijven en milieuzonering). Deze richtafstand is op basis van het aspect geluid. Op kortere afstand van deze locaties zijn reeds bestaande woningen gelegen. Op de gevels van deze bestaande woningen dient al voldaan te worden aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit c.q. geluidnota Enschede. Als op de gevels van de bestaande woningen al voldaan wordt dan zal ook voldaan worden op de gevels van de geprojecteerde woningen.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voornoemde milieubelastende activiteiten geen belemmeringen opleveren voor de geplande woningbouw binnen het plangebied. Bovendien worden de muziekschool en de basisschool niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door het realiseren van woningen binnen het plangebied.

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 "Hengelosestraat 381"

Het bestemmingsplan **"Hengelosestraat 381**" beoogt het planologisch mogelijk te maken dat er 94 woningen gerealiseerd worden met bijbehorende voorzieningen.

Het bestemmingsplan betreft een nieuwe ontwikkeling. Dit houdt in dat er sprake is van een nieuwe planologische situatie. Hierdoor kan de huidige bodemgesteldheid de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beïnvloeden. Het is bekend dat door het historisch gebruik in verstedelijkt gebied zoals in Enschede, er locaties aanwezig zijn of kunnen zijn waar de bodem verontreinigd is. Om dit in beeld te brengen is er in het kader van deze nieuwe ontwikkeling een bodemonderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor de rapportage Verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek Hengelosestraat 381 in Esnchede van 27 juni 2017 opgesteld door Envita. Aangezien er geen wijzigingen (bouw/gebruik) hebben plaatsgevonden op de betreffende gronden is dit onderzoek nog steeds van toepassing. Zie bijlage 8 van deze toelichting.

Locatie is geschikt voor wonen met tuin

In de bodem zijn voor de stoffen PCB, PAK, minerale olie en kwik gehalten aangetoond die de achtergrondwaarde overschrijden. Deze gehalten zijn aangetoond in het bodemtraject tot 0,5 meter minus maaiveld. De bodem dieper dan 0,5 meter minus maaiveld voldoet aan de achtergrondwaarde.

Asbest als aandachtspunt

Op een deel van de locatie is asbest in de bodem aangetoond. Het gehalte asbest voldoet aan de norm waarbij woningbouw is toegestaan. Grofweg is asbest aangetoond ter hoogte van de voormalige bebouwing. Het betreft in dit geval zichtbare asbesthoudende plaatjes. Het asbest dat niet met het blote oog waarneembaar is, is niet aangetoond. Geadviseerd wordt om de zichtbare asbesthoudende/-verdachte plaatjes door middel van handpicking te verwijderen. Het verwijderen van de asbesthoudende grond is dus niet noodzakelijk. De ontwikkelaar mag deze grond kunnen herschikken, waarbij de asbesthoudende grond bijvoorbeeld onder de nog aan te leggen infrastructuur (wegen en parkeerplaatsen) verdwijnt.

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 geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen en/of de transformatie van bestaande panden naar wonen of een andere geluidgevoelige functie mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidgevoelige gebouwen en terreinen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het ook noodzakelijk zijn dat akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd in situaties dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

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 2009-2012 (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.

Resultaten akoestisch onderzoek

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

Vanwege het wegverkeer op de Hengelosestraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op 26 woningen overschreden. Op deze 26 woningen bedraagt de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Hengelosestraat ten hoogste 58 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Daarmee wordt voldaan aan de ten hoogste toegestane waarde van 63 dB.

Onderzocht is of door middel van bron- en of overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Hengelosestraat kan worden gereduceerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen onvoldoende effect hebben of bezwaren ontmoeten van verkeerskundige, stedenbouwkundige of financiële aard. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder voor het toestaan van een hogere geluidsbelasting.

Om een hogere waarde te kunnen vaststellen moeten grondgebonden woningen, op grond van de Geluidnota, over en geluidluwe gevel beschikken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alle woningen aan de achterzijde beschikken over een geluidluwe gevel. Aan de achterzijde zijn tevens de tuinen gesitueerd. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde uit de Geluidnota dat buitenruimten zo veel mogelijk aan de geluidluwe zijde zijn gelegen. Als derde en laatste voorwaarde is in de Geluidnota opgenomen dat verblijfsruimten zo veel mogelijk zijn gelegen aan de geluidluwe zijde. Omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan is vooralsnog onbekend waar de verblijfsruimten worden gesitueerd. Met de aanwezigheid van een geluidluwe gevel biedt het bestemmingsplan wel de mogelijkheid om verblijfsgebieden aan de geluidluwe zijde te situeren. Toetsing op dit aspecten zal plaatsvinden ten tijde van de beoordeling van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor het onderdeel Bouwen.

Uit het voorgaande blijkt dat aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder en de Geluidnota Enschede wordt voldaan om, voor de 26 woningen waar vanwege het wegverkeer op de Hengelosestraat een hogere geluidsbelasting wordt ondervonden dan de voorkeursgrenswaarde, hogere waarden vast te stellen. Daarmee is voor deze 26 woningen tevens, op grond van het Bouwbesluit, gegarandeerd dat in de woningen het binnenniveau niet meer dan 33 dB bedraagt.

In het Bouwbesluit is voor de gevelwering van woningen een minimale eis van 20 dB opgenomen. Daarmee

is voor woningen die vanwege wegverkeer een geluidsbelasting ondervinden van ten hoogste 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) gegarandeerd dat aan het binnenniveau van 33 dB wordt voldaan. Dit betekent dat voor woningen die een gecumuleerde geluidsbelasting van meer dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) ondervinden en waarvoor geen hogere waarde is vastgesteld het binnenniveau niet is gegarandeerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dit voor diverse woningen (4) het geval is. Om ervoor te zorgen dat het binnenniveau in die woningen ten hoogste 33 dB bedraagt is het noodzakelijk om in de regels van het bestemmingsplan aanvullende eisen voor de gevelwering op te nemen.

Conclusie wegverkeerslawaai

De realisatie van de woningen die vanwege het wegverkeer op de Hengelosestraat een geluidsbelasting van meer dan 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) ondervinden is alleen mogelijk als daarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld. Aan de voorwaarden, uit de Wet geluidhinder en de Geluidnota, voor het vaststellen van een hogere waarde wordt voldaan.

Gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan wordt een procedure gestart voor het vaststellen van de hogere waarden. Het (ontwerp)besluit Hogere grenswaarde is als bijlage 4 aan de toelichting gevoegd. Het gaat daarbij om een hogere waarde voor 26 woningen. De vast te stellen hogere waarden bedragen ten hoogste 58 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Door het vaststellen van de hogere waarde worden op grond van het Bouwbesluit eisen aan de gevelwering gesteld waardoor het binnenniveau is gegarandeerd.

Om voor de woningen waarvoor vanwege het wegverkeer op de Hengelosestraat geen hogere waarde nodig is maar die vanwege wegverkeer wel een cumulatieve geluidsbelasting ondervinden van meer dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is het noodzakelijk om in de regels van het bestemmingsplan aanvullende eisen voor de gevelwering op te nemen.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan Hengelosestraat 381 is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn.

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan Hengelosestraat 381 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.

Conclusie Wet geluidhinder

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

5.1.5 Luchtverkeerslawaai

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

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Hengelosestraat 381**" is niet gelegen in de nabijheid van het vliegveld Twente en is ook niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld. Een nadere toetsing aan het Luchthavenbesluit vanwege luchtverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Luchtverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan Hengelosestraat 381 is niet gelegen in de nabijheid van het

(voormalige) vliegveld Twente en ook niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld.

5.1.6 Luchtkwaliteit

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

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

Luchtkwaliteit en het plangebied "Hengelosestraat 381"

Het bestemmingsplan **"Hengelosestraat 381"** beoogt het planologisch mogelijk te maken dat er 94 woningen gerealiseerd worden met bijbehorende voorzieningen.

Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. De realisatie van 94 woningen is daarmee zondermeer een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool 2020 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2019, 2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie luchtkwaliteit

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit (art 5.16 WM, lid 1 onder b) geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Hengelosestraat 381” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi van toepassing is.

Op 400 meter ten oosten van het plangebied aan de Hengelosestraat 304 is het bedrijf Kuil Engineering gelegen. Het bedrijf valt vanwege de gassenopslag onder het Bevi. Het bedrijf kent geen plaatsgebonden risicocontour en geen effectafstand over het plangebied. Met betrekking tot externe veiligheid ten aanzien van dit plangebied vormt het bedrijf geen belemmering.

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 of in de nabijheid van het plangebied van het bestemmingsplan “Hengelosestraat 381” zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Bevb kan daarmee acherwege blijven.

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

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

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Hengelosestraat 381”** of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. Een nadere toetsing aan het Basisnet Weg kan daarmee achterwege blijven.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Hengelosestraat 381”** of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water. Een nadere toetsing aan het Basisnet Water kan daarmee achterwege blijven.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Hengelosestraat 381”** of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor. Een nadere toetsing aan het Basisnet Spoor kan daarmee achterwege blijven.

Conclusie externe veiligheid

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

5.1.8 Hoogspanningslijnen

Voor het grootschalige transport van elektriciteit wordt met name gebruik gemaakt van bovengrondse elektriciteitslijnen die op masten staan. Al naar gelang de capaciteit van de lijn, zijn de masten hoger. In het (rijks)beleid rond hoogspanningslijnen spelen twee zones een rol; de indicatieve zone en de belemmeringenstrook. Op grond van het voorzorgbeginsel, heeft het ministerie van VROM met een brief d.d. 3 oktober 2005 gemeenten, provincies en netbeheerders geadviseerd om nieuwe situaties waarbij kinderen worden blootgesteld aan magneetvelden hoger dan 0,4 microTesla (jaargemiddelde) zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden. Dit is de zogenaamde indicatieve zone. Daarnaast is er de belemmeringenstrook. Binnen deze zone is in principe geen bebouwing (of werkzaamheden) toegestaan en is altijd schriftelijk toestemming van de netbeheerder noodzakelijk. Deze zone is kleiner dan de indicatieve zone en is opgenomen om onder meer het onderhoud aan de lijnen met bijbehorende infrastructuur te kunnen plegen.

De gemeente Enschede hanteert voor hoogspanningslijnen het beleid zoals dat door het Rijk wordt geadviseerd.

Hoogspanninglijnen en het bestemmingsplan "Hengelosestraat 381"

Door het plangebied lopen geen hoogspanningslijnen en het plangebied is ook niet gelegen binnen een indicatieve zone en/of de belemmeringenstrook van een hoogspanningslijn.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat hoogspanningslijnen geen belemmering vormen 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.

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buiten. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is als beleidsuitgangspunt vastgelegd dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet op doelmatige wijze mogelijk is, mag het hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het bestaand stedelijk gebied tenminste 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. In het buitengebied en bij uitbreiding van bebouwd oppervlak in bestaand stedelijk gebied bedraagt de tijdelijke bergingsopgave tenminste 40 millimeter, oftewel 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak. Om een goede en doelmatige afvoer naar voorzieningen in de openbare ruimte te kunnen garanderen hanteert het waterschap Vechtstromen een maximum norm van 2,4 liter per seconde per hectare. Alleen wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om op eigen terrein op doelmatige wijze hemelwater te bergen kan dit (deels) in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt

getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. In het buitengebied is niet overal in de openbare ruimte een systeem aanwezig voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA), al dan niet met een helofytenfilter, worden ingericht.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen en de gemeente Enschede leidend. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken, tenzij dit oppervlaktewater mede als doel heeft grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken. De aanleghoogte van nieuw oppervlaktewater dient zodanig te zijn dat de overstromingskans vanuit oppervlaktewater beperkt wordt tot eens per 100 jaar (T=100). Bij ontwikkelingen nabij watergangen geeft het waterschap Vechtstromen een aanleghoogte advies.

Grondwater en ontwatering

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

Grondgebruik	**Ontwatering (m – GHG)**
Primaire wegen	0,7
Secundaire wegen en erfontsluitingswegen	0,5
Bouwwerken met kruipruimten	0,7
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5
Groen	0,5

De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende en doelmatige maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen door de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

Afwatering

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

- Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Waterhuishouding en het bestemmingsplan “Hengelosestraat 381”

Het bestemmingsplan **“Hengelosestraat 381”** beoogt het planologisch mogelijk te maken dat er 94 woningen gerealiseerd worden met bijbehorende voorzieningen.

De gemiddelde maaiveldhoogte van het plangebied is 31.7 m +NAP. De omliggende straten liggen op 33.7 m +NAP (oostelijk) en 31.4 m +NAP (westelijk).

In het plangebied ligt een deklaag tot 4 m -mv van matig fijn, zwak ziltig zand. Onder deze laag liggen kleiige tot zeer grove zandlagen tot ongeveer 6 m onder maaiveld. Daaronder bevindt zich een slecht doorlatende

kleilaag die beschouwd kan worden als een scheidende laag. Het onverzadigde deel van de bodem heeft een doorlatendheid (k-waarde) van gemiddeld 2 m/dag. De bodem is echter sterk geroerd waardoor er grote verschillen aanwezig zijn.

Tijdens bodemonderzoeken (zomer 2020) is de grondwaterstand op ongeveer 1.4 m -mv aangetroffen. Dit komt overeen met de geschatte GLG op basis van peilbuizen in de omgeving van 1,7 m -mv (36,1 m +NAP). De gemiddelde grondwaterstand en de GHG worden geschat op respectievelijk 1.3 m -mv (36,5 m +NAP) en 0.9 m -mv (31,1 m +NAP). Ter plaatse van de projectlocatie worden met name aan de zuidzijde echter hogere grondwaterstanden gemeten, tot een verwachte GHG situatie van 0,6 m.-mv.

Op basis van het stedenbouwkundigplan |(zie hoofdstuk 4.1) is bepaald dat er door de woningbouw 11.615 m2 verhard oppervlak ontstaat. Zie ook het waterhuishoudkundig plan dat als bijlage 11 is opgenomen bij deze toelichting. 6300 m2 voor de verharding in openbaar gebied en 5315 m2 zal bestaan uit woningen en bergingen. Dit laatste is exclusief verharding in tuinen en dakoppervlak van aan- en bijgebouwen op de particulier kavels). Om hemelwater op te vangen in het plangebied zijn 3 wadi's in de openbare ruimte voorzien met een bergingscapaciteit van ongeveer 230 m^3. Het water wordt hier ondergronds via infiltratieriolen vanuit de woonbuurten naar toe geleid. Hiermee wordt voldaan aan de eis om 20 mm neerslag per m^2 verharding te bergen. Bij grotere neerslaghoeveelheden (20 tot 40 mm) is er ruimte voor waterberging (ongeveer 180 m3) op het open speelveld in de zuidwesthoek van het plangebied. Overtollig hemelwater wordt op drie plaatsen afgevoerd naar het gemengde stelsel in de Schietbaanweg, Herculesweg en Wegastraat. Het vuilwater kan op ditzelfde stelsel afgevoerd worden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de waterhuishouding 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 “Hengelosestraat 381”

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Enschede. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Lonnekermeer en ligt op ca. 4,7 km ten noorden van het plangebied. De voor dit gebied 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 Natuurbank Overijssel een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase bepaald. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport “Stikstofberekening Voormalig ROC terrein Wegastraat Enschede; projectnummer 3189A; d.d. 26 augustus 2021”. Het rapport is als bijlage 9 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 de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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 “Hengelosestraat 381”

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om 94 woningen bijbehorende voorzieningen te realiseren.

Het plangebied bestaat uit braakland, ontstaan na de sloop van een school. Het perceel heeft een grazige vegetatie die jaarlijks gemaaid wordt. Aan de noordzijde van het perceel staan enkele solitaire bomen, waaronder enkele zomereiken en grove dennen. Het terrein wordt gebruikt als hondenuitlaatveld. Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door een struweelhaag. Rondom het plangebied staan appartementencomplexen en woningen.

Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling(en) mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is door Natuurbank Overijssel een verkennend ecologisch onderzoek (quidkscan) uitgevoerd, dat als bijlage 10 bij deze toelichting is opgenomen.

Uit de onderzoeksrapportage (rapport nr. 3189 versie 1.0 , d.d. 25-03-2021) blijkt dat negatieve gevolgen op

voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van soorten kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

Op basis van de bevindingen en conclusies uit de onderzoeksrapportage kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling van het terrein kan worden uitgevoerd zonder verbodsbepalingen uit hoofdstuk 3 (beschermde planten- en diersoorten) van de Wet natuurbescherming te overtreden. Het uitvoeren van nader soortgericht onderzoek of het aanvragen van een ontheffing bij het bevoegd gezag Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

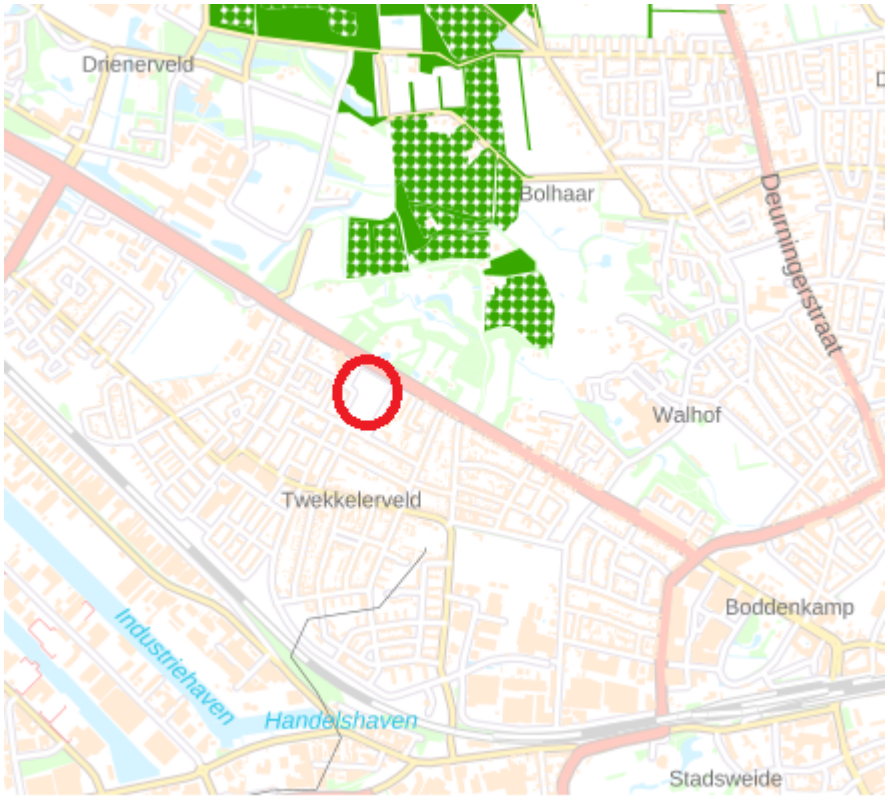
5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

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 “Hengelosestraat 381”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Hengelosestraat 381” maakt deel uit van de bebouwde kom en 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. 300 meter ten noorden van het plangebied gelegen. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.



ligging plangebied t.o.v. NNN

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 ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan "Hengelosestraat 381" is gekozen voor een traditioneel gedetailleed bestemmingsplan. Met deze planvorm kan er maatwerk geleverd worden om de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit planologisch vast te leggen. In het stedenbouwkundige plan is sprake van een divers aanbod aan woningtypes met een verscheidenheid aan kapvormen, wat zal bijdragen aan een gevarieerd straatbeeld en een goed woon- en leefklimaat.

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 7.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Hengelosestraat 381" 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 **"Hengelosestraat 381**".

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. nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
d. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
e. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
f. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
h. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden er een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk noodzakelijk is);
i. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene 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

Groen - Park (artikel 3)

De bestemming "Groen - Park" is toegekend aan de in het plangebied aanwezige stads-, wijk- en/of buurtparken met de daarbij behorende voorzieningen. Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van een park en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, terreinen en voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn tevens voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verblijfsgebied (o.a. voet- en fietspaden, in- en uitritten) en in voorkomend geval ook schouwpaden voor het beheer en onderhoud van vaarwegen en watergangen toegestaan.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 4)

De gronden met de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” zijn bestemd voor gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen en woonerven. Deze bestemming 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. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

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. Nieuwe situaties onzelfstandige bewoning kunnen worden toegestaan met een omgevingsvergunning voor gebruik (inclusief bouwactiviteiten) in afwijking van het bestemmingsplan, waarbij moet worden voldaan aan het toetsingskader voor onzelfstandige bewoning zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning'.

Wonen-Middeldure Huur (artikel 6)

De bestemming “Wonen-Middeldure Huur” is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. De voor "Wonen-Middeldure Huur " aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Binnen de bestemming "Wonen-Middeldure Huur " is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) niet toegestaan. Nieuwe situaties onzelfstandige bewoning kunnen worden toegestaan met een omgevingsvergunning voor gebruik (inclusief bouwactiviteiten) in afwijking van het bestemmingsplan, waarbij moet worden voldaan aan het toetsingskader voor onzelfstandige bewoning zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning'. Conform de in de verordening 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' genoemde instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen dient een woning in gebruik te zijn als middeldure huurwoning. Na het verstrijken van deze instandhoudingstermijn mag een woning ook gebruikt worden als reguliere woning of sociale huurwoning.

Wonen-Sociale Huur (artikel 7)

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

bewoning kunnen worden toegestaan met een omgevingsvergunning voor gebruik (inclusief bouwactiviteiten) in afwijking van het bestemmingsplan, waarbij moet worden voldaan aan het toetsingskader voor onzelfstandige bewoning zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning'. Conform de in de verordening 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' genoemde instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen dient een woning in gebruik te zijn als sociale huurwoning. Na het verstrijken van deze instandhoudingstermijn mag een woning ook gebruikt worden als reguliere woning of middeldure huurwoning.

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.

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 8)

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 9)

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

algemene gebruiksregels (artikel 10)

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, 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 11)

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

algemene procedureregels (artikel 12)

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, wijzigingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het bij een omgevingsvergunning stellen van nadere eisen.

6.3.4 Overige regels

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

Parkeren en laden en lossen (artikel 13.1)

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 13.2)

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.

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.

Nadere eisen
Met het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde activiteit op ondergeschikte onderdelen aanpassen. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen of afwijkingen van de bestemming worden toegestaan.

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.

6.4 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.

In het kader van de bedrijven- en milieuinventarisatie is voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan onderzocht in hoeverre de functies die in het plangebied voorkomen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en bij geconstateerde afwijkingen eventueel gelegaliseerd kunnen worden.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied zijn verschillende deelontwikkelingen beoogd, met als hoofddoel de ontwikkeling van van 94 woningen met bijbehorende voorzieningen..

De gronden in het plangebied zijn eigendom van een projectontwikkelaar.

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 ontwikkelaar(s). Zodra de exploitatieovereenkomsten gesloten zijn zal daar overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro in de "Huis aan Huis" mededeling worden gedaan.

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 onder "Exploitatieovereenkomst" 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

© April 2022, gemeente Enschede

enschede.nl