Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Stadsveld - Pathmos 2019

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Stadsveld - Pathmos 2019

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 6
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 7

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **9**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 9
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 9
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 12

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving en gewenste ontwikkeling **16**
3.1 Functioneel-ruimtelijke structuur 16
3.2 Cultuurhistorie 18
3.3 Archeologie 34
3.4 Beschermwaardige bomen 35
3.5 Welstand en beeldkwaliteit 36
3.6 Duurzaamheid 37
3.7 Projecten en nieuwe initiatieven 39
3.8 Overige aanpassingen in het bestemmingsplan 42

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **47**
4.1 Milieu 47
4.2 Water 54
4.3 Natuur 56

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet **58**
5.1 Algemeen 58
5.2 Indeling planregels 58
5.3 Beschrijving van het plan 59
5.4 Handhaving 71

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **72**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

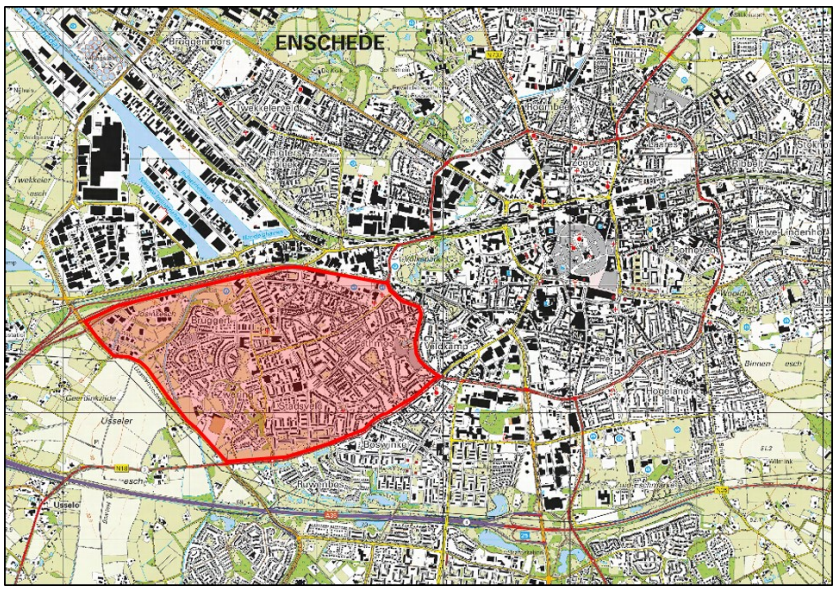
1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Stadsveld-Pathmos 2009 is circa 10 jaar oud. Het plan is toe aan een actualisatie. Dat heeft vorm gekregen in voorliggend bestemmingsplan "Stadsveld-Pathmos 2019".

Met het nieuwe bestemmingsplan krijgt het plangebied actuele bestemmingsplanregels. Het gaat hoofdzakelijk om het vastleggen van de bestaande (legaal/vigerende) situatie. Daarnaast worden de bestemmingsplanregels en plankaart (verbeelding genoemd) aangepast naar aanleiding van nieuw beleid en nieuwe (voortschrijdende) inzichten van de gemeente en enkele concrete projecten in het gebied. Het gaat onder ander om het verwerken van vergunningen die na 2009 zijn verleend voor nieuwe of aangepaste functies en/of bouwwerken (die nog niet mochten op basis van bestemmingsplan Stadsveld-Pathmos 2009), het beter beschermen van cultuurhistorische bebouwing en structuren, het specifieker bestemmen van maatschappelijke panden en praktische aanpassingen in de regels voor bedrijventerrein Josink Es. Bij de planbeschrijving in hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan **“Stadsveld - Pathmos 2019**” betrekking heeft ligt in stadsdeel West. Het plangebied wordt begrensd door de Westerval in het noorden, de Pathmossingel in het oosten, de Haaksbergerstraat in het zuiden en de Usselerrondweg in het westen. Het betreft grofweg de wijken Stadsveld, Pathmos (ten westen van de Pathmossingel), 't Zwering en Bruggert en daarnaast het bedrijventerrein Josink Es en een strook met bedrijven aan de zuidzijde van de Westerval. In onderstaande afbeeldingen is het plangebied weergegeven in haar wijdere omgeving (afbeelding 1.1) en op een luchtfoto (abeelding 1.2).



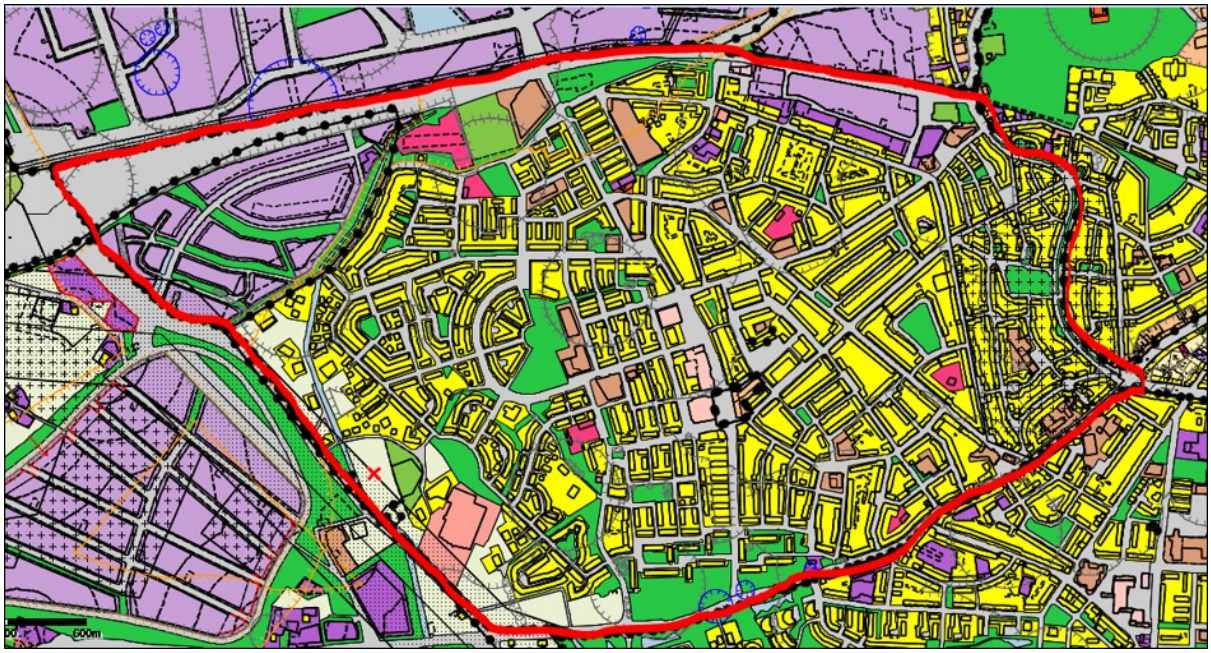
Afbeelding 1.1: ligging plangebied in omgeving



Afbeelding 1.2: begrenzing plangebied; indicatief rood omkaderd

1.3 Geldende juridische regelingen

Afbeelding 1.2 geeft de vigerende bestemmingen in het plangebied weer.



Afbeelding 1.3: Geldende bestemmingen (plangebied indicatief rood omkaderd)

Stadsveld - Pathmos 2009

In het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Stadsveld - Pathmos 2009", dat op 24

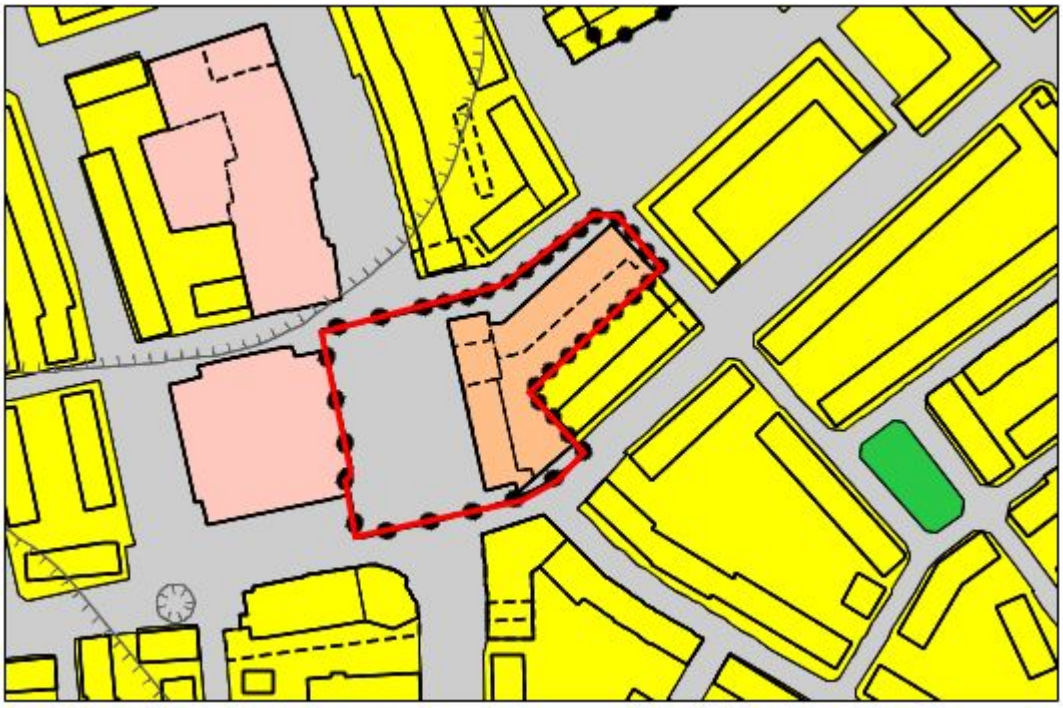
september 2012 is vastgesteld. De bestemming 'Wonen' (geel op afbeelding 1.3) overheerst in het plangebied. Verder zijn er onder andere diverse bedrijven gevestigd en als zodanig bestemd (paars) danwel met een functieaanduiding mogelijk gemaakt. Deze zijn met name aanwezig in het noordwesten (bedrijventerrein Josink Es) en het noordoosten (Het Poolman). Daarnaast zijn onder andere centrumfuncties (lichtroze), speeltuinen (felroze) en maatschappelijke functies (bruin) aanwezig. Tussen deze functies wordt de ruimte gevuld met parken en groenvoorzieningen (groen), verkeer- en verblijfsgebied (grijs) en aan de westelijke rand weilandjes met agrarische bestemming (lichtgroen).

Rechtsuitspraak Oogstplein 25-52

In het bestemmingsplan Stadsveld -Pathmos 2009 zijn supermarkten binnen de bestemming en aanduiding 'detailhandel' uitgesloten. De Raad van State heeft het bestemmingsplan voor het perceel Oostplein 25-52 vernietigd en de gemeente opgedragen een juiste regeling te treffen, waarbij de op het Oogstplein gevestigde supermarkt niet meer onder het overgangsrecht valt. De benodigde aanpassing is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. De supermarkt is positief bestemd door deze niet meer te verbieden binnen de aanduiding (en bestemming) 'detailhandel'.

Akkerstraat e.o.

Op het perceel tussen de Akkerstraat, J.H.W. Robersstraat en Zweringweg heeft een herontwikkeling plaatsgevonden. Voor deze herontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld: "Akkerstraat e.o.". Daarbij heeft het plangebied (zie onderstaand) de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Het plangebied is opgenomen in voorliggend plan "Stadsveld - Pathmos 2019". De bestemming 'Gemengd' is echter omgezet in de bestemming 'Centrum', omdat deze in dit geval nagenoeg gelijke mogelijkheden biedt en omdat het functioneel (en ruimtelijk) bij het centrum van Stadsveld hoort, dat in het beleidskader Retail in Enschede is aangeduid als een 'wijkwinkelcentrum'.



Afbeelding 1.4: Bestemmingsplan 'Akkerstraat e.o'

Projectafwijkingsbesluit Achterhofweg 35

Op het perceel Achterhofweg 35 is een manege gevestigd. Ten behoeve van deze manege is binnen de bestemming 'Agrarisch - Stadsrandzone' in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning verleend ten behoeve van een paardrijbak en een kavelpad dat de paardrijbak ontsluit. In voorliggend plan zijn bouw- en

gebruiksmogelijkheden (berijden etc) voor paardrijbakken opgenomen waardoor de situatie aan de Achterhofweg 35 niet meer strijdig is met het bestemmingsplan.

Paraplubestemmingsplannen

Naast het hiervoor genoemde gelden de volgende 'paraplubestemmingsplannen' voor het hele plangebied. De werking van deze paraplubestemmingsplannen vervalt met de in werking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)

Dit plan, vastgesteld op 18 november 2014, sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. Het plangebied heeft de gebiedsaanduidingen 'overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten' en 'overige zone - vuurwerk uitgesloten'. In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn deze verboden overgenomen. Voor bedrijventerrein Josink Es geldt de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein'. Alleen binnen deze aanduiding zijn (bij recht) nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan. In voorliggend plan zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen uitgesloten tenzij ze liggen op een gezoneerd industrieterrein.

Cultuurhistorie

Dit plan, vastgesteld op 6 februari 2017, heeft als doel een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Binnen het plangebied geldt voor de buurt Pathmos (oostelijk gelegen binnen het plangebied) de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Dat is een vrij zware bescherming. Deze wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, inclusief bijbehorende regels. De rest van het plangebied valt binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - cultuurhistorie'. Verspreid in dat gebied liggen vier panden met een aanduiding 'karakteristiek'. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een grondige cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd. Daaruit blijkt onder andere dat de naoorlogse wijkontwikkeling onvoldoende gewaardeerd is in het bestemmingsplan Cultuurhistorie (objectmatig en in zijn structuur). De inventarisatie heeft geleid tot het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' op veel extra panden en een nieuwe gebiedsaanduiding voor structuren. Daarmee is het onderwerp cultuurhistorie nader uitgewerkt.

Onzelfstandige Bewoning Enschede

Dit bestemmingsplan, vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede op 13 november 2017, richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning in het stedelijke gebied van gemeente Enschede om concentratie van onzelfstandige bewoning (gebruik van woningen of andere gebouwen als kamerverhuurpand) tegen te gaan. In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels omtrent onzelfstandige bewoning uit dit parapluplan doorvertaald.

Kwalitatief sturen op appartementen

Dit plan heeft als doel om ongewenste ontwikkeling van studio's en appartementen tegen te houden. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod door verlening van een omgevingsvergunning voor nieuwe appartementen en studio's als het plan aan diverse specifieke criteria voldoet. De relevante regels van dit plan zijn doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Parkeren Enschede

Dit plan, vastgesteld op 11 maart 2019, zorgt er voor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied. De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan.

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 **"Stadsveld - Pathmos 2019**" zijn drie erkende wijkorganen actief: Wijkraad Stadsveld, Wijkraad Pathmos en Buurtkring Usselo. In overleg met Buurtkring Usselo is afgesproken dat zij niet actief adviseren over het plan, maar alleen op de hoogte worden gehouden over de voortgang. Met wijkraden Stadsveld en Pathmos is een overleg geweest waarin het plan is toegelicht. Beide wijkraden hebben vervolgens schriftelijk advies uitgebracht. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. Wel hebben zij aandachtspunten aangegeven op onderwerpen die niet in directe zin in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden, zoals de precieze inrichting en het gebruik van de fietsstraten in het plangebied.

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 maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten en de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit plan afgezien van het plegen van vooroverleg met deze instanties.

Wel is overleg gevoerd met het waterschap, met name over de bescherming van de Stadsbeek. Deze is al deels aangelegd en vervult een belangrijke waterbergende en -afvoerende functie in en rond het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan wordt verder op de gebruikelijke wijze gedeeld met de provincie. Daarbij wordt aangegeven dat het plan positief bijdraagt aan de doelstelling die is afgesproken met de provincie ten aanzien van het 'afboeken' van hectares bedrijventerrein (Josink Es).

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: **“Stadsveld - Pathmos 2019**” in voorbereiding te nemen op 24 april 2019 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

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

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Stadsveld - Pathmos 2019**” en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is 22 april 2020 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede, het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

Zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn 12 zienswijzen ingediend. Van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan is een verslag gemaakt. Dit verslag is bij de besluitvorming over de vaststelling door de gemeenteraad betrokken en is toegezonden aan de indieners van de zienswijzen. De zienswijzen zijn aanleiding geweest tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. In bijlage 4 is de nota van wijzigingen opgenomen.

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie is sinds maart 2012 van kracht en vormt de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR beschrijft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland in de richting van het jaar 2040. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichter bij burgers en bedrijven brengen. Provincies en gemeenten krijgen letterlijk de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het kabinet heeft dertien nationale (gelijkwaardige) belangen opgesteld. Dit zijn concrete belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

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

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

2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Met de ontwikkelingen die in voorliggend plan worden mogelijk gemaakt, worden geen nationale belangen geschaad. Het plan voldoet aan de SVIR en het Barro en Bro.

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. Vervolgens wordt de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening ieder jaar geactualiseerd.

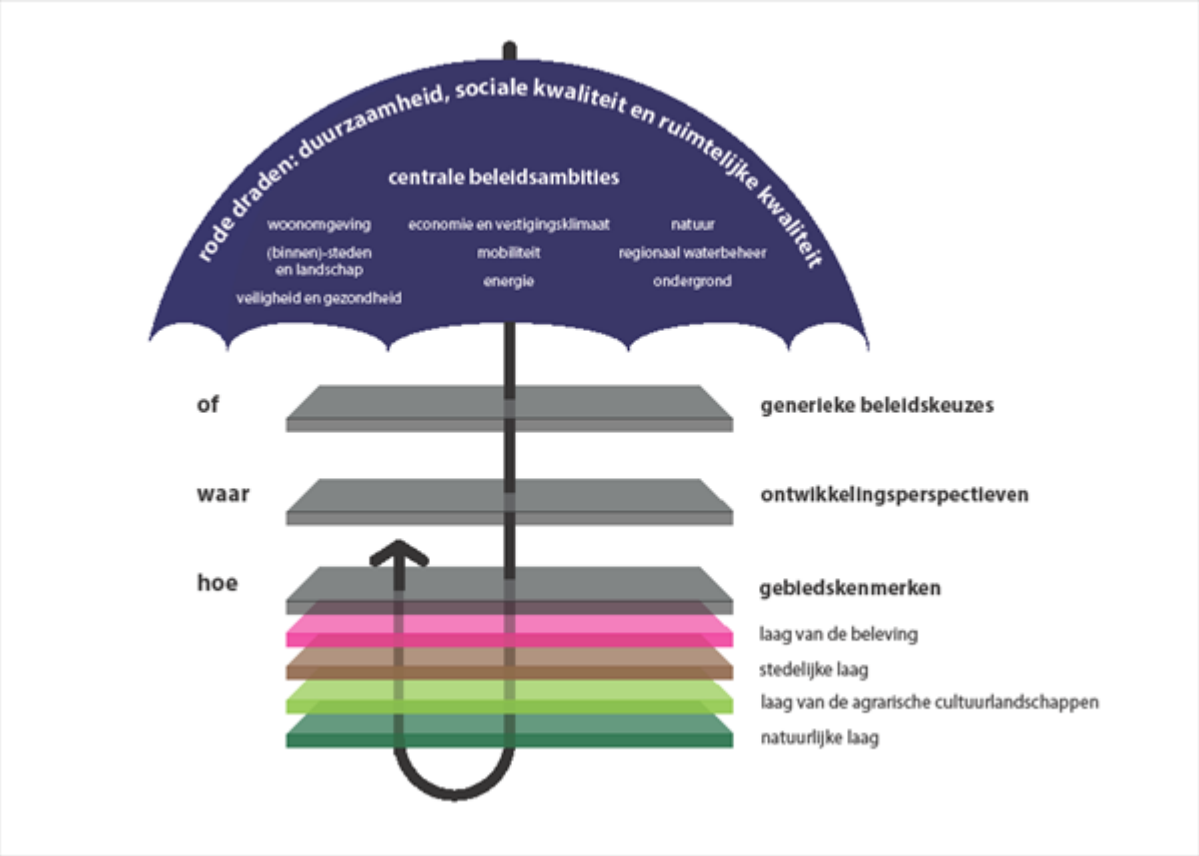
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor 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.



Afbeelding 2.1: Uitvoeringsmodel provincie Overijssel

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 welke 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

Generieke beleidskeuzes

Het plan past binnen de generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel zoals gevat onder de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan betreft een actualisatieplan. Kleine ontwikkelingen die in de loop van de jaren hebben plaatsgevonden of naar aanleiding van veranderde inzichten mogelijk worden gemaakt, zijn niet in strijd met het provinciaal beleid. Als gevolg van (beoogde) sloop en nieuwbouw neemt het aantal woningen in het plangebied naar verwachting af. Ook zijn de regels voor de bouw van appartementen tussentijds aangescherpt door middel van een parapluplan. Deze regels zijn overgenomen in voorliggend plan. Ook is er geen ontwikkeling van nieuwe werklocaties. Wel zijn de regels voor het bestaande werkgebied wat praktischer gemaakt op een aantal punten, waardoor onder andere de uitgifte van langdurig braakliggende kavels mogelijk wordt bespoedigd.

Voor het plangebied gelden geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes (zoals Natuurnetwerk Nederland (NNN)).

Ontwikkelingsperspectieven

Voor het plangebied geldt grotendeels het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen stedelijke netwerken'. Binnen dit ontwikkelingsperspectief zorgen herstructurering en transformatie voor het vitaal en aantrekkelijk houden van het gebied, en het vergroten van de diversiteit aan milieus. Bij herstructurering is het anticiperen op klimaatverandering en het reserveren van ruimte voor groen en water van belang, evenals het leveren van een bijdrage aan de energietransitie (treffen duurzaamheidsmaatregelen). Het betreft vooral een conserverend plan. Met voorliggend plan wordt wel waar het kan bijgedragen aan deze doelen. Er is onder andere meer groen daadwerkelijk als groen bestemd en bestaande kwaliteiten (zoals cultuurhistorische waarden) worden beter beschermd.

Voor een smalle strook aan de westzijde van het gebied (stadsrandzone) geldt het ontwikkelperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Dit wijkt af van de rest van het plangebied. Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit staat hier de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Het beleid richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Het gaat in dit geval om een stadsrandzone. De kenmerkende structuren zijn enigszins verdwenen, maar er worden geen grote ontwikkelingen toegestaan die de huidige structuur sterk

beïnvloeden. Daarnaast wordt zwaarder ingezet op het beschermen van cultuurhistorische waarden dan in voorgaande bestemmingsplannen.

Daarnaast geldt in de stadsrandzone ook de bijzondere gebiedsconditie 'stads- en dorpsrandgebieden'. Deze vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Met de bestemming 'Agrarisch - stadsrandzone' wordt in bestemmingsplan aangesloten bij deze 'gebiedsconditie'.

Gebiedskenmerken

In het plangebied zijn de volgende gebiedskenmerken aangeduid binnen de diverse lagen:

- 'Natuurlijke laag': 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes'
- 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap': grotendeels niet van toepassing. De westelijke rand, inclusief bedrijventerrein Josink Es, betreft het 'Essenlandschap'.
- 'Stedelijke laag': Josink Es en het Poolman betreffen 'Bedrijventerreinen', 't Zwering en een deel van Pathmos betreffen 'Woonwijken 1955-nu' en Pathmos en het oostelijke deel van Stadsveld betreffen 'Bebouwingsschil 1900-1955'.
- 'Laag van de beleving': 'Stads en dorpsrandgebieden' in alleen de westelijke rand van het plangebied, (alleen de Gronausestraat; grenzend aan noordzijde plangebied) en een 'Wandelroute' door Pathmos aan de oostzijde van het plangebied.

Zoals eerdere aangegeven betreft het een voornamelijk conserverend plan. Het plan heeft geen relevante negatieve invloed op de hiervoor genoemde gebiedskenmerken. De kenmerken van de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn bovendien weinig meer aanwezig. De cultuurhistorische waarden van het bebouwde gebied worden zoals eerder aangegeven in voorliggend bestemmingsplan beter beschermd dan in het voorgaande bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan 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 ruimtelijk relevante beleid van de gemeente Enschede. Waar mogelijk wordt het beleid gerelateerd aan voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 en 4 komt ook beleid aan de orde.

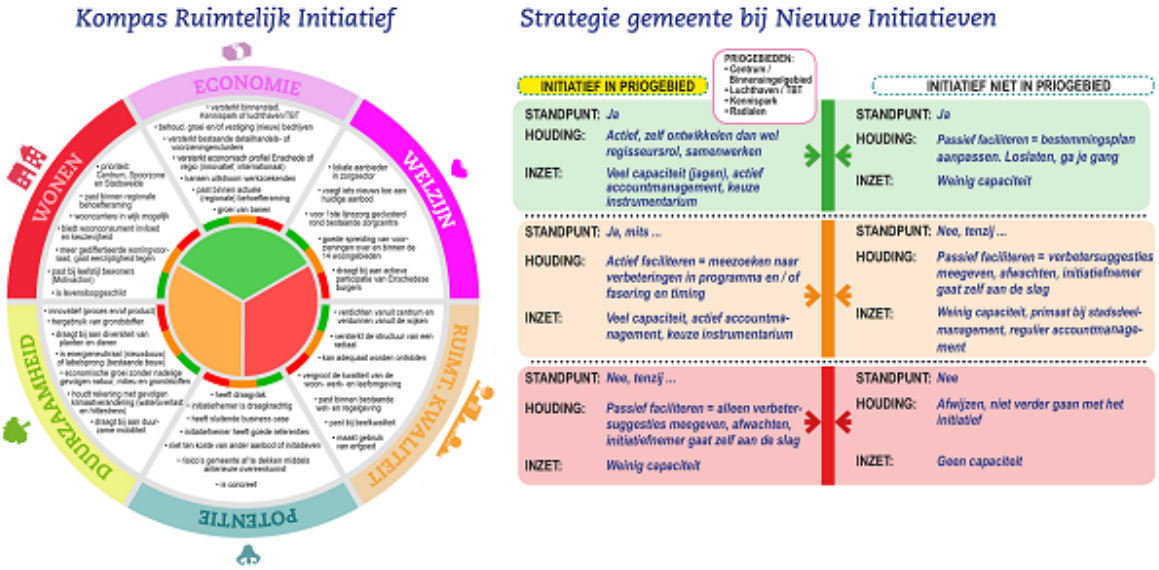
2.3.1 Stedelijke Koers

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

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

2.3.2 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 2.2: RAR kompas

2.3.3 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 diverse gemeentelijke nota's opgenomen en met elkaar in relatie gebracht. De meeste van deze individuele beleidsnota's zijn nog steeds van kracht omdat deze meer bevatten dan wat is opgenomen in de Structuurvisie. Ook zijn sinds 2011 enkele nieuwe inhoudelijke beleidsnota's en -visies vastgesteld waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst. Deze hebben echter niet de status van structuurvisie. Een voorbeeld is de Visie Werklocaties welke is vastgesteld in 2019. Zie verder paragraaf 2.3.4.

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

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

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

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

In aanvulling op de eerder genoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook diverse sectorale structuurvisies en een gebiedsgerichte structuurvisie vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld. De voor het plangebied relevante visies zijn hierna genoemd. Voor andere ruimtelijk relevante gemeentelijke beleidsnota's en -visies (zonder status structuurvisie), zie paragraaf 2.3.4.

Woonvisie

Op 12 maart 2012 is de Woonvisie Enschede 2025 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. Op 17 juni 2019 is een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Dit is echter geen structuurvisie. Zie hierna onder kopje 'overig gemeentelijk beleid'.

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.

2.3.4 Overig beleid

Zoals aangegeven zijn er naast voorgaande nog diverse andere ruimtelijk relevante gemeentelijke beleidsnota's en -visies geldend of in de maak waaraan nieuwe ruimtelijke initiatieven (zullen) worden getoetst. Dit zijn over het algemeen geen structuurvisies. Deze zullen naar huidig inzicht over enkele jaren samen met de hiervoor genoemde structuurvisies uitmonden in een integrale Omgevingsvisie. Voor zover relevant voor voorliggend bestemmingsplan komen deze aan bod in hoofdstuk 3 of 4.

Het gaat onder andere om de Visie Werklocaties (13 mei 2019 vastgesteld; geen structuurvisie), de Woonvisie (17 juni 2019 vastgesteld; geen structuurvisie), Beleidskader 'Retail in Enschede' (9 december 2019 vastgesteld) en de Energievisie (wel een structuurvisie; nog niet vastgesteld d.d. januari 2020).

2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Voorliggend plan betreft een actualisatieplan waarin geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De veranderingen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen komen vooral voort uit vergunde situaties en veranderde wet- en/of regelgeving. Nieuwe (nog niet vergunde) ontwikkelingen zijn veelal dermate klein, dat hiervoor geen specifiek beleid is opgesteld. Op enkele punten is in het plangebied wel een aanpassing gedaan in lijn met (nieuw) gemeentelijk beleid. Waar relevant worden deze stukken benoemd in hoofdstuk 3 of 4 van dit bestemmingsplan. Een voorbeeld is de aanpak van incourante kavels op bedrijventerrein Josink Es, in lijn met de Visie Werklocaties.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving en gewenste ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt eerst 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 (3.1), de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden en bescherming daarvan (3.2 en 3.3), beschermwaardige bomen (3.4), welstand (3.5) en duurzaamheid (3.6).

Vervolgens worden de relevante aanpassingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 3.7 worden concrete ontwikkelingen/projecten vermeld en de aanpassingen in het bestemmingsplan die daarvoor zijn gedaan. Vervolgens worden alle overige aanpassingen beschreven (3.8), waaronder praktische aanpassingen (bijv. in bouwregels) en aanpassingen op basis van beleid, verleende vergunningen en de uitgevoerde inventarisatie (veld en bureau).

Zoals aangegeven in paragraaf 1.5 hebben de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geleid tot een aantal aanpassingen in het plan. Ook zijn er ambtshalve enkele wijzigingen aangebracht. De wijzigingen tussen het ontwerpplan en het vastgestelde plan zijn aangegeven in bijlage 4. Deze wijzigingen zijn waar relevant ook doorgevoerd in dit hoofdstuk

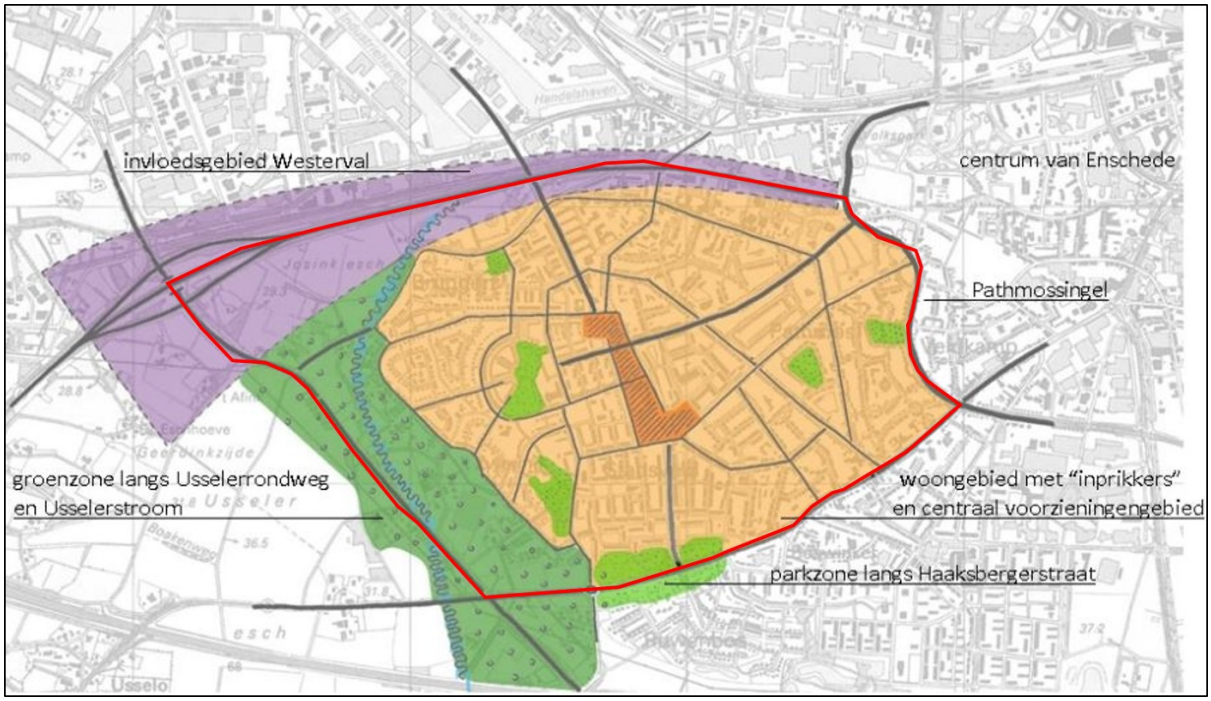
3.1 Functioneel-ruimtelijke structuur

Structuur op hoofdlijnen

Het plangebied ligt in het westen van de stad Enschede, direct ten zuiden van de Westerval. Het plangebied bestaat uit de wijken/buurten Pathmos, Stadsveld, Stevenfenne, Elferink-Heuwkamp en Zwering/Bruggert, het bedrijventerrein Josink Es, bedrijvigheid langs de zuidzijde van de Westerval ('t Poolman) en aan de westzijde een stadsrandzone.

De huidige (stedelijke) inrichting van het plangebied is ontstaan in meerdere fasen, tussen 1910 en heden. Door de schoksgewijze en planmatige uitbreidingen kenmerkt het gebied zich door een grote diversiteit aan bebouwing, ruimtelijke opzet en openbare ruimte. Zie paragraaf 3.2 en bijlage 1 en bijlage 2 voor een uitgebreide beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het plangebied, de stedenbouwkundige opzet en de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Afbeelding 3.1 geeft de functioneel-ruimtelijke structuur van het plangebied op hoofdlijnen weer.



Afbeelding 3.1: Structuur op hoofdlijnen (plangrens indicatief in rood)

Het grootste deel van het plangebied betreft een woongebied (oranje in bovenstaande afbeelding). De woningtypes variëren van kleine eengezinswoningen, gestapelde appartementen tot vrijstaande villa's. Verspreid over het woongebied zijn er ook diverse speeltuinen, (kleinere) bedrijven, eetgelegenheden en maatschappelijke functies aanwezig.

De wijk heeft een zelfstandig functionerend voorzieningenniveau waarbij het "centrum" is gelegen aan de Wethouder Nijhuisstraat, tussen de Elferinksweg en de Zweringweg.

De noordzijde van het plangebied kenmerkt zich door de bedrijvigheid op de werklocaties Westerval (ook wel 't Poolman) en bedrijventerrein Josink Es. Deze zorgen voor een representatieve entree van Enschede vanaf de westzijde.

De westzijde van het plangebied vormt een overgangsgebied tussen de stad en het buitengebied. Hier staan diverse, met name vrijstaande, woningen verspreid tussen (kleine/hobbymatige) agrarische gronden. Opvallend in dit gebied is de aanwezigheid van een groot tuincentrum en een manege. In deze 'groenzone' ligt ook de Usselerstroom welke sterk gekanaliseerd is en in het zuidwesten het plangebied verlaat.

Verkeer

Het plangebied wordt begrensd door de volgende grotere wegen:

- De Usselerrondweg aan de westzijde van het plangebied. Deze maakt onderdeel uit van een grotere ringstructuur van Enschede.
- De Westerval in het noorden is de rechtstreekse verbinding tussen de autosnelweg A35 en de Pathmossingel. Deze belangrijke verkeersader kent hoogteverschillen en wordt omzoomd door groen en bedrijventerreinen.
- De Pathmossingel aan de oostzijde is een onderdeel van de singelstructuur ('ring') rond het centrum van Enschede.
- De Haaksbergerstraat in het zuiden is een belangrijke stadsentree (radiaal) vanuit het zuidwesten naar de Singel. Vooral in het stedelijke gebied kent de weg karakteristieke lintbebouwing.

De ligging van het plangebied, tussen een aantal hoofdwegen, biedt een basis voor een goede verkeersstructuur. Door 'inprikkers' wordt het gebied ontsloten richting deze hoofdwegen. Het middengebied kent een diffusere verkeersstructuur waardoor doorgaand verkeer ontmoedigd wordt.

Het grootste deel van het plangebied is aangewezen als 30 km/h-gebied. De Haaksbergerstraat, het oostelijk deel van de Westerval en de overige "inprikkers" (Rembrandtlaan, Tweede Emmastraat en het eerste deel van de Elferinksweg) zijn 50 km/h wegen. Het westelijk deel van de Westerval is een 100 km/h weg. De Westerval heeft een breed invloedsgebied van toeleidende wegen en bedrijventerreinen. De schaal van de weg is hier overal voelbaar. Met representatieve bebouwing, groen en hoogteverschillen wordt gewerkt aan een aantrekkelijke hoofdroute. Het invloedsgebied versmalt richting de singel.

Voor het langzame verkeer zijn voor de oost-west verbinding de routes over de Elferinksweg en de Usselerweg/Zweringweg van belang. Als noord-zuid verbindingen zijn de Ferdinand Bolstraat, B.W. ter Kuilestraat en Wethouder Nijhuisstraat belangrijk. Om het fietsverkeer te ondersteunen zijn in het plangebied inmiddels twee 'fietsstraten' gerealiseerd op hiervoor genoemde routes, één oost-west- en één noord-zuid-verbinding. De eerste verbindt de wijken Pathmos en Stadsveld met de binnenstad. Deze route loopt via de Zweringweg, Usselerweg en Emmastraat. Het is een alternatief voor de drukke Haaksbergerstraat. De tweede route loopt via de Ferdinand Bolstraat (dwars door Stadsveld) en verbindt Helmerhoek met de Havens. Het Bonhoeffer college (locatie Bruggertstraat) ligt langs deze route. De inrichting en het gewenste gebruik van de fietsstraten behoeft nog wel aandacht, zo blijkt uit praktijkervaringen in het plangebied. In het bestemmingsplan hebben de fietsstraten de reguliere bestemming 'verkeer - verblijfsgebied'.

Groen en water

Het oostelijk deel van het plangebied kent twee grotere groenelementen: het Acaciaplantsoen en het Aintsworthpark. Het overige groen wordt voornamelijk gevormd door kleine parkjes op kruispunten in de verkaveling en verspreid liggende speeltuinen. Het westelijk plandeel kent wel parken en grotere groenzones waarbij de groenzone langs de Usselerrondweg als overgangsgebied functioneert naar het landelijk gebied.

Tussen deze diverse groenelementen, is weinig samenhang. Door intensievere laanbeplanting wordt gewerkt aan een hechtere groenstructuur in de wijk. De bomen begeleiden de grotere wegen.

Het plangebied kent een beperkte hoeveelheid open water. In het westen ligt de Usselerstroom. Deze is bestemd als 'water'. In het Ainsworthpark (in Pathmos) ligt een vijver met een bergende functie. Deze bergende functie is geborgd in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming.

In de gemeentelijke watervisie was door het plangebied een "Blauwe ader" voorzien van west naar oost. Dit heeft inmiddels vorm gekregen in het project de 'Stadsbeek'. Deze nieuwe beek loopt van de Usselerstroom vanuit het noordwesten van het plangebied door de wijken heen naar het oosten van het plangebied en verder. Een groot deel is inmiddels gerealiseerd. De Stadsbeek wordt beschermd met een dubbelbestemming in voorliggend bestemmingsplan. Zie verder paragraaf 3.7.

3.2 Cultuurhistorie

3.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied kenmerkte zich voor 1900, voor de sterke groei van de stad, als een enkenlandschap. Het plangebied lag ruim buiten de stad Enschede in een gebied dat deels was ontgonnen en deels bestond uit woeste gronden. Deze woeste gronden waren in die tijd in bezit van de marke Usselo en werden door boeren gebruikt onder andere voor het steken van plaggen als strooisel in de stal waardoor essen ontstonden. Het ontgonnen terrein behoorde bij boerderijen die als een lint ten westen van het ontgonnen terrein lagen in de zuidwestelijke rand van het plangebied (diverse boerderijen krijgen de aanduiding 'karakteristiek'; zie paragraaf 3.2.3). Het hele gebied tot aan de stad Enschede heette destijds 'Usseleresch'. Daarbinnen lagen een aantal kleinere essen: Brugginkesch, Josinkesch en Elferinkesch. De essen vormden een open landschap. Direct daarom heen bevond zich een kleinschaliger landschap met een losse padenstructuur, broekbosjes, beken en losse agrarische bebouwing.

Vanaf 1910 kwam het plangebied tot stedelijke ontwikkeling in meerdere fasen (schoksgewijs en planmatig), van het oosten (Pathmossingel) naar het westen. Hierdoor kenmerkt het gebied zich door een grote diversiteit aan bebouwing en openbare ruimte/structuren.

De stedelijke ontwikkeling van het plangebied laat eerst een vooroorlogse tuindorp-ontwikkeling zien, waarvan het waardevolle Pathmos het vroegste deel vormt (zie verder paragraaf 3.2.3). Tot 1933 strekte de ontwikkeling zich uit van de Pathmossingel tot aan de Dennenweg, welke tot de fusie met gemeente Lonneker in 1933 de gemeentegrens vormde. Daarna volgde tot het begin van de oorlog verdere bebouwing van het gebied westelijk van de Dennenweg.

Na de oorlog werd de ontwikkeling voortgezet door een kenmerkende uitleg in 2 fasen (Stevenfenne in de jaren '50 en Stadsveld in de jaren '60). Daarop volgden de recentere uitbreidingen uit de jaren '80 (Bruggert) en tot slot de ontwikkeling van 't Zwering die startte in de jaren '90. De uitbreidingen zijn veelal herkenbaar door de toen geldende samenhangende ontwerpprincipes voor architectuur, stedenbouw en landschap.

Zie bijlage 1 voor een meer uitgebreide beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het huidige plangebied.

3.2.2 Monumenten

In onderstaande afbeelding zijn de aanwezige rijks- (letter R) en gemeentelijke monumenten (nummers) in het plangebied weergegeven. Deze zijn ook weergegeven in afbeelding 3.3 met dezelfde nummers. In het overige deel van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.



Afbeelding 3.2: Rijks- en gemeentelijke monumenten in het plangebied (plangrens in rood)

Binnen het plangebied is alleen boerderijcomplex "'t Elferink" (Zweringhoekweg 45) aangemerkt als rijksmonument (R in bovenstaande afbeelding).

Daarnaast zijn de volgende gemeentelijke monumenten aanwezig in het plangebied (nummers corresponderen met afbeelding):

1. Boekweitstraat 16: openbare lagere school “Het Stevenfenne”
2. Haaksbergerstraat 394-408: winkels/woningen
3. Pathmosplein 1-12: woningen
4. Spinnerstraat 10-12: winkelgalerij/woningen
5. Spinnerstraat 27: voormalig badhuis
6. Spinnerstraat 29-29a: openbare lagere school “Het Stadsveld”
7. Volksparksingel 1: Villa 't Slachthuis (gebruik als kantoor)
8. Tweede Emmastraat 60: Christelijk gereformeerde kerk

Aanvullend op bovenstaande is de (voormalige) boerderij Zwerinkhoekweg 15 kandidaat voor gemeentelijk monument. Aangezien de boerderij vooralsnog geen monument is, wordt deze wel aangewezen als 'karakteristiek' (zie paragraaf 3.2.3).

Aan monumenten is in dit bestemmingplan geen juridische betekenis toegekend. De bescherming van deze objecten vindt plaats op grond van de Monumentenwet 1988 en/of de gemeentelijke Monumentenverordening.

3.2.3 Overige cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorische waardenkaart en aanscherping op basis van nader onderzoek

Naast de hiervoor genoemde monumenten bevinden zich in het plangebied diverse andere cultuurhistorisch waardevolle objecten/panden en gebieden (structuren/complexen). Hoewel het geen monumenten zijn, kunnen deze toch erg belangrijk zijn als dragers van de cultuurhistorische identiteit van gebieden. Gemeente Enschede beschermt deze waarden via het bestemmingsplan en de welstandsnota (zie paragraaf 3.5).

De basis voor deze bescherming ligt in eerste instantie in de Cultuurhistorische WaardenKaart (CHWK) van de gemeente Enschede. Panden en objecten die op de CHWK staan, zijn van maatschappelijk belang voor

de identiteit van Enschede en dus de moeite van het behouden waard. Niet álle panden op de CHWK hebben echter een beschermde status in een bestemmingsplan.

De CHWK is dynamisch, een momentopname van de dan beschikbare kennis. De gebouwen en objecten zijn ten behoeve van de CHWK in eerste instantie op basis van vrij algemene criteria gewaardeerd, maar niet specifiek beoordeeld. Bij de vertaling van de CHWK naar bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' (vastgesteld in 2016) is deze beoordeling en vertaling naar gebieds- en bouwaanduidingen eveneens globaal gebeurd.

Bij ieder nieuw bestemmingsplan is het dan ook de intentie om de analyse nogmaals en nauwkeuriger te doen. Er komen met bijna elk groot nieuw bestemmingsplan waarden in beeld die (nog) niet op de CHWK stonden (bij opstelling CHWK was bijv. informatie over na-oorlogse waarden nauwelijks voorhanden) en ook blijkt bij sommige objecten op de CHWK dat deze bij nader inzien niet waardevol genoeg zijn om te beschermen in een bestemmingsplan. De te beschermen waarden (panden/objecten en structuren/complexen) worden vertaald in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is de enige plek waar panden en structuren op een juridisch zekere manier beschermd kunnen worden. De CHWK is inmiddels niet meer up to date ten opzchte van de beschermde waarden in de bestemmingsplannen. De CHWK heeft in die zin vooral nog een informatieve rol.

Ten behoeve van voorliggend plan is een grondige inventarisatie en analyse van de cultuurhistorische waarden in het plangebied uitgevoerd. Om te komen tot een selectie van te beschermen panden en structuren is enerzijds een inventarisatie in opdracht van de gemeente uitgevoerd. Anderzijds is tegelijkertijd een inventarisatie uitgevoerd door een samenwerking van lokale cultuurhistorische verenigingen. De resultaten van deze iventarisaties (lijsten en rapporten) met mogelijk aan te wijzen panden en structuren zijn niet bij het bestemmingsplan gevoegd, omdat deze lijsten en rapporten niet geschreven zijn ten behoeve van de plantoelichting (kan voor verwarring zorgen).

Vervolgens zijn deze inventarisaties naast elkaar gelegd en is een definitieve selectie gemaakt door een cultuurhistorisch deskundige van de gemeente. Deze selectie bestaat enerzijds uit waardevolle structuren/complexen en anderzijds uit objecten/panden die op zichzelf waardevol (beeldbepalend) zijn. Uit de inventarisatie blijkt onder andere dat de naoorlogse wijkontwikkeling tot nog toe onvoldoende gewaardeerd was (zowel objectmatig als in zijn structuur). De inventarisatie heeft geleid tot het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' op veel extra panden en een nieuwe gebiedsaanduiding voor structuren. Daarmee is het onderwerp cultuurhistorie nader uitgewerkt.

In het navolgende worden de waardevolle gebieden en panden/objecten beschreven en wordt aangegeven hoe deze beschermd worden in voorliggend bestemmingsplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende manieren van bescherming:

- Dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie': een vrij zware bescherming voor waardevolle gebieden zoals deze al was opgenomen in bestemmingsplan 'Cultuurhistorie'. In voorliggend plan zijn de regels bij deze dubbelbestemming uitgebreid met regels voor de (zichtbare) 'buitenruimte'.
- Gebiedsaanduiding 'Cultuurhistorische structuur': een nieuwe gebiedsaanduiding waarmee enerzijds de structuur van de bebouwing wordt beschermd en anderzijds (net als bij dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie') de buitenruimte. Bebouwing mag alleen worden gesloopt als bij nieuwbouw de structuur gerespecteerd wordt. Ook kunnen er panden/objecten binnen de structuur liggen die op zichzelf waardevol (beeldbepalend) zijn. Deze krijgen aanvullend de aanduiding 'karakteristiek'.
- Aanduiding 'karakteristiek': individuele beeldbepalende panden. Deze liggen verspreid in het gebied en kunnen, zoals hiervoor aangegeven, ook voorkomen binnen de gebiedsaanduiding 'Cultuurhistorische structuur'.

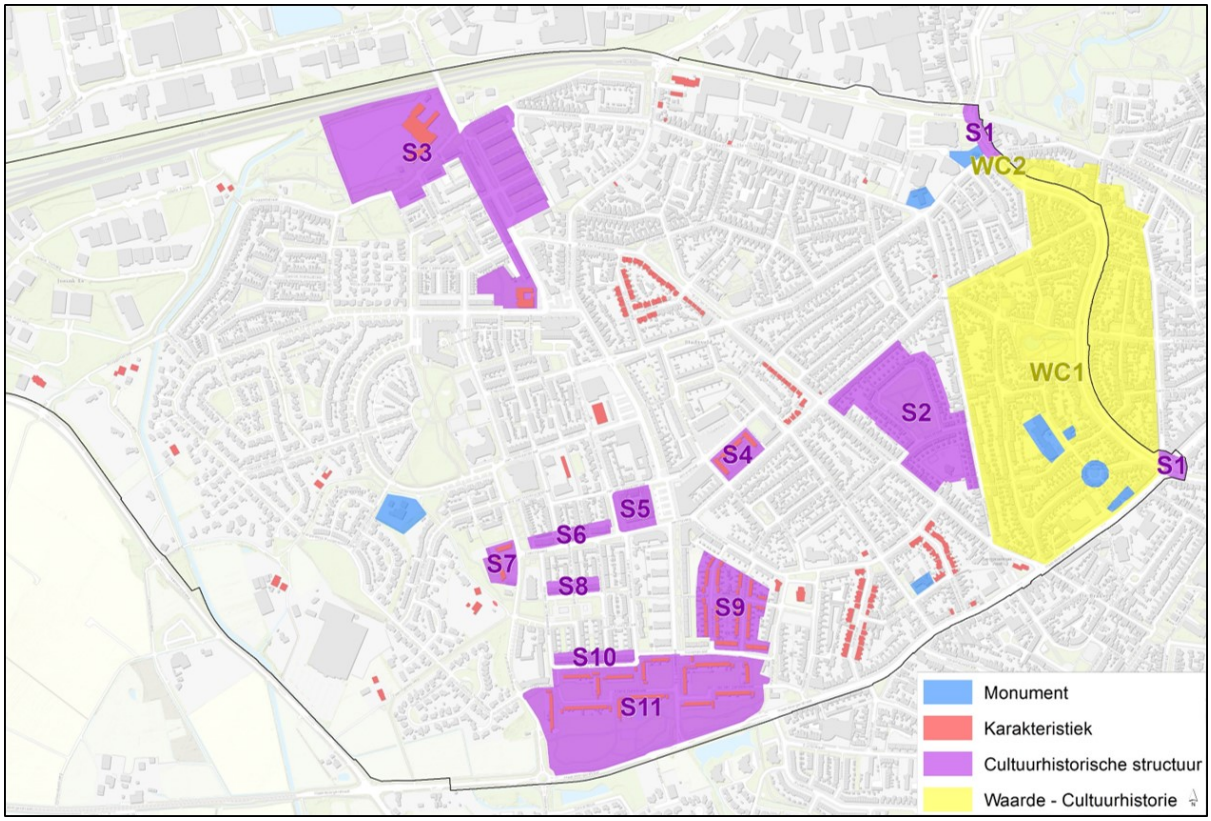
Zie paragraaf 5.3 voor een meer uitgebreide beschrijving van de manier waarop deze waarden juridisch beschermd worden.

Naast de in het bestemmingsplan aangewezen/beschermde waarden zijn er uiteraard nog meer waarden aanwezig in het plangebied. Het gaat onder andere om kunstwerken in de openbare ruimte en om fraaie nieuwe gebouwen die (nog) niet beschermd worden als cultuurhistorisch waardevol. Een opvallende combinatie van kunst en nieuwe gebouwen zijn de woningen Elferinksweg 251-267. Hier stonden lage woningen uit de jaren vijtig die waren versierd met mozaïeken van de Hengelose Cobra kunstenaar Theo Wolvecamp. In de nieuwe woningen (uit 2011) is het werk van de kunstenaar zeer duidelijk teruggekeerd in muurtjes aan de voorzijde en de nieuwe woningen volgen de oorspronkelijke, karakteristieke opzet van de bebouwing, maar zijn wel hoger gebouwd.

Dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie':

De buurt Pathmos (met uitzondering van de 'Drentse buurt') is het enige gebied dat in dit bestemmingsplan wordt beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemming was al opgenomen in bestemmingsplan 'Cultuurhistorie'. Zoals hiervoor aangegeven is deze bestemming nu uitgebreid met regels voor de 'buitenruimte'.

In onderstaande afbeelding zijn alle cultuurhistorisch waardevolle gebieden weergegeven die een 'status' hebben in dit bestemmingsplan. Pathmos ligt in het oosten van het plangebied (geel vlak in afbeelding; WC1). De andere cultuurhistorisch waardevolle gebieden zijn aangeduid als 'cultuurhistorische structuur' in dit bestemmingsplan (paars in afbeelding; zie hierna). Ook de monumenten (blauw; zie paragraaf 3.2.2) en de karakteristieke objecten (rood; zie hierna) in het plangebied zijn weergegeven. In bijlage 2 is een grote versie van deze kaart opgenomen.



Afbeelding 3.3 Cultuurhistorische waarden

De buurt Pathmos is cultuurhistorisch van groot belang. Pathmos hoort tot het DNA van Enschede. Dit is de eerste wijk in Enschede die vanuit een vooraf bepaald stedenbouwkundig plan in een aantal bouwfasen vanaf 1914 groeit naar de 974 woningen in 1922. De wijk is ontworpen volgens de modernste inzichten uit die tijd over een 'tuinstad'. De hier nagestreefde kwaliteit en opgedane ervaringen leggen de basis voor de grootschalige woningbouw in Enschede tot 1940. Zoals aangegeven in paragraaf 3.2.2 heeft een aantal objecten in Pathmos de status van monument (blauw in afbeelding 3.3 en bijlage 2).

De singelstructuur is een belangrijk onderdeel in de ontstaansgeschiedenis van Enschede en is nog steeds een zeer kenmerkend onderdeel van de structuur van de stad. Binnen het plangebied ligt een deel van de singel. Het grootste deel daarvan, de Pathmossingel, ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' (WC1 in afbeelding) en wordt daardoor beschermd, inclusief aanliggende bebouwing, op de manier zoals hiervoor beschreven. In voorliggend plan is een stukje van de Pathmossingel toegevoegd aan het gebied met dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' (WC2 in afbeelding 3.3), voor zover deze aansluit op de waardevolle 'Pathmos-bebouwing' aan de noordoostzijde van de singel welke net buiten het plangebied ligt (Pathmossingel 240-250 en Tweede Emmastraat 43-47). Deze bebouwing is in bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' niet opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', maar zou deze bescherming in de toekomst moeten krijgen, omdat het onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke Pathmos.

Voor het kleine overige deel van de singel binnen het plangebied is het profiel van de singel aangewezen als

'cultuurhistorische structuur' (S1 in afbeelding; zie hierna).

Gebiedsaanduiding 'Cultuurhistorische structuur'

Navolgende gebieden hebben de aanduiding 'cultuurhistorische structuur' gekregen (paars in afbeelding 3.3). De nummers corresponderen met afbeelding 3.3 en de kaart in bijlage 2.

S1. Singel

Zoals hiervoor aangegeven is de singelstructuur een belangrijk onderdeel in de ontstaansgeschiedenis van Enschede en is nog steeds een zeer kenmerkend onderdeel van de structuur van de stad. Daarmee wordt niet alleen gedoeld op het wegprofiel met de centrale groenberm, maar ook de herkenbare vooroorlogse bebouwing die op veel plaatsen de wanden vormt van deze structuur.

Het deel van de singel dat binnen het plangebied ligt (de Pathmossingel) heeft zoals aangegeven grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' (WC1 in afbeelding). Voor het kleine overige deel van de singel binnen het plangebied is het profiel van de singel aangewezen als 'cultuurhistorische structuur'. Het betreft de noordoostelijke en zuidoostelijke hoek van het plangebied. Op deze plaatsen is er geen bebouwing binnen het plangebied aanwezig die meegenomen moet worden in de bescherming van structuur. Direct buiten de grenzen is dat mogelijk wel het geval. Bij een nieuwe planologische regeling voor dit aangrenzende gebied zal dit onderzocht moeten worden.

S2. Complex Acaciaplantsoen, speeltuin en omliggende rijwoningen

Gebouwd in 1945 als complex met 302 noodwoningen, een plantsoen en een speelterrein. Architect is Joh. Sluijmer. Sommige huizen hebben in het bovenlicht boven de voordeur nog de oorspronkelijke kruisvormige roedenverdeling.

Stedenbouwkundig hoge waarde als complex rondom een plantsoen met ook een gezicht naar 'buiten' toe, naar de hoofdwegen van de wijk. In hoofdvorm is nog vrij gaaf en herkenbaar als vroeg naoorlogs sociaal woningbouwcomplex. De sterke herhaling, subtiele rooilijnverspringingen, mee-ontworpen schuurtjes en tuinmuren dragen bij aan die samenhang. Passend bij de vroeg naoorlogse periode. Daarbij is een versobering zichtbaar ten opzichte van het vooroorlogse complex van Sluijmer in Stadsveld, dat meer expressiviteit heeft. Kenmerkend zijn ook de voortuinen en het centrale plantsoen evenals de speeltuin die als collectieve voorziening meer verscholen achter een deel van de woningen is gesitueerd.

S3. Ensemble Bruggertstraat/Rembrandtlaan van appartementengebouwen, school en kerk

Dit deel van Stadsveld wordt gemarkeerd door een stedenbouwkundig ensemble van middelhoogbouw en laagbouw, in een ruime, groene setting met waardevolle groenstructuren. De stedenbouwkundige waarde, de ensemblewaarde, de typische naoorlogse opzet en sterke relatie met het groen (licht, lucht en ruimte) maken dit een kenmerkend deel van de wijk. De voorzieningen als onderdeel van dit ensemble versterken de waarde van de structuur. Het meest noordelijke gebouw is een middelbare school, de overige gebouwen zijn appartementencomplexen en een kerk.

De middelhoogbouw markeert de hoofdontsluiting van de wijk (Rembrandtlaan, die overgaat in Weth. Nijhuisstraat en S.L. Louwesstraat) en de dwars daarop gelegen hoofdstructuren (Thomas de Keyserstraat en de al vooroorlogse Bruggertstraat). Deze hoofdstructuren waren de verbinding naar het agrarische landschap

De laagbouw is deels nog wel herkenbaar als onderdeel van de 'stempel', maar de stempel is niet meer zo gaaf en op zichzelf niet extra waardevol. De laagbouw is daarom niet meegenomen in de aanduiding als cultuurhistorische structuur.

De aanwezigheid van bijzondere functies was in dergelijke wijken veelal gekoppeld aan de hoofdstructuur. Dat is in dit geval ook zo. De school, de kerk en de winkelplint met appartementen aan Thomas de Keyserstraat vallen extra op door hun verschijning. De school en de kerk zijn als 'karakteristiek' aangemerkt (zie beschrijvingen van objecten K5 en K24).

De gebouwen aan de oostkant van de Rembrandtlaan zijn uitgevoerd in 'shake-hands' architectuur, de overige in 'het Nieuwe Bouwen'. Deze heeft van oorsprong een sterke verwantschap met de bebouwing aan

de Thomas de Keijserstraat (zelfde architect). Dat is bijvoorbeeld zichtbaar in het geel bakstenen metselwerk onder de vensters. Voor het grootste deel zijn deze bakstenen accenten nu verstopt achter beplating.

De Thomas de Keyserstraat is niet meegenomen in de begrenzing van de cultuurhistorische structuur. Deze bestond eerder uit een groter ensemble van middelhoogbouw, maar deze zijn later vervangen door nieuwbouw. Voor de het merendeel van de overgebleven bebouwing zijn vergevorderde plannen voor sloop-nieuwbouw, met uitzondering van het gebouw met de winkelplint.

S4. Complex 'Zweeringshof'

Dit complex, gelegen tussen Oogstplein, J.H.W. Robersstraat, Sikkelstraat en Zweringweg, bestaat uit 3 volumes die geschakeld worden door transparante trappenhuizen. Zo ontstaat een U-vorm waarbinnen een eenvoudig plantsoen ligt. Stedenbouwkundig markeert het gebouw een plek van voorzieningen binnen de wijk, het tegenover gelegen Oogstplein.

De beeldbepalende, stedenbouwkundige ligging, de ruime opzet met groen plantsoen en de architectonische rijkdom en variatie binnen één complex en detaillering geven het complex een hoge waarde binnen de wijk. Het vormt bovendien een zorgvuldige stedenbouwkundige wand aan het plein waarbij juist het groen een belangrijke overgang vormt naar het van oorsprong stenige plein.

Vanwege de beeldbepalende waarde is het pand ook aangemerkt als 'karakteristiek' (zie beschrijving object K17).

S5. Winkelcentrum (tussen Jan van Goyenstraat, Nicolaas Maesstraat, Weth. Nijhuisstraat en Zweringweg)

Dit winkelcentrum, met twee woonlagen boven een plint met winkels aan drie zijden, is gebouwd in 1956 (architect W. de Bruijn Utrecht). Het is een carrévormig gebouw onder plat dak met centrale binnenplaats met bergingen/garages. Op de hoeken heeft het inspringende gevels. Aan de noordkant twee toegangen naar de binnenplaats.

Het oorspronkelijke metselwerk is aanwezig met gevelpanelen met daarin een raampartij en donkere borstweringen. Boven de winkels een licht uitspringende omlopende rand die de overgang van winkels naar woningen arceert. In de huidige situatie is het metselwerk geschilderd. Daarmee is de verhouding donker-licht in de gevel omgekeerd. Verder is er een brede luifel aangebracht boven de winkels.

Zoals gebruikelijk in een naoorlogse wijk is deze voorziening gepositioneerd aan de hoofdontsluiting van Stadsveld. Rondom het gebouw waren verbrede stoepen en aan de oostzijde een pleinachtige ruimte die gekoppeld was aan de Wethouder Nijhuisstraat. Deze centrale, hiërarchische positie van het winkelcentrum binnen de wijk is gewijzigd doordat er in de directe nabijheid volumineuze gebouwen zijn gezet en doordat de Wethouder Nijhuisstraat hier van belangrijke verkeersader tot parkeerplaats is geworden. Toch blijft het gebouw vooral door zijn vorm herkenbaar als een centraal voorzieningencluster in een wederopbouwwijk en enig in zijn vorm in Enschede.

De stedenbouwkundige waarde met de nog aanwezige verbrede stoep aan 3 zijden, maar ook de unieke vorm en de nog herkenbare architectuur, maken het complex van belang voor leesbaarheid en de opzet van de wijk.

S6. Zweringweg

De Zweringweg vormt en vormde een oude route vanuit het centrum naar het oorspronkelijke open landschap van de enk bij aanleg van de wijk Stadsveld. Langs het winkelcentrum van de wijk. Een belangrijke oost west verbinding haaks op de hoofdontsluiting van de wijk. Het gewicht wat toegekend werd hieraan is hier aangezet met middelhoogbouw die niet parallel staat aan de weg maar die onder een hoek is geplaatst.Voor de grondgebonden woningen aan de overzijde geldt dit ook. Hierdoor zijn overhoeken voor groen ontstaan die zijn aangezet met bomen. De structuur wordt aan de westzijde 'opgevangen' door het complex aan de Ferdinand Bolstraat (S7) die vrij op een ruim groen kavel is gepositioneerd. Waardoor een zelfde overgang naar het landschap wordt gemaakt als bij de woningen aan de Paulus Potterstraat (S10).

S7. Ferdinand Bolstraat 20-82

Dit complex uit 1958 bestaat uit 32 maisonnettes (architectenbureau Joh. Sluijmer; i.o.v. Ons huis). Het zorgvuldige architectonische ontwerp, het levendige gevelbeeld, de landschappelijke inpassing en de stedenbouwkundige ligging aan de toenmalige groene rand van de wijk en aan einde hoofdstructuur bepalen de waarde van het complex. De naoorlogse principes van licht, lucht en ruimte komen goed naar voren in dit complex. Het pand is tevens aangemerkt als 'karakteristiek' (zie beschrijving object K11).

De gebouwen staan in een flauwe bocht van de Ferdinand Bolstraat. Eén staat min of meer parallel aan de weg, de ander staat daar haaks op. Het complex heeft een prominente stedenbouwkundige liggen. Het is ruim ingepast in het stedenbouwkundige plan, op de overgang naar het toen meer agrarische gebied, en aan het einde van de hoofdstructuur Zweringweg. In de oksel van de gebouwen, aan de voorzijde, een zorgvuldig aangelegde groenvoorziening. Ook de achterkant kent een ruime, groene opzet.

S8. Jacob van Ruysdaalstraat 16-86

Deze structuur is onderdeel van de oorspronkelijke wijkopzet van Stadsveld volgens de leidende principes van de wederopbouw. De wijk kende aan de westzijde niet alleen doorgaande routes die de verbinding maakte met het open landschap van de es maar ook is er meerdere malen gekozen voor open parkstroken in de wijk die een directe relatie hadden met het aangrenzende open es-landschap. Deze gebieden werden veelal voorzien van scholen of gebouwen met een buurtfunctie en soms 'aangezet' met middelhoogbouw. Daarvan is ook hier sprake. De 2 flats aan de Jacob van Ruysdaalstraat markeren hier zo'n groene ruimte. De school die oorspronkelijk ook in deze groene parkstrook stond heeft plaatsgemaakt voor rijwoningen aan de Carel Fabritiusstraat waardoor het groen nu minder ver de wijk inloopt.

S9. Ensemble Korenstraat 2-72 en aangrenzende rijwoningen (Warmoesstraat, Remorsstraat, Hennepstraat en Tuinbouwstraat)

In 1953 gebouwd complex van rijwoningen en middelhoogbouw (twee portiekflats). De architect (H. & A.H. Klomp Utrecht; i.o.v. Woningbouwvereniging 'Vooruit') is bekend van diverse complexen in Enschede.

De middelhoogbouw (twee portiekflats) is gesitueerd aan 1 van de hoofdroutes van de wijk, die dwars vanaf de hoofdontsluiting het landschap in loopt. Het vormt een ensemble met de laagbouw die haaks op de middelhoogbouw ligt.

Als onderdeel van de oorspronkelijke wijkopzet van Stadsveld is gekozen voor middelhoogbouw op de "rand" van de wijk, volgens de leidende principes van de wederopbouw. De twee flatgebouwen vormen samen met de achterliggende laagbouwwoningen een samenhangende structuur/stedenbouwkundige stempel.

Op niveau van de wijk is met name de middelhoogbouw belangrijk als overgang naar het landschap (zuidelijk gelegen waarbinnen het complex met 2-laagse beneden-bovenwoningen is gesitueerd; S11). Daarnaast begeleidt de bebouwing een route naar het oude open enklandschap waar later een nieuwe wijk is gebouwd. Deze verbinding is consequent op 5 plekken in de wijk gemaakt en behoort tot de stedenbouwkundige hoofdopzet.

In vormgeving, materialisatie en opzet is het geheel behoorlijk gaaf en één van de weinige gave stempels van Stadsveld, in een traditioneel uiterlijk. De objecten zijn dan ook tevens als 'karakteristiek' aangeduid (zie beschrijving object K15).

S10. Ensemble drie flats Paulus Potterstraat 28-134

Ook in deze structuur is er, als onderdeel van de oorspronkelijke wijkopzet van Stadsveld volgens de leidende principes van de wederopbouw, gekozen voor middelhoogbouw op de “rand” van de wijk. De 3 flatgebouwen vormen samen met de achterliggende laagbouwwoningen een samenhangende structuur of stedenbouwkundige stempel.

Ook hiervoor geldt dat op niveau van de wijk deze middelhoogbouw met name belangrijk is als overgang naar het landschap (zuidelijk gelegen, waarbinnen het complex met 2-laagse beneden-bovenwoningen is gesitueerd S11). Daarnaast begeleidt de bebouwing, net als structuur S9, een route naar het oude open enklandschap waar later nieuwe woningen zijn gebouwd. Zoals hiervoor aangegeven (bij S9) is deze verbinding consequent op 5 plekken in de wijk gemaakt en behoort tot de stedebouwkundige hoofdopzet.

S11. Complex bovenbenedenwoningen inclusief groene omgeving (Paulus Potterstraat, Frans Halsstraat, Adriaen van Ostadestraat, Dr. Van der Zandestraat, SL Louwesstraat, Korenstraat)

Dit is een complex van galerijwoningen (1954; architect W. de Bruijn, Utrecht) van twee lagen met afzonderlijke, mee-ontworpen bergingen, liggen binnen een royaal plantsoen op ruime afstand van de Haaksbergerstraat. De woningen zijn daarvan gescheiden door speelweiden en plantsoen. Stedenbouwkundig vormen ze de begrenzing van de wijk, in een landschappelijke overgang. De S.L. Louwesstraat loopt min of meer dwars door de rijen woningen heen naar de achterliggende wijk. Het open karakter is enigszins gewijzigd door schuttingen en andere bebouwing die in de achtertuintjes is ontstaan en die de ruimtelijke beleving beïnvloeden.

De woningen zijn uitgevoerd in gele baksteen onder zadeldak met rode of gesmoorde pannen en prominente schoorsteen. Aan de straatzijde en aan voetpaden is een galerij met opgangen aan de uiteinden. Het decoratieve, ijzeren hekwerk van de galerij is origineel en draagt bij aan het 'luchtige' karakter van het complex. De keuken is aan de straatzijde, de woonkamer is aan de achterzijde en kijkt uit op tuinen (bij de benedenwoningen) en plantsoenen en speelweiden. Aan de kopse kanten van de rijen woningen bevinden zich op de begane grond in het verlengde of haaks daarop rijtjes bergingen onder zadeldak.

De woningen vormen door de unieke stedenbouwkundige opzet een subtiele, maar dudielijke overgang naar het landschap/begrenzing van de wijk. De opzet met het vele (openbare)groen met diverse doorkijkjes oogt ruim in zijn opzet. Samen met de middelhoogbouw aan de Korenstraat en Paulus Potterstraat, die de wijk begrenzen, ontstaat een ruimtelijke samenhang. Door de open opzet en wisselende rooilijnen overal het groen zichtbaar en aanwezig.

De woningen en mee-ontworpen bijgebouwen zijn ook aangewezen als 'karakteristiek' (zie beschrijving object K18).

Aanduiding 'karakteristiek': waardevolle (solitaire) panden/objecten

De eerdere genoemde monumenten en de bebouwing binnen Pathmos worden respectievelijk beschermd tegen sloop op basis van de monumentenstatus en de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Op basis van de inventarisatie is gebleken dat aanvullend daarop nog veel beschermwaardige panden verspreid in het gebied liggen. Deze krijgen allen de aanduiding 'karakteristiek'. Een aantal van deze panden ligt binnen de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische structuur'. Deze zijn dus niet alleen 'structuurbepalend', maar ook 'beeldbepalend' en zijn daarmee strenger beschermd dan panden zónder aanduiding 'karakteristiek' binnen de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische structuur'.

In afbeelding 3.3 zijn de karakteristieke panden in rood aangegeven. Een grotere kaart is opgenomen in bijlage 2. In het navolgende is aangeven welke objecten de aanduiding 'karakteristiek' hebben gekregen. De nummers corresponderen met de nummers die zijn aangeven op de kaart in bijlage 2.

Bestaande karakteristieke objecten

De objecten die de aanduiding 'karakteristiek' al hadden in bestemmingsplan "Cultuurhistorie" zijn nu weer opgenomen. Dit betreft slechts enkele panden aan de Haaksbergerstraat:

- KB1: Haaksbergerstraat 468, kerk ('Philadelphia'), bouwjaar 1920
- KB2: Haaksbergerstraat 502 en 504, twee-onder-één-kap woningen, bouwjaar 1940
- KB3: Haaksbergerstraat 512, vrijstaande woning, bouwjaar 1929

Eén pand (Tweede Emmastraat 60) was eerder aangewezen als 'karakteristiek', maar is tevens een monument. Daarom is de aanduiding 'karakteristiek' vervallen voor dit pand.

Nieuw aangewezen karakteristieke objecten

K1. Achterhofweg 35

Onderdeel van het boerderijensemble aan de rand van een vroeg ontginningsgebied (krans es).Het betreft een ensemble van boerderij en grote schuur. De huidige gevels van de traditionele boerderij met renaissance elementen (3- beukig hallenhuis) hebben het uiterlijk van een boerderij rond 1920, bedrijfsgedeelte is naar de straat gekeerd. Gezien de positie op het erf en de situatie in 1832 bestaat het vermoeden dat de binnenkant aanmerkelijk ouder is. In 1832 was de erfnaam Egberink No 2. In 1972 is de oostelijk zijgevel uitgebouwd en

is het dak daar iets verhoogd. De schuur betreft een grotendeels zwartgeschilderde houten schuur met hoog zadeldak met rode dakpannen en rechte topgevels met overstek. Dergelijke schuren worden steeds zeldzamer binnen de gemeente Enschede.

K2. B.W. ter Kuilestraat 253-271

Rijtje van 5 twee-onder-een-kappers met erker onder schilddak in traditionalistische stijl met kenmerken van Engelse landhuisstijl. De buitenste paren hebben een naar voren komende uitbouw onder een zadeldak. Architect is Wiersma-Hoekstra, bouwjaar 1939. De woningen vertonen overeenkomsten met de woningen aan de B.W. ter Kuilestraat 177-209. Mogelijk zijn ze hierop geïnspireerd. Alle woningen hebben een voortuin en hebben door hun bijzondere verschijning een prominente ligging, versterkt doordat de hoekhuizen als accenten zijn opgezet en door de ligging tegenover een plantsoen.

K3. B.W. Kuilestraat 175, 177-207 en Zweringweg 104-144

Het complex bestaat uit een voormalig verenigingsgebouw en woonhuizen. Het verenigingsgebouw is gebouwd in 1937 voor de Hervormde kerk van buurtschap Usselo. Architect is Van de Lijke & Mink iov dhr. Lasonder. Het traditionalistisch gebouw heeft kenmerken van de Engelse landhuisstijl, met zadeldak, net als de haaks geplaatste zij-ingang.

De woonhuizen (zelfde architect) aan de B.W. ter Kuilestraat bestaan uit twee rijtjes van vier afgewisseld met twee-onder-éénkappers onder schilddak met erker. De huizen hebben laag doorlopende zijdakvlakken en/of zij-uitbouwen op de verdieping vergelijkbaar met de zuidwestelijke entree van het voormalige verenigingsgebouw. De ramen zijn opvallend in de gevel geplaatst, dicht onder de goot. Bij de rijtjes van vier is er een centrale gang naar het achterterrein. Een deel van de woningen aan de B.W. ter Kuilestraat heeft een rond raam boven de deur vergelijkbaar met het ronde raam in de oostgevel van het voormalige verenigingsgebouw.

Voormalig verenigingsgebouw en de woonhuizen vormen een karakteristiek ensemble op een prominente locatie op de kruising van twee hoofdwegen. De stedenbouwkundige waarde is hoog. Weliswaar kent het verenigingsgebouw latere toevoegingen, maar toch is er sprake van een gaaf en herkenbaar ensemble, van hoge architectonische waarde.

K4. B.W. ter Kuilestraat 184

Vermoedelijk vroeg naoorlogs gerealiseerd electriciteitshuisje. Ondanks het relatief simpele metselwerk, met een plint in een donkere steen, valt het gebouw op door het prominente tentdak, met rode pannen, en gootklossen. Dergelijke gebouwtjes weerspiegelen vaak de bouwstijl van de tijd waarin ze ontstonden. Stedenbouwkundig is het markant gelegen op de hoek van 2 kruisende straten (BW ter Kuilestraat en de Zweringweg). Beide straten zijn van oorsprong oude dreven en die kruispunt vormde het middelpunt van de vroeg naoorlogse uitbreiding wat de positie van dit electriciteitshuisje verklaart.

K5. Bruggertstraat 60

Deze school bestaat uit twee geschakelde hoofdvolumes parallel aan de Bruggertstraat. Het ontwerp uit 1962 is van architecten A. Komter en L. van Schelt. In het verbindingsstuk tussen de volumes is de terugliggende hoofdingang geplaatst, met een trap ervoor als accent, gelegen aan een omsloten tuin. Op de westgevel bevindt zich een plastiek, typisch voor de naoorlogse scholenbouw. De zuidgevel heeft een markant uitspringend geveldeel op de eerste verdieping. De gevels, ook van de latere gymzaal, zijn transparante met repeterende invullingen.

De ligging van de school op een ruim en door groen omgeven perceel versterkt de stedenbouwkundige/ landschappelijke waarde.

K6. Bruggertstraat 350

Deze voormalige boerderij is onderdeel van het boerderijensemble aan de rand van een vroeg ontginningsgebied (krans es). Bouwjaar van het huidige gebouw is 1927. het erf stamt uit de 18e eeuw. In 1832 eigenaar Jan Afink. Erfnaam Afink No 1, ook 'De Gijns'. De huidige functie is kantoor.

De voormalige boerderij is gebouwd op de plek van de oude boerderij Het Afink (nr 1). Deze nieuwe boerderij had in het bedrijfsgedeelte een doorrijmogelijkheid doordat in beide zijgevels een toegangsdeur was aangebracht. Het vee dat in een traditionele boerderij aan weerskanten van de deel staat, stond in deze boerderij achterin het bedrijfsgedeelte tegen de achtergevel. Aan de buitenkant tegen de achtergevel bevond zich een overkapte mestopslag die nu is dichtgezet. Aan de voorzijde van het bedrijfsgedeelte was de paardenstal, de wasruimte en de hooiopslag. Het bedrijfsgedeelte heeft een zadeldak.

Het voorhuis heeft een erker met gemetseld balkon en verdieping onder schilddak met drie dakkapellen. Het heeft een boogvormige entree met terugliggende voordeur. Er zijn geen bijzondere bijgebouwen.

K7. Bruggertstraat 443 (voormalige schuur) en 445 (voormalige boerderij)

Dit complex is onderdeel van het boerderijensemble aan de rand van een vroeg ontginningsgebied (krans es). Ensemblewaarde van boerderij en schuur met de omringende bomen.

In 1832 is Abraham Eulderink eigenaar en de erfnaam is Bertelink No 3, ook wel 'De Oabrams'. In 1832 zijn op het perceel twee gebouwen aanwezig met dezelfde ligging en oriëntatie ten opzichte van elkaar als in de huidige situatie. Daarom is de verwachting dat de kern van beide gebouwen uit die tijd of daarvoor stamt. In de voormalige schuur boerderij leken de telmerken daar ook op te wijzen. De uitvoering van de schil van de huidige gebouwen wijst op een bouwjaar van rond 1920. De aanbouw aan de zuidwest kant van de boerderij is van latere datum maar voor 1997.

De voor- en achtergevel van de schuur zijn bij de restauratie afgebroken en met dezelfde stenen weer opgebouwd in dezelfde stijl. Overige bijgebouwen niet bijzonder.

K8. Dennenweg 219

Karakteristiek interbellum pand, onder een verspringend schilddak. Opvallend zijn de ronde vormen in de gevel. De smalle voorgevel heeft een halfronde erker. Het gemetselde balkon is halfrond met gemetselde balusters. Door zijn specifieke en zorgvuldige vormgeving springt dit pand eruit in de straat.

K9. Dr. Lovinkstraat 20-42/21-43, Ploegstraat 2-26/21-35, B.W. ter Kuilestraat 273-321

Klein buurtje met arbeiderswoningen gebouwd in 1938 in opdracht van woningbouwvereniging 'Ons Huis'. Architect is Joh. Sluijmer uit Enschede, hij heeft naast kerken in Nederland veel woningen in Enschede ontworpen.

Het complex heeft principes van een tuindorp. De huizen onder zadeldak zijn gebouwd in rijtjes van 4 (een enkele keer van 3) met voortuin en met in het midden een gang naar het achterterrein. Hier en daar verspringt de voorgevelrooilijn. Hoeken zijn groen.

De entrees hebben veel aandacht gekregen. De voordeuren liggen iets teruggeplaatst twee aan twee onder een gezamenlijke gemetselde toog. In de bouwblokkenvan 4 woningen zijn in het midden gangen naar de achtertuinen opgenomen. Ook hier markeert een toog de gangen. Deze elementen typeren ontwerpen van Sluijmer. De ramen van de verdieping zijn opvallend direct onder de goot aangebracht.

De stedenbouwkundige samenhang en de zorgvuldige architectuur, zichtbaar in ambachtelijk materiaalgebruik en architectonische details, ontworpen door een lokaal bekende architect, geven het complex zijn waarde.

K10. Elferinkshoekweg 50

De boerderij is onderdeel van een ensemble van meerdere boerderijen aan de rand van de Usseleresch (krans es). Door uitbreiding van de stad zijn de boerenerven omsloten door stedelijk gebied. Maar ze zijn door hun erf en bebouwing nog steeds herkenbaar en waardevol. In 1832 staan op dit perceel 2 gebouwen op dezelfde plek en met dezelfde oriëntatie. Vermoedelijk bevat de huidige boerderij nog een oud gebintwerk uit de 19^{e} eeuw. De huidige verschijning is jonger. Het beeld van een traditioneel hallenhuis met neo renaissance versiering in de gevels stamt uit begin 20ste eeuw. Waarschijnlijk betrof het eerst een boerderij met vakwerk en leemwanden die begin 20ste eeuw versteend werd.

De waardering als ouder erf, uit de agrarische periode, met nog een herkenbare boerderij op het erf, is belangrijk voor de waardering. Er zijn geen waardevolle bijgebouwen.

K11. Ferdinand Bolstraat 20-82

Dit complex uit 1958 bestaat uit 32 maisonnettes (architectenbureau Joh. Sluijmer; i.o.v. Ons huis).

Het zorgvuldige architectonische ontwerp, het levendige gevelbeeld, de landschappelijke inpassing en de stedenbouwkundige ligging aan de toenmalige groene rand van de wijk en aan het einde van een hoofdstructuur bepalen de waarde van het complex. De naoorlogse principes van licht, lucht en ruimte komen goed naar voren in dit complex. Vanwege de zorgvuldige inpassing en ligging is het pand inclusief buitenruimte tevens aangemerkt als 'stedenbouwkundige structuur' (zie beschrijving structuur S7).

In het ontwerp wordt de zijde die naar de straatkant is gekeerd 'achtergevel' genoemd. De gebouwen hebben een rechthoekige plattegrond onder licht hellend zadeldak met overstek. Op de kopse kanten een iets lagere uitbouw onder (afwijkend) lessenaarsdak met ruim overstek. Daarin bevindt zich het trappenhuis naar de maisonnettes op de kopse kant op de begane grond en de bovenste maisonnettes. De overige maisonnettes op de begane grond zijn te bereiken via twee trappartijen vanaf maaiveld. Onder de onderste maissonnettes bevinden zich de bergingen.

Alle maisonnettes hebben op de verdieping een geschakeld balkon met stalen balustrade. Deze balkons worden samen met de galerij gedragen door E-vormige stalen constructies. Door het vooruitspringen van de balkons ten opzichte van galerij en de opvallende betonnen staanders die deze 2 verschillende elementen verbinden, ontstaat een expressief gevelbeeld. Naast de voordeuren bevindt zich metselornamentiek doordat een aantal stenen is weggelaten.

K12. Hennepstraat 2-2A, Wicher Nijkampstraat 121-123

Gebouwd in 1952 als winkel-woonhuis met pakhuis voor een levensmiddelenbedrijf. Architect is J.G. Klein Breteler, die meer ontwerpen in Enschede op zijn naam heeft staan, zoals een woonwinkelpand in de binnenstad en een kantoor met bedrijfsruimte op Getfert. De winkel is later een cafetaria geweest en is nu woonhuis.

De architectuur van het pand is traditioneel, zichtbaar in het materiaal, het zadeldak, de overstekken met klossen en elementen als erkers met een 'dakje'. Samen met de sterke omkadering van de gevelelementen onstaan zo herkenbare en opvallende gevels, die de stedenbouwkundige waarde versterken. Wel is de voorgevel van het pand gewijzigd door het toevoegen van dakkapellen en het wijzigen van invullingen van de gevelopeningen. De zijgevel is gewijzigd door een andere raaminvulling. De lagere aanbouw heeft niet meer het karakter van een opslagruimte.

Stedenbouwkundig valt het pand sterk op, door de positie op de hoek, de wijze waarop de verschillende bouwvolumes de hoek vormgeven en de als introductie naar de buurt erachter. Ondanks de wijzigingen is het nog herkenbaar dat het pand een afwijkende functie had.

K13. Jan Vermeerstraat 10

Dit trapezium vormige gebouw uit 1976 is gebouwd voor 24 meergezinshuizen, in 3 lagen. Oorspronkelijk was dit terrein bedoeld voor bijzondere bebouwing, zoals de kerk die van oorsprong naast dit gebouw stond, maar hier bleek uiteindelijk geen behoefte aan te zijn. Vandaar dat op deze locatie in de jaren '70 alsnog woningen werden gebouwd. Het complex koopwoningen is ontworpen door de Hengelose architect H. Groothuis.

Het complex valt door de bijzondere vormgeving op. De entree zit aan de kopgevel, de woningen worden ontsloten via een binnenstraatje over 3 lagen met lichtkoepels. Volgens de bouwaanvraag waren de kozijnen en boeien zwart en balkons wit. Het complex kent 2 voorgevels. De balkons bepalen sterk het gevelbeeld in horizontale belijning. Als verticale tegenhanger lopen de schoorstenen als zware gemetselde schijven door tussen de woningen in het gevelbeeld, afgewisseld met dunnere schijven. De balkons lopen aan de zijkant van het gebouw door in metselwerk met daarin decoratieve halfronde uitsparingen. De woningen op de begane grond hebben een tuin, de bovenste 2 lagen bestaan uit maisonnettes.

De karakteristieke hoofdvorm, waarbij het gebouw smaller wordt in de hoogte, de karakteristieke, zorgvuldige architectuur en de ruime inpassing maken het complex een blikvanger in de straat. De ruime inpassing op het perceel past binnen de vroeg naoorlogse principes van de wijk, waardoor het zich in de wijk voegt.

K14. Josink Hofweg 9

Boerderij 'Het Slat', oorspronkelijk wönner bij boerderij Het Josink. Traditioneel hallenhuis onder laag doorlopend zadeldak met rode pannen. In de gevel Neo renaissance versiering in de vorm van witte aanzet- en sluitstenen. Het bedrijfsgedeelte is naar de openbare weg gekeerd. Deze boerderij is in ieder geval gebouwd na 1832, vermoedelijk rond 1900. Mogelijk is een deel van de boerderij gebouwd met hergebruik van materiaal van een oudere boerderij. De boerderij is het enige restant van een groep boerderijen op deze locatie uit de periode van vroege ontginning ten westen van Enschede.

K15. Ensemble Korenstraat 2-72 en aangrenzende rijwoningen (Warmoesstraat, Remorsstraat, Hennepstraat en Tuinbouwstraat)

In 1953 gebouwd complex van rijwoningen en middelhoogbouw (twee portiekflats). De architect (H. & A.H. Klomp Utrecht; i.o.v. Woningbouwvereniging 'Vooruit') is bekend van diverse complexen in Enschede.

De middelhoogbouw (twee portiekflats) is gesitueerd aan één van de hoofdroutes van de wijk, die dwars vanaf de hoofdontsluiting het landschap in loopt. Van belang is de ensemblewaarde met de haaks op de portiekflats liggende laagbouw. Vanwege het belang van het ensemble als geheel zijn de panden inclusief buitenruimte ook aangewezen als 'stedenbouwkundige structuur' (zie beschrijving structuur S9).

De twee portiekflats hebben drie woonlagen, een licht hellend zadeldak met een ruime overstek en een souterrain met bergingen. Aan de straatkant heeft iedere woning een min of meer half rond balkon met een verzinkte balustrade. De gevelopening ligt daar terug, heeft een gemetselde profielrand en is getoogd. De trappenhuizen hebben een langwerpige aan de boven- en onderzijde getoogde raampartij met oorspronkelijke roedenverdeling. Ook de gevelopening voor de toegangsdeur is getoogd. Beide worden door prominent metselwerk omrand. De gevels aan de kopse kanten hebben grote muurankers en schouders met daaronder een forse gemetselde uitkraging. Aan de achterzijde heeft iedere woning een balkon en de onderste woningen hebben een trap naar de tuin. De traditionele architectuur met metselwerk ornamentiek en trappenhuizen als accenten versterken de stedenbouwkundige waarde van de gebouwen.

De laagbouw bestaat uit 2 typen bebouwing. Van het B type zijn er 69 gebouwd en van het minder diepe maar bredere type C zijn er 22 gerealiseerd. De woningen zijn in de architectuur overwegend gelijk. De meer klassieke opzet uit zich vooral bij de voordeuren, het metselwerk en de details in bijvoorbeeld de raamverdeling en de toepassing van klossen onder de dakgoot. Beide typen kennen een eigen oplossing bij de voordeur waarbij met granieten pilasters de toegang tot de woning is aangezet. De woningen zijn opgetrokken in metselwerk en voorzien van schuine daken met dakpannen. Woningtype C komt met name voor als 2 onder 1 kap woning maar is ook als 3- en 4- onder 1 kap gebouwd. Type B komt met name voor als rijwoning (6 onder 1 kap). Type C kent vaak een sterk terugliggende rooilijn waardoor interessante stedenbouwkundige ruimtes ontstaan rondom kruisingen van wegen.

In vormgeving, materialisatie en opzet is het geheel behoorlijk gaaf, heeft een sterke ensemblewaarde en is het één van de weinige gave stempels van Stadsveld, in een traditioneel uiterlijk.

K16. Meindert Hobbemastraat 37

Gebouwd in 1957 in shake-hands architectuur. Voormalige Titus Brandsmaschool, enig overgebleven van twee identieke gebouwen met bijbehorend groen. De andere school was de Kardinaal de Jongschool. Het gebouw heeft een rechthoekige plattegrond en twee bouwlagen onder een licht hellend zadeldak met pannen en uitstekende gootklossen. De gevel is expressief door uitspringende betonnen omlijstingen van de gevelopeningen. Ornamentiek in het metselwerk door groepen kleine openingen in het metselwerk. Het schoolgebouw was 7-klassig, één klaslokaal diep en met een personeelsruimte en twee trappenhuizen.

Stedenbouwkundig is de school gepositioneerd aan één van de hoofdstructuren (tegenover stond ooit ook middelhoogbouw ter bevestiging van deze hoofdstructuur) die dwars vanaf de hoofdontsluiting naar de groene rand van de wijk liepen.

De school is van belang vanwege de gave shake-hands architectuur, het fraaie ritme van de gevelopeningen en -invullingen en de zorgvuldige detailleringen, zoals in het materiaalgebruik, het metselwerk en de gootklossen.

Ook de stedenbouwkundige positie, volgens de naoorlogse principes, waarbij voorzieningen zoals scholen op belangrijke plekken stonden, de lichttoetreding, de open ruimte rondomen verbondenheid met omringend groen zijn kenmerkend. Als één van de weinig overgebleven schoolgebouwen uit de ontstaanstijd van de wijk

heeft het gebouw zeldzaamheidswaarde.

K17. Oogstplein 1-24, J.H.W. Robersstraat 91-113, Sikkelstraat 1-11, Zweringweg 126-130

Gebouwd in 1955 als 'Zweeringshof' (Architect is H. & A.H. Klomp, Enschede). De beeldbepalende, stedenbouwkundige ligging, de ruime opzet met groen plantsoen en de architectonische rijkdom en variatie binnen één complex en detaillering geven het complex een hoge waarde binnen de wijk. Vanwege deze beeldbepalende, stedenbouwkundige ligging is het pand inclusief buitenruimte tevens aangemerkt als 'stedenbouwkundige structuur' (zie beschrijving structuur S4).

Het complex bestaat uit 3 volumes die geschakeld worden door transparante trappenhuizen. Zo ontstaat een U-vorm waarbinnen een eenvoudig plantsoen ligt.

Het hoofdvolume aan het Oogstplein is een rechthoekig gebouw onder plat dak. Het ruime, rank vormgegeven overstek geeft het gebouw een luchtig karakter. Er zijn vier woonlagen boven een plint met bergingen en garages. Het centrale deel is een galerijflat waarvan de witgeschilderde galerijen geplaatst zijn voor het gebouw en die toegankelijk zijn via een brede trap op de begane grond en een centraal trappenhuis. De woningen links en rechts zijn bereikbaar via trappenhuizen die de schakel zijn naar de andere 2 volumes. Deze volumes hebben ook een centrale portiekontsluiting, geaccentueerd door een kleine verhoging in de dakrand. De betonnen panelen van de galerijen en balkons zijn decoratief vormgegeven.

Aan de kant van de Zweringweg hebben de woningen een deels terugliggend balkon. De woningen op de kopse kanten hebben daar een erker, behalve aan de Sikkelstraat waar een trappenhuis is. Aan beide lange kanten hebben de woningen een balkon.

K18. Paulus Potterstraat 1-95, Frans Halsstraat 1-87, Adriaen van Ostadestraat 92-122, Dr. Van der Zandestraat 15-69, 40-54, SL Louwesstraat 161-183, Korenstraat 5-35

Dit complex van galerijwoningen (1954; architect W. de Bruijn, Utrecht) heeft naast een stedenbouwkundige, landschappelijke waarde (zie beschrijving structuur S11) ook architectuurhistorische waarde. Dit laatste vanwege hun zorgvuldige, traditionele vormgeving, herkenbaar aan onder andere zadeldak, pannen, lichte baksteen, schoorstenen en kenmerkende galerij met decoratieve hekwerken. Galerijwoningen zijn vrij zeldzaam in Enschede, tweelaags versterkt dat.

De woningen zijn uitgevoerd in gele baksteen onder zadeldak met rode of gesmoorde pannen en prominente schoorsteen. Aan de straatzijde en aan voetpaden is een galerij met opgangen aan de uiteinden. Het decoratieve, ijzeren hekwerk van de galerij is origineel en draagt bij aan het 'luchtige' karakter van het complex. De keuken is aan de straatzijde, de woonkamer is aan de achterzijde en kijkt uit op tuinen (bij de benedenwoningen) en plantsoenen en speelweiden.

Aan de kopse kanten van de rijen woningen bevinden zich op de begane grond in het verlengde of haaks daarop rijtjes bergingen onder zadeldak.

K20. Poolmansweg 40

De Poolmansweg is een oude weg naar een voormalig boerenerf. De bebouwing bestaat vooral uit traditionele woningen uit de jaren dertig, afgewisseld met meer recente bebouwing en bedrijvigheid en horeca.

Deze voormalige hoofdonderwijzerswoning met verdieping bestaat uit 2 in hoogte verschillende bouwdelen met verschillende kapvormen. De vormgeving is traditionalistisch met metselversiering. Entree ligt in teruggelegen portiek met fraaie voordeur. De ruime voortuin wordt afgesloten door sierhekwerk. Vanwege zorgvuldige vormgeving en afwijkende ligging aan de straat is het een markant object binnen de straat.

De voormalige woning hoorde bij de school aan Veilingstraat 3. Het hekwerk loopt ook voor en tot aan de voormalige school en laat zo de samenhang tussen beide gebouwen zien. Veilingstraat 3 is niet aangewezen als karakteristiek object. Hier is een vergunning verleend voor sloop en nieuwbouw. Een deel van de (forse) nieuwbouw is al gerealiseerd aan het bestaande gebouw vast.

K21. Poolmansweg 136

De Poolmansweg is een oude weg naar een voormalig boerenerf. De bebouwing bestaat vooral uit traditionele woningen uit de jaren dertig, afgewisseld met meer recente bebouwing en bedrijvigheid en horeca.

Dit pand kenmerkt zich doorinterbellum architectuur. De afwisselende lijnstructuur bepaalt het karakter van het pand: dak voor/achterzijde, dak erker, uitkragend metselwerk onder venster verdieping, portiek en bloembak. Architect is H. Klomp uit Zwolle, die meer ontwerpen in Enschede op zijn naam heeft staan. Achter het huis stond een wasserij.

K22. Poolmansweg 182

De Poolmansweg is een oude weg naar een voormalig boerenerf. De bebouwing bestaat vooral uit traditionele woningen uit de jaren dertig, afgewisseld met meer recente bebouwing en bedrijvigheid en horeca.

Dit is een karakteristiek interbellum pand met uitkragend schilddak. Opvallend zijn de ronde vormen. De voorgevel is smal en heeft een erker met afgeronde hoeken. Het gemetseld balkon heeft ook afgeronde hoeken en een stalen omranding. Vanwege deze typische en zorgvuldige vormgeving is het pand een blikvanger in de straat.

K23. Stevenfennestraat 18-56, 15-37, Gerststraat 4-48, 7-67, W. Nijkampstraat 1B-19, 47-53, Boekweitstraat 2-10

Het complex is gebouwd in 1930, ontworpen door architect H. Klomp (i.o.v. Woningbouwvereniging 'Vooruit') Klomp was verantwoordelijk voor diverse sociale woningbouwcomplexen in Enschede.

Het tuinstedelijk ensemble bestaat uit rijtjes arbeiderswoningen. De rijtjes zijn afwisselend in hun kapvorm, rooilijnen en goothoogtes, wat zorgt voor een rijk en levendig beeld. Woningen met een roodgedekte mansardekap met dakkapel parallel aan de weg worden afgewisseld door blokvormige traditionalistische woonhuizen onder roodgedekt schilddak in een rijtje of twee-onder-een-kap. Op de hoeken met een zijstraat bevindt zich een klein schuurtje onder roodgedekt tentdak, de architectuur van het complex volgend.

Bij de entree van de Stefenvennestraat vanaf de Wicher Nijkampstraat bevindt zich een voormalig winkelpand, typisch voor dergelijke complexen.

De blokvormige woonhuizen hebben vensters vrij direct geplaatst onder de goot en daaronder een doorlopende op de kant gezette kopse steenlaag. Alle woningen hebben om de voordeur een gemetselde omlijsting.

Het complex is waardevol vanwege zijn stedenbouwkundige opzet, de ensemblewaarde, de relatieve gaafheid en de afwisseling en levendigheid in het straatbeeld. De architectonische verschijning wordt gekenmerkt door het markeren van de entrees in subtiel metselwerkornamentiek, de eigenwijze plaatsing van de vensters op de verdieping en de kenmerkende roodgedekte daken.

K24. Thomas de Keyserstraat 20

De Apostel Thomaskerk is gebouwd in 1963, naar een ontwerp van architect J.H.C. Spruyt. De zaalkerk met plat dak is gelegen aan een pleinachtige ruimte op de hoek Rembrandtlaan/ Thomas de Keyserstraat. Het object heeft een gevarieerde opzet die bestaat uit verschillende bouwdelen, in vorm en hoogte. Het blokvormige hoge volume heeft een halfronde koorsluiting en in de zuidgevel drie verticale rijen van 4 lage ramen.

Een in hoogte verspringende lage, omlopende aanbouw met plat dak omsluit een patio. Deze lagere aanbouw is aan de voorzijde deels transparant (waaronder pergola) en speelt zo met de overgangen van binnen naar buiten. Hieraan is een voorplein gecreëerd. De hogere rechte half open klokkentoren in witgeschilderd beton en metselwerk is een markante blikvanger in de wijk. De achterzijde grenst aan openbaar groen met grasveld en bomen.

Zoals gebruikelijk in een wederopbouwwijk heeft de kerk een prominente stedenbouwkundige ligging, gelegen op de hoek en aan de hoofdontsluiting. De ruime en groene opzet hoort bij de opzet van de wederopbouwwijk en versterkt de stedenbouwkundige waarde. Van oorsprong kende de wijk meer kerken, waarvan er nu maar 2 resteren. Dit is de enige aan de hoofdontsluiting van de wijk. De kerk heeft daarmee een zeldzaamheidswaarde binnen de naoorlogse, waardevolle en typische kenmerken van de wijk. De kerk is

dan ook opgenomen binnen een aanduiding 'cultuurhistorische structuur' (zie beschrijving structuur S3).

K27. Wethouder Nijhuisstraat 1, 3A-C, 13, 13A

Kantoorgebouw met zes dienstwoningen. Gebouwd in 1956 iov de gemeentelijke Reinigingsdienst, ontworpen door architecten H. Mastenbroek en J.H. de Herder, Zwolle.

In architectuur geïnspireerd op de Nieuwe Haagsche School. Kenmerkend zijn de getrapte hoofmassa met platte daken en verspringende gevelpartijen. De gevels kenmerken zich door een spel van horizontale lijnen door raampartijen en verticale lijnen door lisenen in het metselwerk. De raampartijen zijn omlopend en de ingang wordt aangezet door een plat afdak.

De bijbehorende woonhuizen bestaat uit een twee onder één kap woning (dubbele ambtenaarswoning) en een rijtje van vier onder licht hellend zadeldak (dienstwoningen). In deze laatste een doorlopend gevelpaneel/gevelinvuling als markering van de terugliggende entrees en een eigenzinnige gevelindeling. De twee onder één kap woning heeft een sterk horizontale belijning. De woningen zijn uitgevoerd in een opvallend gele baksteen.

Van belang zijn de prominente stedenbouwkundige ligging (bij de woningen aangezet door hun afwijkende/ opvallende baksteen), de ensemblewaarde en de architectonische waarde. Opvallend is de stijl van het kantoor, geinspireerd op Nieuwe Haagsche School en de opvallende gevelindeling en herkenbare wederopbouwarchitectuur van de bijbehorende woningen.

K28. Wethouder Nijhuisstraat 37

Gebouwd in 1909, als een dubbel woonhuis 'bij de koffieboon en mestvaalt te Lonneker', architect Zeggelink. De woning behoort tot de eerste bebouwing van de straat die later Wethouder Nijhuisstraat ging heten. Het andere huis van het dubbel is sterk gewijzigd.
Het betreft de helft van een dubbele afdakswoning onder zadeldak met betonnen golfpannen. De voorgevel heeft een traditionele geprofileerde onderplint met daarboven een eerste steen en een vensteropening met lateien met art-deco versiering. Boven de deur eenzelfde decoratieve latei. De goot heeft geprofileerde gootklossen en de later geplaatste dakkapel heeft op de boei een profilering geïnspireerd op de bestaande lateien.

De gaafheid van het dubbele woonhuis is weliswaar aangetast door het buurpand, maar afdakswoningen worden steeds zeldzamer in Enschede. Dit voorbeeld (enkel woonhuis) is relatief gaaf en kent expressieve (art deco) details. De cultuurhistorsche waarde wordt versterkt doordat het huis hoort bij de oudste bebouwing van de Wethouder Nijhuisstraat.

K29. Wicher Nijkampstraat 48

Vermoedelijk gebouwd rond 1900. De woning met schuur is gebouwd in destijds landelijk agrarisch gebied waarbij het verstedelijkte gebied nog op flinke afstand lag en eindigde bij de Dennenweg. De woning (voormalige landarbeiderswoning/boerderij?) heeft een zadeldak met gesmoorde pannen en dubbele dakkapel, aan de achterzijde loopt het dakvlak lager door. De voorgevel heeft een geprofileerde gemetselde onderplint en getoogde vensteropeningen. De zijgevel heeft grote getoogde gevelopening. Later (1930) is de schuur vervangen door de huidige stenen schuur met houten topgevel. Daarin was toen plaats voor koeien en varkens. De schuur heeft geen aanduiding 'karakteristiek' gekregen in dit bestemmingsplan.

Vooral na de oorlog is deze voormalige agrarische bebouwing omsloten door de zich uitbreidende stad. En hoewel er veranderingen zijn aangebracht aan het pand is het karakter behouden gebleven en is het een herinnering aan het agrarische verleden. Het heeft een herkenbare, traditionele bouw en fraaie detaillering.

De herkenbaarheid als afwijkende en voormalige agrarische bebouwing komt door:
- de positionering van het pand op het (ruime) erf die afwijkt van de latere stedenbouwkundige invulling;
- de vorm van het pand met een kap parallel aan de weg met een zadeldak dat aan de achterzijde laag doorloopt;
- de voorgevel met de vensteropeningen (getoogd met gevulde boogvlakken);
- de geprofileerde aangesmeerde plint onder de ramen.

In de westelijke zijgevel is later weliswaar een nieuwe opening aangebracht, maar deze geeft de indruk van een voormalige niendeuropening. Daardoor doet deze geen afbreuk aan het voormalige agrarische karakter van het pand. De dakkapellen zijn ook van latere datum, maar wat betreft uitvoering en materialisering

detoneren zij niet en is er sprake van een passende aanvulling op het bestaande pand. De latere toevoeging van een waterput aan de voorzijde ondersteunt de agrarische uitstraling van het pand.

Al met al is dit pand één van de weinig resterende voorbeelden in Enschede van agrarische bebouwing die is omsloten door een uitbreidende stad en is daarmee cultuurhistorisch van belang. Qua architectuur is het pand vergelijkbaar met de Weleweg 170 dat gemeentelijk monument is.

K30. Wicher Nijkampstraat 95

Gebouwd als gereformeerde kerk en wijkcentrum, ontworpen door architect P.Bügel in 1959.

Naoorlogse wijken kenmerken zich door diverse voorzieningen op buurtniveau, waaronder kerken. Deze kerk heeft een centrale ligging in de buurt, is gelegen tegenover een school en omgeven door een plantsoen.

De zaalkerk heeft een trapeziumvormige plattegrond en aflopend zadeldak met ornament in de top. Symmetrisch tegen de voorgevel is een aanbouw geplaatst met trapeziumvormige plattegrond en aflopend zadeldak, min of meer spiegelbeeldig aan het hoofdvolume. Links een lage aanbouw met plat dak.

De ruime en groene opzet hoort bij de opzet van de wederopbouwwijk en versterkt de stedenbouwkundige waarde. Van oorsprong kende de wijk meer kerken, waarvan er nu maar 2 resteren.

De voor een Wederopbouwwijk kenmerkende oorspronkelijke functie als kerk en wijkgebouw, de bijzonder vorm, de ruimte situering en de stedenbouwkundig prominente ligging maken de kerk beeldbepalend voor de wijk.

K31. Zweringbeekweg 50/50A

Traditioneel hallenhuis onder een zadeldak met rode pannen. De huidige bouwstijl van de boerderij wijst op een bouw aan het begin van de 20e eeuw, maar in het boek 'Boerderijen in Enschede' deel 3 staat vermeld dat de huidige boerderij is gebouwd rond 1857. Dat zou dan zijn in de plaats van de boerderij die hier in ieder geval in 1832 heeft gestaan. Destijds was het bedrijfsgedeelte naar de straatzijde gekeerd, nu is dat omgekeerd. Mogelijk is bij de herbouw gebruik gemaakt van materiaal dat afkomstig is van de oude boerderij.

De waarde van de boerderij wordt niet specifiek bepaald doordat deze rond 1857 gebouwd zou zijn of door mogelijk hergebruik van ouder materiaal. Wel door de huidige verschijning als traditioneel hallenhuis en herkenbaar als een historische boerderij uit de periode van voor de verstedelijking van Stadsveld.

De boerderij is onderdeel van een ensemble van meerdere boerderijen aan de rand van de Usseleresch (een kranses). Door uitbreiding van de stad zijn de boerenerven omsloten door stedelijk gebied. Maar ze zijn door hun erf en bebouwing nog steeds herkenbaar en waardevol. De waardering als ouder erf, uit de agrarische periode, met nog een herkenbare boerderij op het erf, is belangrijk voor de waardering.

K32. Zweringhoekweg 15

Onderdeel van het boerderijensemble aan de rand van een vroeg ontginningsgebied (krans es). Erve het Zweering wordt al genoemd in de 13e eeuw. Het is naamgever van de achterliggende wijk en van diverse straten in de omgeving. Erve Het Zweering bestaat uit een boerderij met endskamer, een bakspieker, een grote zwartgeschilderde houten schuur en een waterput (nu buiten gebruik). Verder is er een kleine houten schuur die buiten de bescherming valt. Het erf heeft een dubbel ijzeren toegangshek dat hangt in twee zuilen van Bentheimer zandsteen.

De kern van de huidige boerderij stamt uit 1728 en in 1747 is de endskamer tegen de voorgevel gebouwd. De bakspieker is gebouwd in 1790 en na verval in 1997 gerestaureerd/opnieuw opgebouwd. Uit vergelijking met de kadastrale kaart 1832 blijkt dat hij ten opzichte van toen is verplaatst. De zwartgeschilderde grote houten schuur is van na 1832. Het ensemble is hoogstwaarschijnlijk monumentwaardig.

K33. Zweringhoekweg 80

Boerderij en schuur zijn onderdeel van het boerderijensemble aan de rand van een vroeg ontginningsgebied (krans es). Op dit erf bevonden zich in 1832 een boerderij en een schuur op dezelfde locatie als de huidige opstellen en met dezelfde oriëntatie ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg. Vermoedelijk is de kern van beide gebouwen (deels) ouder dan de huidige bouwstijl, die past bij het begin van de 20e eeuw. Bedrijfsgedeelte is naar de straatzijde gekeerd. In 1832 ging het om een boerderij met endskamer en een

kleinere schuur. De erfnaam was destijds Egberink no. 1. Het betreft traditionele boerderijbouw met renaissance elementen. Hallenhuis onder zadeldak met rode pannen. De traditionele bakstenen schuur heeft ook een zadeldak met rode pannen. De hoofdvolumes zijn gaaf en de gevels hebben nog een originele indeling.

3.3 Archeologie

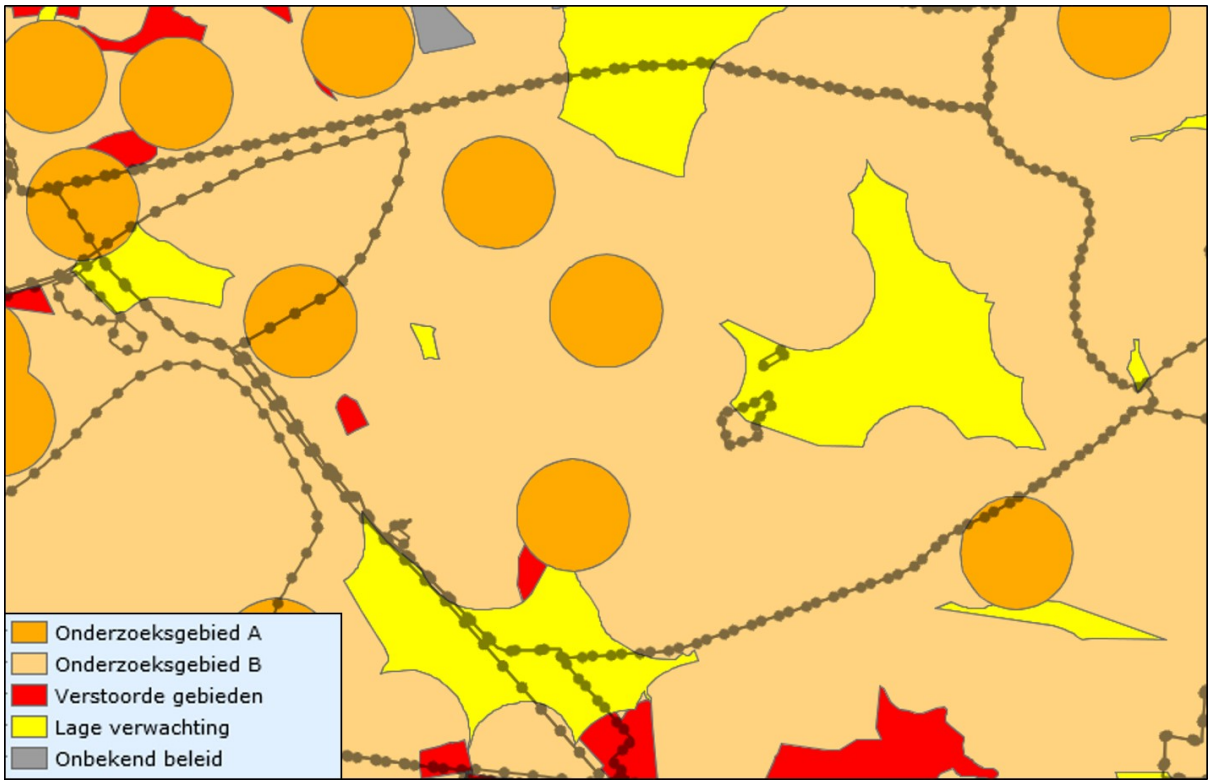
3.3 Archeologie

In het gemeentelijk archeologiebeleid (2008 vastgesteld) is opgenomen op welke wijze binnen de gemeente Enschede invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. In de beleidsnota is een handleiding voor het archeologisch werkproces opgenomen, met daarin te onderscheiden processtappen van inventarisatie, waardering, selectie en specifieke beheersmaatregelen.

Het beleid geeft aan wanneer (o.b.v. de bijbehorende kaart) archeologisch onderzoek nodig is en biedt eveneens de basis voor het opnemen van aanduidingen in nieuwe bestemmingsplannen ter bescherming van archeologische waarden.

Archeologie in het plangebied

In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Het plangebied is grotendeels aangeduid als 'onderzoeksgebied B', voor een kleiner gedeelte als 'onderzoeksgebied A' (rond oude hoeven) of 'Lage verwachting' en voor twee kleine stukjes als een 'verstoord gebied met een middelhoge of hoge verwachting'.



Afbeelding 3.4 Archeologische beleidskaart

Op basis van het beleid geldt voor deze gebiedstypen het volgende:

- 'Onderzoeksgebied A': bij een (potentiële) bodemverstoring van meer dan 250 m2 en dieper dan 50

centimeter onder het maaiveld, moet de aanvraag aan een archeologisch adviseur van de gemeente worden voorgelegd.
- 'Onderzoeksgebied B'. bij een (potentiële) bodemverstoring van meer dan 2.500 m2 en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld, moet de aanvraag aan een archeologisch adviseur van de gemeente worden voorgelegd.
- 'Verstoord gebied met een middelhoge of hoge verwachting': vrijgesteld van archeologisch onderzoek voor 'bouwen' of 'slopen'. Bij een omgevingsvergunning voor aanleg of een bestemmingsplanherziening/-wijziging moet de aanvraag aan een archeologisch adviseur van de gemeente worden voorgelegd bij een (potentiële) bodemverstoring van meer dan 1 ha (10.000 m2) en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld.
- 'Lage verwachting': vrijgesteld van archeologisch onderzoek voor 'bouwen' of 'slopen'. Bij een omgevingsvergunning voor aanleg of een bestemmingsplanherziening/-wijziging moet de aanvraag aan een archeologisch adviseur van de gemeente worden voorgelegd bij een (potentiële) bodemverstoring van meer dan 10 ha (100.000 m2) en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld.

Sinds het vaststellen van het archeologiebeleid zijn enkele archeologische onderzoeken uitgevoerd in het plangebied op locaties waar ruimtelijke ontwikkelingen zijn geweest. Het betreft onder andere onderzoeken ten behoeve van bedrijventerrein Josink Es en een deel te n oosten daarvan, woningbouw aan de noordzijde van Pathmos en woningbouw (appartementen) aan de S.L. Louwesstraat. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn deze onderzoeksgebieden vrijgegeven voor archeologisch onderzoek in de toekomst.

Relatie met en vertaling naar het bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling die het uitvoeren van een archeologisch onderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan of ten behoeve van een (stedelijke) ontwikkeling noodzakelijk maakt.

Wel zijn ten behoeve van de bescherming van (mogelijke) archeologische waarden in het gebied de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen, overeenkomstig met het archeologisch beleid en de daarin opgenomen regels voor uit te voeren onderzoek:

- "archeologisch onderzoeksgebied a"
- "archeologisch onderzoeksgebied b"

De gebieden met een lage verwachtingswaarde en de verstoorde gebieden hebben geen gebiedsaanduiding ten behoeve van archeologie gekregen. De gebieden die zijn vrijgegeven op basis van archeologisch onderzoek hebben eveneens geen aanduiding meer gekregen in het bestemmingsplan.

3.4 Beschermwaardige bomen

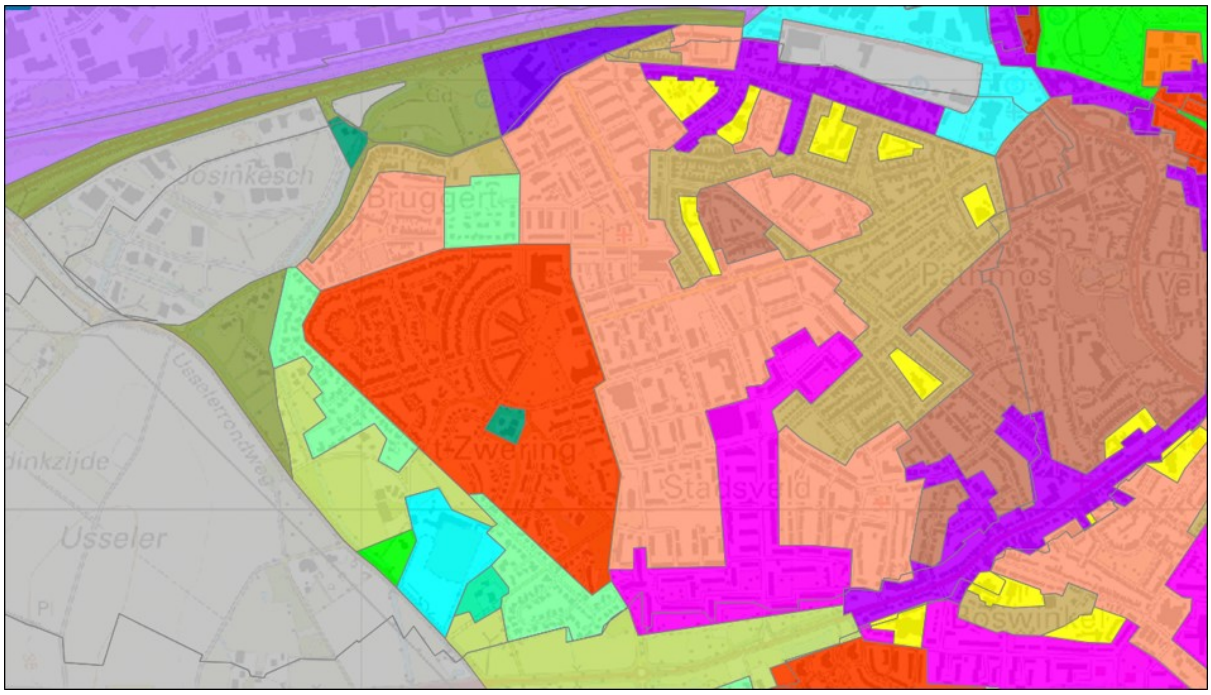
De bescherming van bomen is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op het bij de APV behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, waarvan voor het vellen in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de APV is vereist. Het is een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

In het plangebied van het bestemmingsplan "Stadsveld - Pathmos 2019" zijn diverse beschermwaardige bomen aanwezig. Voorliggend plan maakt geen concrete ontwikkelingen mogelijk waarvan op voorhand duidelijk is dat deze negatieve effecten hebben op deze bomen. Mochten in de toekomst ontwikkelingen plaats gaan vinden in de nabijheid van de beschermenswaardige bomen, dan worden deze bomen via de APV beschermd. Ook is een regel in het bestemmingsplan opgenomen ter bescherming van deze bomen bij bouwwerkzaamheden (artikel 29.6).

3.5 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota Enschede voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Deze identiteiten hangen samen met de diverse bestemmingen en functies in het plangebied. Iedere identiteit kent zijn eigen specifieke criteria waaraan eventuele nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen.

Voor het plangebied van het bestemmingsplan gelden veel verschillende welstandsidentiteiten, zoals zichtbaar is onderstaande afbeelding. Het betreft onder andere 'regenboogwijken' (rood), 'stratenrijtjes' (lichtroze), 'stempelwijken' (felroze/lichtpaars), 'erkerwijken' (groen-bruin), 'tuinstedelijke ensembles' (rood-bruin), dorpse linten' (paars), 'vrije landelijke bebouwing' (lichtgroen) en specifieke beeldkwaliteitsplannen (grijs).



Afbeelding 3.5: Uitsnede welstandskaart

De kaart met de geldende welstandsidentiteiten en bijbehorende 'folders' is raadpleegbaar via de website van gemeente Enschede (ten tijde van opstelling van voorliggend plan op deze locatie: https://www.enschede.nl/wonen-bouwen/bouwen/welstandsnota). De begrenzing van de identiteiten is enigszins indicatief en komt niet altijd overeen met bestemmingsgrenzen. De geldende identiteiten geven geen rechten voor het ontwikkelen van functies die niet in de ter plaatse geldende bestemming passen.

Aanvullend op de locatiespecifieke welstandsidentiteiten bevat de Welstandsnota ook een folder over cultuurhistorie. Deze is van toepassing zodra er sprake is van cultureel erfgoed zonder monumentenstatus. Voor monumenten gaan (ver)bouwplannen altijd langs de monumentencommissie.

In het plan zijn op voorhand geen ontwikkelingen voorzien die niet of slechts ten dele passen binnen de geldende welstandsidentiteit(en). Een wijziging van de Welstandsnota is niet nodig.

3.6 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.

3.6.1 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.

3.6.2 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, c.q. 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.

Het bestemmingsplan "Stadsveld - Pathmos 2019" draagt hooguit op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelen.

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.

Het bestemmingsplan draagt niet relevant bij aan energiebesparing. De bouw- en gebruiksregels van het bestemmingplan staan niet in de weg aan bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen en het realiseren van zonnepanelen op daken.

Klimaatadaptatie:

Voor het realiseren van relatief eenvoudige klimaatadaptieve maatregelen en voorzieningen als groene dakbedekking op gebouwen en het in de bodem infiltreren van hemelwater is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen voor de

berging van hemelwater, het vrij houden van bebouwing van overloopgebieden (bij overstroming), het vrij houden van bebouwing langs beken of van lage plekken die natuurlijke waterbergingen vormen, het ophogen van gronden of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstromingen en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Het bestemmingsplan "Stadsveld - Pathmos 2019" draagt hier indirect aan bij. In de planregels zijn waterbergingseisen opgenomen voor (vervangende) nieuwbouw in het gehele plangebied. De Stadsbeek wordt beschermd met een dubbelbestemming. Ook is meer (structuur)groen daadwerkelijk als 'Groen' bestemd. Dit helpt het tegengaan van verstening van de openbare ruimte.

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.

Voorliggend bestemmingsplan bevat geen regels die hier een direct verband mee houden.

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.

Het bestemmingsplan "Stadsveld - Pathmos 2019" draagt indirect bij aan de biodiversiteit. Er is namelijk meer (structuur)groen daadwerkelijk als 'Groen' bestemd. Daardoor zijn deze locaties meer beschermd tegen verstening.

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.

3.7 Projecten en nieuwe initiatieven

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn enkele (her)ontwikkelingslocaties gelegen. Deze worden hierna beschreven.

Herontwikkeling drie appartementengebouwen Thomas de Keyserstraat

Woningcorporatie Domijn is voornemens drie appartementengebouwen aan de Thomas de Keyserstraat (110-194) te slopen en deze te vervangen. In de huidige situatie gaat het om drie gebouwen van drie bouwlagen (10 meter hoog) met in totaal 66 appartementen.

In de nieuwe situatie gaat het naar huidig inzicht om circa 45 appartementen, verdeeld over twee appartementengebouwen van drie bouwlagen (blok 1 en 2 in onderstaande afbeelding), en één rij duplexwoningen (blok 3). In onderstaande afbeelding is een impressie van deze beoogde situatie aangegeven. Het is mogelijk dat er uiteindelijk in blok 3 gekozen wordt voor 'gewone' rijwoningen in plaats van duplexwoningen. Voor blok 3 hangt het exacte aantal woningen van deze keuze af. Het totaal aantal woningen van de 3 blokken samen zal afnemen ten opzichte van de hudige situatie.



Afbeelding 3.6: herontwikkeling ter plaatse van Thomas de Keyserstraat 110-194

Om het plan mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Ten behoeve van de twee appartementengebouwen (blok 1 en 2) is een beperkte uitbreiding van het bouwvlak nodig aan de achterzijde. Dit met name vanwege de uitbouw naar achteren aan de uiteindes van de gebouwen. De maximaal toegestane bouwhoogte is verhoogd van 10 naar 11 meter.

Ten behoeve van de rij duplexwoningen wordt het bouwvlak enkele meters verschoven, zodat deze wat verder van de straat kunnen worden gebouwd dan het huidige appartementengebouw. Bovendien kan daardoor de inrichting van de openbare ruimte, met onder andere een groenstrook, in lijn worden gebracht met de (beoogde) aanpassingen van de openbare ruimte in de omgeving.

De aanpassingen maken het mogelijk om modernere, ruimere woningen te realiseren die beter aansluiten bij de vraag dan de huidige woningen. Stedenbouwkundig is de ontwikkeling eveneens een vooruitgang, zowel qua aanblik als locatie van 'blok 3' (de duplexwoningen) ten opzichte van de weg.

Er zijn geen verschillen ten opzichte van de huidige situatie die het uitvoeren van milieuonderzoeken nodig maken. De bestemming is en blijft 'wonen' en de woningen komen niet dichter op de weg te liggen (bouwvlak van 'blok 3' juist verder). Voordat er gesloopt kan worden is er mogelijk wel een flora en fauna-onderzoek nodig. Deze kan uitgevoerd worden in het kader van de sloopmelding, welke in de loop van 2020 wordt verwacht. Er zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening verder geen mogelijke belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Bouw woningen voormalige muziekschool Adriaen van Ostadestraat/Aert van der Neerstraat

Woningstichting De Woonplaats heeft een braakliggende kavel in bezit op de locatie van de voormalige muziekschool aan de Adriaen van Ostadestraat. Oorspronkelijk was hier een appartementengebouw beoogd (er geldt een maximale bouwhoogte van 13 meter). Hier is echter geen vraag naar. Als gevolg van het parapluplan 'Kwalitatief sturen op appartementen' kunnen er ook niet zomaar appartementen gebouwd worden waar deze nu niet aanwezig zijn. In voorliggend plan zijn deze regels voor appartementen doorvertaald (zie paragraaf 1.3).

De Woonplaats heeft inmiddels een vergunning voor het bouwen van 10 grondgebonden woningen op deze locatie. De werkzaamheden zijn al in uitvoering ten tijde van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling past binnen het bestaande bouwvlak zoals dat was opgenomen in het bestemmingsplan Stadveld-Pathmos 2009 (en ontwerp plan Stadsveld-Pathmos 2019) en kon daarom vergund worden. Omdat de 10 in aanbouw zijnde woningen nu als een 'bestaande situatie' worden gezien, is de planverbeelding in voorliggend plan aangepast aan het vergunde bouwplan. Het bouwvlak (13 m diep) en en de maximale bouwhoogtes (bouwhoogte 10 m; goothoogte 6 m) zijn in lijn gebracht met de bouwmogelijkheden voor andere reguliere grondgebonden (rij)woningen in het bestemmingsplan. Daar passen de vergunde woningen (ruim) binnen.

Alternatieve invulling locatie voormalige school Wethouder Nijhuisstraat 70-70A/Paulus Moreelsestraat 19

Deze school stond geruime tijd leeg en werd tijdelijk verhuurd ('antikraak') voor bewoning aan enkele mensen. De school is inmiddels (in 2020) gesloopt. De gemeente denkt na over een nieuwe bestemming van het perceel. Wonen is een reële optie. Het plan is nu nog niet ver genoeg uitgewerkt om te verwerken in het nieuwe bestemmingsplan. Er is wel een 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen zodat het perceel met een wijzigingsplan omgezet kan worden van onderwijs naar woningen.

Voorafgaand aan de sloop is een vleermuisonderzoek gedaan. Als er woningen gebouwd worden is er waarschijnlijk ook een bodemonderzoek nodig en mogelijk een geluidsonderzoek. Er zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening verder geen mogelijke belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Stadsbeek

De Stadsbeek is een project dat bijdraagt aan de weerbaarheid tegen (toekomstige) klimaatveranderingen. Er wordt een beek aangelegd die zoveel als mogelijk bovengronds ligt. Daarnaast worden er bergingsplekken voor regenwater en drainageleidingen aangelegd, zodat ook grondwateroverlast wordt aangepakt. De beek loopt door het plangebied (zie onderstaand). Inmiddels is een groot deel al gerealiseerd.



Afbeelding 3.7 Traject Stadsbeek

Omdat de Stadsbeek een erg belangrijk onderdeel is van de waterhuishouding, wordt deze beschermd in het plan. Daarom is een specifieke dubbelbestemming "Waterstaat - Watersystemen Enschede" in dit bestemmingsplan opgenomen, voorzover de exacte ligging van de beek bekend is. Deze bestemming is ook toegekend aan de vijver in het Thomas Ainsworthpark (in Pathmos). Daarnaast zijn de gronden waar de beek bovengronds ligt zoveel mogelijk als 'groen' bestemd. Dit geldt onder andere voor de bestemming van het 'Pinkelplein' (tussen Lindestraat, B.W ter Kuilestraat en Sparstraat), welke is omgezet van bestemming 'maatschappelijk' naar 'groen'.

Aanpassing bouwvlak Achterhofweg 35

Het bouwvlak van deze manege/paardenfokkerij is aangepast ten behoeve van een bouwplan waarvoor in 2019 een positieve gemeentelijke reactie is gegeven op een vooroverleg-aanvraag. Het betreft een uitbreiding met stallen, aan de zuidwestzijde van de rijhal. Om dit mogelijk te maken is de bouwvlakgrens met 7 meter naar het zuidwesten opgeschoven, over de lengte van de bestaande rijhal. Ter 'compenstatie' is een stuk bouwvlak aan de voorzijde van het erf met eenzelfde oppervlakte als de toevoeging aan de zuidwestzijde van de rijhal (350m2) verwijderd. Om de uitbreiding te kunnen gebruiken voor het beoogde doel (stal) is de bestemming 'Sport - Manege' uitgebreid tot de nieuwe bouwvlakgrens. Bij de beoordeling van het vooroverleg is geconcludeerd dat met deze uitbreiding ook aan de milieuregelgeving kan worden voldaan.

3.8 Overige aanpassingen in het bestemmingsplan

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 gaat het in voorliggend plan hoofdzakelijk om het vastleggen van de bestaande (legaal/vigerende) situatie. Daarnaast wordt het plan aangepast naar aanleiding van nieuw beleid en nieuwe (voortschrijdende) inzichten van de gemeente en enkele concrete projecten in het gebied.

De projecten zijn in voorgaande paragraaf behandeld. In deze paragraaf wordt ingegaan op overige aanpassingen ten opzichte van bestemmingsplan 'Stadsveld- Pathmos 2009'.

3.8.1 Aanpassingen op basis van voortschrijdend inzicht en actueel beleid

Bouwregels eenvoudiger

In de afgelopen jaren is gebleken dat voor veel kleine bouwplannen waar de gemeente in principe wel aan wil

meewerken een vergunning nodig is voor afwijking van het bestemmingsplan. Dit komt onder andere veel voor bij aanbouwen aan woningen (met name aan de achterzijde) en uitbreiding van bedrijfspanden (ookal liggen deze binnen bouwvlak). Een afwijking van een bestemmingsplan kost extra tijd en regelmatig ook extra geld voor zowel aanvrager als gemeente. In voorliggend bestemmingsplan zijn de regels praktischer gemaakt, zodat er minder afwijkingsvergunningen nodig zullen zijn.

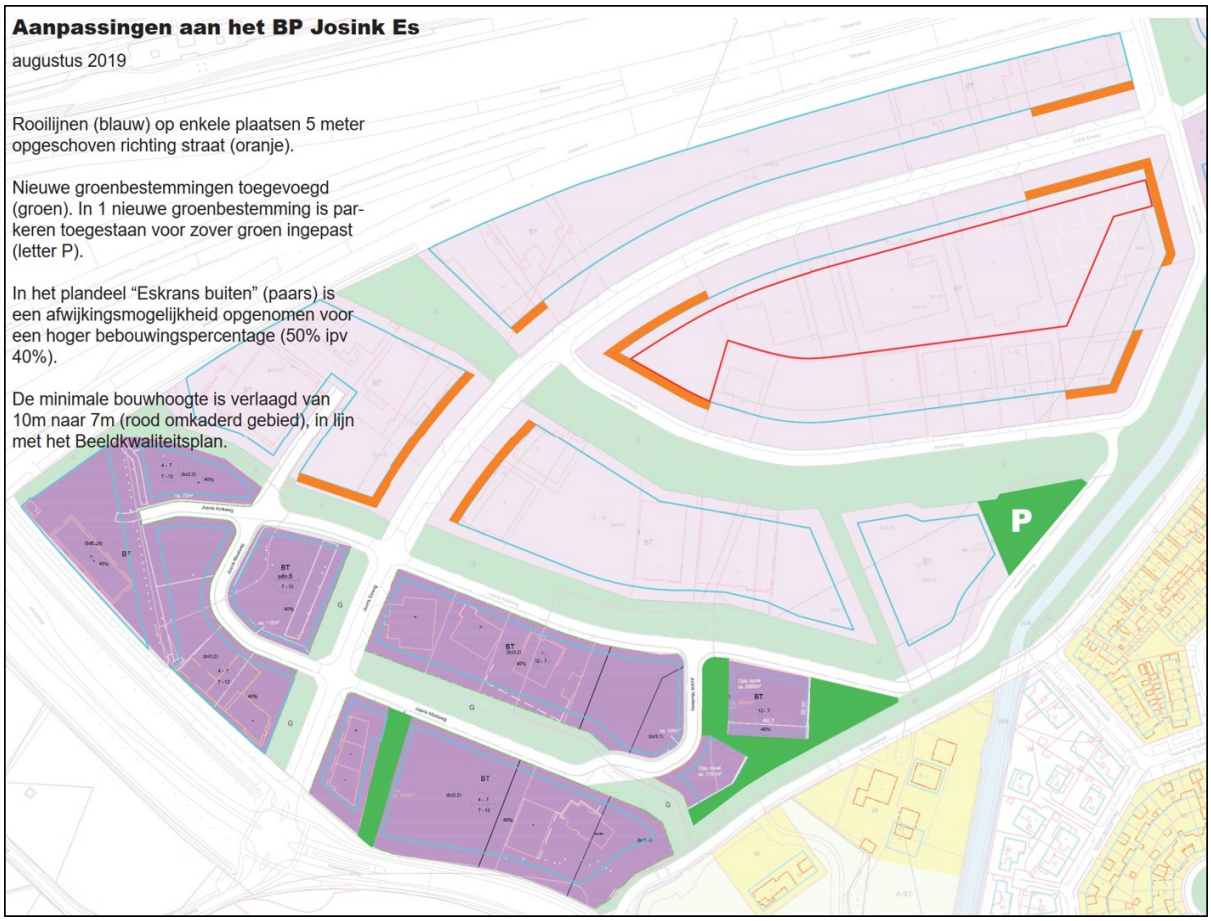
Meer groen krijgt daadwerkelijk groenbestemming

In het plangebied is meer 'structuurgroen' (zoals groenstroken langs wegen) daadwerkelijk bestemd als groen. In het geldende plan vallen meer groenstroken nog onder de verkeersbestemming. In het nieuwe plan zijn deze stroken daardoor beter beschermd tegen verstening. Zo kan er bijvoorbeeld niet zomaar een parkeerplaats aangelegd worden in de bestemming 'groen'.

Bedrijventerrein Josink Es

Bij de verkoop van kavels en vergunningverlening op dit bedrijventerrein liepen zowel geïnteresseerden als de gemeente tegen (praktische) problemen aan, met als gevolg langdurig braakliggende kavels en inhoudelijk onnodige procedures. In voorliggend plan is daarom een aantal aanpassingen doorgevoerd in de bestemmingsplanregeling ten opzichte van Stadsveld-Pathmos 2009. Het gaat onder andere om algemene aanpassingen ten behoeve van meer praktische bouwregels (zie hiervoor onder kopje 'Bouwregels eenvoudiger'). Daarnaast betreft het meer specifieke aanpassingen voor dit bedrijventerrein. In onderstaande afbeelding zijn deze aanpassingen aangegeven. Het gaat om:

- Het verplaatsen van enkele rooilijnen dichter naar de weg, zodat daar iets dichter (5 meter) bij de weg gebouwd mag worden. Zo zijn deze 'hoekkavels' beter verkoopbaar en beter te benutten (oranje in afbeelding).
- Onder voorwaarden mag in de zuidwestelijke helft van het bedrijventerrein (donkerpaars in afbeelding) 50% in plaats van 40% van ieder bedrijfsperceel bebouwd worden. Dit kan op basis van een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.
- Om voorgaande te compenseren wordt in de zuidelijke helft van het terrein een aantal minder goed verkoopbare stukken bestemd als 'groen' (groen in afbeelding), zodat deze niet meer uitgeefbaar is als bedrijfsgrond en de uitstraling van het bedrijventerrein hier groen blijft.
- Voor een deel van het terrein (rood omkaderd in afbeelding) is de minimale bouwhoogte verlaagd van 10 naar 7 meter. Dit is in lijn met het beeldkwaliteitsplan en maakt het eenvoudiger om bouwplannen op dit deel van het terrein te laten voldoen aan het bestemmingsplan.



Afbeelding 3.8: Aanpassingen in bestemmingsplan op bedrijventerrein Josink Es

De aanpassingen op het bedrijventerrein zijn in lijn met de gemeentelijke Visie Werklocaties. Het draagt onder ander bij aan een afname van het totale areaal aan uitgeefbaar bedrijventerrein, waarover (regionale) afspraken zijn gemaakt met de Provincie. De 'Agenda Radialen' geeft onder andere aan dat er een integrale visie Westerval/Parkweg moet komen. Deze 'entree' van de stad moet aantrekkelijker worden. De aanpassingen in voorliggend plan doen geen afbreuk aan de aantrekkelijkheid van de entree.

Bedrijventerrein Het Poolman (tussen Westerval en Het Poolman)

Hier zijn een aantal onpraktische en onduidelijke regels aangepast. Het gaat onder andere om het duidelijker regelen van de verplichte bouwafstand tot de Westerval. In het zuidoosten van dit gebied (hoek Veilingstraat en Het Poolman) zijn kleinere kavels tot ontwikkeling gekomen. Voor dit deel zijn de regels van een minimum oppervlakte van 2000 m2 per bedrijfskavel, een minimum bouwhoogte van 9 meter en een maximum bebouwingspercentage van 70% vervallen.

Beroep en bedrijf aan huis

In iedere woning mag een beroep of bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Dat was ook al zo in het nu geldende bestemmingsplan, maar de regels hiervoor zijn nu eenvoudiger toepasbaar gemaakt, zodat er minder snel een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nodig is. Deze wijziging is in lijn met de Visie Werklocaties waarin deze is aangekondigd.

Detailhandel: supermarkten niet uitgesloten

In het nu geldende plan (Stadsveld - Pathmos 2009) zijn supermarkten alleen in de bestemming 'centrum' toegestaan en aan de Akkerstraat (bestemming 'gemengd'). In het nieuwe plan zijn 'supermarkten' ook

toegestaan op de andere locaties waar zelfstandige detailhandel is toegestaan. Dit heeft enerzijds te maken met een rechtszaak over de supermarkt aan het Oogstplein (zie paragraaf 1.3). Anderzijds met het feit dat er in het plangebied (buiten Oogstplein) alleen kleine verspreide panden met de bestemming of aanduiding 'detailhandel' aanwezig waardoor er geen grote nieuwe 'supermarkten' kunnen komen op basis van het bestemmingsplan. In deze kleinere panden kunnen zich bijvoorbeeld wel 'gemaksconcepten' (of winkels voor een nichemarkt vestigen. Dit is in overeenstemming met het beleidskader 'Retail in Enschede'. Er is één pand met een bestemming 'detailhandel' met een iets groter oppervlak (Thomas de Keyserstraat 63). Voor dit pand geldt ook geen verbod op een supermarkt, maar is de oppervlakte per winkelunit bij recht gemaximeerd op 500 m2.

Maatschappelijke panden specifieker bestemmen

Op 9 december 2019 is de beleidsregel 'Ruimtelijk sturen op maatschappelijke functies' vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. In voorliggend plan zijn de maatschappelijke functies in lijn met deze beleidsregel bestemd.

In Enschede zijn veel panden met de bestemming 'maatschappelijk' aanwezig. Dit geldt ook voor het plangebied Stadsveld-Pathmos. De bestemming 'maatschappelijk' kent een veelheid aan gebruiksmogelijkheden. Een pand dat nu in gebruik is als school, kan met het geldende bestemmingsplan zonder nadere afweging of procedure bijvoorbeeld ook gebruikt worden als kerk, moskee, dierenasiel, brandweerpost of zorginstelling voor kwetsbare groepen (zoals drugsverslaafden).

Vooral als een pand leeg staat en/of verkocht wordt biedt dit onzekerheid voor de omgeving over de nieuwe invulling. Door deze panden specifieker te bestemmen (bijv. 'maatschappelijk - onderwijs') kunnen ongewenste functies en daarmee ongewenste effecten voor de omgeving worden voorkomen. Maatschappelijke basisfuncties (zoals een huisarts en een apotheek) worden wel bij iedere maatschappelijke bestemming mogelijk gemaakt.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden

Voor heel Enschede geldt het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie'. Daarmee worden waardevolle gebouwen beschermd, zodat deze niet zomaar (deels) gesloopt kunnen worden. In het plangebied Stadsveld-Pathmos is bijna de hele wijk Pathmos beschermd. Daarbuiten zijn nog enkele panden aangeduid als 'karakteristiek'.

Zoals toegelicht in paragraaf 3.2 wordt bij ieder nieuw bestemmingsplan gekeken of er nog meer panden/objecten zijn die waardevol (karakteristiek) zijn. In het plangebied is een inventarisatie uitgevoerd. Een substantieel aantal extra objecten is als 'karakteristiek' aangeduid waardoor ze niet zomaar gesloopt kunnen worden. Ook zijn er gebieden aangewezen waarvan de structuur van de bebouwing en/of buitenruimte beschermd wordt. Zie verder paragraaf 3.2. Daarnaast zijn de planregels voor karakteristieke objecten ook licht aangepast, mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

3.8.2 Legalisatie en actualisatie op basis van inventarisatie

Op basis van bureau- en veldonderzoek is de actuele situatie in het plangebied geïnventariseerd. Daarbij is gekeken welke functies er allemaal (legaal) aanwezig zijn en of dat nog klopt met het geldende bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen in het voorliggende bestemmingsplan, waaronder:

- Het legaliseren van het zandstralen van meubels door een meubelmakerij aan de Poolmansweg 166 op aanvraag van de eigenaar. Uit aangeleverd onderzoek is gebleken dat de activiteit passend is op deze locatie. De activiteit mag doorgezet worden en is in voorliggend plan gelegaliseerd met een specifieke bedrijfsaanduiding.
- Op de panden Elferinksweg 9-15 is de aanduiding 'detailhandel' weer opgenomen, nadat deze per abuis was verwijderd in het bestemmingsplan 'Stadsveld-Pathmos 2009'.
- Vlasstraat 43a: in plan 'Stadsveld Pathmos 2009' heeft dit pand (binnen bestemming 'Wonen') de aanduiding 'garagebox' gekregen, terwijl het legaal in gebruik was als leslokaal. Op verzoek van de eigenaar is in 2013 per brief bevestigd dat het gebruik als leslokaal doorgezet mag worden en bij het eerstvolgende bestemmingsplan positief bestemd zal worden. Dit is in voorliggend plan gedaan door het opnemen van de aanduiding 'praktijkruimte'.
- Vlasstraat 43B-C: Hier is een bouwbedrijf gevestigd, terwijl er in het bestemmingsplan een aanduiding voor een specifiek bedrijf met 'houtbewerking' is opgenomen binnen bestemming 'wonen'. De

bestemming is aangepast naar 'bedrijf', aangezien dit meer passend is voor het huidige gebruik.
- Op de hoek van de Jan Vermeerstraat en de Wethouder Nijhuisstraat is de aanduiding 'garage' verwijderd, omdat er geen garagebedrijf meer aanwezig is.
- Het verwijderen van de aanduiding 'detailhandel' op de aanwezige panden binnen de percelen Dennenweg 179-181. De panden staan meerdere jaren leeg. Er vindt geen detailhandel meer plaats. Het perceel behoudt wel de woonbestemming.
- Veilingstraat 10: hier is de aanduiding 'onderwijs' verwijderd, omdat deze functie in 2018 is vertrokken. Er is nu alleen nog bedrijvigheid aanwezig.

3.8.3 Aanpassingen op basis van verleende vergunningen en in werking getreden bestemmingsplannen

Sinds het plan Stadsveld-Pathmos 2009 in werking is getreden zijn er diverse vergunningen voor afwijkingen van het bestemmingsplan verleend en zijn (paraplu)bestemmingsplannen in werking getreden. Deze vergunningen en plannen bieden mogelijkheden, plichten en verboden qua gebruiks- en bouwmogelijkheden die afwijken van het plan Stadsveld-Pathmos 2009. Ze zijn onherroepelijk. Ze gelden dus al en er kan geen bezwaar meer tegen worden gemaakt. Voor de overzichtelijkheid zijn de afwijkende gebruiks- en bouwmogelijkheden waar relevant vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Voor de verwerkte paraplu- en bestemmingsplannen, de gerechtelijke uitspraak over het Oogstplein (supermarkt) en het Projectafwijkingsbesluit ter plaatse van Achterhofweg 35 is dit verder toegelicht paragraaf 1.3.

De verwerkte vergunningen voor afwijking van het bestemmingsplan betreffen onder andere:
- Ferdinand Bolstraat 88: deze fysiotherapiepraktijk is naar de voorzijde uitgebreid op basis van een vergunning. Het bestemmingsplan is hier op aangepast.
- Zweringweg 1: hier was een horecazaak gevestigd tot 2018. Deze is verplaatst naar de Kuipersdijk. Aan Zweringweg 1 mag op basis van de verleende vergunning voor de verplaatsing van de horecazaak alleen nog gewoond worden. In voorliggend plan is de aanduiding 'horeca' dan ook verwijderd.
- Het Poolman 1: op basis van een verleende vergunning is hier een tankstation gevestigd. Dit is positief bestemd door een aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG" toe te voegen op deze locatie.
- Het Poolman 35: op basis van een verleende vergunning heeft zich hier een meubelspuiterij gevestigd. Dit is positief bestemd door een specifieke bedrijfsaanduiding aan dit perceel toe te voegen.
- Panden waarvoor op of na 24 december 2016 een vergunning voor kamerverhuur is verleend hebben de aanduiding 'kamerverhuurpand' gekregen.

Hoofdstuk 4 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 **"Stadsveld - Pathmos 2019**" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

4.1 Milieu

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de milieuaspecten, bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 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 "Stadsveld - Pathmos 2019" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan "Stadsveld - Pathmos 2019" betreft een actualisatieplan waarbij geen grootschalige ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, zijn of ontwikkelingen die binnen het vigerende bestemmingsplan ook al mogelijk waren, maar niet zijn uitgevoerd, of kleine ontwikkelingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van veranderde wet- en regelgeving en/of inzicht. Dit zijn geen activiteiten als bedoeld in het Besluit m.e.r. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

4.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Stadsveld - Pathmos 2019" aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in en rond 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. Deze Bedrijveninventarisatie is opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting.

Bedrijven binnen het plangebied

Uitgangspunt (voor de bestaande situatie) is dat bedrijven en voorzieningen van categorie 1 en 2 doorgaans toelaatbaar zijn in een woonomgeving.

Binnen het plangebied bevinden zich diverse bedrijven c.q. voorzieningen. De meeste bedrijven worden ingedeeld in categorie 1 of 2. Een aantal bedrijven is aanwezig met een hogere categorie. Deze bedrijven zijn nader beschouwd. Hieruit is naar voren gekomen dat deze bedrijven geen belemmeringen opleveren voor het plangebied, met uitzondering van het bedrijf Boll Meubelservice aan de Poolmansweg 166. Dat bedrijf betreft volgens de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering een categorie 3.2 bedrijf. Echter uit nader aangeleverde gegevens van het bedrijf blijkt dat de feitelijke activiteiten die op het perceel worden uitgevoerd vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2. Dit bedrijf krijgt in voorliggend bestemmingsplan een specifieke bestemming waarmee de aanwezigheid van het betreffende bedrijf planologisch juridisch mogelijk is gemaakt.

Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de aanwezige bedrijven c.q. voorzieningen binnen het plangebied geen belemmeringen opleveren voor het plangebied Stadsveld-Pathmos.

Bedrijvigheid buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied is een groot aantal bedrijven gevestigd. Uit een nadere beschouwing (zie Bijlage 3 Bedrijveninventarisatie) blijkt echter dat deze bedrijven geen knelpunten opleveren voor het plangebied Stadsveld-Pathmos.

Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de aanwezige bedrijven en voorzieningen in de omgeving van het plangebied vooralsnog geen belemmeringen opleveren voor het plangebied Stadsveld-Pathmos.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

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

4.1.3 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 "Stadsveld - Pathmos 2019"

Het bestemmingsplan **"Stadsveld - Pathmos 2019"** is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande situatie is vastgelegd. De ontwikkelingen die met voorliggend plan worden mogelijk gemaakt of de wijzigingen die worden doorgevoerd, zijn dermate kleinschalig dat een bodemonderzoek voor deze ontwikkelingen niet hoeft te worden uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie bodemkwaliteit

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

4.1.4 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

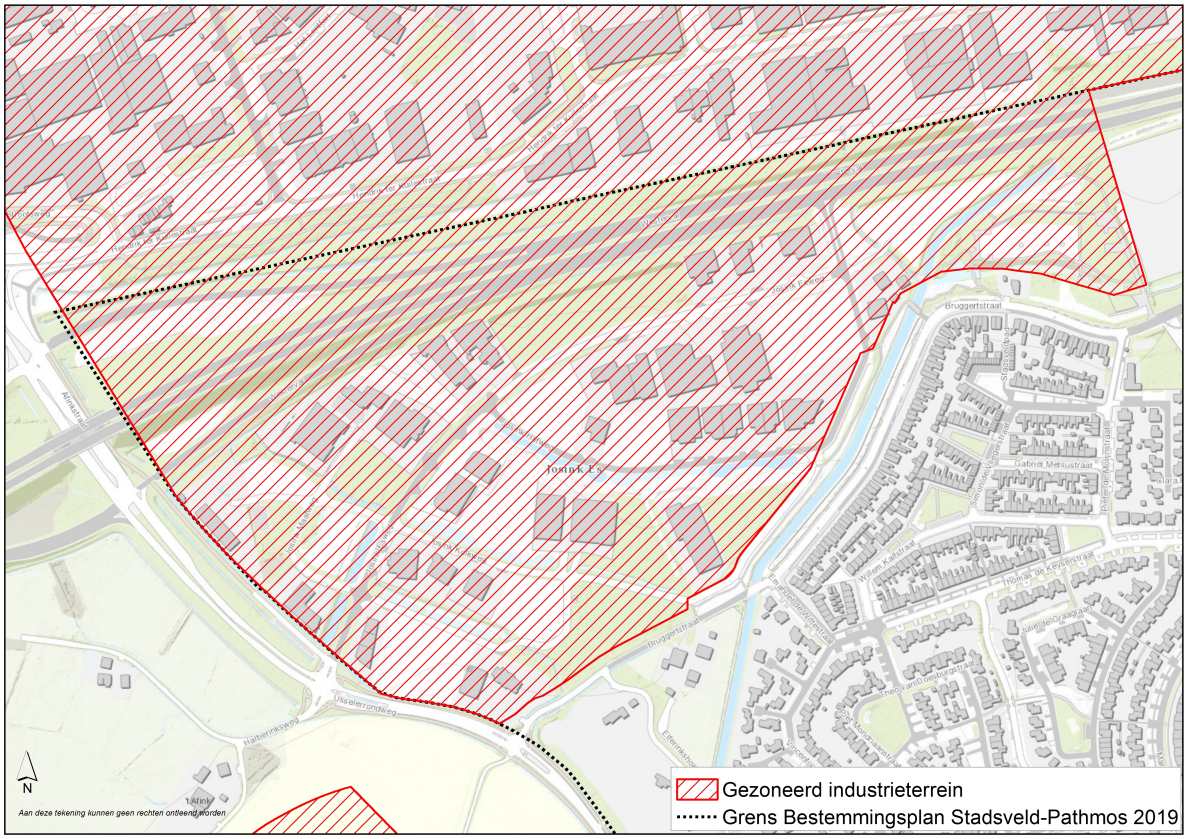
In het plangebied liggen diverse wegen met een geluidszone. Echter maakt voorliggend plan bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij geluidgevoelige objecten worden toegestaan op locaties waar eerder geen geluidgevoelige functies waren toegestaan. Bij de herontwikkeling aan de Thomas de Keijserstraat (zie paragraaf 3.7) wordt een deel van de nieuwe woningen verder van de weg geplaatst dan de bestaande woningen. Dit is positief voor de geluidbelasting op de gevels. Een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk voor voorliggend bestemmingsplan.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn (afstand 300m en verder, waarbij meest nabijgelegen objecten bedrijventerrein betreft). Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege railverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

Industrielawaai

Binnen de grenzen van het plangebied is een deel van het op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein "Havengebied/Usselerhalte" gelegen. Het betreft bedrijventerrein Josink Es. Zie onderstaande afbeelding voor het gezoneerde terrein in combinatie met de plangrens van voorliggend plan.



Afbeelding 4.1 Geluidgezoneerd industrieterrein

Binnen het gezoneerde industrieterrein mogen zich geluidzoneringsplichtige inrichtingen vestigen. Rond het gezoneerde industrieterrein ligt een geluidszone. Deze blijft ongewijzigd in voorliggend bestemmingsplan. De gezamenlijke geluidsbelasting vanwege alle inrichtingen op het industrieterrein mag niet meer bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde op de zonegrens. Daarmee blijft de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein ongewijzigd.

Binnen de geluidzone zijn woningen, maatschappelijke functies, recreatieve functies en sportfuncties gesitueerd. Binnen de geluidszone worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Dit geldt ook al voor het vigerende bestemmingsplan "Stadsveld-Pathmos 2009". In voorliggend bestemmingsplan is deze geluidzone overgenomen en daarmee is geregeld dat er bij recht geen nieuwe geluidgevoelige functies zijn toegestaan. Onderzoek naar industrielawaai hoeft niet te worden uitgevoerd.

Conclusie Wet geluidhinder

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

4.1.5 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 **"Stadsveld - Pathmos 2019**" is niet gelegen in de nabijheid van het vliegveld Twente en is ook niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld. Een nadere toetsing aan het Luchthavenbesluit vanwege luchtverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Luchtverkeerslawaai

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

4.1.6 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 "Stadsveld - Pathmos 2019"

Het bestemmingsplan **"Stadsveld - Pathmos 2019**" is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande situatie is vastgelegd. Dit betekent ook dat de in dit plan geprojecteerde bestemmingen niet wezenlijk afwijken van die in het vigerende bestemmingsplan.

Bij een plan is sprake van 'Niet in betekenende mate' als het plan valt onder de categorieën van gevallen zoals genoemd in de Regeling Niet in betekenende mate. Onder deze categorieën vallen onder andere woningbouwplannen tot 1500 woningen en de ontwikkeling van kantoorlocaties tot 100.000 m^2.

De ontwikkelingen die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt zijn (netto) dermate kleine ontwikkelingen dat deze ruim onder de aantallen van de categorieën van gevallen blijven. Voorliggend plan betreft een plan waarbij sprake is van een 'niet in betekenende mate' van verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie luchtkwaliteit

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

4.1.7 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 (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan een kans van 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}).

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

actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen verantwoord moeten worden.

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

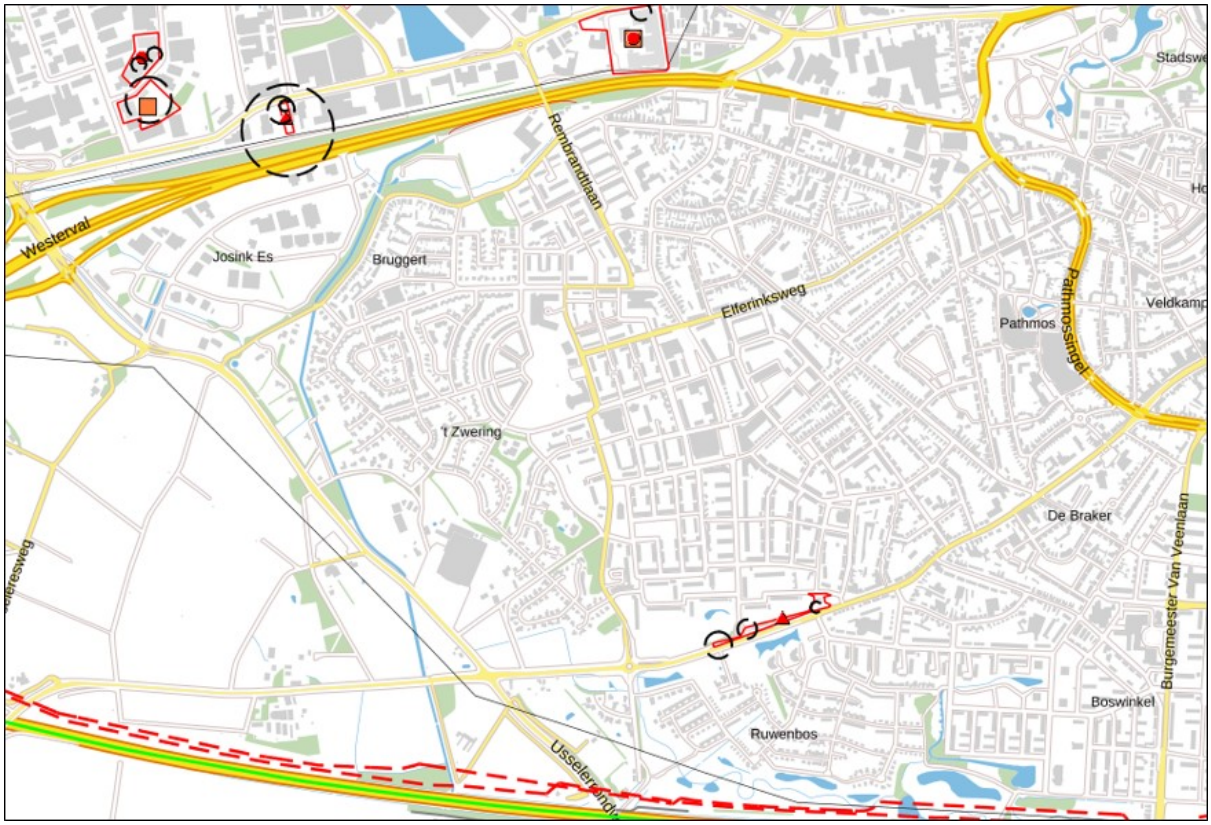
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Stadsveld - Pathmos 2019**" is als enige risicovolle inrichting een LPG-tankstation gevestigd aan de Haaksbergerstraat, op de zuidelijke grens van het plangebied. Deze is in onderstaande afbeelding weergegeven (rood driehoekje), inclusief de bijbehorende (10-6) plaatsgebonden risicocontouren (zwarte cirkels). Deze contouren betreffen (van links naar rechts in de afbeelding) een 35 meter-contour rond het LPG-vulpunt, 25 meter rond de ondergrondse LPG-tank en 15 meter rond de LPG-afleverzuil. De plaatsgebonden risicocontouren zijn opgenomen op de planverbeelding.

Ten noordwesten van het plangebied, aan de Hendrik ter Kuilestraat 195, ligt een LPG-tankstation met een bovengronds LPG-reservoir waarvan de plaatsgebonden risicocontour (10-6) 120 meter bedraagt. Deze contour ligt voor een klein deel binnen het plangebied.

Het invloedsgebied met betrekking tot het groepsrisico is voor beide LPG-tankstations 150 meter vanaf het LPG-vulpunt en -reservoir (tank).

Het plan maakt geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk binnen deze contouren en leidt niet tot een relevante wijziging van het aantal aanwezigen in het invloedsgebied. Er zijn dan ook geen relevante consequenties van het bestemmingsplan met betrekking tot het plaatsgebonden risico en groepsrisico als gevolg van inrichtingen.



Afbeelding 4.2: Inrichtingen met risicovolle activiteiten en transport van gevaarlijke stoffen (bron: risicokaart.nl)

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied liggen dergelijke leidingen niet. Ten zuiden van het plangebied, langs de A35, liggen wel hogedruk aardgasleidingen (rode stippellijnen in afbeelding 4.2).

Voor de leidingen zijn berekeningen in Carola uitgevoerd (rapport Carolaberekeningen Enschede van juni 2014). Uit deze berekeningen blijkt dat de leidingen ter hoogte van het plangebied geen PR 10-6 contour kennen (daarmee dus niet relevant voor dit bestemmingsplan) en dat het groepsrisico onder de 25% van de oriënterende waarde ligt. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een relevante invloed kunnen hebben op het groepsrisico van de betreffende buisleidingen.

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. 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 **"Stadsveld - Pathmos 2019**" liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ten zuiden van het plangebied (ca 300m en verder) ligt de A35. De A35 is in het Basisnet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. De A35 kent geen 10-6 contour voor wat betreft het plaatsgebonden risico en geen invloedsgebied / plasbrand-aandachtsgebied over het plangebied. Een nadere toetsing aan het Basisnet Weg kan achterwege blijven.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Stadsveld - Pathmos 2019**" 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 **"Stadsveld - Pathmos 2019**" of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor. Een nadere toetsing aan het Basisnet Spoor kan daarmee achterwege blijven.

Gebruik van luchthavens

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

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Stadsveld - Pathmos 2019**" is hemelsbreed op ca. 5,5 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

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

4.2 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. Hierna wordt eerst ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten die de gemeente hanteert ten behoeve van een goede waterhuishouding. Deze gelden ook bij nieuwe ontwikkelingen. Vervolgens wordt aangegeven hoe dit concreet in het bestemmingsplan is meegenomen.

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buien. 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 hemelwater. 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 "Stadsveld - Pathmos 2019" (conserverend plan)

Het bestemmingsplan **"Stadsveld - Pathmos 2019**" is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande situatie is vastgelegd. Dit betekent ook dat de in dit plan geprojecteerde bestemmingen niet wezenlijk afwijken van die in het geldende bestemmingsplan. Voor mogelijke ontwikkelingen die in de toekomst kunnen worden uitgevoerd op basis van voorliggend plan, geldt het hiervoor genoemde beleid.

Zoals beschreven in paragraaf 3.7 zijn er enkele concrete projecten aan de orde in het plangebied. Eén van deze projecten betreft de Stadsbeek. In het bestemmingsplan wordt deze beschermd met een specifieke dubbelbestemming "Waterstaat - Watersystemen Enschede", voorzover de exacte ligging van de beek bekend is. Ook de vijver in het Thomas Ainsworthpark (in Pathmos) krijgt deze dubbelbestemming.

Bij de overige genoemde projecten en ontwikkelmogelijkheden zijn geen bijzonderheden aan de orde. Bij nieuwbouw, zoals de beoogde woningbouw aan de Van Ostadestraat (locatie voormalige muziekschool) moet voldaan worden aan de regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zodat voldoende water wordt geborgen en/of in de bodem geïnfiltreerd, bij voorkeur op eigen grond. Deze regels zijn opgenomen in artikel 35.2.

Conclusie

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

4.3 Natuur

4.3.1 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 en een plan-milieu effect rapportage (planm.e.r.) te worden uitgevoerd.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied “Stadsveld - Pathmos 2019”

Het plangebied ligt grotendeels in de bebouwde kom van Enschede. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden "Buurserzand & Haaksbergerveen", "Witte Veen" en "Aamsveen" zijn op respectievelijk ruim 4,5 kilometer ten zuidwesten, ruim 5 kilometer ten zuiden en ruim 5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied gelegen. Gelet op de grote afstand tot Natura 2000-gebieden en het feit dat voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is en (netto) geen relevante nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, kan een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden achterwege blijven.

4.3.2 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 “Stadsveld - Pathmos 2019”

Algemene verwachting beschermde soorten in het plangebied

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Enschede, met aan de zuidwestelijke rand, langs de Usselerrondweg, een overgangszone naar het buitengebied. Over het algemeen is er geen sprake van specifieke soortenrijkdom. Grote oude parken ontbreken, alsook ecologisch interessante waterpartijen. In de oude huizen en in de groene lijnstructuren komen naar alle waarschijnlijkheid wel vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger voor.

Bedrijventerrein Josink Es en de zuidwestelijke rand bieden wel mogelijkheden voor de aanwezigheid van meer bijzondere en/of beschermde soorten. Ten westen van het plangebied is een open akkercomplex aanwezig (Usseleres), waar jaarrond beschermde roofvogels als steenuil, torenvalk, buizerd en kerkuil

worden waargenomen. Vleermuizen gebruiken de bomen in de groene lijnstructuren in het plangebied, met name langs de Usselerrondweg en in de Josink Es om zich oriënteren. Vogels en kleine grondgebonden zoogdieren gebruiken deze structuren om in te schuilen, te nestelen of als voedselbron. Ook voor deze dieren geldt dat ze de groene lijnstructuren kunnen gebruiken om van het stedelijke gebied naar het buitengebied van Enschede te migreren.

Beschermde soorten in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Het bestemmingsplan “Stadsveld - Pathmos 2019” is overwegend conserverend van aard. Zoals beschreven in paragraaf 3.7 zijn er enkele concrete projecten aan de orde in het plangebied. Voordat een vergunning kan worden verleend zal worden bekeken of beschermde soorten effecten kunnen ondervinden. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als gebouwen worden gesloopt en/of beplanting wordt gerooid. Slopen en rooien kan onafhankelijk van het bestemmingsplan, tenzij het bestemmingsplan dit expliciet verbiedt in bepaalde gevallen (bijv. vanuit cultuurhistorie).

Zoals aangegeven zal de voormalige school aan de Wethouder Nijhuisstraat 70-70A/Paulus Moreelsestraat 19 gesloopt worden. Er is een vleermuisonderzoek gaande. Dit moet afgerond zijn voordat er gesloopt kan worden. Aan de Thomas de Keyserstraat worden drie appartementengebouwen gesloopt. Ook hier moet voorafgaand aan de sloop bekeken worden of er mogelijk effecten op beschermde soorten kunnen optreden. Zo ja, dan is er flora- en fauna-onderzoek nodig voordat de sloop uitgevoerd kan worden. Dit zelfde geldt voor andere ruimtelijke ontwikkelingen (vooral bij sloop en rooien van bomen), ook als deze binnen het bestemmingsplan passen.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt op voorhand, voor wat betreft de bescherming van planten- en diersoorten, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming kan in het ader van dit bestemmingsplan achterwege blijven.

4.3.3 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 plangebied overlapt niet met het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN liggen op een kleine kilometer ten noordwesten van het plangebied. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

4.3.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de beschermde gebieden volgens de Wet natuurbescherming en het NNN en de beschermde plant- en diersoorten geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

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

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

In het bestemmingsplan "Stadsveld - Pathmos 2019" is gekozen voor het onder a. genoemde "traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan" dat nagenoeg geheel de bestaande ruimtelijke en planologische situatie vastlegt.

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 de paragraaf 5.3 wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Stadsveld - Pathmos 2019" is gekozen.

5.2 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 **"Stadsveld - Pathmos 2019**".

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

5.3 Beschrijving van het plan

5.3.1 Bestemmingen

Agrarisch - Stadsrandzone (artikel 3)

Deze bestemming ligt aan de westzijde van het plangebied, op de overgang van de stad Enschede naar het buitengebied. Binnen deze bestemming is vooral agrarisch gebruik toegestaan en zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van de gronden waar een specifieke aanduiding op ligt.

Bedrijf (artikel 4)

De bestemming "Bedrijf" is toegekend aan verspreid in het plangebied aanwezige bedrijven. Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn standaard bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de Lijst van bedrijfstypen in bijlage 1 bij de planregels. Bedrijfstypen die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 zijn door hun aard en invloed van de milieubelasting toelaatbaar in de onmiddellijke nabijheid van woningen. Bedrijfstypen die niet zijn genoemd in de lijst, maar waarvan kan worden aangetoond dat zij een vergelijkbare hinder (of minder) veroorzaken dan bedrijfstypen die wel in de lijst zijn genoemd kunnen via een binnenplanse afwijking worden toegestaan. Bedrijfstypen die niet zijn toegestaan binnen deze bestemming zijn: risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten met een risicocontour voor gevaar en/of externe veiligheid), geluidzoneringsplichtige inrichtingen (grote lawaaimakers die alleen op geluidgezoneerde bedrijventerreinen zijn toegestaan), vuurwerkbedrijven en garagebedrijven (verkoop en onderhoud en/of reparatie van motorvoertuigen).

Bestaande bedrijfsactiviteiten en functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd. Ook binnen andere bestemmingen kunnen functie-aanduidingen gelden. Dit wordt daarom niet meer bij alle bestemmingen herhaald in het navolgende.

Bedrijf - Verkoop motorbrandstoffen met lpg (artikel 5)

Dit artikel is opgenomen ter plaatse van het tankstation aan de Haaksbergerstraat vanwege de specifieke activiteiten van dit bedrijf. Vanwege de verkoop van lpg zijn tevens externe veiligheidszones opgenomen. Binnen die zones zijn nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten niet toegestaan.

Bedrijventerrein (artikel 6)

De bestemming "Bedrijventerrein" is toegekend aan het bedrijventerrein Josink Es en aan 'Het Poolman', in het noordoosten van het plangebied (ten zuiden van de Westerval). Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de Lijst van bedrijfstypen in bijlage 1 bij de planregels. Op bedrijventerrein Het Poolman is tevens volumineuze detailhandel toegestaan.

De bedrijventerreinen zijn inwaarts gezoneerd, gerekend vanaf de woningen buiten de bedrijventerreinen. Dat betekent dat bedrijfsactiviteiten in de hogere milieucategorieën alleen op ruime afstand van de woningen zijn toegestaan, tenzij het gaat om bedrijfsactiviteiten die op basis van maatwerk binnen de van toepassing zijnde richtafstand tot woningen aanwezig mogen zijn.

Bedrijfstypen die niet zijn toegestaan binnen deze bestemming zijn: risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten met een risicocontour voor gevaar en/of externe veiligheid), vuurwerkbedrijven en garagebedrijven (verkoop en onderhoud en/of reparatie van motorvoertuigen). Geluidzoneringsplichtige inrichtingen (grote lawaaimakers die alleen op geluidgezoneerde bedrijventerreinen zijn toegestaan) zijn alleen op bedrijventerrein Josink Es toegestaan. Zoals aangegeven in paragraaf 4.1.4 is dit bedrijventerrein onderdeel van het op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein "Havengebied/Usselerhalte".

Centrum (artikel 7)

De bestemming 'Centrum' is toegekend aan gronden aan de Wethouder Nijhuisstraat, de Akkerstraat en het Oogstplein. Hier zijn gebouwen aanwezig waar in de plint diverse functies aanwezig zijn en op de verdiepingen woningen zijn gerealiseerd. De gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor wonen op de verdieping (met beroep of bedrijf aan huis), detailhandel, cultuur & ontspanning, publieksdienstverlening, horeca en ambachtelijke bedrijvigheid. Voor zover er op de aanwezige verdiepingen wordt gewoond 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'.

Cultuur & Ontspanning - Speeltuin (artikel 8)

De bestemming 'Cultuur & Ontspanning - Speeltuin' is toegekend aan speeltuinen. Gebouwen zijn hier over

het algemeen slechts beperkt toegestaan.

Detailhandel (artikel 9)

De bestemming 'Detailhandel' is toegekend aan de winkelpanden die verspreid liggen in het plangebied. De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel op de begane grond en voor wonen (met beroep of bedrijf aan huis) op de eventuele daarboven gelegen verdiepingen. Ook is dienstverlening bij recht toegestaan op gronden met de bestemming 'Detailhandel'.

Voor zover er op de aanwezige verdiepingen wordt gewoond 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'.

Detailhandel - Tuincentrum (artikel 10)

Deze bestemming geldt ter plaatse van het tuincentrum aan de westzijde van het plangebied. Hier is een tuincentrum toegestaan met bijbehorende bouwwerken. Tevens gelden regels voor de verkoop van nevenartikelen en voor ondergeschikte horeca.

Groen (artikel 11)

De bestemming "Groen" is toegekend aan de structurele openbare groenvoorzieningen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, voet- en fietspaden en in-/uitritten toegestaan.

Horeca (artikel 12)

De bestemming 'Horeca' is op enkele percelen van toepassing. Deze gronden zijn bestemd voor horecabedrijven als genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Horeca van de Lijst van bedrijfstypen in bijlage 1 bij de planregels.

Kantoor (artikel 13)

De bestemming 'Kantoor' geldt voor één kantoor in het noorden van het plangebied. De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor zakelijke dienstverlening.

Maatschappelijk (artikel 14)

Op enkele plaatsen in het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke basisfuncties. Dit zijn buurt- of wijkgerichte functies met weinig invloed op het woon- en leefklimaat, zoals een apotheek of een praktijkruimte.

Maatschappelijk - Onderwijs (artikel 15)

De bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' is toegekend aan diverse scholen in het plangebied, inclusief bijbehorende gymzalen, fietsenstallingen et cetera. Op deze gronden zijn naast onderwijs ook kinderopvang en maatschappelijke basisfuncties toegestaan.

Maatschappelijk - Religie (artikel 16**)**

Deze bestemming is toegekend aan religieuze voorzieningen. Hier zijn onder andere religieuze diensten, uitvaart- en rouwdiensten en andere activiteiten op maatschappelijke-religieus vlak toegestaan. Op deze gronden zijn ook maatschappelijke basisfuncties toegestaan.

Maatschappelijk - Verenigingsleven (artikel 17)

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen voor het verenigingsleven, zoals de scouting in het noorden van het plangebied (ten zuiden van Westerval). Op deze gronden zijn ook maatschappelijke basisfuncties toegestaan.

Maatschappelijk - Zorginstelling (artikel 18)

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' zijn zorginstellingen toegestaan. Op deze gronden zijn naast zorginstellingen ook kinderopvang en maatschappelijke basisfuncties toegestaan.

Sport (artikel 19)

De bestemming "Sport" is toegekend aan het sportveld in het noorden van het plangebied, aan de Pathmoshal en aan een kleine gymzaal midden in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn sportvoorzieningen toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Sport van de Lijst van bedrijfstypen in de bijlagen bij de planregels. Sportvoorzieningen die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 zijn door hun aard en invloed van de milieubelasting toelaatbaar in de onmiddellijke nabijheid van woningen. Daarnaast zijn het huidige veldsportcomplex (incl. verlichting) in het noorden van het plangebied en de Pathmoshal in het noordoosten van het plangebied toegestaan op basis van de planregels.

Verder geldt dat sportvoorzieningen die niet zijn genoemd in de lijst, maar waarvan kan worden aangetoond dat zij een vergelijkbare hinder (of minder) veroorzaken dan sportvoorzieningen die wel in de lijst zijn genoemd kunnen, via een binnenplanse afwijking kunnen worden toegestaan.

Sport - Manege (artikel 20)

De bestemming "Sport - Manege" is toegekend aan de gronden ter plaatse van de manege aan de westzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming is een manege toegestaan met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Ook is hier een functie-aanduiding opgenomen ten behoeve van een paardenfokkerij.

Verkeer (artikel 21)

De bestemming "Verkeer" is toegekend aan de hoofdverkeerswegen in het plangebied, met de daarbij behorende gronden, bouwwerken en voorzieningen.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 22)

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.

Water (artikel 23)

De bestemming "Water" is alleen toegekend aan de Usselerstroom. Deze ligt in het westen/noordwesten van het plangebied. Op gronden met de bestemming "Water" mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Wonen (artikel 24)

De bestemming “Wonen” is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in zowel grondgebonden woningen als woongebouwen, al dan niet in

combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Binnen deze bestemming zijn op veel plaatsen functie-aanduidingen aanwezig die aanvullend gebruik mogelijk maken, zoals horeca, detailhandel, dienstverlening.

Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' (tenzij al bestaand voor/op 13 november 2017). 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'.

5.3.2 Dubbelbestemmingen

Leiding - Hoogspanningsverbinding (artikel 25)

De dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" is toegekend aan de 'belemmerde strook' rond de bovengrondse hoogspanningsverbinding (110 kv) die net ten noorden van het plangebied ligt. De strook is 25 meter breed, gemeten vanuit het hart van de hoogspanningsverbinding. Op deze gronden is de realisatie van bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer dit geen nadelige gevolgen kan hebben voor de functionaliteit en de veiligheidssituatie van de hoogspanningsverbinding en na instemming van de leidingbeheerder.

Waarde - Cultuurhistorie (artikel 26)

De dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" is toegekend aan de gebieden die in de gemeentelijke structuurvisie Cultuurhistorie zijn aangewezen als planologisch te beschermen cultuurhistorisch waardevolle samenhangende gebieden en ensembles. Binnen deze dubbelbestemming is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning bouwkundige wijzigingen aan bebouwing aan te brengen die consequenties kunnen hebben voor het uitwendige karakter van het betreffende gebouw/object. Deze bescherming is wat strenger dan bij aanduiding 'karakteristiek'. Naast de hoofdvorm zijn onder andere ook de dakhelling en de gevelindeling (positie van ramen, deuren etc) beschermd.

Ook is de zichtbare 'buitenruimte' (vanuit openbaar gebied) beschermd door middel van een omgevingsvergunningplicht voor diverse andere werken (geen bouwwerken). Dit geldt bijvoorbeeld voor het kappen van bomen en het verharden van onverhard gebied.

Voordat een omgevingsvergunning voor bouwkundige wijzigingen of andere vergunningplichtige werken kan worden verleend vragen burgemeester en wethouders eerst advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

Waterstaat - Watersystemen Enschede (artikel 27)

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de Stadsbeek voorzover de exacte ligging van de beek bekend is (incl. 'Pinkelplein') en de vijver in het Thomas Ainsworthpark (in Pathmos), omdat dit belangrijke onderdelen zijn van de waterhuishouding van Enschede worden deze beschermd in het plan.

Op gronden met de bestemming "Waterstaat - Watersystemen Enschede" mag alleen worden gebouwd ten behoeve van essentiële onderdelen van de waterhuishouding van Enschede tenzij het gaat om vervanging/vernieuwing van bestaande bebouwing of normaal onderhoud of beheer. Voor diverse andere werken (geen bouwwerken) is een omgevingsvergunning nodig, zoals het aanleggen of dempen van een watergang of het verharden van onverhard gebied.

5.3.3 Gebiedsaanduidingen

Geluidzone

De aanduiding geluidzone is gelegen op de gronden in het noorden van het plangebied. Deze gronden liggen binnen de geluidzone van een geluidgezoneerd industrieterrein waar Josink Es onderdeel van is. Binnen deze zone zijn nieuwe geluidgevoelige objecten en/of terreinen niet (zomaar) toegestaan.

Veiligheidszone -lpg

De aanduiding Veiligheidszone - lpg is gelegen op de gronden binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR

10^{-6}) van de lpg afleverzuil, het lpg-vulpunt en de lpg-tank van een lpg-tankstation aan de Haaksbergerstraat. Binnen deze zone zijn nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten niet (zomaar) toegestaan.

Archeologisch onderzoeksgebied a

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied a" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 500 m^2 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

Archeologisch onderzoeksgebied b

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied b" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m^2 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

Cultuurhistorische structuur

Binnen deze gebiedsaanduiding wordt enerzijds de structuur van aanwezige bebouwing beschermd en anderzijds (net als bij dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie') de zichtbare buitenruimte. Voor de sloop van zichtbare bebouwing geldt een omgevingsvergunningplicht. Deze bebouwing mag alleen worden gesloopt als bij vervangende nieuwbouw de structuur gerespecteerd wordt.

Net als bij de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' geldt dat de zichtbare 'buitenruimte' (vanuit openbaar gebied) beschermd is door middel van een omgevingsvergunningplicht voor diverse andere werken (geen bouwwerken). Dit geldt bijvoorbeeld voor het kappen van bomen en het verharden van onverhard gebied.

Voordat een omgevingsvergunning voor sloop (en nieuwbouw) of andere vergunningplichtige werken kan worden verleend vragen burgemeester en wethouders eerst advies aan de cultuurhistorisch deskundige. Om dit afwegingsproces (en ook de selectiecriteria voor het aanwijzen) helder te maken wordt de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' geactualiseerd, zodat deze eveneens kan worden toegepast bij cultuurhistorische structuren. Omgevingsvergunningaanvragen voor sloop (en nieuwbouw) of andere vergunningplichtige werken binnen de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische structuur' kunnen daardoor getoetst worden aan deze beleidsregel.

Ook kunnen er panden/objecten binnen de structuur liggen die op zichzelf waardevol (beeldbepalend) zijn. Deze krijgen aanvullend de aanduiding 'karakteristiek' (zie paragraaf 5.3.4 onder ' bouwaanduidingen').

5.3.4 Overige aanduidingen

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

Bouwvlak:

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

Functieaanduidingen:

Functieaanduidingen worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een gedeelte van een

bestemming nader in te kaderen danwel breder te maken. Zo kan met een functieaanduiding worden aangegeven dat ter plaatse alleen een bepaalde functie is toegestaan, juist expliciet is uitgesloten of aanvullend op een bestemming is toegestaan.

Bij functieaanduidingen gaat het vaak om het passend bestemmen van een aanwezige, niet (geheel) bij de bestemming passende functie, zoals de functieaanduiding 'garageboxen' binnen de bestemming 'Wonen' om aan te geven waar binnen de woonbestemming garageboxen zijn toegestaan. Daarnaast kunnen functieaanduidingen worden gebruikt om aan te geven dat op een bepaalde locatie binnen een bestemming functies op boven elkaar gelegen verdiepingen zijn toegestaan, zoals een kantoor onder woningen.

Bouwaanduidingen:

Bouwaanduidingen worden gebruikt om specifieke aanwijzingen te geven over de gewenste wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. Bijvoorbeeld of gebouwen vrijstaand moeten worden gebouwd of juist aaneengebouwd, of er bijvoorbeeld een kap verplicht is of juist een plat dak. Ook zijn er bouwaanduidingen voor bijzondere bouwwerken, zoals een antennemast.

Gebouwen die beeldbepalend zijn in verband met cultuurhistorie en buiten de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' liggen, hebben de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Deze liggen verspreid in het gebied en kunnen ook voorkomen binnen de gebiedsaanduiding 'Cultuurhistorische structuur' (zie paragraaf 5.3.3). Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van deze bouwwerken geldt een omgevingsvergunningplicht. Bij de beoordeling of deze vergunning kan worden verleend wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie'.

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.

5.3.5 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 28)

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 29)

In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen die voor het hele plangebied gelden of voor gronden waarvoor dit in de bestemming is aangegeven. In voorliggend plan gelden voor veel bestemmingen algemene bouwregels voor het bouwen van alle gebouwen en overige bouwwerken. Bij regels voor het hele plangebied gaat het onder andere om het onderkelderen van gebouwen en terreinen, het bouwen van nutsvoorzieningen, het realiseren van appartementen en de bescherming van bomen.

algemene gebruiksregels (artikel 30)

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 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 (tenzij gelegen op een gezoneerd industrieterrein) en het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als risicovolle inrichting.

algemene aanduidingsregels (artikel 31)

Het artikel met algemene aanduidingsregels bevat de regels voor de diverse gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan (zie paragraaf 5.3.3).

algemene afwijkingsregels (artikel 32)

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

algemene wijzigingsregels (artikel 33)

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

algemene procedureregels (artikel 34)

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

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

5.3.6 Overige regels (artikel 34)

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

Parkeren

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

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

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.

5.3.7 Flexibiliteit

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

Afwijkingsregels

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

Wijzigingsbevoegdheden

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

Afwegingskader
Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid wordt het algemene beoordelingskader gehanteerd zoals in onderstaand overzicht is weergegeven. Daarnaast kunnen voor toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid nog specifieke toepassingscriteria gelden. Op deze wijze worden aanvragen zoveel mogelijk op dezelfde criteria beoordeeld en geeft het gebruikers/eigenaren van gronden in het plangebied meer duidelijkheid en rechtszekerheid over de toepassing van de flexibiliteitmogelijkheden in de planregels.

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

Woon- en leefklimaat:

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

Straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

Verkeersveiligheid:

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

Sociale veiligheid:

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

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

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

Milieusituatie:

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

Cultuurhistorische waarde:

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

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

5.3.8 De Lijst van bedrijfstypen

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

De Lijst van bedrijfstypen

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

Deze richtafstanden gaan in eerste instantie uit van het aanhouden van een afstand tot functies binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, kantoren, winkels) voor. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van

het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden in de Lijst van bedrijfstypen.

Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met een matige tot sterke functiemenging, kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verminderd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

milieucategorie	**richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk (in gemengd gebied kan 1 afstandsstap teruggeschaald worden)**
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Tabel: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

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

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

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

Specifieke opslagen en installaties

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

5.4 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 diverse functies die in het plangebied voorkomen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en bij geconstateerde afwijkingen eventueel gelegaliseerd kunnen worden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie juridisch vast te leggen. Het accent ligt dan ook voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie. De gemeente biedt binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden met financiële consequenties voor de gemeente. Er is dan ook geen exploitatieopzet bij het plan gevoegd. Gelet hierop kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© November 2020, gemeente Enschede

enschede.nl