

Toelichting

**Bestemmingsplan
Walhofstraat-Drienerweg**

Status: Vastgesteld

Walhofstraat-Drienerweg

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende juridische regelingen	5
1.4 Wettelijk kader	6
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure	7
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	8
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	8
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	8
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	10
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	14
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	14
3.2 Cultuurhistorie	16
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	18
4.1 Toekomstige situatie	18
4.2 verkeer	19
4.3 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)	19
4.4 Welstand en beeldkwaliteit	21
4.5 Duurzaamheid	22
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	25
5.1 Milieu	25
5.2 Water	32
5.3 Natuur	33
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	36
6.1 Algemeen	36
6.2 Indeling planregels	36
6.3 Beschrijving van het plan	37
6.4 Handhaving	43
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

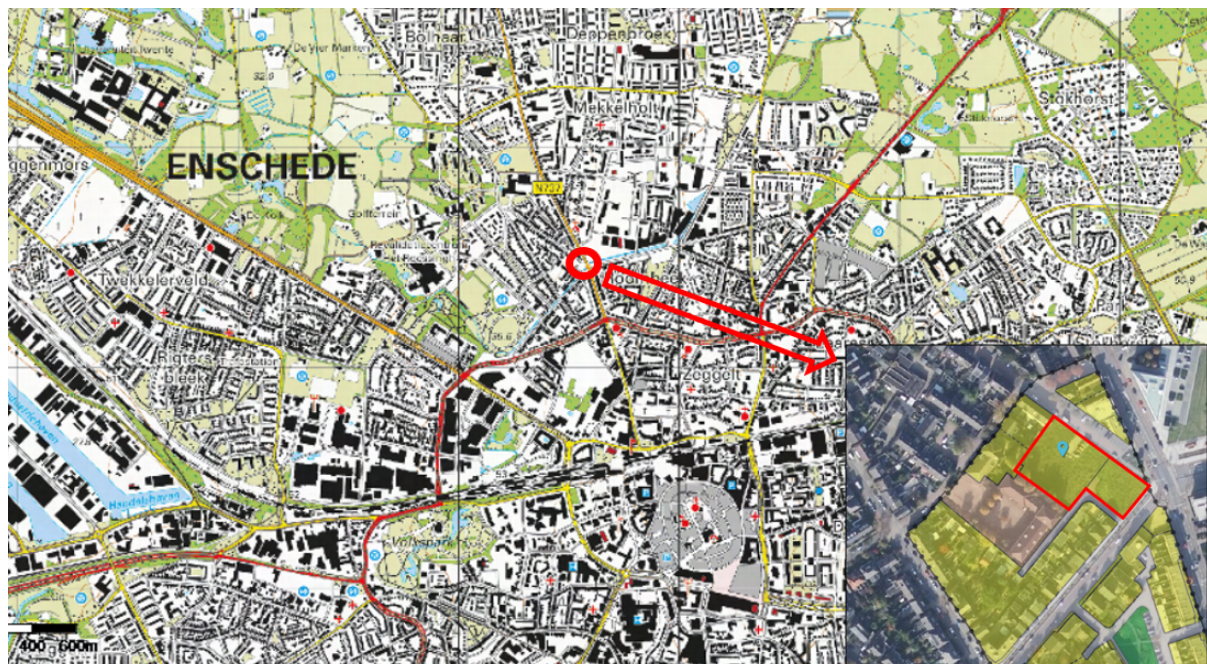
1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “**Walhofstraat-Drienerweg**” heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 6 appartementen en 17 grondgebonden woningen mogelijk.. Van deze woningen/appartementen zijn er 15 bestemd voor sociale huur.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan “**Walhofstraat-Drienerweg**” betrekking heeft wordt globaal begrensd door de Drienerweg in het noorden, de Deurningerstraat in het oosten, de Walhofstraat in het zuiden, het Binnenhof in het westen en ligt in het stadsdeel Noord.



Plangebied



Schets van de invulling van het terrein. Blauw gearceerd van de Woonplaats. Het rechtergedeelte met 9 grondgebonden huurwoningen en 1 appartementencomplex met 6 huurappartementen. Linkergedeelte (roodbruin gearceerd) zijn 8 koopwoningen.

1.3 Geldende juridische regelingen

1.3.1 Bestemmingsplan "Deurningerstraat"

Het plangebied valt in het bestemmingsplan "Deurningerstraat", dat op 20 april 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Op 2 juni 2015 is het bestemmingsplan in werking getreden.

In het bestemmingsplan "Deurningerstraat" heeft het plangebied een woonbestemming en is het verdeeld in twee gedeelten. De gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuisen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, garageboxen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

Op beide delen mogen er zeven wooneenheden worden gebouwd. Op het meest oostelijke deel mag een gebouw met een maximale hoogte van 13 meter worden gebouwd. Op het westelijke deel een gebouw met een maximale hoogte van 10 meter. Beide delen hebben de functieaanduiding 'verblijfsgebied'. Daarbij is een voor een ieder toegankelijke verblijfsruimte toegestaan die is bestemd voor (de aanleg van) erfopsluitingswegen, pleinen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, overig straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

Daarnaast ligt er over het plangebied een gebiedsaanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b". Ter plaatse van deze aanduiding mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden opgericht die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m². Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien wordt aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.

1.3.2 Bestemmingsplan "Parkeren Enschede"

Dit "paraplu"bestemmingsplan (in procedure ten tijde van de opstelling van voorliggend ontwerp bestemmingsplan), zorgt ervoor 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. De werking van bestemmingsplan "Parkeren Enschede" vervalt met de inwerking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

1.3.3 Bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen"

Het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2018" met de daarbij behorende regels is op 30 september 2019 vastgesteld. Het bestemmingsplan is de ruimtelijke vertaling van het beleidskader 'Urbaan Wonen' en heeft als doel om ongewenste ontwikkelingen op het gebied van toevoeging van studio's en appartementen tegen te houden. Op grond van de regels is het verboden om het gebruik (inclusief eventueel noodzakelijke bouwactiviteiten) van gronden en bouwwerken met een woonbestemming of -aanduiding te wijzigen in appartementen en studio's. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod door verlening van een omgevingsvergunning voor nieuwe appartementen en studio's die voldoen aan de in het beleidskader 'Urbaan Wonen' neergelegde kwaliteitscriteria.

In het plangebied worden 6 appartementen en 17 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. De appartementen hebben een bruto vloeroppervlakte groter dan 75 m².

De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. De werking van bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" vervalt met de inwerking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

1.3.4 Bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede"

Dit "paraplu" bestemmingsplan is vastgesteld op 13 november 2017. Het plan geldt als aanvulling op alle geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede". Het aandeel onzelfstandige bewoning kan van invloed zijn op de leefbaarheid van de buurt of de wijk. In combinatie met andere factoren, zoals een zwakke sociaal-economische structuur of de aanwezigheid van veel kwetsbare groepen of een diversiteit aan leefstijlen, komt het woon- en leefklimaat in bepaalde buurten en wijken in Enschede onder druk te staan. Dit bestemmingsplan richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning. Regulering vindt plaats om concentratie van onzelfstandige bewoning tegen te gaan. Hiermee wordt voorkomen dat de druk op het woon- en leefklimaat en daarmee de druk op de leefbaarheid verder toeneemt voor zover de factoren een relatie hebben met onzelfstandige bewoning.

De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. De werking van het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" vervalt met de in werking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

1.3.5 Bestemmingsplan "Cultuurhistorie"

Dit "paraplu" bestemmingsplan is vastgesteld op 6 februari 2017. Het plan geldt als aanvulling op alle geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie". Het plangebied van voorliggend plan valt daar binnen. Het plangebied valt geheel binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - cultuurhistorie'. Er zijn echter geen gebouwen aangeduid als 'karakteristiek'. Er zijn daarom geen regels doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan.

1.3.6 Bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones"

Dit "paraplu" bestemmingsplan, 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. De werking van het paraplu-bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)" vervalt met de inwerking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

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 één 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 **“Walhofstraat-Drienerweg”** is geen erkend wijkorgaan actief.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan het Waterschap (Watertoets). Het Waterschap heeft een positief advies uitgebracht over de wijze waarop wordt omgegaan met het water.

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: **“Walhofstraat-Drienerweg”** in voorbereiding te nemen op 27 april 2022 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis” en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

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

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Walhofstraat-Drienerweg”** en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op **(datum)** gepubliceerd in “Huis aan Huis”, op de website van de gemeente Enschede en in de Staatscourant.

Zienswijzen

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt dat als bijlage bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Rechtsbescherming

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

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 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 dichterbij 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

De beoogde bestemmingswijziging valt niet onder één van de in het beleid en de regels van het Rijk genoemde nationale belangen.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

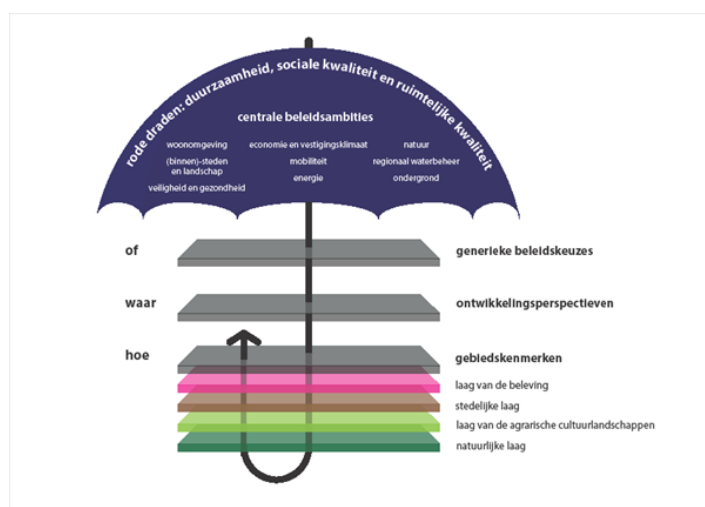
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor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

De hoofdambitie van de visie is, net als in de oorspronkelijke omgevingsvisie van 2009, een toekomstvast 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 (gebiedskenners)

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



Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

- Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel. Dit heeft zij gevat onder de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een nadere invulling van de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking 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.

Gebiedskkenmerken (hoe)

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

In het resterende deel van deze paragraaf wordt nader ingegaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskkenmerken.

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

Het plan is getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel 2017. Belangrijke thema's in die visie zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit. De kaart ontwikkelingsperspectief geeft aan dat het te ontwikkelen plan valt onder "Woon- en Werklocaties binnen de stedelijke netwerken". De kaart Woonomgeving geeft aan dat het plan valt onder "bestaande woonmilieus binnen de stedelijke netwerken". De kaart die informatie geeft over de natuurlijke laag geeft aan dat er sprake is van "Dekzandvlakte en -ruggen". De kaart die informatie geeft over de gebiedskenmerken Stedelijke laag (hoe) geeft aan dat het plangebied valt onder de bebouwingsschil 1900 - 1955". De kaart over "Veiligheid en gezondheid" geeft aan dat er sprake is van lichthinder. Aangezien het plangebied is gelegen in stedelijk gebied is dit logisch. Ook de kaart met betrekking tot energie geeft geen verrassende uitkomsten. Het plangebied zou gelegen zijn in de uitsluitingsgebieden Windenergie. Een verrassende uitkomst is de toetsing aan de kaart met betrekking tot de ondergrond. Het plangebied zou gelegen zijn in een mogelijke zoekgebied met betrekking tot zoutwinning.

Conclusie:

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

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

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

2.3.1 Stedelijke Koers

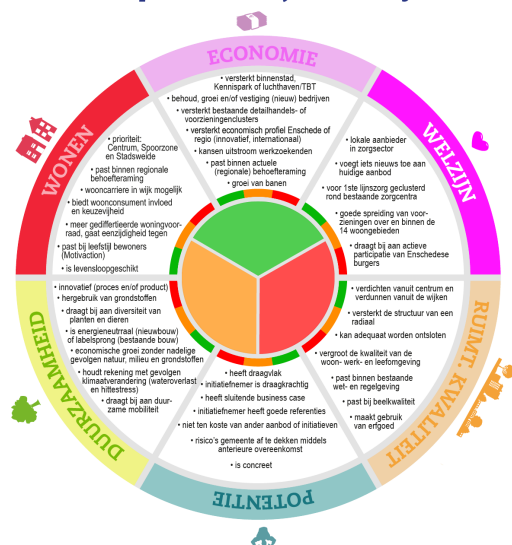
Onder de noemer "Stedelijke Koers" heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig, omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal 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'.

Kompas Ruimtelijk Initiatief



afbeelding: het 'RAR kompas'

Strategie gemeente bij Nieuwe Initiatieven

PRIJEGEBIEDEN: • Centrum / • Binnensingelgebied • Luchthaven / TBT • Kennispark • Radialen	
INITIATIEF IN PRIJEGEBIED	INITIATIEF NIET IN PRIJEGEBIED
STANDPUNT: Ja HOUDING: Actief, zelf ontwikkelen dan wel regisseursrol, samenwerken INZET: Veel capaciteit (jagen), actief accountmanagement, keuze instrumentarium	STANDPUNT: Ja HOUDING: Passief faciliteren = bestemmingsplan aanpassen. Loslaten, ga je gang INZET: Weinig capaciteit
STANDPUNT: Ja, mits ... HOUDING: Actief faciliteren = meezoeken naar verbeteringen in programma en / of fasering en timing INZET: Veel capaciteit, actief accountmanagement, keuze instrumentarium	STANDPUNT: Nee, tenzij ... HOUDING: Passief faciliteren = verbeter-suggesties meegeven, afwachten, initiatiefnemer gaat zelf aan de slag INZET: Weinig capaciteit, primaat bij stadsdeelmanagement, regulier accountmanagement
STANDPUNT: Nee, tenzij ... HOUDING: Passief faciliteren = alleen verbeter-suggesties meegeven, afwachten, initiatiefnemer gaat zelf aan de slag INZET: Weinig capaciteit	STANDPUNT: Nee HOUDING: Afwijzen, niet verder gaan met het initiatief INZET: Geen capaciteit

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 de hieronder genoemde gemeentelijke nota's opgenomen en met elkaar in relatie gebracht.

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO₂ centraal.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

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

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

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

flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen.

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

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

In aanvulling op de eerder genoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook diverse sectorale structuurvisies en een gebiedsgerichte structuurvisie vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld.

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.

Detailhandelsstructuurvisie

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

Watervisie

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

De op te lossen knelpunten zijn:

- Overbelasting van het rioolstelsel.
- Grondwateroverlast.
- Problemen met waterkwaliteit.

De Enschedese waterambities zijn:

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

Water- en klimaatadaptatieplan gemeente Enschede 2022-2026

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

In het Water en klimaatambitieplan zijn nieuwe waterbergingsnormen opgenomen waaraan een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen getoetst zal worden. Omdat de bouwplannen voor dit plangebied al vergoed waren op moment dat dit beleidsplan is vastgesteld, valt deze onder de overgangsregeling voor waterbergingsnormen die onderdeel uitmaakt van het vastgestelde Water en Klimaatadaptatieplan Enschede 2022-2026. Dit heeft tot gevolg dat de waterbergingsnormen die voor vaststelling van het nieuwe beleidsplan van kracht waren hier ook nog van toepassing zijn.

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.

Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.

Specifiek voor de gebiedsontwikkeling van de voormalige militaire vliegbasis Twenthe heeft de raad op 14 december 2009 de Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. vastgesteld. Op verzoek van Provinciale Staten van Overijssel en gesteund door de gemeenteraad van Enschede is een onafhankelijke adviescommissie in het leven geroepen. Deze commissie onderzoekt de kansen voor een duurzaam economisch sterker Twente en welke rol de voormalige luchthaven Twente daarbij kan spelen.

2.3.4 Woonvisie

Met het woningprogramma in dit plan wordt er voldaan aan de doelen van de Woonvisie. Hierbij wordt er gestuurd op een goed aanbod van woningen in Enschede en kan er een wooncarrière gemaakt worden.

Met de realisatie van deze woningen wordt voldaan de Woonvisie waar ingezet wordt op het afgestudeerden en starters, gezinnen met midden en hoge inkomens en voor inwoners waar het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag: de doelgroep 30-54 jarigen en/of gezinnen. Het gevarieerde aanbod zal bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt en op een inclusief Enschede, waarbij er een passend woningaanbod is voor de verschillende doelgroepen. Ook wordt hiermee ingezet op de ambitie om door te groeien naar 170.000 inwoners. Daarnaast wordt met de toevoeging van deze woningen bijgedragen aan één van de vijf strategische opgaven van de stad: het vasthouden van talent.

Dit plan voorziet in de woningbehoefte, omdat er woningen worden toegevoegd in diverse segmenten: huur -en koop en typologieën van woningen (rijtjeswoningen, stadswoningen en appartementen).

Zo worden er 9 grondgebonden eengezinswoningen sociale huur en 6 sociale huurappartementen in de sociale huur gerealiseerd voor het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens en starters. Hiermee bieden we vanuit de Woonvisie, naast de beoogde doorstroming, ruimte aan een inclusief Enschede.

Ook worden er 8 stadswoningen gerealiseerd voor de doorstroming op de woningmarkt, welke voorzien in de behoefte naar grondgebonden woningen in de koopsector en in de midden huur. Met dit kleinschalige project dragen we bij aan de kwalitatieve verbetering aan de aanbodkant van woningen en is de wijk Walfhof-Roessingh stedenbouwkundig afgerond.

2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

De ontwikkelaar is een woningbouwvereniging waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt. Hieraan voldoet het bestemmingsplan door 6 appartementen en 17 grondgebonden woningen mogelijk te maken in het goedkope segment. Deze afspraken zijn ook benoemd in de verkoopovereenkomst van de percelen tussen de gemeente en de woningbouwvereniging.

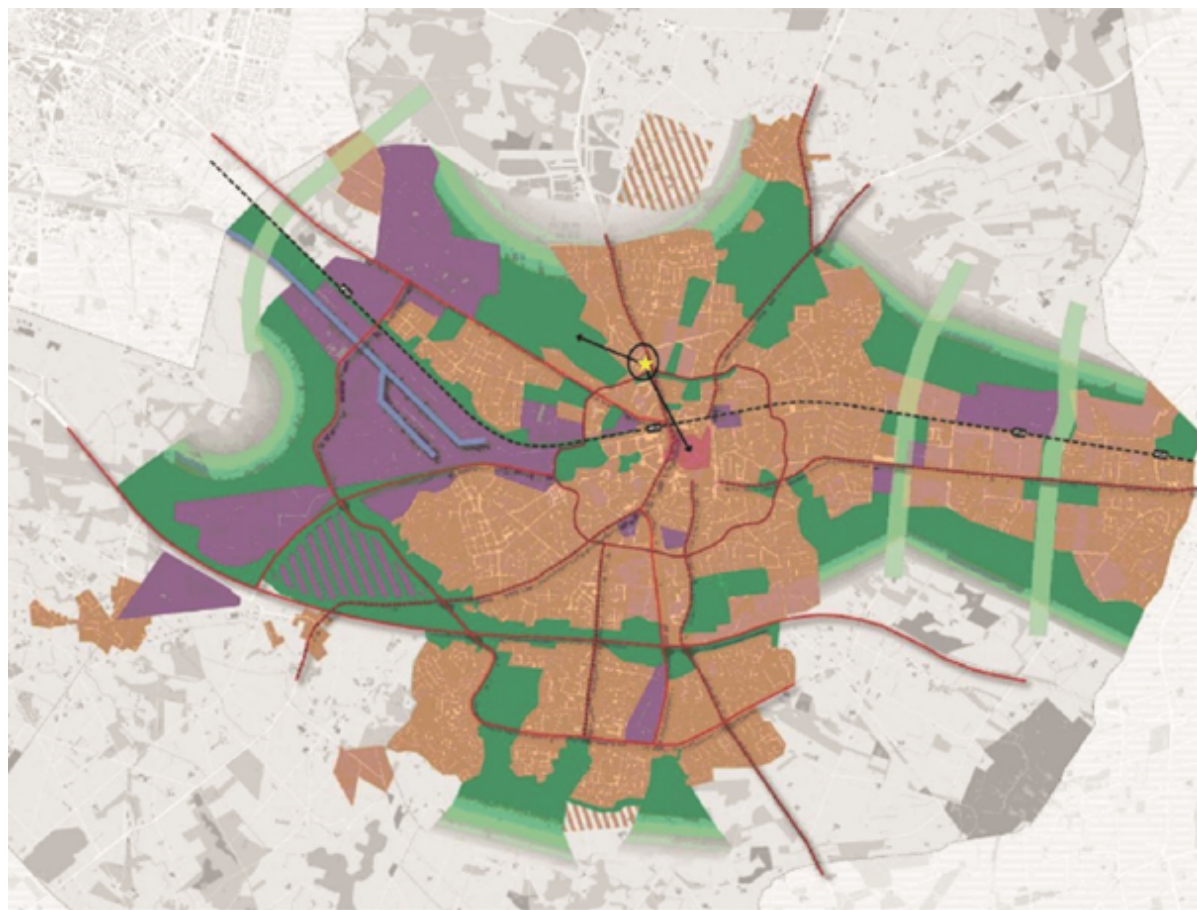
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Daarbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en op de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Doel is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen in de wijk of buurt (of, in geval van Boekelo, Lonneker, Usselo of Glanerbrug: het dorp) kunnen worden getoetst.

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in Stadsdeel Noord, de wijk Walhof-Roessingh en grenst aan de Walhofstraat en de Drienerweg/Deurningerstraat. De Walhofstraat komt uit op de Boddenkampsingel. Deze Singelring is een doorgaande structuur rondom de binnenstad. De Deurningerstraat is één van de belangrijke radiale toegangswegen vanuit het noorden en de A1/E30 naar het stadshart van Enschede.

Het plangebied ligt vlakbij de binnenstad en op korte afstand naar de Hengelose wig. Deze wig is een landschappelijke structuur bestaande uit parken en agrarische gronden die zich tot diep in de stad voortzetten. Via deze wig is het buitengebied snel en makkelijk bereikbaar.



Positie in Enschede

Het plangebied grenst aan bouwblokken met individueel geschakelde woningen, tweekappers en korte rijtjes.

Het is een mix van oudere woningen en nieuwbouw vanuit de wederopbouw van Roombeek. Het plangebied grenst aan een belangrijk kruispunt van wegen en ligt op de zichtas van de Roomweg. Aan de oostzijde wordt het begrenst door de voormalige openbare lagere school waar nu verschillende kunstenaars zijn gehuisvest.



Luchtfoto plangebied

Het plangebied is op dit moment een braakliggend terrein, waarop in het vigerende bestemmingsplan 14 woningen kunnen worden gebouwd. Onderhavig bestemmingsplan ziet op de bouw van 6 appartementen en 17 stadswoningen met de voordeur aan de straat.



Huidige situatie plangebied

3.2 Cultuurhistorie

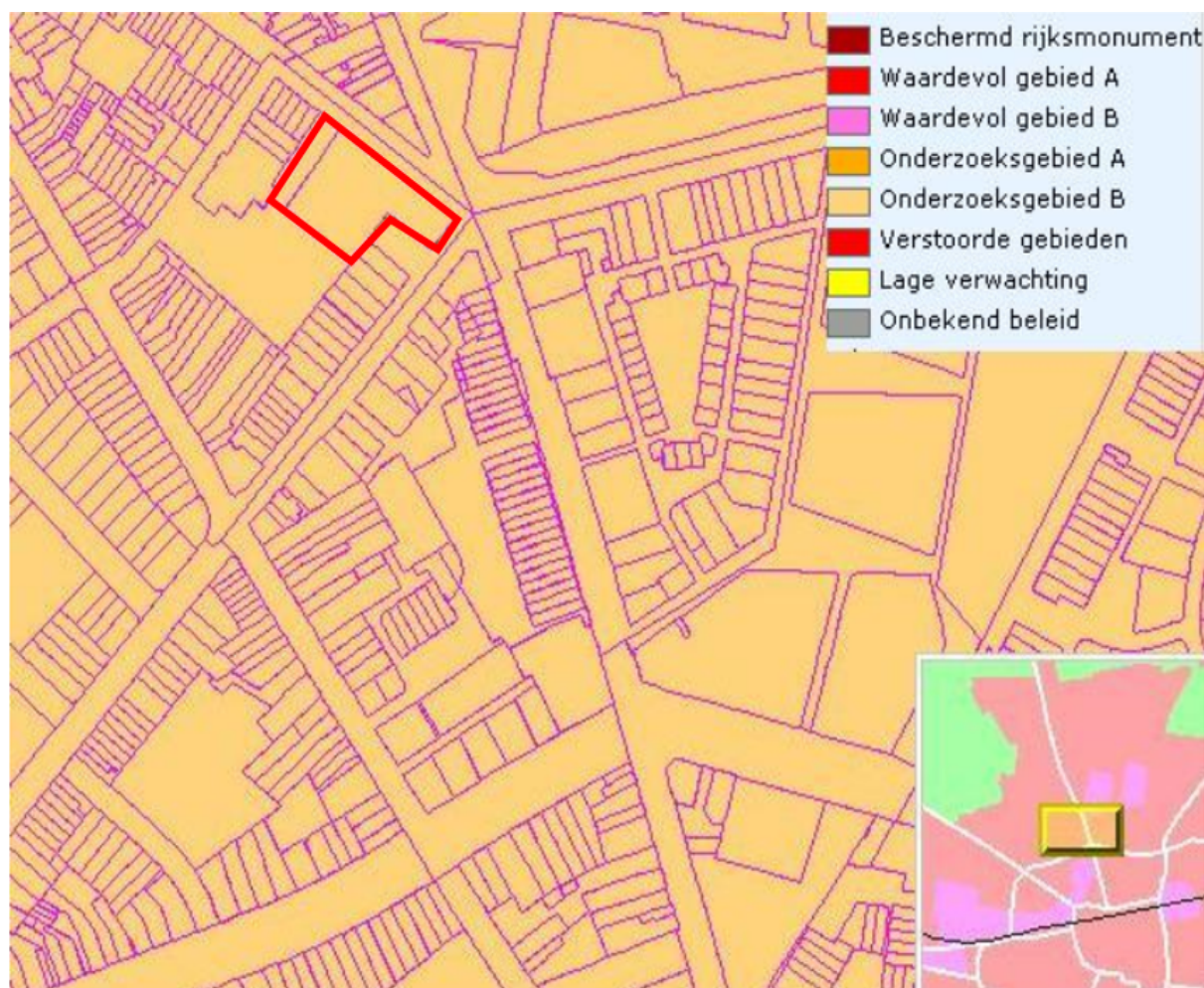
3.2.1 Monumenten

Binnen het plangebied bevinden zich geen objecten die een monumentale status hebben.

3.2.2 Archeologie

Op 28 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Enschede het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Hierin is opgenomen op welke wijze binnen de gemeente Enschede invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Op basis van het beleid dient archeologie op een dusdanig vroeg tijdstip te worden betrokken bij planontwikkelingen en/of aanvragen voor bouw-, sloop- of aanlegvergunningen dat de risico's van bodemverstoringen voor de archeologie voorafgaand aan de werkzaamheden in kaart kunnen worden gebracht. Hierbij is het van belang dat inzicht bestaat in de archeologische verwachtingswaarde en de trefkans dat waardevolle archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Daarbij geldt dat de geologie, de geomorfologie en de aard van de bodem zeer bepalend zijn voor de archeologische verwachtingswaarde. Gesteld kan worden dat tot de Middeleeuwen nederzettingen meestal gelegen waren op hooggelegen gronden (stroomruggen en oeverwallen). In de Middeleeuwen en daarna heeft zich op een deel van deze gronden een esdek gevormd. In deze hoger gelegen gebieden zijn resten van nederzettingen uit diverse periodes te verwachten. Op basis van kennis over het hiervoor genoemde kan een indicatie worden gegeven over hoe groot de kans is dat ergens waardevolle archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Deze indicaties ten aanzien van gebiedsspecifieke verwachtingen zijn op een archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Enschede aangegeven. Voor gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde en waardevolle terreinen geldt een archeologische onderzoeksplicht.

In de beleidsnota is een handleiding voor het archeologisch werkproces opgenomen, met daarin te onderscheiden processtappen van inventarisatie, waardering, selectie en specifieke beheersmaatregelen.



Fragment Archeologische Verwachtingskaart met daarin aangegeven de planbegrenzing van het bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg". De archeologische verwachtingswaarde wordt bepaald door kleuren. Hoe lichter de kleur, hoe lager de archeologische verwachtingswaarde. Hoe donkerder de kleur hoe hoger de archeologische verwachtingswaarde.

Archeologie en het plangebied "Walhofstraat-Drienerweg"

Uit de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Enschede blijkt dat het plangebied "Walhofstraat-Drienerweg" geheel is gelegen in onderzoeksgebied B. Dit gebied heeft een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde voor wat betreft archeologie. Voor elke verstoring met een oppervlak groter dan 2500 m², waarbij dieper dan 50 cm wordt verstoord, geldt een onderzoeksplicht.

Op de Verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan, is dit gebied met een gebiedsaanduiding aangegeven. De cirkels in het plangebied worden in het gemeentelijk archeologisch beleid aangeduid als onderzoeksgebied B.

Aangezien het bouwterrein groter zal zijn dan 2500 m² is gekozen om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Uit dit onderzoek blijkt dat de verwachtingen op een archeologische vondts laag zijn. Het archeologisch onderzoek is opgenomen als bijlage 4.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de verwachtingswaarde laag is. Het onderzoeksgebied B wordt niet meer opgenomen op de nieuwe verbeelding.

3.2.3 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, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de APV is vereist.

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

In het plangebied van het bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg" zijn geen beschermwaardige bomen aanwezig.

3.2.4 Overige cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn geen andere waarden aanwezig die van cultuur-historisch belang zijn.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Toekomstige situatie

Voorliggend bestemmingsplan wijzigt een deel van het bestemmingsplan "Deurningerstraat". De wijzigingen betreffen het aantal toegestane woningen, de bouwhoogtes, het bouwvlak en een deel van de verkeersbestemming in een woonbestemming vanwege een overkraging in het ontwerp van het plan, alsmede het toevoegen van een verkeersbestemming ten behoeve van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen.

In het vigerende bestemmingsplan zijn in totaal 14 woningen mogelijk. In onderhavig plan wijzigt dit aantal naar 6 appartementen en 17 grondgebonden woningen.

Het nieuwe plan omvat twee L-vormige blokken met verschillende woontypen. De rooilijnen volgen de rooilijnen van de bestaande bebouwing.

Het L-vormige blok (geel) aan de Walhofstraat/Drienerweg vormt de terug liggende hoek aan het kruispunt in de Deurningerstraat. Het blok bestaat uit stadwoningen met de voordeur aan de straat. Op de hoek krijgt het bouwblok een hoogte accent met een maximale bouwhoogte van 13 meter. De overige bebouwing in dit blok heeft een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De woningen aan de Drienerweg zullen iets terug liggen.



Massastudie met plattegrond

4.2 verkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten d.m.v. een uitrit aangesloten op de Walhofstraat. Vanuit hier is er een goede verbinding via de Deurningerstraat richting het stadshart van Enschede. Het plangebied bevindt zich dicht in de buurt van de singels en heeft hierdoor strategische plek om vanaf hier snel verschillende wijken en uitwegen van Enschede met de auto te kunnen bereiken. De naastgelegen Kottendijk biedt een snelle fietsverbinding met de binnenstad. Met de fiets ben je in ongeveer 5 minuten in het stadscentrum van Enschede.

Parkeren

Het plan bevat 23 woningen. Om de totale parkeerbehoefte te bepalen worden deze verschillende woningen a.d.h.v. het gebruiksoppervlak aan de parkeernormennota Enschede 2017 getoetst. Volgens de parkeernormennota Enschede 2017 zijn voor dit plan 35,6 parkeerplaatsen nodig. Een eerder ontwerp had ruimte voor 34 parkeerplaatsen. Het plan is zodanig aangepast dat het beschikt over 36 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er voldoende parkeerplaatsen zijn.

Verkeersgeneratie

Het bouwen van nieuwe woningen kan leiden tot extra verkeer in een woonwijk. Een totale inschatting van extra verkeer door een nieuwe ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie genoemd. Belangrijke punten hierin zijn het aantal woningen, het type woningen en de stedelijkheidsgraad. Een woning aan de rand van de stad levert meer verkeersbewegingen op dan in het centrumhart.

Voor het inschatten van de verkeersgeneratie maken we gebruik van de cijfers uit de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierin zijn kengetallen opgenomen voor de verwachte verkeersgeneratie, uitgesplitst per woningtypes en stedelijkheidsgraad. Op basis van 23 woningen, waarvan 8 koopwoningen, en 15 sociale huur, wordt de verkeersgeneratie globaal geschat op 120 motorvoertuigen per etmaal (24u). Een vuistregel in de verkeerskunde is dat hiervan 10% zich in het drukste uur in de spits verplaatst. Dat komt neer op een extra 12 mv bewegingen. Uitgaande van dat deze bewegingen zich verspreiden per verschillende richtingen is de verwachte verkeersgeneratie van dit woningbouwplan verwaarloosbaar. Bijlage parkeerdruk onderzoek: 2021-10-14 Walhofstraat eo parkeeronderzoek

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

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

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

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

'stedelijke ontwikkeling'

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

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

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg"

In het bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg" wordt een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Onderstaand wordt nagegaan of daarbij sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro.

Zoals de Afdeling reeds heeft overwogen in haar overzichtsuitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, inzake artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, moet bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. Bij deze vergelijking dienen de onbenutte planologische mogelijkheden die in het voorgaande bestemmingsplan bij recht waren voorzien te worden betrokken. Dit betekent dat deze onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde eisen.

In het bestemmingsplan "Deurningerstraat" waren op deze locatie reeds 14 woningen toegestaan. Daaraan worden in onderhavig bestemmingsplan 9 woningen toegevoegd. Uit het voorgaande valt af te leiden dat bij onderhavig bestemmingsplan uitsluitend hoeft te worden beoordeeld of de 9 extra woningen moeten worden aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling'. In de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 wordt aangegeven dat, wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, de ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Met het woningprogramma in dit plan wordt er voldaan aan de doelen van de Woonvisie. Hierbij wordt er gestuurd op een goed aanbod van woningen in Enschede en kan er een wooncarrière gemaakt worden.

Met de realisatie van deze woningen wordt voldaan de Woonvisie waar ingezet wordt op net afgestudeerden en starters, gezinnen met midden en hoge inkomens en voor inwoners waar het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag: de doelgroep 30-54 jarigen en/of gezinnen. Het gevarieerde aanbod zal bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt en op een inclusief Enschede, waarbij er een passend woningaanbod is voor de verschillende doelgroepen. Ook wordt hiermee ingezet op de ambitie om door te groeien naar 170.000 inwoners. Daarnaast wordt met de toevoeging van deze woningen bijgedragen aan één van de vijf strategische opgaven van de stad: het vasthouden van talent.

Dit plan voorziet in de woningbehoefte, omdat er woningen worden toegevoegd in diverse segmenten: huur -en koop en typologieën van woningen (rijtjeswoningen, stadswoningen en appartementen).

Zo worden er 9 grondgebonden eengezinswoningen sociale huur en 6 sociale huurappartementen in de sociale huur gerealiseerd voor het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens en starters. Hiermee bieden we vanuit de Woonvisie, naast de beoogde doorstroming, ruimte aan een inclusief Enschede.

Ook worden er 8 stadswoningen gerealiseerd voor de doorstroming op de woningmarkt, welke voorzien in de behoefte naar grondgebonden woningen in de koopsector en in de midden huur. Met dit kleinschalige project dragen we bij aan de kwalitatieve verbetering aan de aanbodkant van woningen en is de wijk Walhof-Roessingh stedenbouwkundig afgerond.

Ondanks dat de ontwikkeling niet als 'stedelijke ontwikkeling' hoeft te worden aangemerkt, kan de behoefte daartoe wel worden aangetoond. De ontwikkelaar is een woningbouwcorporatie waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt, waaraan het bestemmingsplan voldoet door appartementen en grondgebonden woningen mogelijk te maken in het goedkope segment. Deze afspraken zijn bovendien nogmaals benoemd in de overeenkomst van de percelen tussen de gemeente en de woningbouwcorporatie. De gemeente heeft met de lokale corporaties afgesproken dat de voorraad sociale huurwoningen in Enschede niet mag uitbreiden. Wel mogen de corporaties gesloopte woningen vervangen door nieuwbouw. Deze vervanging mag ook op andere locaties in de stad worden gerealiseerd, indien op de slooplocatie een ander of kleiner terugbouwprogramma wordt gerealiseerd. Bij de voorliggende ontwikkeling is sprake van vervanging van elders in de stad gesloopte sociale huurwoningen. Dit aantal woningen is dus vervanging en telt niet mee in de uitbreidingsbehoefte, zoals vastgelegd in het kader van de regionale woonafspraken met de provincie.

4.4 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg" geldt de welstandsidentiteit "Dorpse linten".

4.4.1 Identiteit "Dorpse linten"

In de Middeleeuwen was Enschede een kleine kern, door een spinnenweb van lange zandpaden verbonden met de buurtschappen in de omgeving. Door de eeuwen heen werden langs deze zandpaden huizen en bedrijfspanden gebouwd. Zo groeiden ze uit tot lange linten aaneengesloten bebouwing. Inmiddels zijn de linten ingesloten in de stad, maar als zodanig nog steeds goed herkenbaar. De bebouwing kenmerkt zich door een grote variatie in bouwstijlen en materialen. Elk pand is anders. Tegelijkertijd vertoont de bebouwing binnen een lint overeenkomst in hoogte en type. De panden zijn allemaal hoger dan breed en hebben meestal twee lagen, al dan niet met een kap. De voordeuren zijn op straatniveau, de voorgevels hebben ramen. Een belangrijk kenmerk is ook dat de meeste panden direct aan de straat staan. In een paar linten komen panden voor die wat van de rooilijn af staan en een voortuintje hebben. Door dit alles bieden de linten een gevarieerd, maar samenhangend beeld en een levendige, maar ontspannen sfeer. Kortom, ze hebben nog steeds een dorps karakter. De kwaliteit van bebouwing is wisselend. Sommige linten hebben een fraai voorkomen, anderen zien er minder verzorgd uit. Monumentjes staan naast andere panden die rijp zijn voor afbraak, hoogstandjes van architectuur worden afgewisseld met gewone huisjes. Maar de dorpse linten zijn hoe dan ook een kweekvijver van bouwactiviteiten. Hierdoor blijven ze passen in de eisen van de tijd.

4.4.2 Gewenste beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Deurningerstraat-Drienerweg" geldt volgens de Welstandsnota de identiteit 'Dorpse Linten'. De beoogde ontwikkeling, zoals beschreven in paragraaf 4.1, moet passen binnen deze welstandsidentiteit.

Daarnaast ligt het plangebied langs een belangrijke radiaal en heeft daardoor een hoge beeldregie. Het plan is dan ook beoordeeld door de stadsbouwmeester en zal met aanpassingen positief bevonden worden.

4.5 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. Tot voor kort 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 geen sprake. Om daar verandering in te kunnen brengen is het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

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

Duurzame daden

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

Duurzame deals

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

samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen

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

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

4.5.2 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.

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 het realiseren van windturbines of zonnepanelen op maaiveldniveau en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Klimaatadaptatie

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

Circulaire economie

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

Biodiversiteit

Natuurgebieden, bossen, parken en andere structurele, veelal openbaar toegankelijke, groenvoorzieningen worden

in een bestemmingsplan als zodanig bestemd en voorzien van een passende beschermende gebruiks- en bouwregeling. Daarnaast maakt een bestemmingsplan het in nagenoeg elke bestemming mogelijk om groenvoorzieningen van ondergeschikte aard te realiseren.

Overige actiepunten:

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

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

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

5.1 Milieu

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

5.1.1 Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

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

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

Toetsing bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg" heeft tot doel de realisatie van 6 appartementen en 17 grondgebonden woningen op de hoek van de Drienerweg en de Walhofstraat mogelijk te maken. Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit / project als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

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

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Adres	Naam	Omschrijving activiteit	Cat	Milieu-aspect	Indicatieve afstand (in m ¹)	Afstand tot plangebied	Invloed op plangebied

Beekstraat 2	Ennatuurlijk B.V.	Ketelhuis stadsverwarming	3.1	Geluid	50 m	40 m	Ja
Beekstraat 2	Enexis	Gasdrukregel- en meetstation	2	Geluid	30 m	40 m	Nee
Binnenhof 15	Sportschool	Sportschool	2	Geluid	30 m	15 m	Ja
Brouwerijplein 28	Toros	Eethuis	1	Geur, geluid en gevaar	10 m	60 m	Nee
Deurningerstraat 217	De Paauw	Restaurant	1	Geur, geluid en gevaar	10 m	15 m	Nee
Deurningerstraat 223	De Vijfsprong	Cafetaria	1	Geur, geluid en gevaar	10 m	15 m	Nee
Kottendijk 110B	De Zessprong	Ateliergebouw voor kunstenaars (verenigings-gebouw)	2	Geluid	30 m	6 m	Ja

Van een aantal bedrijven zijn de potentiële hindercontouren gelegen binnen het plangebied. Uit een nadere beschouwing is gebleken dat deze bedrijven geen knelpunt opleveren voor de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied.

Ennatuurlijk B.V. Beekstraat 2

Ketelhuis stadsverwarming

Geluid: 50 m

Gevaar en geur: 30 m

Het ketelhuis is op ca. 40 m van het plangebied gelegen. Daarmee is alleen de hindercontour voor het aspect geluid binnen het plangebied gelegen. De aspecten gevaar en geur kunnen daarmee in dit kader verder buiten beschouwing worden gelaten.

Geluid

Op het ketelhuis is het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. Op grond van dit besluit gelden er geluidseisen. Op de gevel van de nabijgelegen woningen dient te worden voldaan aan de voorschriften van het Besluit. Indien dit het geval is dan kan er van worden uitgegaan dat voor het aspect geluid sprake is van een aanvaardbare situatie. Indien het bedrijf niet voldoet aan de geluidsnormen dan zullen door het bedrijf akoestische voorzieningen moeten worden getroffen. Klachten zijn niet bekend.

In 2009 is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de geldende geluidseisen. In de huidige situatie zijn er al op kortere afstand dan het plangebied, woningen gelegen. Aangezien op de gevels van deze woningen al wordt voldaan aan de geluidseisen, zal ook op de gevels van de geplande woningen binnen het plangebied worden voldaan aan deze eisen.

Overigens kan worden opgemerkt dat in de omgeving van het ketelhuis andere bedrijven, woningen en een drukke verkeersweg gelegen. Van een rustige woonwijk is derhalve geen sprake. Conform de systematiek van de VNG brochure kan de normafstand met één stap worden teruggebracht tot een afstand van 30 m.

Op grond van het vorenstaand kan geconcludeerd worden dat het ketelhuis geen knelpunt vormt voor het plangebied.

Sportschool Binnenhof 15

Normafstand geluid: 30 m

Het plangebied is op ca. 16 m van de sportschool gelegen. Daarmee ligt de potentiële hindercontour van het bedrijf binnen het plangebied. Binnen deze contour van 30 m zijn echter geen woningen gepland. De sportschool vormt daarom geen knelpunt voor de ontwikkeling van het plangebied.

De Zessprong Kottendijk 110B

Ateliergebouw voor kunstenaars

Normafstand geluid: 30 m

Het plangebied is op ca. 5 m van het ateliergebouw gelegen. Daarmee ligt de potentiële hindercontour van het ateliergebouw binnen het plangebied. Binnen deze contour van 30 m zijn echter geen woningen gepland. Het ateliergebouw vormt daarom geen knelpunt voor de ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

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

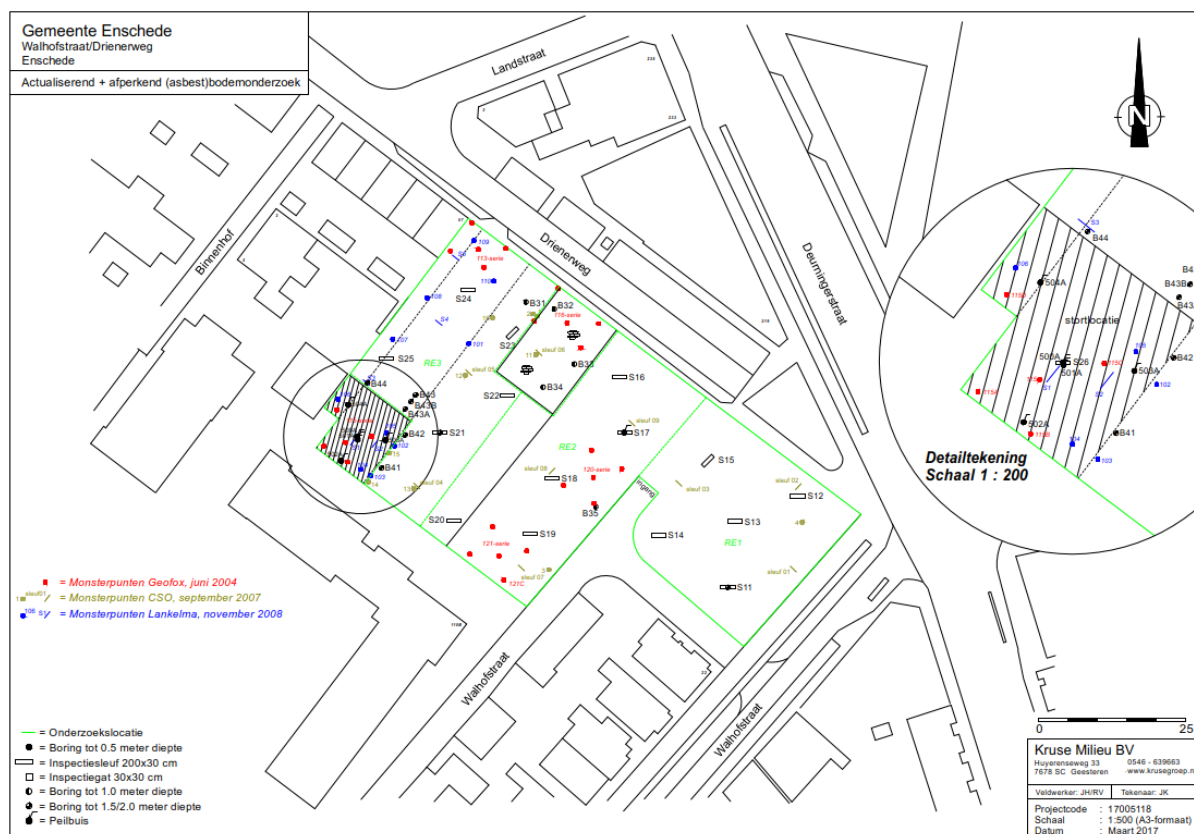
5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

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

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg"

Het bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg" beoogt de bouw van een appartementencomplex met 6 wooneenheden en 17 grondgebonden woningen. Uit eerdere onderzoeken bleek dat er sprake was van bodemvervuiling. Er heeft bodemsanering plaatsgevonden. Uit het evaluatieverslag bodemsanering blijkt dat de grond geschikt is voor woningbouw. Het evaluatieverslag is als bijlage 2 opgenomen.



Overzichtskartaal met bodemonderzoeks- en/of saneringslocaties

Conclusie bodemkwaliteit

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

5.1.4 Wet geluidhinder

HOOFDSTUK 5 Milieuaspecten

5.1.3 Geluid

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

Het plangebied is gelegen binnen de akoestische invloedssfeer van de wegen Deurningerstraat, Roomweg, Drienerweg en Walhofstraat.

Voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Deurningerstraat en de Roomweg geldt op grond van de Wet geluidhinder een onderzoeksverplichting. Voor de Drienerweg en Walhofstraat geldt geen onderzoeksverplichting op grond van de Wet geluidhinder omdat het 30 km-wegen betreft. Ondanks dat op 30 km-wegen de Wet geluidhinder niet van toepassing is moet op grond van uitspraken van de Raad van State bij een ruimtelijke procedure wel aandacht worden besteed aan de geluidsbelasting vanwege 30 km-wegen.

Railverkeerslawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï zijn voor het plangebied niet relevant.

Om de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï in beeld te brengen is door de gemeente Enschede een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Walhofstraat – Drienerweg Enschede, Verkeerslawaaï d.d. 23 juli 2021". Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

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

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

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

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

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

Resultaten akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Deurningerstraat en Roomweg en de 30 km-wegen Drienerweg en Walhofstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) wordt overschreden. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Deurningerstraat en Roomweg en de 30 km-wegen Drienerweg en Walhofstraat bedraagt ten hoogste respectievelijk 61, 52, 52 en 60 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Daarmee wordt voldaan aan de ten hoogste toegestane waarde van 63 dB.

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

Om een hogere waarde te kunnen vaststellen moeten grondgebonden woningen, op grond van de Geluidnota, over en geluidluwe gevel beschikken. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor niet-grondgebonden woningen, waarvan in het plan Walhofstraat - Drienerweg sprake is, is dit geen harde eis en heeft een geluidluwe gevel de voorkeur.

Om de woningen die vanwege het wegverkeer op de Deurningerstraat en de Roomweg een geluidsbelasting van meer dan 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) ondervinden te kunnen realiseren moet voor deze woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het gaat daarbij om de volgende hogere waarden:

Adres/locatie	Aantal woningen	Waarneempunt		Weg	Hogere waarde [dB]	Toegepaste aftrek art 110g Wgh [dB]	
		Nummer	Hoogte [m]				
1. 6 rijenwoningen Drienerweg	6	6	8	Deurningerstraat	51	5	
2. 6 appartementen Drienerweg	6	5	5	Deurningerstraat	55	5	
3. 3 rijenwoningen Drienerweg	3	4	5	Deurningerstraat	59	5	
		4	8	Roomweg	49	5	
4. 2 hoekwoningen Drienerweg/ Walhofstraat	2	1 / 2	2 / 8	Deurningerstraat	61	5	
		1 / 2	2 / 8	Roomweg	52	5	
5. 3 rijenwoningen Walhofstraat	3	3	5	Deurningerstraat	57	5	
		3	8	Roomweg	49	5	

Hiermee is tevens, op grond van het Bouwbesluit, gegarandeerd dat in de woningen het binnenniveau niet meer dan 33 dB bedraagt ten gevolge van de gecumuleerde geluidsbelasting zoals gepresenteerd in het bijgevoegde akoestische onderzoek.

Conclusie wegverkeerslawaaï

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

Gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan wordt een procedure gestart voor het vaststellen van de hogere waarden. Het gaat daarbij om een hogere waarde voor 20 woningen. De vast te stellen hogere waarden bedragen ten hoogste 61 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Door het vaststellen van de hogere waarde worden op grond van het Bouwbesluit eisen aan de gevelwering gesteld waardoor het binnenniveau is gegarandeerd.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied van het bestemmingsplan Walhofstraat - Drienerweg is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een spoorlijn. Railverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Industrielawaaï

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

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied van het bestemmingsplan Walhofstraat - Drienerweg is niet gelegen in de nabijheid van het (voormalige) vliegveld Twente en ook niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld.

Conclusie geluid:

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

Om het plan te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat voor 20 woningen / appartementen vanwege het wegverkeer op de Deurningerstraat en Roomweg een hogere waarde wordt vastgesteld.

5.1.5 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 “Walhofstraat-Drienerweg”

Het bestemmingsplan “Walhofstraat-Drienerweg” is hoofdzakelijk het opnieuw omschrijven van een bestaand bestemmingsplan welke ook woningbouw mogelijk maakte. Vaak betekent dit ook dat de in dit plan geprojecteerde bestemmingen niet wezenlijk afwijken van die in het geldende bestemmingsplan. Voor gebieden die in dit bestemmingsplan conserverend zijn bestemd, is een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gebleven, omdat de resultaten van een dergelijk onderzoek de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet beïnvloeden.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.1.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water is het wettelijk kader het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De basis van die nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Walhofstraat - Drienerweg" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet Water

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

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Walhofstraat - Drienerweg" of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

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 "Walhofstraat - Drienerweg" is hemelsbreed op ca. 4,5 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 en het gegeven dat het plan geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen risicocontouren kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Water

In het plangebied is vorm en inhoud gegeven aan de water en klimaatambities van de gemeente. In deze paragraaf wordt ingegaan op alle wateraspecten die binnen en in de directe omgeving spelen.

Toename verhard oppervlak

Het plangebied zal in de nieuwe situatie voor 83% bebouwd worden. De hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied (totaal oppervlak 2747 vierkante meter) blijft vrijwel gelijk aan het oppervlak van de oorspronkelijke bebouwing (van voor 2005).

Dit plangebied heeft een minimum bergingsopgave van 55 m3 meter bij een norm van 0,02 m/m2 verhard waarvoor een wadi wordt aangelegd. Om ook voor de toekomst een klimaatrobuste omgeving te creëren zal het overtollige regenwater worden afgevoerd naar het hemelwaterstelsel in omliggende straten waarin nog voldoende ruimte zit.

Hemelwaterberging en berging

In het plangebied is een wadi voorzien aan de achterkant van de woningen die in eigendom komen van de Woonplaats. Deze zal een bergingscapaciteit van ongeveer 60 m³ hebben. Gezien de ligging van de wadi (geheel tussen de bebouwing) is het niet verstandig het water van al de verharding van het plangebied naar de wadi toe te leiden. Bij een hevige bui zal de wadi te weinig capaciteit hebben. Er is dan een reële kans op wateroverlast.

Gekozen is om slechts een deel van het verhard oppervlak te laten afwateren naar de wadi. Dit betreft het hemelwater dat valt op de parkeerplaatsen, daken (met name de achterkanten) en overige verharding in en rondom de woningen van de Woonplaats. Dit komt neer op circa 1450 m². De wadi kan een bui van 41 mm bergen en is voorzien van twee slokops / overstorten. Bij buien groter dan 41 mm zal het regenwater worden afgevoerd naar de Drienerweg.

Hemelwater dat valt op de daken van de woningen van de Woonplaats (met name de voorkanten) en de koopwoningen die worden ontwikkeld door van Dijk Bouw Maatschappij (in zijn geheel) zullen direct afwateren naar het hemelwaterstelsel in de Drienerweg/Walhofstraat.

Vuilwaterafvoer

Het vuilwater kan afgevoerd worden op het gemengd stelsel in de Drienerweg.

Grondwater, oppervlaktewater, ontwatering en afwatering

De gemiddelde maaiveldhoogte van het plangebied is 37,95 m +NAP en het gebied loopt af van het zuidoosten naar het noordwesten. De omliggende straten liggen op 38,4 m +NAP (oostelijk) en 37,6 m +NAP (westelijk). De drempels bij de ingangen van de woningen bij voorkeur 0,3 m. boven het wegpeil aanleggen.

Ten zuidwesten van het perceel loopt de Roombeek (watergang AV00239).

In het plangebied ligt een deklaag tot 4 m -mv van matig fijn, zwak ziltig zand. Onder deze laag ligt een kleiige eenheid van ongeveer 6 m dikte die beschouwd kan worden als een scheidende laag. Het onverzadigde deel van de bodem is matig doorlatend met een k-waarde van ongeveer 1-2 m/dag.

Tijdens bodemonderzoeken is de grondwaterstand op ongeveer 2 m -mv aangetroffen tijdens een droge periode. Dit is iets lager dan een geschatte GLG op basis van peilbuizen in de omgeving van 1,9 m -mv (36,1 m +NAP). De gemiddelde grondwaterstand en de GHG worden geschat op respectievelijk 1.5 m -mv (36,5 m +NAP) en 1 m -mv (37 m +NAP). De ontwatering zal daarom in het plangebied voldoende (>0,7 m.) zijn.

Voor het bestemmingsplan Walhofstraat-Drienerweg is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. De voorgestelde maatregelen worden uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer ook op basis van een uitgevoerde passende beoordeling significant negatieve gevolgen niet met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten kunnen de beoogde

ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt indien er redelijkerwijs geen alternatieven aanwezig zijn, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de negatieve gevolgen in voldoende mate worden gecompenseerd.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied “Walhofstraat-Drienerweg”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Walhofstraat-Drienerweg” is op ruime afstand gelegen van Natura 2000 gebieden en zeer kleinschalig qua aard en omvang. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden “Aamsveen” en “Dinkelland” zijn op respectievelijk ca. 6 kilometer ten zuidoosten en 8 kilometer ten noordoosten van het plangebied gelegen.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een nadere toetsing aan hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming kan achterwege blijven.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

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

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

Beschermde soorten en het plangebied “Walhofstraat-Drienerweg”

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een appartementencomplex met 17 woningen en 8 grondgebonden woningen te realiseren. In de Nationale Databank Flora en Fauna (NDF) zijn geen waarnemingen van beschermde soorten aanwezig binnen of nabij het plangebied. Op basis van de eigenschappen van het terrein, onbebouwd terrein zonder bomen/struiken en waterpartijen, wordt niet verwacht dat het plangebied tot het functioneel leefgebied van strikt beschermde soorten behoort. Negatieve effecten op (strikt) beschermde soorten kunnen daarmee op voorhand worden uitgesloten. Het uitvoeren van ecologisch onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Indien op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dat verbodsbepalingen zullen worden overtreden kan een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van soorten achterwege blijven.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

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

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit) en beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden.

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

Het NNN en het plangebied “Walhofstraat-Drienerweg”

Het plangebied van het bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg" is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden (Lonnekermeer) die onderdeel uitmaken van het NNN zijn op ca. 2 (kilo)meter ten noorden van het plangebied gelegen. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

Conclusie NNN

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

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

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

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

In het bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg" is gekozen voor een "traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan". Het bouwvlak is strak om het voorlopige ontwerp gelegd, het aantal woningen is aangegeven op de Verbeelding, evenals de goot- en nokhoogtes. Ook is de positie van de parkeerplaatsen vastgelegd.

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 specifiekere te maken door bijvoorbeeld ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

In paragraaf 7.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan

“Walhofstraat-Drienerweg”.

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 3)

De gronden met de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” zijn bestemd voor gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen en woonerven. Deze bestemming richt zich met name op langzaam verkeer en draagt het karakter van een verblijfsgebied. Dit zijn voornamelijk de 30 km/uur zones waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd. Op de voor “Verkeer-Verblijfsgebied” aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van deze bestemming, zoals straatmeubilair, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

Wonen (artikel 4)

De bestemming “Wonen” is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. De voor

"Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur'. 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'. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

6.3.2 Overige aanduidingen en figuren

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

Bouwvlak:

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

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 aangeengebouwd, of er bijvoorbeeld een kap verplicht is of juist een plat dak. Ook zijn er bouwaanduidingen voor bijzondere bouwwerken, zoals een antennemast.

Maatvoeringsaanduidingen:

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

6.3.3 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 5)

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 6)

In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen en voor het bouwen van nutsvoorzieningen. Daarnaast kunnen in de algemene bouwregels ook bouwregels zijn opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bebouwing buiten het bouwvlak en overige bouwwerken met de daarbij behorende afwijkingsregels. Deze algemene bouwregels zijn alleen van toepassing voor zover dat in de bouwregels van een bestemming expliciet is bepaald.

algemene gebruiksregels (artikel 7)

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

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

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

algemene afwijkingsregels (artikel 8)

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 9)

In de algemene wijzigingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in bepaalde concreet genoemde gevallen onderdelen van het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheden liggen in het verlengde van de afwijkingsbevoegdheden zoals genoemd in de algemene afwijkingsregels maar hebben doorgaans een grotere impact op de woon- en leefomgeving. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan een wijzigingsbevoegdheid voor het (gedeeltelijk) wijzigen van de Lijst van bedrijfstypen, een wijzigingsbevoegdheid voor het toekennen van de aanduiding 'karakteristiek' aan een als zodanig door een cultuurhistorisch deskundige gewaardeerd en door burgemeester en wethouders aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebouw of een wijzigingsbevoegdheid voor het in geringe mate wijzigen van bestemmings- en/of bouwgrenzen om een gewenst en voor het overige in het bestemmingsplan passend bouwplan mogelijk te kunnen maken.

algemene procedureregels (artikel 10)

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

De algemene procedureregels bevatten ook het afwegingskader voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het bij een omgevingsvergunning stellen van nadere eisen.

6.3.4 Overige regels (artikel 11)

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

Onzelfstandige bewoning

Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) niet toegestaan. Nieuwe situaties van 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'.

Risicovolle inrichtingen en vuurwerk

Het plangebied valt binnen het 'paraplu' bestemmingsplan bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol en geluid) en heeft de gebiedsaanduidingen Risicovolle inrichtingen en vuurwerk uitgesloten. Deze regels zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Parkeren en laden en lossen

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

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

Dit artikel bevat de regels voor het bij nieuwbouw op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater.

6.3.5 Flexibiliteit

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

Afwijkingsregels

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

Wijzigingsbevoegdheden

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

Afwegingskader

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid wordt het algemene beoordelingskader gehanteerd zoals in onderstaand overzicht is weergegeven. Daarnaast kunnen voor toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid nog specifieke toepassingscriteria gelden. Op deze wijze worden aanvragen zoveel mogelijk op dezelfde criteria beoordeeld en geeft het gebruikers/eigenaren van gronden in het plangebied meer duidelijkheid en rechtszekerheid over de toepassing van de flexibiliteitsmogelijkheden 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 hoogte-differentiatie;
- 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 routing van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep moet rekening gehouden worden met:

- de mate van hinder voor de omliggende functies;
- de gevolgen voor de externe veiligheid;
- de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- de gevolgen voor beschermde (natuur)gebieden;
- de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
- de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit en/of de grondwaterstand;
- de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

Cultuurhistorische waarde:

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

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Nadere eisen

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

6.3.6 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. In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zijn ook richtafstanden ten opzichte van 'gemengd' gebied en een categorie-indeling voor gebieden met functiemenging opgenomen.

De Lijst van bedrijfstypen vermeldt de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, kantoren, winkels) voor. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden in de Lijst van bedrijfstypen. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met een matige tot sterke functiemenging, kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verminderd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In gebieden met een grote mate van functiemenging wordt de Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging gebruikt. Deze gaat niet uit van aan te houden richtafstanden tot woningen en andere milieugevoelige functies maar van de mate in hoeverre een activiteit al dan niet aanpandig met woningen of andere milieugevoelige functies aanvaardbaar is.

De Lijst van bedrijfstypen

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

milieucategorie richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter

5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Tabel: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

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

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

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

Specifieke opslagen en installaties

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

6.4 Handhaving

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

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. De hoofddoelstelling beoogt de realisatie van 17 grondgebonden woningen en 6 appartementen mogelijk te maken.

De gronden in het plangebied worden uiteindelijk deels eigendom van Woningbouwstichting De Woonplaats.

Verkoopovereenkomst

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd via gronduitgifte. De gronden in het plangebied worden verkocht aan Woningcorporatie De Woonplaats. In de verkoopovereenkomst is opgenomen dat de gemeente de kosten draagt voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Deze kosten worden gedekt uit de grondopbrengsten.

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Augustus 2022, gemeente Enschede