Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan
Varvik-Diekman

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Varvik-Diekman



Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 4
1.4 Wettelijk kader 6
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 6

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **9**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 9
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 10
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 14

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving- huidige situatie **19**
3.1 Historie en ontstaansgeschiedenis 19
3.2 Ruimtelijke- en functionele structuur plangebied Varvik-Diekman 20
3.3 Welstand 24
3.4 Cultuurhistorie 25
3.5 Archeologie 26

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **28**
4.1 Stedenbouwkundig plan 28
4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro) 31
4.3 Cultuurhistorie in relatie tot beoogde ontwikkeling in Varvik-Diekman 32
4.4 Welstand 33
4.5 Duurzaamheid 33

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **37**
5.1 Milieu 37
5.2 Water 43
5.3 Natuur 45

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **49**
6.1 Algemeen 49
6.2 Indeling planregels 49
6.3 Beschrijving van het plan 51
6.4 Handhaving 57

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **58**

Hoofdstuk 8 Participatie **59**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

In het kwadrant Kuipersdijk, Varviksingel, Dr. Wagenaarstraat en de J.J. van Deinselaan bevindt zich een complex van 190 zgn. 'Airey-woningen' *). Deze woningen zijn kort na de Tweede Wereldoorlog gebouwd en zijn aan het einde van hun technische levensduur gekomen. Woningcorporatie Domijn heeft het voornemen om dit woningcomplex te gaan slopen en hiervoor in de plaats 169 nieuwe, duurzame woningen terug te bouwen.

Het gaat hierbij om 131 eengezinswoningen in de categorie 'sociale huurwoningen', 22 eengezinswoningen in de categorie middeldure huurwoningen' en 16 studio's. Uiteindelijk zullen er in dit gebied dus minder woningen aanwezig zijn dan nu het geval is.

Het plan voor de beoogde nieuwbouw van woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman". Zo wijkt o.a. de situering van de beoogde nieuwbouw van woningen af van het geldende bestemmingsplan als ook voor wat betreft de maatvoering. Ook is het wenselijk om voor de beoogde sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en studio's specifieke regels in het bestemmingsplan op te nemen.

Om aan het plan van Domijn medewerking te kunnen verlenen is een herziening van het geldende bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman" noodzakelijk geacht. Het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" is daarvan het resultaat.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" betrekking heeft is gelegen in de buurt Varvik-Diekman in de wijk Hogeland. Het [plangebied van dit bestemmingsplan wordt globaal begrensd door achterperceelsgrenzen van bestaande woningen ten noorden van de Van Deinselaan, de achterper-ceelsgrenzen van bestaande woningen ten westen van de Dr. Wagenaarstraat, de achterpeelsgrenzen van bestaande woningen ten zuiden van de Varviksigel en tenslotte door de westelijke begrenzing van de Ruischenborchstraat aan de westzijde.



Fig. 1.1 : Situering plangebied bestemmingsplan "Varvik-Diekman"



Fig. 1.2.: Luchtfoto met planbegrenzing bestemmingsplan.

1.3 Geldende juridische regelingen

- **Het bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman"**

Het plangebied van het bestemmingsplan “Varvik-Diekman” valt nu nog onder het bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman". Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de wijkdelen Hogeland Zuid, Varvik en Diekman. Het bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman" is op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van Enschede vastgesteld en op 16 augustus 2013 onherroepelijk van kracht geworden.

In dit onherroepelijke bestemmingsplan hebben de gronden gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" de bestemmingen "Groen", "Verkeer- Verblijfsgebied" en "Wonen".

Gronden met de bestemming "Groen" zijn in het bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman" bestemd voor:

- groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
- in- en uitritten,
- wandel- en fietspaden;
- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen, zoals geluidschermen of geluidswallen;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' is een ondergronds waterbassin toegestaan ten behoeve van de opvang van overtollig rioolwater;
- bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

Gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" zijn in het bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman" bestemd voor:

- gebiedsontsluitingswegen;
- erftoegangswegen;
- pleinen;
- woonerven;
- pleinen;
- voet- en fietspaden;
- tunnels, bruggen en viaducten;
- parkeervoorzieningen;
- overige verkeersvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;

- geluidwerende voorzieningen;
- waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- speelvoorzieningen;
- straatmeubilair;
- nutsvoorzieningen
- bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.

Gronden met de bestemming "Wonen" zijn in het bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman" bestemd voor:

- het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Daarnaast gelden voor woningen in dit bestemmingsplan, althans voor zover gelegen binnen de planbegrenzing van voorliggend bestemmingsplan "Varvik-Diekman", een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Overige regelingen.

Naast het bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman" gelden voor het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" een aantal 'paraplu'-bestemmingsplannen. Dit zijn bestemmingsplan die veelal een bepaalde thema regelen en als een 'paraplu' boven bestaande bestemmingsplannen liggen. Veelal gelden deze plannen voor het gehele stedelijke gebied van de stad maar kan het voorkomen dat, afhankelijk van de thema, een dergelijk bestemmingsplan ook voor het grondgebied van de gehele gemeente geldt.

- **Bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen**

Het 'paraplu'-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" heeft betrekking op het stedelijk gebied van de stad Enschede en heeft als doel dat de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties te realiseren. Het realiseren van kwalitatief goede appartementen is nodig om belangrijke doelgroepen, voor de stad vast te kunnen houden. Dit bestemmingsplan is op 30 september 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Op het moment van het schrijven van deze plantoelichting is er een herziening van dit bestemmingsplan in procedure gebracht. Laatstgenoemde geactualiseerde bestemmingsplan, het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022", zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

In het nu nog geldende 'paraplu'-bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen' ligt het plangebied in het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" in een gebied dat is aangemerkt als 'Wetgevingszone - afwijkingsgebied 2'. Dit houdt in dit gebied, onder voorwaarden, appartementen voor de middenhuur zijn toegestaan met een minimum gebruiksvloeroppervlakte van 75 $m^{2.}$. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er in dit bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen die burgemeester en wethouders bevoegd verklaren om in specifieke gevallen kleinere appartementen met een kleiner gebruiksvloeroppervlak dan 75 m^2 toe te staan.

- **Bestemmingsplan Parkeren Enschede**

Het paraplu-bestemmingsplan "Parkeren Enschede", zorgt ervoor dat de beleidsregel Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied. Dit bestemmingsplan is op 11 maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

- **Bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)".**

Dit op 18 november 2011 door de gemeenteraad van Enschede vastgestelde bestemmingsplan bepaalt dat voor het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" de aanwezigheid en vestiging van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven worden uitgesloten.

- **Bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning 2022"**

Daarnaast is voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan het 'paraplu'-bestemmingsplan

"Onzelfstandige bewoning 2022" in procedure gebracht maar is nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad zal naar verwachting begin 2023 plaatsvinden. Dit bestemmingsplan beoogd een goed woon- en leefklimaat in het stedelijke gebied van de stad te bewerkstelligen door regelgeving ten aanzien van 'onzelfstandige bewoning' zoals het wonen in kamerverhuurpanden.

1.4 Wettelijk kader

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

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

Digitalisering

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

Kosten

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

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

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

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Varvik-Diekman**” is het erkend**e** wijkorgaan Zuid Oost Enschede actief. De Wijkraad Zuid Oost Enschede is gevraagd met betrekking tot het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" te adviseren.

- Per email van 5 januari 2023 heeft de wijkraad Zuid Oost Enschede met betrekking tot dit bestemmings-plan positief geadviseerd.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

De provincie Overijssel is van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" in kennis gesteld. Per email van 30 november 2022 heeft zij aangegeven dat dit bestemmingsplan binnen het provinciaal ruimtelijk beleid valt en verder geen belemmeringen zien.

Ook de Brandweer/Veiligheidsregio Twente is van het bestemmingsplan in kennis gesteld. In een periodiek overleg met deze instantie dat op 1 december 2022 heeft plaatsgevonden hebben zij aangegeven dat zolang de stedenbouwkundige structuur, en daarmee de bereikbaarheid voor de Brandweer niet wezenlijk wijzigt, een nader advies achterwege kan blijven.

Tenslotte is het Waterschap Vechtstromen op 12 december 2022 met betrekking tot het bestemmingsplan "varvik-Diekman" in kennis gesteld. Met het Waterschap Vechtsromen bestaat de afspraak dat indien zij niet binnen een termijn van twee weken na onze in kennisstelling reageren, zij met het bestemmingsplan kunnen instemmen. Tot op heden is van het waterschap geen reactie terug ontvangen. Geconcludeerd kan worden dat het waterschap geen aanleiding heeft gezien om tegen dit bestemmingsplan opmerkingen te maken.

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: **“Varvik-Diekman**” in voorbereiding te nemen op 14 september 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 **“Varvik-Diekman**” en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen wordt gepubliceerd in de plaatselijke "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede, de Staatscourant en het Gemeenteblad.

- *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.

- *Gewijzigde vaststelling*

De naar voren gebrachte zienswijzen kunnen leiden tot een voorstel aan de gemeenteraad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Ook kunnen er alsnog ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan worden aangebracht die tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen leiden.

- *Rechtsbescherming*

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

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

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

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

2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Voorliggend plan voorziet in een nieuwe ruimtelijke kwaliteit voor een bestaande woonomgeving met technisch gedateerde woningen. Deze ontwikkeling draagt mede bij aan verbeterde woon- en leefomgeving voor het Varvik-Diekman en de stad. De realisatie van 169 nieuw te bouwen woningen ter vervanging van 190 nu nog bestaande en te slopen woningen, valt niet onder één van de in het beleid en de regels van het Rijk genoemde nationale belangen. De ladder duurzame verstedelijking, die voortvloeit uit het Bro, wordt nader behandeld in paragraaf 4.2. Er is in dit plan veel aandacht voor de diverse thema's, waaronder duurzaamheid, leefbaarheid en cultuurhistorie. In navolgende hoofdstukken worden deze thema's nader toegelicht.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

- **Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie**

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

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

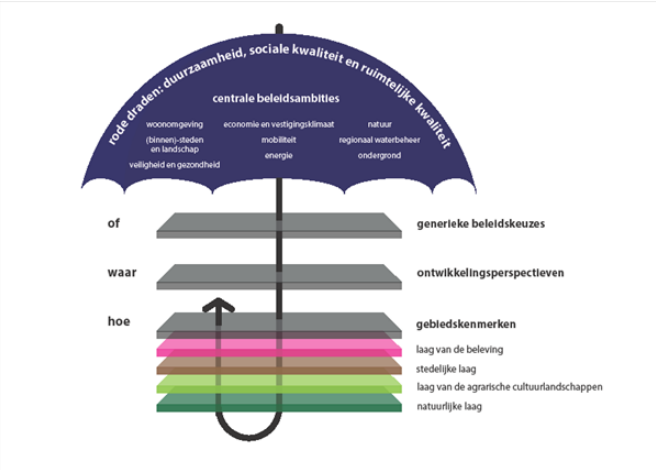


Fig. 2.1.: Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

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

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Gebiedskenmerken (hoe)

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

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

2.2.2 OmgevingsverordeningOverijssel

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 plangebied omvat een gebied dat een transformatie zal ondergaan. De huidige 190 verouderde woningen zullen verdwijnen en zullen hiervoor 169 nieuwe woningen worden teruggebouwd.

Toets Generieke beleidskeuzes.

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. De generieke beleidskeuzes komen terug in de beleidskeuzes integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

- *Integraliteit*

De beleidskeuze 'Integraliteit' is voor het opstellen van een bestemmingsplan al vereist vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

- *Toekomstbestendigheid*

Dit betekent dat initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden. De nieuwe ontwikkelingen moeten ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben. In de Omgevingsverordening (artikel 2.1.4) komt de eis van toekomstbestendigheid terug als een motiveringseis. Het aspect duurzaamheid is nader beschreven in paragraaf 4.6. Hiermee wordt voldaan aan de motiveringseis.

- *Concentratiebeleid*

Het concentratiebeleid is in de omgevingsverordening in artikel 2.1.2 verankerd. Hierin staat dat het sturen op ruimtelijke kwaliteit dient plaats te vinden door stedelijke opgaven zoveel mogelijk te concentreren in stedelijke netwerken. Het ontwikkelingsplan vindt plaats in bestaand bebouwd gebied. Bestaand bebouwd gebied is gedefinieerd als de gronden die op grond van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Hiermee wordt voldaan aan concentratieopgave.

- *(Boven)regionale afstemming*

De verplichting tot (boven)regionaal afstemmen van het aanbod voor wonen, werken en voorzieningen is geregeld in enkele specifieke bepalingen in de Omgevingsverordening (artikel 2.2 wonen, 2.3 werklocaties en artikel 2.4 detailhandel). Zo is in artikel 2.2.2 van de Omgevingverordening Overijssel aangegeven dat bestemmingsplannen voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming dient te zijn met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. Bij voorliggend plan is hier sprake van, zie ook de toetsing aan het gemeentelijke beleid.

Op 12 maart 2012 is de Woonvisie Enschede 2025 vastgesteld. Die visie is aangevuld met het vaststellen van de Woonvisie op 17 juni 2019. Bij de uitwerking van de woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel en is tevens overleg gevoerd met de provincie Overijssel en buurgemeenten. Het plan maakt het mogelijk om minder woningen terug te bouwen dan de bestaande situatie. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de regionale woningbouwafspraken.

- *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

In het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3) is het van belang dat in eerste instantie bestaande bebouwing en stedelijk gebied wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt. Voorliggend plan voldoet aan het streven van de provincie naar bouwen in bestaand bebouwd gebied, zoals dat onder andere is uitgewerkt in het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

De beoogde herstructurering in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" ligt in bestaand stedelijk gebied. Extra ruimtebeslag op de groene omgeving is niet aan de orde. In verband hiermee is het voorliggende plan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Toets Ontwikkelingsperspectieven (waar)

De provincie heeft in zes ontwikkelingsperspectieven op hoofdlijnen haar beleidsambities neergelegd ten aanzien van de sociaal-economische en maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot claims op de fysieke

leefomgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In figuur 4. is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.

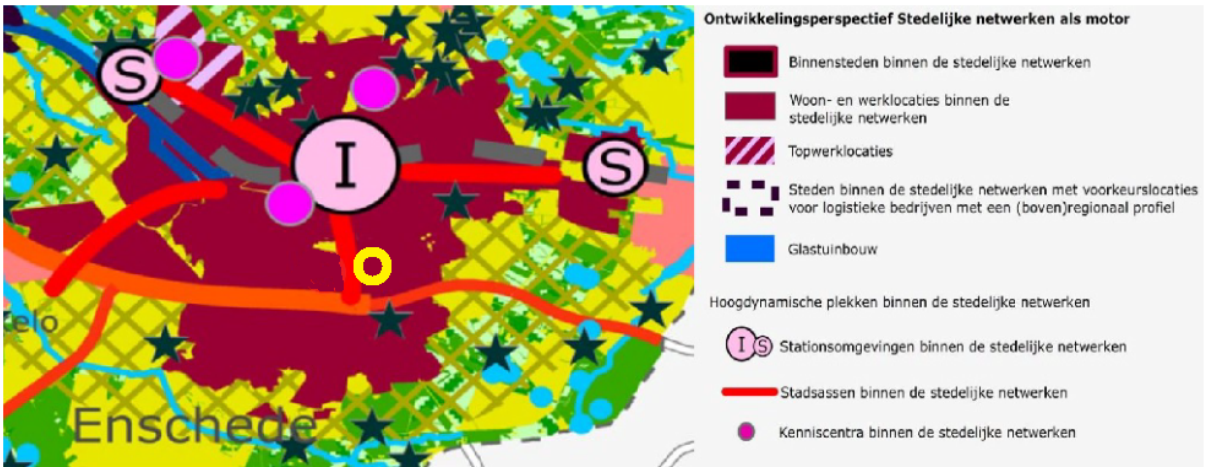


Fig. 2.2.: Kaart Ontwikkelingsperspectieven van de Omgevingsverordening (Bron: Provincie Overijssel). Gele cirkel geeft de locatie van het plangebied "Varvik-Diekman" weer.

Het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'woon-en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Hieronder wordt verstaan:

Ontwikkelingsperspectief 'woon-en werklocaties

> *Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast.*
>
> *Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie- efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten)." Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie.*
>
> *In voorliggend geval is er sprake van een herstructureringsopgave. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de stad Enschede.*

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling goed aansluit op de ambities binnen het perspectief en een versterking van de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving oplevert en dit ontwikkelperspectief binnen de stedelijke netwerken' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

Toets gebiedskenmerken (hoe)

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is het van belang dat de locatie is gelegen in een stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven, aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van de beleving" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype

"Bebouwingsschil 1900-1955": "

- *De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. De schil is op te delen in wijken met indviduele panden, gekenmerkt door veel variatie in bebouwing en veel (individueel en openbaar) groen. De wijken op basis van de fabrieksdorp-/tuindorp-principes zijn juist herkenbaar aan een hechte stedenbouwkundige en architectonische eenheid op basis van collectieve principes.*
- *Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.*

Conclusie:

Met het realiseren van de nieuwe woningen in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. De hoofdstructuur bij de nieuwe opzet van het plangebied is voor een groot deel al vastgelegd met de randvoorwaarde behoud van bestaande infrastructuur. Het versterken van de aanwezige kwaliteiten en het behoud van het geometrische stratenpatroon vormt het belangrijkste structurerende element in het plan. De voorgenomen invulling van het plangebied is in overeenstemming met het ter plaatse geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

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

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

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

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

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

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

2.3.2 Stedelijke Koers

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

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

2.3.3 Richting aan Ruimte

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

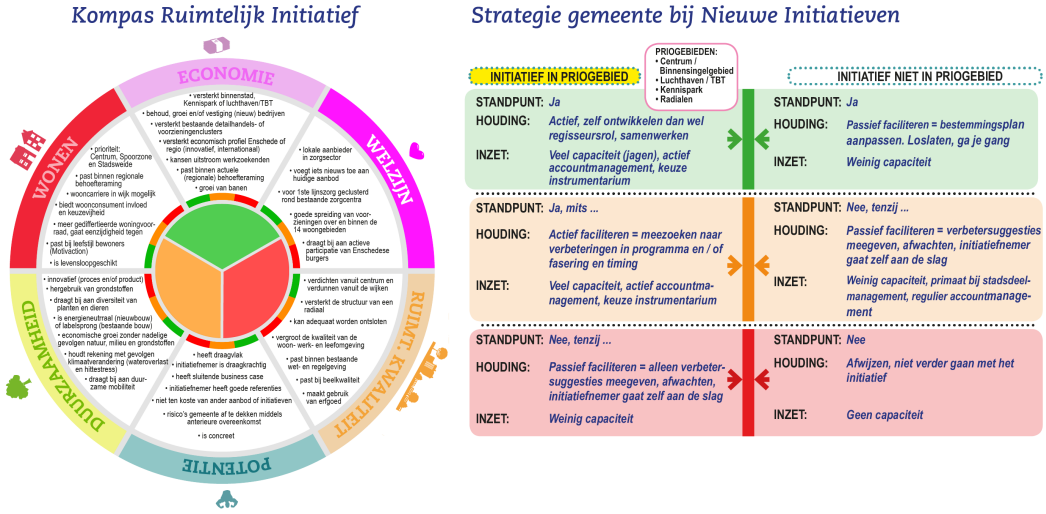


Fig. 2.3.: het 'RAR kompas'

2.3.4 Structuurvisies

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

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

Structuurvisie Enschede

De gemeenteraad van Enschede heeft op 26 september 2011 de Structuurvisie vastgesteld. Hierin is het

bestaande ruimtelijk beleid uit de hieronder genoemde gemeentelijke nota's opgenomen en met elkaar in relatie gebracht.

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO_2 centraal.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

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

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

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

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

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

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

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. De Enschedese woonopgave is volop in ontwikkeling. De stad gonst van de bouwactiviteiten, kavels raken uitverkocht, huizenprijzen stijgen fors en grote projecten staan op stapel. Het zijn ontwikkelingen die passen bij de ambities van Enschede: een stad die door blijft groeien naar 170.000 inwoners. Op de achtergrond van deze ontwikkeling ligt een veelheid van uitdagingen.

Detailhandelsstructuurvisie

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

Watervisie

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

De op te lossen knelpunten zijn:

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

De Enschedese waterambities zijn:

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

Structuurvisie Cultuurhistorie

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

Structuurvisie Externe Veiligheid

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

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.

Energievisie (2021)

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

in de landbouw en met betrekking tot mobiliteit en het opwekken van elektriciteit moet treffen om de uitstoot aan koolstofdioxide (CO2) in 2030 met 49 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Enschede draagt bij aan de oplossing en ziet ook ruimte voor kansen Enschede wil een aantrekkelijke en leefbare gemeente zijn voor iedereen die er woont, werkt of op bezoek komt. Nu en in de toekomst. Daarom maakt de stad zich sterk voor maatregelen die de opwarming van de aarde beperken. Dit betekent onder meer een overstap van fossiele naar duurzame vormen van energie, de 'energietransitie'.Deze transitie is niet alleen noodzakelijk om de opwarming van de aarde te beperken, zij biedt ook allerlei kansen, zoals een verbetering van de luchtkwaliteit, op meer comfortabele en zuiniger woningen, op werkgelegenheid en kansen voor onze bedrijven.

De visie is van toepassing op dit bestemmingsplan door de pijler 3.1: Benutten van daken en onbebouwde ruimtes

binnen de bebouwde kom voor het opwekken van zonne-energie. De voorkeur van de gemeente is dat zonnepanelen te leggen op locaties waar ze zo min mogelijk uit de toon vallen. In de meeste gevallen gaat het daarbij om situaties waarbij de grond dubbel wordt gebruikt (zoals daken, parkeerterreinen, water, bermen).

Dit bestemmingsplan weerhoudt de realisatie van zonnepanelen op daken niet.

Water- en klimaatadaptatieplan gemeente Enschede 2022-2026

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

Doorwerking in het bestemmingsplan: In het plan zijn nieuwe waterbergingsnormen opgenomen. Paragraaf Water 6.2 gaat in op oa. de waterbergingsaspecten.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" binnen het gemeentelijk relevant beleid past.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving - huidige situatie

Woningcorporatie Domijn bezit in het kwadrant dat begrensd wordt door de Kuipersdijk, Varviksingel, Dr. Wagenaarstraat en de Diekmanstraat, 270 woningen. Het ligt in de bedoeling om een in dit kwadrant gelegen complex van 190 verouderde woningen te gaan slopen. Het gaat hierbij om woningen die aan het einde van hun technische levensduur zijn gekomen. Hiervoor in de plaats zullen er in totaal 169 nieuwe woningen worden teruggebouwd. Het gaat hierbij om een mix van:

- 131 eengezinswoningen in de categorie 'sociale huur':
- 22 eengezinswoningen in de categorie 'midden huur';
- 16 studio's.

Uiteindelijk zullen in het plangebied van dit bestemmingsplan "Varvik-Diekman" dus minder woningen aanwezig zijn dan nu het geval is.

3.1 Historie en ontstaansgeschiedenis

Vóór de sterke groei van de stad Enschede van vóór 1900, werd het gebied van het Varvik-Diekman gekenmerkt door een landschap van meerdere hoger gelegen essen met daarom heen een aantal boerenerven. De wijk is vernoemd de erven "Varvik" en "Diekman" die zich in in de onmiddelijke omgeving van het plangebied bevonden. Tot het midden van de twintigste eeuw bestond dit gebied voornamelijk uit hooi- en akkerland. Het terrein was door de essenstructuur niet helemaal vlak.



Fig. 3.1.: Erve Diekman ca. 1953

Door de bombardementen tijdens de Tweede Wereldoorlog was de oorlogsschade in Enschede groot. Vooral in de binnenstad en ook in het gebied ten zuidoosten daarvan waren veel panden verwoest. Het geheel bood een desolate aanblik.

Het wederopbouwplan uit 1946 moest de Enschedese binnenstad doen herrijzen. Prioriteit één was het zo snel mogelijk bouwen van zo veel mogelijk sociale woningen. In 1949 volgde een uitbreidingsplan voor de aanleg van nieuwe buitenwijken, opgesteld door bureau W. de Bruyn - J.B. baron van Asbeck. Op dat moment was er sprake van een naoorlogse geboortegolf en een trek naar de steden die de al aanwezige woningnood aanmerkelijk deed toenemen. De aanleg van een nieuwe woonwijk Varvik-Diekman maakte onderdeel uit van dit uitbreidingsplan uit 1949. In dit uitbreidingsplan was ten zuiden van het Varvik-Diekman ook de realisatie van een nieuw stadion (Het Diekman) en een sportpark opgenomen.

De huidige woningen binnen de wijk komen van de hand van architect J.F. Berghoef. Na ontwerpen in de meer oostelijk gelegen wijk Velve, kreeg hij ook opdracht invulling te geven aan de kern van Varvik Diekman. Berghoef stond bekend om het toepassen van de zogenoemde bouwsysteem "Nemavoaireysysteem"

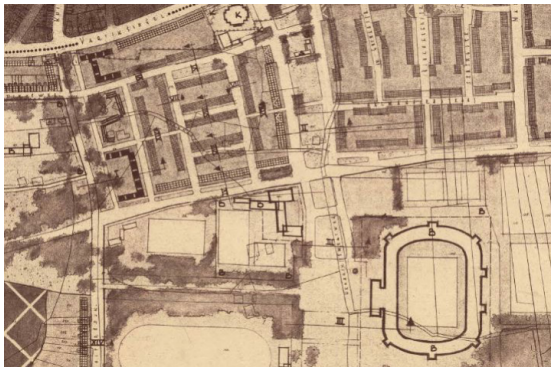


Fig. 3.2.: Uitbreidingsplan 1949 met de geplande wijk Varvik-Diekman (linksboven) en het voormalige stadion Het Diekman (rechtsonder)

3.2 Ruimtelijke- en functionele structuur plangebied Varvik-Diekman

- **Situering plangebied in Enschede:**

Het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" bevindt zich op een afstand van ca. 900 meter ten zuiden van de binnenstad van Enschede en is gelegen in het binnengebied van het kwadrant dat wordt omsloten door de Varviksingel, de Kuipersdijk, de J.J. van Deinselaan en de Dr. Johan Wagenaarstraat. Het plangebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie.

- **Huidige Voorzieningen:**

Zoals hiervoor staat omschreven heeft het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" hoofdzakelijk een woonfunctie. Er zijn in het plangebied dan ook geen andere voorzieningen zoals bijv. detailhandel, horeca, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen etc.

Wel zijn er in de directe omgeving van het plangebied meerdere voorzieningen aanwezig in de vorm van sportvoorzieningen, recreatie en maatschappelijke voorzieningen etc.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn de bewoners vooral aangewezen op de winkelvoorzieningen aan het Spaanseland ten westen van het plangebied, het winkelcentrum in de wijk Stroinkslanden en winkel-voorzieningen aan de Kuipersdijk ten noorden van de Varviksingel.

Ten zuiden van de J.J. van Deinselaan bevindt zich het sportpark 'Het Diekman' met sportvoorzieningen zoals een overdekt zwembad en een buitenbad (Aquadrome), een klimhal, sporthal, voetbalvelden, tennisvelden, indoorhal voor (sportieve) avctiviteiten, etc. Ten westen van het plangebied bevindt zich aan de Kuipersdijk de markante bebouwing van de locatie Diekman van het Stedelijk Lyceum met daar tegenover een bouwlocatie van een nog te realiseren moskee. Ten oosten van het plangebied aan de Dr. Wagenaarstraat bevindt zich een brede groenstrook./plantsoen met daarin maatschappelijke voorzieningen zoals een school, kinderopvang en speelvoorzieningen.

- **Bestaande bebouwing Varvik-Diekman.**

De woningen in het plangebied van dit bestemmingsplan bestaan uit meerdere woonblokken van aaneengesloten woningen en zijn parallel aan de woonstraten gesitueerd. De woningen bestaan allen uit twee bouwlagen met een kap dat gekenmerkt wordt door een zeer flauwe dakhelling. De woningen zijn allen gelijk in hun verschijningsvorm en vertellen het verhaal van de wederopbouwgeschiedenis van de stad Enschede na de Tweede Wereldoorlog.

De randen van de wijk worden gemarkeerd door stevige woonblokken die de woonbebouwing in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" van de hoofdroutes van de stad afgrenzen.

- **Groen.**

De groenstructuur in het plangebied zelf wordt hoofdzakelijk gevormd door voortuinen van woningen, althans voor zover zij niet zijn verhard. De enige grotere waardevolle groene openbare ruimte is terug te vinden aan de

Diekmanstraat. In deze groene ruimte staan enkele stevige volgroeide bomen op de hoeken en kleine bomen in het midden. Ook is hier een kleine speelruimte gepositioneerd.

Het grotendeels ontbreken van groen in het straatprofiel, de betegelde voortuinen of het ontbreken van voortuinen zorgt ervoor dat de wijk stenig oogt.

Langs de randen manifesteren zich grote groene plantsoenen; langs de J J van Deinselaan en Doctor Wagenaarstraat. Het groen aan de randen in combinatie met de stevige bomen zorgen voor een prettig aanzicht op de wijk.

Hierbij dient vermeld te worden dat in het plangebied van dit bestemmingsplan een viertal bomen aan de Ruischenborchstraat en een drietal bomen in een plantsoen aan de Diekmanstraat staan die volgens de gemeentelijke bomenkaart als 'beschermwaardig' zijn aangemerkt.

> *De bescherming van bomen is geregeld in de Verordening Kwaliteit Leefomgeving. Op het bij deze verordening behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de VKL 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 Verordening Kwaliteit Leefomgeving.

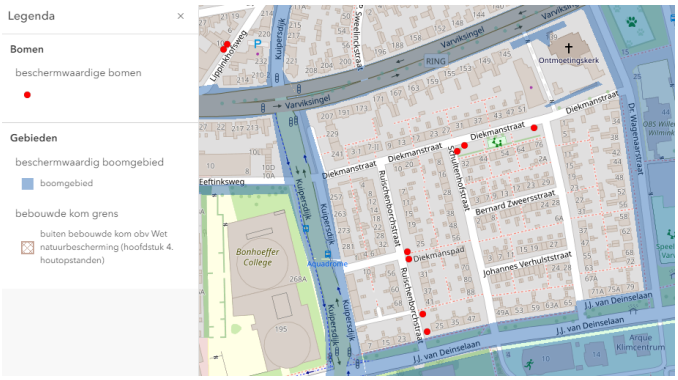


Fig. 3.3.: fragment bomenoverzicht Enschede.

- **Bestaande verkeersstructuur**

Het projectgebied Varvik-Diekman bevind zich ten zuiden van de Varviksingel, tussen de Kuipersdijk, Dr. Wagenaarstraat en J.J. van Deinselaan in. De Kuipersdijk is de belangrijkste route vanuit de wijk richting het zuiden en naar de singel. Het verkeer maakt hierbij ook gebruik van de J.J. van Deinselaan. Het overige verkeer verplaatst zich via de Dr. Wagenaarstraat naar de singel. Vanuit het noordoosten (Varviksingel) is de Dr. Wagenaarstraat de kortste route de wijk in omdat verkeer niet linksaf kan slaan op de Kuipersdijk. Het verkeer vanuit west en zuid kan via de J.J. van Deinselaan het gebied bereiken.

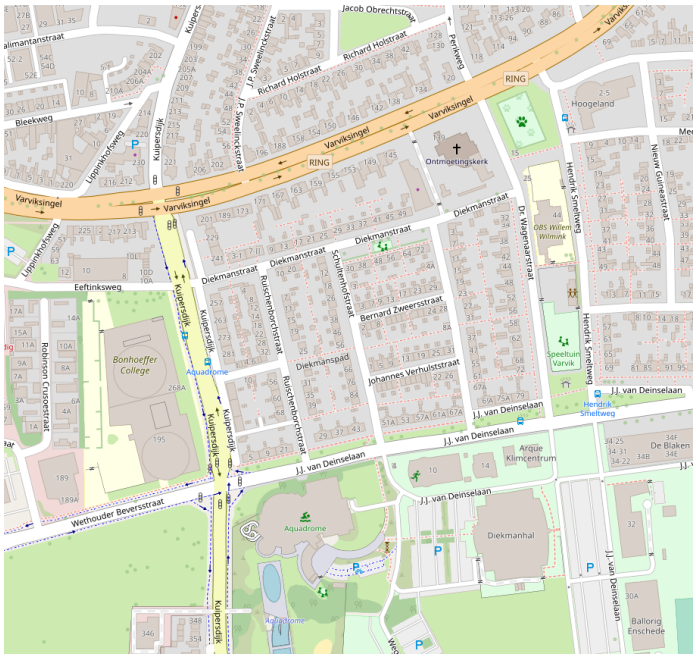


Fig. 3.4.: Verkeersstructuur.

Wegcategorisering

Het plangebied bestaat uit 30 km/uur erftoegangswegen. De Kuipersdijk en Varviksingel zijn gebiedsontsluitingswegen met een maximale snelheid van 50 km/uur. De wijk zelf is verblijfsgebied en de Varviksingel, Kuipersdijk en J.J. van Deinselaan is stroomgebied.

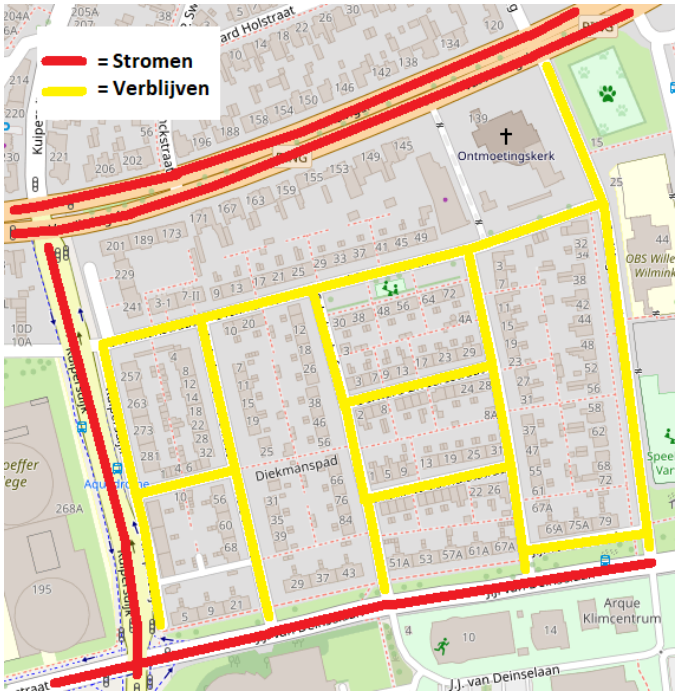


Fig. 3.5.: wegcategorisering.

Fietsroute

Voor fietsers is de Dr. Wagenaarstraat een belangrijke route. Dit is een doorfietsroute van noord naar zuid en andersom. Fietsers kunnen via deze route snel richting het centrum in het noorden of richting de N35 in het zuiden.

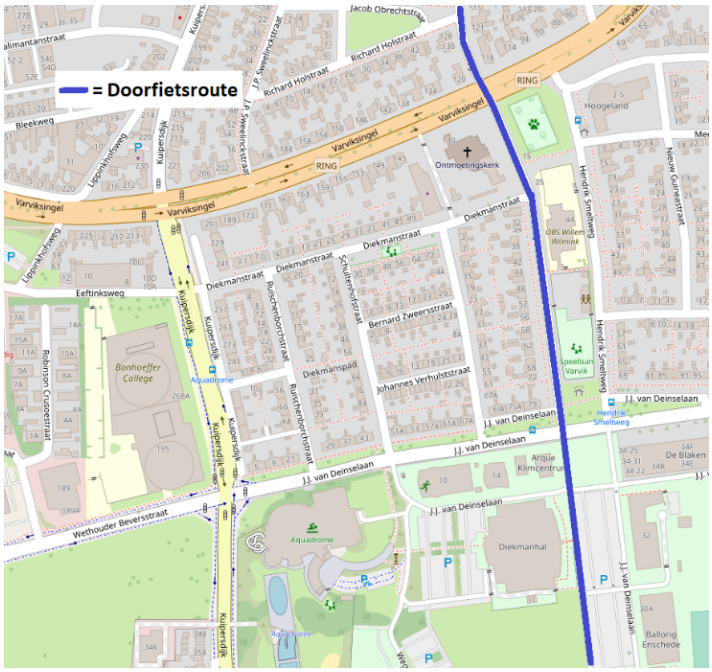


Fig. 3.6.: Fietsroute.

- **Parkeren.**

In het groter gebied met daarin het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Op het drukste moment is de bezetting circa 66%. Het autobezit in dit gebied is vrij laag. Op 1.625 huishoudens zijn er 1.503 personenauto's. Dat is circa 0,9 auto's per huishouden.

In het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" en aangrenzende gebied langs de Kuipersdijk en de J.J. van Deinselaan heeft Domijn 270 woningen. In het plangebied zelf heeft Domijn 190 woningen in haar bezit.

In het randgebied van dit bestemmingsplan, tussen de Ruyschenborchstraat en de Kuipersdijk, heeft Domijn nog eens 48 beneden- bovenwoningen in haar bezit en in de aangrenzende strook ten noorden van de J.J. van Deinselaan 32 beneden- bovenwoningen. De bewoners in het gebied tussen de Kuipersdijk en Ruyschenborchstraat kunnen over parkeervoorzieningen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan beschikken. De bewoners van de boven- benedenwoningen aan de J.J. van Deinselaan zijn echter aangewezen op parkeervoorzieningen in het plangebied van dit bestemmingsplan, omdat langs de J.J. van Deinselaan geen parkeervoorzieningen aanwezig zijn.

in de bestaande situatie zijn er in het plangebied van dit bestemmingsplan voor de hier aanwezige woningen en de woningen langs de J.J. van Deinselaan 222 woningen 212 parkeerplaatsen beschikbaar.

- **bereikbaarheid.**

Per openbaar vervoer is het plangebied goed bereikbaar middels buslijn 4: Centraal station-Stroinkslanden. Het gaat hierbij om een stadsdienstverbinding . Aan de Kuipersdijk ter hoogte van het plangebied bevindt zich de bushalte Aquadrome. Deze buslijn kent gedurende de dag een kwartiersdienst in beide richtingen.

Het plangebied is voor het autoverkeer vanaf de Rijksweg 35, via de Zuiderval, goed bereikbaar. Ook is dit woongebied vanuit de binnenstad en de zuidwijk Stroinkslanden, voor zowel het autoverkeer als ook fietsverkeer goed te bereiken.

Voor wat betreft de bereikbaarheid door ambulances en/of brandweerwagens is het plangebied van dit bestemmingsplan, vanwege de directe nabijheid tot de hoofdontsluitingswegen Kuipersdijk en Varviksingel, goed te bereiken. Hierbij dient vermeld te worden dat de brandweerkazerne Zuid op een relatief korte afstand van het plangebied is gelegen. Ook het ziekenhuis MST ligt, relatief gezien, op korte afstand van het plangebied.

- **Bodem en grondwater:**

Het plangebied bevindt zich op de helling van de westelijke flank van de stuwwal Enschede-Oldenzaal op ca. 40- 42 meter +NAP. Het terrein loopt in westelijke richting af.

Het westen van het plangebied kent een fijne zandlaag van ongeveer 3 meter diep. Dit loop richting het oosten omhoog naar een diepte van ongeveer een meter. Daaronder zit een kleilaag variërend van 6 tot 8 meter diep.

In het gebied zijn twee peilbuizen aanwezig. Deze geven RHG aan van 40,17 m NAP en 40,03 m NAP. Dit geeft een onwateringsdiepte van 0,82 meter en 1,00 meter. Echter zijn er recente metingen die een hogere waterstand aangeven waardoor en een nog lagere onwateringsdiepte is van 0,55 meter.

- **Riolering:**

Er is een gemengd riool aanwezig in het gebied. Een aantal strengen zijn recent aangelegd (noorden van het gebied in 1993) of gerelined (zuiden van gebied in 2009) maar het meeste riool heeft een aanlegjaar van 1950

- **Waterhuishouding:**

In de huidige situatie is geen 'regenwaterstructuur' aanwezig en wordt al het regenwater afgevoerd middels het gemengd rioolstelsel.

3.3 Welstand

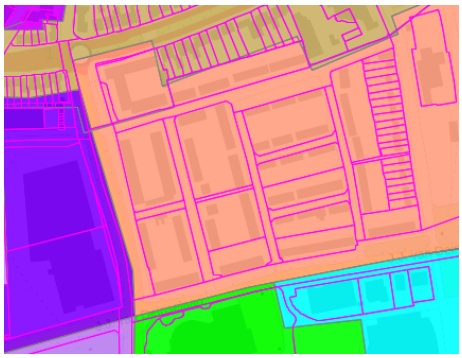


Fig. 3.7.: uitsnede welstandskaart

Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" geldt volgens de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit" de welstandscategorie "Stratenrijtjes". Op de welstandskaart behorende bij de 'Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit' is deze categorie middels een roze kleur aangegeven (zie figuur: uitsnede welstandskaart'.

Identiteit gebieden met de welstandscategorie "Stratenrijtjes":

Na de Tweede Wereldoorlog was de woningnood groot. Daarom werden aan alle kanten van Enschede nieuwe wijken gebouwd. Voor sommige van die wijken werden stedenbouwkundigen en architecten aangetrokken die gedreven gingen werken aan ‘het nieuwe wonen’. In dit modernistisch ideaal was ‘licht, lucht en ruimte’ het credo, als reactie op de benauwde en soms ongezonde traditionele woningbouw van voor de oorlog. Dit heeft geresulteerd in wijken waarin een ontworpen ‘stempel’ van verschillende bouwblokken in een rechtlijnige compositie letterlijk is herhaald; de wijk is ‘gestempeld’. De gebouwen lopen in volume uiteen. Binnen een stempel worden portiekgebouwen van drie of vijf lagen afgewisseld met flats van zes tot twaalf lagen. Er komen ook complexe volumes van één laag voor met scholen of andere voorzieningen. Gebouwen zijn gestandaardiseerd en prefab gebouwd. Vandaar dat dit soort wijken in heel Nederland sterk op elkaar lijken en vooral karakteristiek zijn voor die tijd.

In Enschede zijn sommige stempels fraai vormgegeven, met mooi gedetailleerde gebouwen. De uniformiteit van de bouwblokken is hier de kracht van de wijk. Mekkelholt en Deppenbroek zijn daar voorbeelden van.

Andere stempels bestaan uit sobere, utilitaire bouwblokken waarbij de uniformiteit in een nadeel omslaat. De bouwblokken in de stempelwijken zijn van alle kanten zichtbaar, er is in hun plaatsing en architectuur geen verschil tussen ‘voorkant’ en ‘achterkant’. Een continu en openbaar groen ‘landschap’ vloeit aan alle zijden rond de gebouwen en soms zelfs er onderdoor. De verkeersstructuur daarin bestaat uit een spel van paden, pleinen, straten en hoofdwegen. De paden zijn belangrijke, informele ontsluitingsroutes die door grasvelden en plantsoenen tussen en om de gebouwen slingeren. Tegenwoordig worden veel tuintjes uitgegeven aan de bewoners van de onderste lagen van de gebouwen. Zij schermen hun tuinen soms met schuttingen en hoge hagen af. Er ontstaan daardoor ‘dode achterkanten’ aan de openbare ruimte waar die nooit waren bedoeld.

Zo komt het voor dat openbare pleintjes die van oorsprong werden omringd door alzijdige gebouwen nu zijn omringd door schuttingen. Dit levert onprettige ruimtes op. Veel bewoners van de stempelwijken wonen er met plezier. Sommige wijken zijn door vandalisme, sociale spanningen en groot verloop echter tot de ‘onderkant’ van de stad gaan horen. De gemeente en woningbouwcorporaties willen deze neerwaartse trend stoppen door sloop, nieuwbouw en renovatie. Ook worden veel corporatiewoningen aan particulieren verkocht. Dat staat in potentie op gespannen voet met de collectiviteit en uniformiteit in de bouwblokken.

3.4 Cultuurhistorie

Er zijn in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Cultuurhistorisch onderzoek:

Met het oog op de beoogde ontwikkeling in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" is door woningcorporatie Domijn opdracht gegeven om in dit gebied een cultuurhistorisch onderzoek te verrichten. Dit door Het Oversticht uitgevoerde onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

- Cultuurhistorisch onderzoek "Varvik-Diekman"

De woningen in Varvik Diekman hebben cultuurhistorische waarde gelet op het belang van de woningen als representatief voorbeeld van de ontwikkelingen in de vroeg-naoorlogse volkshuisvestelijke woningbouw in Enschede. Het maakte deel uit van ‘Plan Zuid’, een uitwerking van het grotere Uitbreidingsplan van bureau W. Bruyn - J.B. baron van Asbeck uit 1949.

In Varvik Diekman komen de voor die tijd innovatieve principes van de wijkgedachte, gestoeld op het principe van ‘licht, lucht en ruimte’, tot uiting. Er is sprake van een scheiding van functies, rigide stratenpatronen en herhalende wooneenheden met diepe achtertuinen. Die achtertuinen boden ruimte aan families om hun eigen groenten te verbouwen, wat zou bijdragen aan de gezondheid. De toepassing van systeembouw voor een gedeelte van de buurt reflecteert bovendien de cultuurhistorische context van de enorme woningnood in de wederopbouwperiode. De systeemwoningen hebben voor die periode een belangrijke bijdrage geleverd; het waren ruime woningen, technisch volledig uitgekristalliseerd en konden met sterke vermindering van de arbeid op de bouwplaats gerealiseerd worden.

- Stedenbouwkundige waarden

De buurt heeft een heldere stedenbouwkundige opzet met rechte straten en parallel daarlangs geplaatste, iets in de rooilijn verspringende blokken van geschakelde woningen. De buurt wordt begrensd door wat stevigere, in rode baksteen opgetrokken woonblokken aan de randen van het onderzoeksgebied. Kenmerkend is het brede straatpatroon langs deze randen, met brede groenstroken langs de J.J. van Deinselaan en Kuipersdijk en een groengebied aan de Dr. Wagenaarstraat. Al is met name de groenstrook langs de Kuipersdijk enigszins sleets geworden. In verhouding tot andere wederopbouwwijken is de toepassing van publieksgroen in de kern van Varvik Diekman relatief summier. Dat maakt de weinige groenstroken aan de Diekmanstraat en op de hoeken van de ontsluitingswegen stedenbouwkundig waardevol. Ook voortuinen met betonpalen en betontegelpaden naar de entree, de diepe achtertuinen met schuurtjes en de padenstructuur tussen en achter de woonblokken zijn van waarde.

De in rode baksteen opgetrokken bouwblokken aan de randen hebben ook waarde als onderdeel van een groter stedenbouwkundig geheel. De woningen aan de J.J. van Deinselaan vormen een sterke eenheid met de andere bouwblokken verder oostwaards langs de J.J. van Deinselaan evenals met de woningen langs de Dr. Wagenaarstraat. De blokken vertonen grote overeenkomsten in bouwhoogte, vorm en materialisering. De doorgaande groenstroken langs de J.J. van Deinselaan versterken dit gevoel van eenheid en zijn daarom van

grote waarde. De woningblokken langs de Kuipersdijk maken onderdeel uit van een meer gevarieerd, stedelijker bebouwingslint langs deze brede hoofdontsluitingsweg. De groenstroken langs de Kuipersdijk zijn van belang als overgang van stad naar buitengebied; het zijn vanuit het stadscentrum gezien de eerste groenstroken, die ‘de weg naar buiten’ markeren.

- Architectuurhistorische waarden

De seriematige bouw in de kern bepaalt de sterke visuele eenheid in de buurt. De gevelgeleding wordt bepaald door een ritmische verdeling van ramen en deuren en oorspronkelijk waren de betonpanelen, de vlak in de gevel geplaatste kozijnen en slanke raamprofielen kenmerkend voor de N.-A. woningen. In de loop van de tijd zijn veel van deze kenmerken verloren gegaan. De grootste kwaliteit van de architectuur van de woningen is dan ook niet gelegen in de afzonderlijke woningen of afzonderlijke blokken, maar juist in de uniformiteit en in het totale ensemble. De woningen hebben architectuurhistorische waarde gelet op het typologische belang van de woningen voor de systeembouw, in dit geval van het Nemavo-aireysysteem dat werd ontwikkeld uit het Engelse prefab montage-systeem Airey

- Aanbevelingen:

In het door Het Oversticht uitgevoerde cultuurhistorisch onderzoek worden voor het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" aanbevelingen gedaan . Bij het ontwerpen van het nieuwe stedenbouwkundig plan voor het "Varvik-Diekman" is hiermee rekening gehouden.

3.5 Archeologie



Figuur 3.8.: Archeologische beleidskaart gemeente Enschede.

Ter bescherming en behoud van archeologische waarden en artefacten in de Enschedese ondergrond is door de gemeente een archeologische beleidskaart opgesteld waarin gebieden zijn aangegeven die, in meer- of mindere mate, kansrijk worden geacht op archeologische vondsten.

Volgens deze archeologische beleidskaart geldt voor het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" het gebiedstype 'Onderzoeksgebied B'. Dit gebiedstype is op de beleidskaart aangegeven met een lichte okergele kleur (zie bovenstaande figuur). Voor gronden met het gebiedstype B geldt dat indien voorgenomen werkzaamheden leiden tot een verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 centimeter en een oppervlakte van meer dan 2.500 m2, het voornemen dient te worden voorgelegd aan de archeologische adviseur van de Gemeente Enschede om te kunnen oordelen of er wel of geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Gelet op de hiervoor omschreven criteria heeft de archeologische adviseur van de gemeente Enschede geadviseerd om voor het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd en ter beoordeling voorgelegd aan de regio-archeoloog van Het Oversticht. Dit archeologisch onderzoek (het Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek plangebied Varvik-Diekman, BAAC-rapport V-22.0405 september 2022) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

- Samenvatting en conclusies archeologisch onderzoek:

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in het plangebied vermoedelijk een hoge zwarte enkeerdgrond en een beekeerdgrond op dekzand op fluvioglaciale afzettingen voorkomt. Bij de aanleg van funderingen van de huidige bebouwing in het plangebied is de bodem tot zeker 82 cm -mv verstoord. In de directe nabijheid hebben vier hoeves gestaan, waarvan één zou terug gaan tot 1500. Het plangebied zelf is tot de huidige bebouwing uit de jaren '50 in gebruik geweest als bouw- en grasland. Binnen een straal van 500 m rondom het plangebied zijn geen archeologisch vondsten bekend.

Op basis van het bureauonderzoek geldt een hoge kans op het aantreffen van archeologisch resten in onverstoorde delen van het plangebied. Dit betreffen resten van tijdelijke kampementen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en van bewoning en landgebruik uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd, met in het bijzonder de late middeleeuwen en nieuwe tijd op basis van de nabijheid van historisch bekende boerenerven.

Uit het veldonderzoek blijkt dat in vrijwel het gehele plangebied de bodem tot gemiddeld ongeveer 1 m -mv recent geroerd is , waarbij de geroerde grond direct overgaat in dekzand of fluvioglaciale afzettingen (C-horizont). Vanwege de natuurlijke helling in het terrein en het ontbreken van een referentieprofiel is niet te bepalen hoe diep de bodem daadwerkelijk geroerd en/of hoeveel grond is opgebracht. Uit een NAP hoogte vergelijking uit 1950 en nu blijkt dat de maaiveld ongewijzigd is. Dit indiceert diepe vergravingen.

Ten gevolge van de aftopping van de bodem zullen eventuele archeologische sporen vernietigd zijn. Dit geldt ook voor diepere sporen en sporen die te relateren zijn aan bebouwing uit de middeleeuwen of later. De verwachting op het aantreffen van archeologische resten is klein.

Vanwege de diepe bodemverstoringen en de daarmee samengaande lage kans op het aantreffen van in-situarcheologische resten wordt een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

- Advies regio-archeoloog aan de gemeente Enschede:

Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek om de archeologische verwachting van het plangebied te bepalen en een verkennend booronderzoek om deze verwachting te toetsen. Gebleken is dat het plangebied gekenmerkt wordt door een verstoorde bodemopbouw. Op grond van het veldonderzoek concludeert het onderzoeksbureau BAAC dat de kans op het aantreffen van intacte archeologische resten in het plangebied gering is en dat daarom geen vervolgonderzoek dient plaats te vinden.

De regioarcheoloog onderschrijf deze conclusies. Op basis van het uitgevoerde booronderzoek geldt er binnen het plangebied een lage archeologische verwachting voor het aantreffen van relevante archeologische resten. De kans is klein dat er bij de geplande werkzaamheden een behoudenswaardige vindplaats wordt geschaad. Om deze reden wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling. In de beschikking dient wel benadrukt te worden dat indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen er een meldingsplicht geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10. Deze melding kan worden gedaan bij de gemeente Enschede (namens haar de regioarcheoloog) of de RCE.

- **Conclusie:**

Gelet op de uitkomsten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek en de beoordeling van dit onderzoek door de regioarcheoloog van Het Oversticht, bestaat er voor de gemeente Enschede geen aanleiding om hiervan af te wijken. Het plangebied kan hierbij worden vrijgegeven voor wat betreft het onderdeel archeologie.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

De realisatie van de beoogde woningen in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman is in overeenstemming mat de Woonvisie waarin o.a. ingezet wordt op woningen voor starters (jongeren) als ook voor gezinnen met lage- en middeninkomens. De realisatie in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en een beperkt aantal sociale huurwoningen specifiek bedoeld voor de doelgroep jongeren, zal naar verwachting bijdragen aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt en op een inclusief Enschede, waarbij gestreefd wordt naar een passend woningaanbod voor de verschillende doelgroepen .

4.1 Stedenbouwkundig plan



Figuur 4.1: Impressie- stedenbouwkundig plan beoogde ontwikkeling.

Algemeen:

Bij het ontwerpen van het gebied dat voor vervangende nieuwbouw in aanmerking komt is rekening gehouden met de bestaande structuren in dit wijkdeel, e.e.a. als resultaat van het door Het Oversticht uitgevoerde cultuurhistorisch onderzoek en de daarin opgenomen aanbevelingen (zie ook bijlage Cultuurhistorisch onderzoek dat als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd.)

Groen raamwerk:

De nieuwe woonwijk is rondom voorzien van groen aan de randen. Het plan gaat uit van het vergroenen van de wijkstructuur middels groene straatprofielen en daaraan centraal gelegen buurtplantsoentjes. Zo ontstaat meer verbinding tussen binnen en buiten. Het nieuwe groen draagt enerzijds bij aan de ruimtelijke kwaliteit, anderzijds refereert het groen in de straatprofielen onder andere aan de oorspronkelijke 'wijkgedachte', waarin het gebruikelijk was om groen in het profiel te positioneren.

Parkeermogelijkheden worden zoveel mogelijk in combinatie met 'groen' aangelegd waardoor het beeld van de auto's in het straatbeeld zoveel mogelijk visueel ondergeschikt blijft. De uiteindes in de straten worden daarom zoveel mogelijk vrij gehouden van parkeren.

Bestaande bomen zijn opgenomen in de groenzones van het straatprofiel alsook aanplant van nieuwe bomenrijen die het straatprofiel een groenere uitstraling geven en bijdrage aan sfeer en intimiteit. Het wijkje kent twee centraal gelegen buurtplantsoentjes welke gekoppeld zijn aan de secundaire assen. Deze plantsoentjes bieden ruimte aan wadi's maar is ook ruimte voor spelen en ontmoeting. Tussen de bouwblokken liggen groene pleintjes welk schakels vormen naar de achterpaden. De pleintjes worden elk verbijzonderd met een meerstammige boom.

Parkeren

In het nieuwe plan wordt niet geheel voldaan aan de in de Parkeernormennota Enschede opgenomen parkeernormen. Er is gekozen om voor de sociale huurwoningen een parkeernorm van 1,4 aan te houden in plaats van 1,6. Dit betekent een afname van 26 parkeerplekken ten opzichte van de normale parkeernorm.

Voor de keuze van een lagere parkeernorm zijn een aantal redenen te benoemen.

Argumenten voor afwijking parkeernorm:

- Minder woningen en toch meer parkeerplaatsen, niet logisch!

  Het totaal aantal woningen neemt af van circa 270 naar circa 250 woningen. Voor de parkeerbalans gaat het aantal woningen van 222 naar 201. Met de huidige parkeernorm moet het aantal parkeerplekken stijgen van circa 212 naar circa 272. Dit is niet logisch. Parkeeronderzoek toont aan dat de hoogste bezetting circa 66% is. Er is een laag autobezit van circa 0,9 per huishouden. De doelgroep/bewoners gaat niet veranderen dus er is na de sloop nieuwbouw geen hoger autobezit. Ook de nieuwe doelgroep van jongeren tot 23 jaar heeft geen hoger autobezit dan de huidige doelgroep. Dit alles betekent dat 272 parkeerplekken niet nodig zijn.

  In de directe omgeving is daarbij voldoende restcapaciteit om een eventuele piek op te vangen. Deze parkeerplekken zijn op acceptabele loopafstand van de woningen.

- Klimaatadaptatie

  Er is behoefte aan ruimte voor maatregelen voor klimaatadaptatie. Door minder parkeerplaatsen te maken is er meer ruimte voor maatregelen voor klimaatadaptatie. Deze maatregelen (groen en water) zijn belangrijke belangen die in het gedrang komen met de huidige parkeernorm (272 plekken) terwijl dat aantal plekken niet nodig is.

- Locatie van de wijk.

  De wijk ligt nabij het stadscentrum. Het is voor de bewoners vanzelfsprekender en duurzamer om vaker de fiets te kiezen. Naast de wijk loopt de Dr. Wagenaarstraat. Deze straat is in de fietsvisie aangewezen als een 'doorfietsroute'. Dit is een directe fietsroute naar het centrum. Al met al is de behoefte aan het bezit van een auto minder. Daarnaast is de wijk aan de westzijde middels het openbaar vervoer goed ontsloten.

- trend naar minder behoefte aan bezit van een auto bij de jongere generatie

  Er is een trend naar minder behoefte aan bezit van een auto bij de jongere generatie. Wel hebben zij behoefte aan goede mobiliteit. Dit geeft kans voor bijvoorbeeld deelauto's. Voor 1 deelauto kunnen conform beleid 4 parkeerplaatsen vervallen. Domijn onderzoekt of er gestart kan worden met 2 deelauto's in het gebied. Dan kunnen er 8 parkeerplaatsen vervallen.

Hieronder staat de berekende parkeerbalans voor het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" afgebeeld. Hierin is te zien dat voor 201 woningen, 246 parkeerplekken zijn berekend. Het gaat hierbij om de berekende parkeerbehoefte ten behoeve van de 169 nieuw te bouwen woningen in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman", inclusief de 32 buiten het plangebied gelegen beneden- bovenwoningen langs de J.J. van Deinselaan die in de huidige situatie langs deze laan niet over eigen parkeermogelijkheden beschikken, dit in tegenstelling tot de buiten het plangebied gelegen woningen ten westen van de Ruischenborchstraat.

Woningtype	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
Studio's	16	0.45	7.2

Eengezinswoningen sociale huur	131	1.4	183.4
Eengezinswoningen middel dure huur 2 laags	16	1.6	25.6
Eengezinswoningen middel dure huur 3 laags	6	1.7	10.2
Beneden- bovenwoningen	32	0.6	19.2
Totaal	201		246

Waterhuishouding:

Ten behoeve van de hemelwaterafvoer wordt een geheel nieuwe structuur gerealiseerd. In de oude situatie is geen regenwaterstructuur aanwezig en wordt al het regenwater afgevoerd middels een gemengd stelsel. In de nieuwe situatie worden de volgende maatregelen getroffen om de hemelwaterafvoer te waarborgen:

hemelwaterafvoer:

- De nieuwe woningen worden gerealiseerd met een waterbergingseis van 55 mm/m^2 verhard oppervlak op eigen terrein. Deze voorzieningen dienen na uiterlijk 24 uur geleegd te zijn. Wooncorporatie Domijn kiest zelf de methode(n) hoe invulling wordt gegeven aan deze waterberginseis.
- Voor de ruimtelijke openbare ruimte geldt een waterbergingseis van 35 mm/m^2 verhard oppervlak. Deze voorzieningen dienen na uiterlijk 24 uur geleegd te zijn. De waterbergingseis wordt gerealiseerd middels een aantal nieuw te realiseren wadiconstructies waarmee het water in de bodem wordt geïnfiltreerd.
- De wadiconstructies worden met elkaar verbonden middels een regenwaterstelsel en oppervlakkige overloopmogelijkheden. Deze worden nader uitgewerkt. Overtollig hemelwater wordt aan de zuidwesthoek van het plangebied geloosd op het gemengde stelsel aan de J J van Deinselaan.

vuilwaterafvoer:

- In het plangebied is momenteel een gemengd stelsel aanwezig. Dit gemengde stelsel blijft in gebruik en het vuilwater wordt aangesloten op dit gemengde stelsel.

grondwater en ontwatering

- Er is geen sprake van grondwaterproblematiek in het projectgebied.

afwatering:

- Zoals reeds eerder staat vermeld, geldt voor de percelen een bergingseis van 55mm/m^2 verhard oppervlak. Het overtollige water dient bovengronds te worden aangeboden op de perceelsgrens. Daarnaast geldt een advies om de vloerpeilen van de nieuwe bebouwing minimaal 0,30m boven het dichtstbijzijnde wegpeil (kruin van de weg) aan te leggen.

Bomen:

Zoals reeds in het vorige hoofdstuk staat vermeld is de bescherming van bomen geregeld in de Verordening Kwaliteit Leefomgeving. Op het bij deze verordening behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de VKL is vereist.

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

Naast de in het plangebied aanwezige en van gemeentewege beschermwaardige bomen heeft Woningcorporatie Domijn onderzoek laten verrichten naar de levensvatbaarheid van overige in het plangebied aanwezige bomen die qua beeld en beleving belangrijk zijn. Bij het ontwerpen van de herontwikkeling in dit gebied is met de aanwezige beschermwaardige bomen rekening gehouden.

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

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

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

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

'stedelijke ontwikkeling'

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

Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd.

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

In het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" wordt een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Ten aanzien van deze ontwikkeling is nagegaan of daarbij sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro.

Zoals de Afdeling in haar overzichtsuitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724 heeft overwogen,

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.

In het nog geldende bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman", hebben betreffende gronden de bestemming "Wonen". Het gaat hierbij om een bestemming ten behoeve van bestaande woningen in dit gebied en is, in vergelijking met het voorliggende nieuwe bestemmingsplan "Varvik-Diekman", geen sprake van een functieverandering.

De beoogde nieuwe ontwikkeling gaat daarbij uit van het slopen van 190 bestaande- en verouderde woningen. Hiervoor worden in totaal 169 nieuwe woningen teruggebouwd. In de toekomst zullen in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" dus minder woningen aanwezig zijn dan nu het geval is.

Daarnaast betreft het plan een ontwikkeling in het bestaande stedelijke gebied van Enschede en heeft geen extra ruimtebeslag tot gevolg.

Met het woningprogramma wordt in dit plan overigens voldaan aan de doelen van de Woonvisie. Hierbij wordt o.a. gestuurd op een goed aanbod van woningen in Enschede waarbij het volgen van een 'wooncarrière' tot de mogelijkheden behoort.

Met de realisatie van deze woningen wordt tevens voldaan aan de Woonvisie waarin o.a. ingezet wordt op woningen voor starters (jongeren) als ook voor gezinnen met lage- en middeninkomens. De realisatie in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en een beperkt aantal sociale huurwoningen specifiek bedoeld voor de doelgroep jongeren, zal naar verwachting bijdragen aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt en op een inclusief Enschede, waarbij gestreefd wordt naar een passend woningaanbod voor de verschillende doelgroepen .

De beoogde ontwikkeling in het plangebied van dit bestemmingsplan kan in beginsel dan ook niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

Ondanks dat de ontwikkeling niet als 'stedelijke ontwikkeling' hoeft te worden aangemerkt, kan de behoefte daartoe wel worden aangetoond. De ontwikkelaar is een woningbouwcorporatie (Domijn) waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt. Het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" is in overeenstemming met de gemaakte afspraken door hier grondgebonden woningen in de sociale huur en middeldure huurwoningen terug te bouwen. Van de geplande 169 nieuwe woningen zullen 16 woningen in het segment sociale huur als studio's worden uitgevoerd, specifiek bedoeld voor de doelgroep jongeren.

Daarnaast heeft de gemeente 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 dus sprake van een vervanging te slopen 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.

4.3 Cultuurhistorie in relatie tot beoogde ontwikkeling in Varvik-Diekman

In opdracht van woningcorporatie Domijn heeft Het Oversticht een cultuurhistorische analyse en waardestelling met uitgangspunten voor transformatie opgesteld voor de buurt Varvik Diekman in Enschede. Deze buurt ten zuiden van de historische binnenstad is gebouwd in de wederopbouwperiode. Om een goede afweging te maken tussen renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw (of een combinatie daarvan) heeft dit cultuurhistorisch onderzoek plaatsgevonden en is bouwkundig onderzoek gedaan naar de technische staat van de woningen. Door middel van dit cultuurhistorische onderzoek is inzicht verkregen in de cultuurhistorische waarden van de wijk, de buurt en de bebouwing.

Het Oversticht heeft de historie en betekenis van de plek in beeld gebracht en uitgangspunten opgesteld voor een advies op meerdere aspecten vanuit een cultuurhistorisch perspectief. Zo komen aanbevelingen aan bod aangaande het behoud of verbetering van de bestaande routing, oriëntatie, toepassing van groen en hoogte en vorm van de eventueel her te ontwikkelen bouwvolumes. Hiervoor is onderzoek gedaan naar de bouwgeschiedenis, zowel via literatuur- en archiefonderzoek als onderzoek ter plekke. Het veldwerk heeft

plaats gevonden op 14 januari 2021.

Uit het onderzoek zijn bepaalde kwaliteiten en kansen van de plek naar voren gekomen. In het daarbij behorende rapport wordt onderbouwd over welke kwaliteiten en kansen het precies gaat en waar deze zich manifesteren. Deze aanbevelingen kunnen worden gebruikt als onderlegger voor de herontwikkeling van deze buurt en dienen ter inspiratie voor de architectonische/stedenbouwkundige vormgeving van eventuele nieuwe bouwblokken, aansluitend bij de cultuurhistorische ontwikkeling en karakteristieken van de buurt.

Bij het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan en de beoogde architectuur in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" is rekening gehouden met de in dit cultuurhistorisch onderzoek opgenomen aanbevelingen.

Het door het Oversticht uitgevoerde cultuurhistorisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. (Rapport Varvik-Diekman, het Oversticht provincie Overijssel, Zwolle 25 april 2021)

4.4 Welstand

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" is het wenselijk geacht om voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan op te stellen met daarin specifieke welstandseisen en om hier tot een gewenste beeldkwaliteit te komen. Met het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met de in het door het Het Oversticht vervaardigde cultuurhistorisch onderzoek Varvik-Diekman en daarin opgenomen aanbevelingen. Het beeldkwaliteitsplan "Varvik-Diekman" is als bijlage bij deze plantoelichtichting gevoegd.

Middels de wijziging 129 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit" zal het beeldkwaliteitsplan "Varvik-Diekman" en de daarin opgenomen welstandseisen in de plaats treden van de nu nog geldende welstandseisen uit de welstandsnota (Stratenrijtjes).

Procedure wijziging Welstandsnota

De wijziging 129 van de 'Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit' en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan " Varvik-Diekman " zullen gedurende een termijn van zes weken als ontwerp ter visie worden gelegd. De bekendmaking van ter visie legging wordt bekend gemaakt in de plaatselijke Huis-aan-Huis en Gemeenteblad. Gedurende de termijn van het als ontwerp ter visie liggen van deze wijziging van de welstandsnota bestaat voor eenieder de mogelijkheid om hiertegen zienswijzen in te dienen. Van de eventueel binnengekomen zienswijzen zal een zienswijzenverslag worden vervaardigd en de zienswijzen door ons worden beantwoord. De Raad is daarbij het bevoegde gezag de wijziging van de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. De door de Raad vastgestelde wijziging en beeldkwaliteitsplan zullen wederom gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit van de Raad staan overigens geen beroepsmogelijkheden open bij de Raad van State.

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

4.5.1 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 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

- *Algemeen*

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

- *Energie:*

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

- *Klimaatadaptatie:*

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

- *Circulaire economie:*

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

- *Biodiversiteit:*

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

- *Overige actiepunten:*

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

Duurzaamheid betekent voor Domijn dat zij een bijdrage leveren aan het tegengaan van de opwarming van de aarde en het uitputten van aanwezige fossiele grondstoffen. Het doel hiervan is helder: voor 2050 is haar woningvoorraad CO2-neutraal. Het (ver)bouwen, circulair- en klimaatadaptief bouwen is hierbij een speerpunt. Er worden naar oplossingen gezocht om anders met energie om te gaan en deze in de praktijk toe te passen. Er wordt goed gelet op het (her)gebruik van materialen. Dit geldt ook voor oplossingen in verband met wateroverlast, hittestress en droogte die door de klimaatverandering steeds vaker voorkomen.

De nieuwbouwwoningen op Varvik-Diekman zijn energiezuinig en gasloos. Ook in de leefomgeving staat duurzaam wonen en leven centraal door een ruimere en groenere opzet met bredere straten, meer

parkeerplekken en meer beplanting. Dat resulteert niet alleen een in omgeving waar huurders fijn kunnen wonen en leven maar zorgt het groen zorgt ook voor een klimaatadaptatie. Dat wil zeggen dat er rekening wordt gehouden met extremere weersomstandigheden dat steeds vaker voorkomt en overlast bij hevige regenbuien wordt tegengegaan. Het groen zorgt daarnaast ook voor verkoeling in de steeds warmere zomers.

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 **"Varvik-Diekman"** 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 "Varvik-Diekman" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan "Varvik-Diekman' heeft tot doel om in het plangebied 169 nieuwe, duurzame woningen te realiseren waar nu nog 190 (verouderde) woningen aanwezig zijn. Deze woningen zullen ten behoeve van de nieuwbouw worden gesloopt. De 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 en In verband met de planontwikkeling voor het gebied Varvik-Diekman (sloop bestaande woningen en vervangende nieuwbouw), heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van bestaande bedrijvigheid en voorzieningen in de omgeving van het plangebied, die van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling. Er is onderzoek gedaan naar de potentiële milieubelasting van deze bedrijven en voorzieningen op het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman".

De milieubelasting en de bijbehorende contouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering", is van de aanwezige bedrijven en voorzieningen rondom het plangebied de milieucategorie

bepaald. Verder is een beknopte beschrijving gemaakt van de (bedrijfs)activiteiten en zijn voor de bedrijven en voorzieningen de wenselijke afstanden (indicatieve hindercontouren) aangegeven.

Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen (zie de bij deze plantoelichting gevoegde bijlage Bedrijveninventarisatie). Er is getoetst of deze bedrijven belemmeringen opleveren voor de planontwikkeling. Uit deze toets is gebleken dat deze bedrijven geen belemmeringen opleveren voor de planontwikkeling in het plangebied Varvik-Diekman.

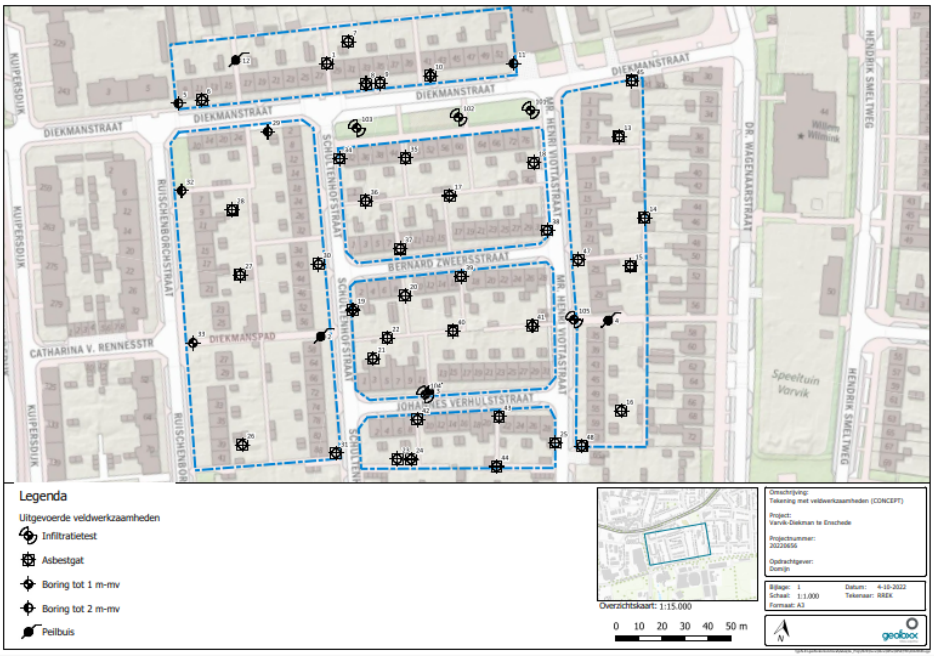
5.1.3 Bodemkwaliteit

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 "Varvik-Diekman"

Het bestemmingsplan **"Varvik-Diekman"** beoogt het planologisch mogelijk te maken dat bestaande, verouderde woningen worden gesloopt en hiervoor nieuwe, duurzame woningen worden teruggebouwd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is er in het plangebied van dit bestemmingsplan een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd . Dit onderzoek, het 'Verkennend bodem- en asbestonderzoek Varvik-Diekman te Enschede' (Adviesburo Geofox, projectnummer 20220656, d.d. 5 oktober 2022) is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.



Figuur 5.1.: Uitgevoerde veldwerkzaamheden.

Het onderzoek heeft tot doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) te bepalen en deze te toetsen aan het voorgenomen functie. Het doel van het verkennend asbestonderzoek is het vaststellen of de verdenking voor de parameter asbest terecht is en wat (indicatief) het gewogen gehalte

aan asbest in de grond is.

Vooronderzoek

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie verdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging met zware metalen, PAK, PCB, minerale olie en asbest, vanwege de jarenlange belasting van de locatie (intensief gebruikte locaties) en de resultaten van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken. De verontreiniging is vermoedelijk diffuus, heterogeen verspreid in de bovengrond aanwezig.

- *Resultaten*

  Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de bovengrond tot een maximale diepte van 1,3 m - mv bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van puin, baksteen, slakken, glas, kolengruis, metaal en plastic. Bij het chemisch onderzoek zijn in de bovengrond met bodemvreemde bijmengingen verontreinigingen met zware metalen, PAK en PCB aangetoond in gehalten boven de achtergrondwaarde. In de grond zonder bijmenging- en zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

  In het grondwater zijn nikkel, zink en barium boven de streefwaarde aangetoond. De verhoogde concentraties zijn vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentratie).

  Bij de zintuiglijke inspectie van de gegraven inspectiegaten is geen asbestverdacht materiaal aangetoond (fractie >20mm). In de fijne fractie (< 20 mm) is in één mengmonster asbest aangetoond, het totaal gewogen gehalte betreft 0,3 mg/kg ds. De halve interventiewaarde (50 mg/kg ds.) word hiermee niet overschreden.

  Na toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is de grond op de locatie indicatief geclassificeerd als ‘vrij toepasbaar’, klasse wonen of klasse industrie. Volgens de indicatieve toetsing van de analyseresultaten aan het handelingskader (d.d. 13 december 2021) is de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie met betrekking tot het gehalte PFAS herbruikbaar (kwaliteitsklasse ‘landbouw/ natuur’). Dit komt overeen met de kwaliteit die is aangegeven in de Bodemkwaliteitskaart PFAS.

  Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat onderhavig onderzoek weliswaar een betrouwbare indicatie geeft van de milieukundige kwaliteit van de grond, maar formeel niet beschouwd kan worden als een partijkeuring in het kader van het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Aangezien de overschrijdingen beneden de interventiewaarden liggen, wordt ervan uitgegaan dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Op basis hiervan bestaat geen reden om nader onderzoek uit te voeren. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het referentiekader ten behoeve van de omgevingsvergunning is afdoende vastgelegd.

5.1.4 Wet geluidhinder

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

- **Wegverkeerslawaai- toetsingskader**

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

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

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

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

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

- **Situatie plangebied**

  In de directe omgeving van het plangebied zijn de Kuipersdijk, Varviksingel en J.J. van Deinselaan gelegen Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur en is de Wgh van toepassing. Voor de overige in de directe omgeving van het plangebied en binnen het plangebied gelegen wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km//uur. Op 30 km-wegen is de Wgh niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet, ondanks dat de Wgh niet van toepassing is, wel aandacht worden besteed aan het wegverkeerslawaai van 30 km-wegen.

- **Akoestisch onderzoek**

  Door Noorman Bouw- en milieu-advies is ten behoeve van het bestemmingsplan Varvik-Diekman een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Nieuwbouw woonwijk Varvik-Diekman te Enschede, Akoestisch onderzoek wegverkeer; rapportnummer 22210185.R01a; d.d. 12 december 2022". Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege de afzonderlijke 50 km-wegen, de Kuipersdijk, Varviksingel en J.J. van Deinselaan, op de nieuw te bouwen woningen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) uit de Wgh. Voor de nieuw te bouwen woningen hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld.

  Ook vanwege de afzonderlijke 30 km-wegen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

  De cumulatieve geluidsbelasting vanwege alle wegen samen bedraagt op vrijwel alle woningen 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) of lager. Op twee woningen is de cumulatieve geluidsbelasting hoger dan 53 dB en bedraagt ten hoogste 55 dB.

  Binnenniveau: In de Geluidnota is bepaald dat in gevallen waarin geen hogere waarde mogelijk is, hetgeen het geval is, een binnenwaarde van 33 dB wordt gehanteerd. In het Bouwbesluit is voor de gevelwering van woningen een minimale eis van 20 dB opgenomen. Daarmee is voor woningen die vanwege wegverkeer een cumulatieve geluidsbelasting ondervinden van ten hoogste 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) gegarandeerd dat aan het binnenniveau van 33 dB wordt voldaan. Dit betekent dat voor woningen die een gecumuleerde geluidsbelasting van meer dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) ondervinden en waarvoor geen hogere waarde is vastgesteld het binnenniveau niet is gegarandeerd.

  Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat dit voor twee woningen het geval is. Op deze woningen bedraagt de cumulatieve geluidsbelasting ten hoogste 55 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh). Om ervoor te zorgen dat het binnenniveau in deze twee woningen ten hoogste 33 dB bedraagt is een gevelwering nodig van ten minste 22 dB. Het gaat hier om nieuwbouwwoningen waarvan de geluidwering van de gevel over het algemeen tussen de 23 en 27 dB bedraagt. Voor de twee nieuwbouwwoningen met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) mag er dan ook zondermeer van worden uitgegaan dat het binnenniveau niet hoger zal zijn dan 33 dB. Daarmee is het niet noodzakelijk om in de regels van het bestemmingsplan voor deze twee

woningen aanvullende eisen voor de gevelwering op te nemen.

Conclusie wegverkeer

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

- **Railverkeerslawaai**

  Het plangebied van het bestemmingsplan Varvik-Diekman is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn.
- **Industrielawaai**

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

  Het plangebied van het bestemmingsplan Varvik-Diekman is niet gelegen in de nabijheid van het vliegveld Twente en ook niet binnen de geluidszone van het vliegveld.

Conclusie Wet geluidhinder

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

5.1.5 Luchtkwaliteit

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

- er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);

Luchtkwaliteit en het plangebied “Varvik-Diekman”

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied 190 gasgestookte woningen aanwezig. De bestaande woningen worden gesloopt en vervangen door 169 gasloze woningen. In de nieuwe situatie neemt het aantal woningen en het aantal verkeersbewegingen af. Tevens vinden vanwege de gasloze bouw er geen luchtemissies vanuit het plangebied meer plaats voor het verwarmen van de woningen. Ten opzichte van de bestaande situatie zullen in de nieuwe situatie de luchtemissies vanuit het plangebied afnemen. Het plan leidt daarmee tot een verbetering van de luchtkwaliteit.

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

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit ligt er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

- Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

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

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

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

- *Basisnet Weg:*

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid van het bestemmingsplan “Varvik-Diekman” is geen weg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

- *Basisnet Water:*

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Varvik-Diekman” 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 “Varvik-Diekman” of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

Conclusie externe veiligheid

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

belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.7 Hoogspanningslijnen

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

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

Hoogspanninglijnenen het bestemmingsplan "Varvik-Diekman"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" wordt niet doorsneden of ligt in de directe nabijheid van een hoogspanningslijn. De meest nabijgelegen hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van ca, 700 meter van het plangebied Het gaat hierbij om een gecombineerde 380/110 kV-lijn tussen Hengelo en Gronau (D). Hier geldt een indicatieve zone van 145 meter aan weerszijden van deze hoogspanningslijn.

Conclusie

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

5.2 Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buiten.

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

Bij nieuwbouwplannen worden eisen gesteld aan de hoeveelheid regenwater die op eigen terrein moet worden geborgen. Die eisen zijn vanaf 1 januari 2022 strenger geworden en zijn nu voor alle situaties 55 mm per m^2 verhard oppervlak.

Afvalwater

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

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

Oppervlaktewater

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

Grondwater en ontwatering

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

Grondgebruik	**Ontwatering (m – onderkant vloer / maaiveld / as van de weg)**
Primaire wegen	0,7 m onder de as van de weg
Secundaire wegen en erfontsluitings-wegen	0,5 m onder de as van de weg
Bouwwerken met kruipruimten	0,7 m onder de onderkant van de vloer
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5 m onder de onderkant van de vloer
Groen	0,5 m onder het maaiveld

De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende en doelmatige maatregelen volgens de systematiek van risicogestuurd beheer. Dat betekent dat beslissingen over waar en hoe maatregelen worden getroffen genomen gaan worden op basis van mogelijke risico's.

Afwatering

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

- Het vloerpeil minimaal 0,30 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Waterhuishouding en het bestemmingsplan “Varvik-Diekman”

In opdracht van Domijn Enschede heeft Geofoxx een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Varvik-Diekman te Enschede. De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen sloop van 190 woningen tbv de nieuwbouw van 169 woningen. Als onderdeel van de ontwikkeling zal een bestemmingsplanwijziging worden doorlopen en wordt een omgevingsvergunning aangevraagd ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw. Het doel van dit geohydrologisch onderzoek is om goed onderbouwde en

weloverwogen keuzes te kunnen maken bij de verdere planvorming van het gebied. Hiervoor wordt de (grond)waterhuishouding (oppervlaktewatersysteem, grondwaterstanden en fluctuaties) en bodemopbouw op de locatie in kaart gebracht. Deze informatie is alsmede een basis om in een later stadium een waterhuishoudingsplan op te stellen.

Dit geohydrologisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Resultaten onderzoek:

Uit de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN3) blijkt dat de onderzoekslocatie op circa 41 m+NAP ligt. De bodemopbouw bestaat voornamelijk uit matig fijn, matig siltig zand tot circa 2 m-mv opgevolgd door matig zandige klei tot 4 m-mv. Uit de doorlatendheidstesten blijkt dat de k-waarde varieert van 0,1 tot 12,1 m/dag.

Op basis van de beschikbare grondwater gegevens en veldmetingen wordt de gemiddelde grondwaterstand vastgesteld op 40,2 m+NAP (0,8 m-mv). Hierbij dient opgemerkt te worden dat er maaiveldverschillen aanwezig zijn van circa 40,5 tot 41,6 m NAP. Er zijn licht verhoogde concentraties barium, nikkel, zink en naftaleen aangetoond in het grondwater. De licht verhoogde concentraties zware metalen hebben waarschijnlijk een natuurlijk oorsprong.

Ten zuiden van de onderzoekslocatie is de waterberging Kuipersdijk gelegen. Er is geen ander oppervlaktewater in de nabijheid van de onderzoekslocatie gelegen.

Advies

Om de toekomstige waterhuishouding van de nieuwbouwwijk te realiseren wordt geadviseerd het hemelwater zoveel mogelijk binnen de plangrenzen te bergen of te infiltreren. Gezien de relatief hoge grondwaterstanden, wordt geadviseerd dit middels oppervlakkige systemen te doen, zoals wadi’s, infiltrerende fundaties onder de wegen of infiltrerende parkeervakken (volgens de TOR Enschede).

Er is tevens een reële mogelijkheid om het hemelwatersysteem aan te sluiten op het waterbergingsyteem van de Kuipersdijk. Middels verlaagde groenstroken en ondergrondse duikers kan het hemelwater worden afgekoppeld en richting de waterberging Kuipersdijk geleid worden. Op deze manier kan worden voorkomen dat het water versneld wordt afgevoerd naar de riolering.

De aangetoonde grondwaterstanden zijn geen directe belemmering voor de voorgenomen functie (wonen). De gemeente schrijft voor dat 1 m drooglegging aanwezig moet zijn beneden de vloerpeilen. Indien de bebouwing > 0,2 m boven maaiveld wordt aangelegd, wordt vooralsnog voldaan aan de ontwateringseisen van de gemeente.

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

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

significant negatieve gevolgen niet met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten kunnen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt indien er redelijkerwijs geen alternatieven aanwezig zijn, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de negatieve gevolgen in voldoende mate worden gecompenseerd.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied "Varvik-Diekman"

Het plangebied ligt ten zuiden van de binnenstad van Enschede. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Aamsveen en ligt op ca. 3,8 km ten zuidoosten van het plangebied. De voor dit gebied aangewezen habitattypen en habitats van soorten zijn voor een deel gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring en vermesting als gevolg van stikstofdepositie. Andere Natura 2000 gebieden in de omgeving (Dinkeldal en Witte Veen) zijn gelegen op meer dan 5 kilometer afstand van het plangebied.

Andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie

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

- *Stikstofdepositie*

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door BJZ.nu een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase bepaald. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "AERIUS-berekening Varvik-Diekman, Enschede; d.d. 3 februari 2023". Het rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat tijdens de aanlegfase in diverse jaren de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/j. Tijdens de realisatiefase valt de stikstofemissie vanwege het gebruik van de huidige woningen weg omdat deze gesloopt zijn. Per saldo (intern salderen) is er tijdens de aanlegfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j op enig Natura 2000-gebied.

Uit het onderzoek blijkt dat tijdens de gebruiksfase de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/j. Wanneer de eindsituatie, het in gebruik zijn van de nieuwe woningen, wordt vergeleken met het gebruik van de huidige woningen dan zal de stikstofemissie afnemen. Dit komt voornamelijk doordat de woningen gasloos zullen zijn.

Er is daarmee tijdens de aanleg- en gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Betreffend rapport is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het voorliggende plan geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zal hebben en daarmee in overeenstemming is met het bepaalde in de Wet natuurbescherming voor wat betreft het hoofdstuk Gebiedsbescherming.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

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

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen

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

Beschermde soorten en het plangebied "Varvik-Diekman"

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om vervangende nieuwbouw te plegen in het binnengebied dat omsloten wordt door de Kuipersdijk, de J.J. van Deinselaan, De Dr. Wagenaarstraat en de Varviksingel. Op dit moment bevinden zich in dit binnengebied 190 verouderde woningen die ten behoeve van de realisatie van 169 nieuwe woningen zullen worden gesloopt.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een nader onderzoek Wet natuurbescherming uitgevoerd. Dit door Eelerwoude uitgevoerde onderzoek (projectnummer 2031143, d.d. 10 november 2022) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor wat betreft de gewone dwergvleermuis, huismus, gierzwaluw en egel een ontheffingsaanvraag bij de provincie Overijssel als bevoegd gezag moet worden ingediend.

Voor verblijfplaatsen/nestplaatsen van gewone dwergvleermuis, huismus, gierzwaluw en egel worden regelmatig ontheffingen aangevraagd en verkregen. In zijn algemeenheid moeten daarbij de volgende maatregelen genomen worden om de gunstige staat van instandhouding te garanderen en aan de zorgplicht te voldoen:

- aanbieden nieuwe en meer verblijfplaatsen vóór verwijderen huidige;
- in stand houden voldoende functioneel leefgebied (foerageergebied en dergelijke);
- voorkomen van aantasten/doden dieren bij uitvoering, bijvoorbeeld door uit te voeren buiten de gevoelige periodes.

Ten slotte moet aangetoond worden dat er geen alternatieven zijn. De ontwikkeling is locatie specifiek, hiervoor is geen alternatief. Alternatieven in het kader van de werkwijze en planning worden ingevuld bij het opstellen van het activiteitenplan en de ontheffing. In het kader van het bestemmingsplan zijn deze onderdelen echter niet relevant. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan de eisen voor een ontheffing te voldoen. De noodzaak voor een ontheffing belemmert de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dus niet.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

In de rapportage van Eelerwoude blijkt dat een ontheffing moet worden aangevraagd bij het bevoegd gezag Wet natuurbescherming voor vleermuizen, huismus, gierzwaluw en egel. In de rapportage wordt echter voldoende aannemelijk gemaakt dat de ontheffing redelijkerwijs kan worden verleend.

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 "Varvik-Diekman"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN zijn op ca. 1,6 kilometer ten zuidoosten van het plangebied gelegen. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

Conclusie NNN

Op grond van het voorgaande is het zeker dat het NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

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

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

In het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan.

- *Reden voor de keuze van een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan is gelegen in het gegeven dat de plannen voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied zodanig concreet zijn en hierover met de woningcorporatie Domijn afspraken zijn gemaakt die in een exploitatieovereenkomst zijn 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 specifieker te maken door bijvoorbeeld ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

In paragraaf 7.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" 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 **"Varvik-Diekman**".

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Groen (artikel 3)

De bestemming "Groen" is toegekend aan de structurele openbare groenvoorzieningen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn tevens voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verblijfsgebied (o.a. voet- en fietspaden, in- en uitritten) toegestaan. Het aanleggen van parkeervoorzieningen wordt hier echter uitgesloten.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 4)

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

Wonen - Middeldure huurwoningen (artikel 5)

De in dit bestemmingsplan voor “Wonen - Middeldure huurwoningen” aangewezen gronden zijn bedoeld voor huurwoningen als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening en na inwerkingtreding van de Omgevingswet als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan de jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs en maximale huurprijs zijn vastgesteld in de verordening 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' en waarvan de instandhouding voor ten minste de in die verordening genoemde periode na de eerste ingebruikname is verzekerd.

Binnen de bestemming "Wonen - Middeldure woningen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) expliciet niet toegestaan. Nieuwe situaties voor onzelfstandige bewoning kunnen echter 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.

Wonen- Sociale huur (artikel 6)

De in dit bestemmingsplan voor “Wonen - Sociale huur” aangewezen gronden zijn bedoeld voor huurwoningen als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel d, van het Besluit ruimtelijke ordening en na inwerkingtreding van de Omgevingswet als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan de instandhouding voor de in de verordening 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' omschreven doelgroepen voor ten minste de in die verordening genoemde periode na de eerste ingebruikname is verzekerd.

Binnen de bestemming "Wonen - Sociale huur" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) expliciet niet toegestaan. Nieuwe situaties voor onzelfstandige bewoning kunnen echter 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.

Specifieke aanduiding.

Binnen de bestemming "Wonen - Sociale huur" is op de verbeelding (plankaart) een locatie aangegeven waar in totaal 16 sociale studio's zijn gedacht bedoeld voor jongeren. Deze lokatie is op de verbeelding

aangegeven met de specifieke aanduiding: 'specifieke vorm van wonen- sociale huur- appartementen'. Deze studio's bevinden zich in een woongebouw in twee bouwlagen ten noorden van de Johannes Verhulstraat.

De beoogde appartementen voor jongeren aan de Johan Verhulststraat hebben een gebruiksoppervlak van minimaal 25 m^2. Hiermee wordt afgeweken van de bepalingen in het paraplu-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" die hier uitgaat van appartementen met een gebruiksoppervlak van minimaal 75 m^2 (zie ook paragraaf 1.3).

In het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" wordt met het toestaan van appartementen (studio's) voor jongeren met een minimum gebruiksoppervlak van 25 m^2, maatwerk geleverd. Reden voor het leveren van maatwerk in dit bestemmingsplan ligt in het gegeven dat hierover met de woningcorporatie Domijn prestatieafspraken zijn gemaakt. Het gaat hierij om sociale huurwoningen ten behoeve van de doelgroep 'jongeren' met een specifieke doorstroombehoefte en bijzondere woonvraag in een gebied waar verder geen (te transformeren) appartementen of woongebouwen voor deze doelgroep aanwezig zijn.

6.3.2 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 7)

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 8)

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

algemene gebruiksregels (artikel 9)

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 10)

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

algemene procedureregels (artikel 12)

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

De algemene procedureregels bevatten ook het afwegingskader voor de toepassing van de in het

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

6.3.3 Overige regels

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

Parkeren en laden en lossen (artikel 11)

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

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 11)

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

6.3.4 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 flexibiliteitsbepalingen in de planregels.

Afwijkingsregels

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

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

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

Woon- en leefklimaat:

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

Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:
- een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
- de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- de situering van gebouwen op het perceel.
Bepalend daarbij is de specifieke situatie ter plaatse van de locatie waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft en hoe zich die verhoudt tot zijn directe omgeving. Een hoekpand aan een belangrijke stedenbouwkundige structuur vraagt immers om een andere benadering dan een woongebouw in een woonhofje ergens in een groene buitenwijk.

Verkeersveiligheid:

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

Sociale veiligheid:

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

Brandveiligheid,externe veiligheiden rampenbestrijding

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

Milieusituatie:

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

Cultuurhistorische waarde:

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

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

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

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

6.3.5 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.

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 meeste gronden in het plangebied zijn in eigendom van woningcorporatie Domijn. Het openbare gebied is in bezit van de gemeente Enschede.

Exploitatieovereenkomst

De gebieden in het plangebied die geen gemeentelijk eigendom zijn worden in samenwerking met de gemeente Enschede door woningcorporatie Domijn ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten verhaalt middels een (anterieure) exploitatieovereenkomst.

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

Hoofdstuk 8 Participatie

Woningcorporatie Domijn vindt het belangrijk om bewoners en omwonende te betrekken bij haar projecten. Daarom is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in "Varvik-Diekman" het gesprek aangegaan met bewoners in het plangebied, omwonenden en wijkraad. Voor het project Varvik-Diekman is hiervoor een eigen bewonerscommissie opgestart. Hierin zitten 6 bewoners uit de wijk. Elke maand vindt er een overleg plaats tussen de woningcorporatie en de bewonerscommissie waarin zij worden meegenomen in de uitwerkingen van de plannen. Hun input wordt opgehaald en waar mogelijk meegenomen. Ook de wijkraad wordt bij belangrijke momenten in het proces en uitwerking van de plannen betrokken. Er zijn meerdere bewonersavonden georganiseerd. Zo zijn op 19 december 2022 tijdens een dergelijke avond de nieuwbouwplannen door Domijn gepresenteerd.

Omwonenden buiten het plangebied van dit bestemmingsplan zijn per brief geïnformeerd. Daarnaast wil Domijn in samenwerking met de gemeente Enschede in het kader van de bestemmingsplanprocedure en het het houden van een met betrekking tot het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" te organiseren inspraakbijeenkomst, opnieuw haar plannen presenteren.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Maart 2023, gemeente Enschede

enschede.nl