

Toelichting

Bestemmingsplan

Eschmarke - Dolphia

Status: Vastgesteld

Eschmarke - Dolphia

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende juridische regelingen	4
1.4 Wettelijk kader	6
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure	7
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	10
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	10
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	10
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	14
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	18
3.1 Ruimtelijke structuur	18
3.2 Functionele structuur	22
3.3 Cultuurhistorie	23
3.4 Welstand	31
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	40
4.1 Milieu	40
4.2 Water	46
4.3 Natuur	47
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	50
5.1 Algemeen	50
5.2 Indeling planregels	50
5.3 Beschrijving van het bestemmingsplan	52
5.4 Handhaving	57
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	58

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

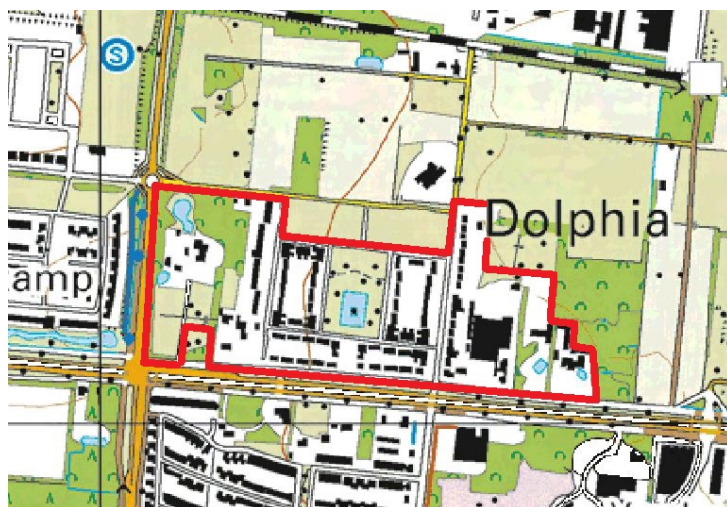
Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia" geldt momenteel het bestemmingsplan "De Eschmarke". Dit bestemmingsplan is op 15 juni 1998, na uitspraak van de Raad van State, onherroepelijk van kracht geworden. Het gaat hierbij om een relatief oud, globaal bestemmingsplan waarbij betreffende gronden de bestemmingen "Hoofdwegen", "Wonen (nader door burgemeester en wethouders uit te werken)" en "Wonen-B" hebben.

Het voorliggende bestemmingsplan dat een grote mate van gedetailleerdheid kent, beoogt voor het plangebied "Eschmarke - Dolphia" een actuele planologisch-juridische regeling te geven. Het plan beschermt daarbij bestaande waardevolle ruimtelijke structuren en legt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden en bebouwing vast.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" is gelegen in het stadsdeel Oost en heeft betrekking op het oorspronkelijke tuindorp Dolphia en de direct aan dit tuindorp grenzende gebieden. Een op dit moment braakliggend terrein ten noorden van de Christiaan de Wetstraat waar vroeger woningen stonden is buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten. Reden hiervoor is dat, na sloop van deze woningen (2006-2007), voor dit gebied tot op heden geen concrete plannen aanwezig zijn tot een mogelijke herontwikkeling. In afwachting hiervan zal te zijner tijd voor dit gebied een apart plan worden vervaardigd.

Ook een klein gebiedje ten zuidwesten van het tuindorp is in dit bestemmingsplan buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelaten. Hiervoor is namelijk recentelijk het bestemmingsplan "Dolphia- Gronausestraat 565" vervaardigd. Dit bestemmingsplan dat op 16 juli 2018 door de Raad van de Gemeente Enschede is vastgesteld en op 7 september 2018, na afloop van de beroepstermijn, onherroepelijk van kracht is geworden, maakt hier de bouw van twee woningen mogelijk.



Afbeelding begrenzing plangebied "Eschmarke - Dolphia".

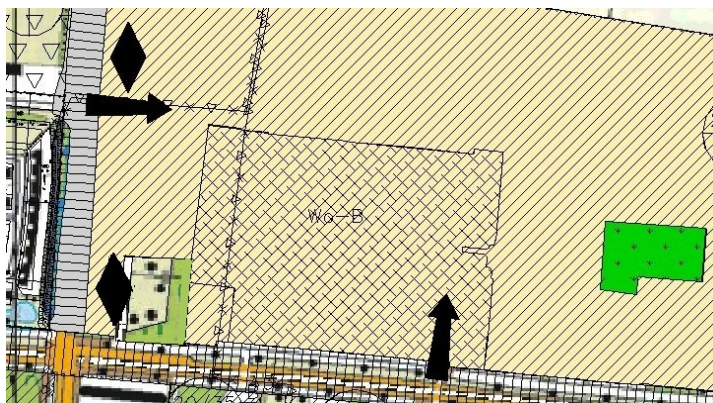
Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia" wordt aan de noordzijde begrensd door de Sleutelweg, Cronjéstraat, Christiaan de Wetstraat en de Slankweg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door achterperceelsgrenzen van bestaande woningen ten oosten van de Slankweg en achterperceelsgrenzen en zijperceelsgrenzen van bestaande bebouwing ten noorden van de Gronausestraat. De zuidzijde van het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door de Gronausestraat en de westzijde door de Euregioweg.

1.3 Geldende juridische regelingen

1.3.1 Bestemmingsplan De Eschmarke

Het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" maakt vooralsnog deel uit van het geldende bestemmingsplan "De Eschmarke". Dit bestemmingsplan dat nog tot stand is gekomen onder de oude Wet Ruimtelijke Ordening, is op 18 maart 1996 door de Raad van de gemeente Enschede vastgesteld en op 5 november 1996 door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd. Op 15 juni 1998 is dit bestemmingsplan, na uitspraak van de Raad van State, onherroepelijk van kracht geworden.

Betreffende gronden hebben in dit bestemmingsplan de (globale) bestemmingen: 'Hoofdwegen', 'Wonen' (nader door burgemeester en wethouders uit te werken) en 'Wonen-B'.



Afbeelding fragment geldend bestemmingsplan "De Eschmarke"

Hoofdwegen:

De gronden die in het bestemmingsplan "De Eschmarke" zijn aangewezen voor 'Hoofdwegen', (Euregioweg en Gronausestraat), zijn bestemd voor (de aanleg van) hoofdwegen, fiets- en voetpaden, banen en haltes ten behoeve van openbaar vervoersverbindingen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Wonen (nader door burgemeester en wethouders uit te werken):

Gronden die in het bestemmingsplan "De Eschmarke" zijn aangewezen voor 'Wonen, nader door burgemeester en wethouders uit te werken', zijn bestemd voor de handhaving van en/of het bouwen van woningen en het inrichten van standplaatsen voor woonwagens, met de daarbij behorende aanbouwen, -al dan niet aangebouwde bijgebouwen, uitbouwen en andere bouwwerken, voor verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen en watergangen, alsmede voor wegen en het realiseren van een zogenaamde Hoogwaardig Openbaar Vervoerlijn met de daarbij behorende voorzieningen.

Een groot deel van het plangebied van het bestemmingsplan "De Eschmarke" heeft de bestemming "Wonen, nader door burgemeester en wethouder uit te werken" gekregen. Deze bestemming is aan deze gronden toegekend om in het gebied tussen Enschede en Glanerbrug een nieuwbouwwijk voor ca. 5000 woningen te kunnen realiseren. Omdat het op dat moment nog niet geheel duidelijk was

hoe de inrichting van dit nieuwe woongebied er zou komen uit te zien, is toendertijd voor deze, globale bestemming met uitwerkingsplicht gekozen. Per plandeel zou het dan mogelijk zijn deze bestemming nader uit te werken en de nieuwbouwwijk per plandeel te ontwikkelen. Een aantal wijkdelen van deze nieuwbouwwijk zijn dan ook middels een nadere uitwerking van deze bestemming tot stand gekomen.

Als gevolg van een economische crisis, maar ook als gevolg van de intrede van de 'Ladder duurzame verstedelijking' (verantwoording noodzaak van stedelijke ontwikkelingen) zijn verdere woningbouwplannen in dit gebied niet tot stand gekomen en heeft de gemeente Enschede noodzakelijkerwijs de plannen voor een deel van De Eschmarke voor onbepaalde tijd in de ijskast gezet en zijn deels ook gronden afgeboekt. Sindsdien is dan ook geen gebruik meer gemaakt van de in dit bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsplicht.

Door de overgang van de oude Wet Ruimtelijke Ordening naar de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsbevoegdheid met daarbij behorende uitwerkingsregels inmiddels komen te vervallen en kan van deze uitwerkingsbevoegdheid geen gebruik meer worden gemaakt. Eventuele woningbouwplannen in het gebied, voor zover nog gewenst, kunnen op dit moment alleen nog maar worden gerealiseerd middels de vervaardiging van een apart bestemmingsplan en de hiervoor geldende, wettelijk vastgelegde procedure te laten doorlopen.

Wonen B:

Het huidige, bestaande tuindorp "Dolphia" is in het bestemmingsplan "De Eschmarke" bestemd voor "Wonen-B"

Gronden met de bestemming 'Wonen-B' zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor het bouwen van woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, -al dan niet aangebouwde- bijgebouwen, uitbouwen en andere bouwwerken, alsmede voor verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen en wegen.

Aanduidingen:

In het bestemmingsplan "De Eschmarke" is middels aanduidingen op de plankaart aangegeven dat de Sleutelweg en de Slankweg als de belangrijke ontsluitingswegen voor Dolphia gelden.

Daarnaast is op de hoek van de Gronausestraat en de Euregioweg een accentpunt gedacht. Hiermee wordt bedoeld dat ter plaatse van deze aanduiding functies mogen worden gerealiseerd in afwijking van de hier geldende hoofdbestemming zoals voor 'Bijzondere doeleinden', 'Bedrijven categorie 1 en 2', 'Kantoren' als ook kunstwerken.

Tenslotte zijn op de plankaart van het vooralsnog geldende bestemmingsplan "De Eschmarke" de tracés van twee aardgasleidingen aangegeven. Het gaat hierbij om een aardgasleidingen met een diameter van 8" en één van 12". Het tracé van de 8" aardgasleiding loopt van noord naar zuid door de Cronjéstraat. De 12" aardgasleiding loopt aan de westzijde van de Euregioweg. Laatstgenoemde aardgasleiding buigt ter hoogte van de Sleutelweg in oostwaartse richting af om vervolgens ter hoogte van de Cronjéstraat in noordelijke richting af te buigen.

1.3.2 Bestemmingsplan Parkeren

Dit "paraplu"-bestemmingsplan op 11 maart 2019 door de Raad van de Gemeente Enschede vastgesteld en zorgt ervoor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de gehele gemeente, waaronder het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia". De relevante regels zijn doorvertaald in het voorliggend plan.

1.3.3 Bestemmingsplan Onzelfstandige bewoning

Dit "paraplu"-bestemmingsplan is vastgesteld op 13 november 2017. Dit bestemmingsplan geldt als aanvulling op alle geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede". Het aandeel onzelfstandige bewoning kan van invloed zijn op de leefbaarheid van de buurt of de wijk. In combinatie met andere factoren, zoals een zwakke sociaal-economische structuur of de aanwezigheid van veel kwetsbare groepen of een diversiteit aan leefstijlen, kan het voorkomen dat het woon- en leefklimaat in bepaalde buurten en wijken in Enschede onder druk komt te staan.

Dit bestemmingsplan richt zich op de regulering van deze vormen van bewoning. Regulering vindt plaats om concentraties van onzelfstandige bewoning te voorkomen en die een negatieve invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat in wijken en buurten.

1.3.4 Bestemmingsplan Cultuurhistorie

Dit "paraplu"-bestemmingsplan is vastgesteld op 6 februari 2017. Het plan geldt als aanvulling op alle geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Cultuurhistorie". In dit bestemmingsplan zijn bepaalde gebouwen/percelen specifiek aangewezen als 'karakteristiek' en andere percelen als 'overige zone - cultuurhistorie' en 'overige zone - cultuurhistorisch attentiegebied'.

In het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" is het tuindorp Dolphia" in zijn geheel gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'overige zone-cultuurhistorie'. Hierin is aangegeven dat het tuindorp niet over cultuurhistorische waarden beschikt en hier ook geen panden en objecten aanwezig zijn die als 'karakteristiek' kunnen worden aangemerkt.

Het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" betrof een globale inventarisatie van panden en objecten die voor de stad Enschede mogelijk cultuurhistorische waarden bezitten of van cultuurhistorisch belang zijn. Het is de bedoeling om bij het actualiseren van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden. Echter, bij de vervaardiging van een actualisatieplan kan het zijn dat panden met een aanduiding karakteristiek in het bestemmingsplan "Cultuurhistorie", bij nadere beschouwing, toch niet over voldoende cultuurhistorische waarden bezitten dat hiermee in het actualisatieplan rekening mee moet worden gehouden, maar kan het ook zijn dat aan panden waar in het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" geen cultuurhistorische waarden zijn toegekend, bij nadere beschouwing deze toch wel bezitten en het waard is deze panden en objecten in stand te houden.

Dergelijke panden en objecten dienen dan in het te actualiseren bestemmingsplan, middels aanduidingen op de plankaart te worden opgenomen waarbij in de regels bepalingen worden opgenomen die o.a. tot doel hebben deze cultuurhistorische waarden en kenmerken van objecten en panden in stand te houden.

1.3.5 Bestemmingsplan Bedrijven met milieuzonering (vuurwerk, risicovol, geluid)

Dit "paraplu"-bestemmingsplan, vastgesteld op 18 november 2014, sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. Het plangebied heeft de gebiedsaanduidingen 'overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten' en 'overige zone - vuurwerk uitgesloten'.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn deze verboden overgenomen.

1.3.6 Bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen 2018

Het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2018" met de daarbij behorende regels is op 30 september 2019 door de Raad gewijzigd vastgesteld en in werking getreden. Het bestemmingsplan is de ruimtelijke vertaling van het beleidskader 'Urbaan Wonen' en heeft als doel om ongewenste ontwikkelingen op het gebied van toevoeging van studio's en appartementen tegen te houden. Op grond van dit bestemmingsplan is het verboden om het gebruik (inclusief eventueel noodzakelijke bouwactiviteiten) van gronden en bouwwerken met een woonbestemming of -aanduiding te wijzigen in appartementen en studio's.

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.

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).

Aangezien het met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan voor Dolphia gaat om een actualisatieplan en hierin geen nieuwe ontwikkelingen in mee zijn opgenomen is het kostenverhaal hier niet van toepassing.

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 hierover advies uit te brengen. 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 "Eschmarke - Dolphia" is echter geen erkende wijkorgaan aanwezig die met betrekking tot het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" om advies moet worden gevraagd.

Wel is in Dolphia de "Stichting Bewonerscommissie Dolphia" actief. Deze stichting zal voor wat betreft het in procedure brengen van dit bestemmingsplan hiervan in kennis worden gesteld en wordt haar de mogelijkheid geboden om ten aanzien van dit bestemmingsplan, indien wenselijk, van commentaar te voorzien.

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.

Aangezien het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" een actualisatieplan betreft en niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is de noodzaak voor het plegen van vooroverleg met de Provincie Overijssel in dit geval niet aanwezig. Wel zal het ontwerp van dit bestemmingsplan voor kennisgeving en eventueel commentaar aan de Provincie Overijssel worden verzonden.

Op 17 maart 2020 heeft de Provincie Overijssel ons per email laten weten met de inhoud van dit bestemmingsplan te kunnen instemmen.

Het bestemmingsplan zal daarnaast voor commentaar worden voorgelegd aan het Waterschap Vechtstromen, de N.V. Nederlandse Gasunie alsmede de Natuur- en Milieuraad Enschede.

Het Waterschap Vechtstromen heeft niet gereageerd. Met het waterschap is de afspraak gemaakt dat indien zij niet op onze in kennis stelling reageren, zij met het bestemmingsplan kunnen instemmen.

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).

Het voornemen om een nieuw bestemmingsplan voor Dolphia en het aangrenzende gebied in voorbereiding te nemen is reeds op 24 augustus 2016 in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede gepubliceerd.

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. De bekendmaking van deze terinzagelegging is op 18 maart 2020 gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad, de plaatselijke "Huis aan Huis" alsmede langs "elektronische weg" via het internet.

** Het bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia" heeft van 19 maart 2020 tot en met 29 april 2020 tot en met 2020 als ontwerp ter visie gelegen. Gedurende deze termijn stond voor eenieder de mogelijkheid open om tegen dit ontwerp van het bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.*

Een eerder aangekondigde informatiebijeenkomst op 31 maart 2020 kon vanwege de op dat moment geldende corona-maatregelen geen doorgang vinden. Op 10 juni 2020 heeft er bij uitzondering en rekening houdend met die maatregelen, alsnog een fysieke informatiebijeenkomst in het buurthuis van Dolphia plaatsgevonden. Hiervoor is gekozen omdat veel inwoners van Dolphia niet over een computer beschikken en op een andere wijze konden worden geïnformeerd. Tijdens de op 10 juni 2020 gehouden bijeenkomst konden aanwezigen zich omtrent dit bestemmingsplan laten informeren en zijn zij in staat gesteld om hierover vragen te stellen en/of opmerkingen te plaatsen. Van deze bijeenkomst is kennis gegeven in de plaatselijke Huis-aan-Huis van 3 juni 2020. De informatie-bijeenkomst is door zo'n ca. 30 belangstellenden bijgewoond.

Zienswijzen

Van de eventueel ingediende zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording ervan zal een verslag worden gemaakt dat als bijlage bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan zal worden gevoegd.

** Gedurende de termijn van ter inzage ligging zijn een tweetal zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia"' dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. De ingediende zienswijzen hebben tot wijzigingen in het bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia" geleid. De wijzigingen die in dit bestemmingsplan hebben plaatsgevonden zijn verwoord in een 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia"'*

Gewijzigde vaststelling

De naar voren gebrachte zienswijzen kunnen leiden tot een voorstel aan de gemeenteraad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast blijft het mogelijk dat, na de termijn van ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, het plan op een aantal onderdelen van ondergeschikte aard, ambtshalve kan worden gewijzigd. Ook deze ambtshalve aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan leiden tot een voorstel aan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

** De ingediende zienswijzen hebben tot wijzigingen in het bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia" geleid. Het gaat hierbij om wijzigingen in de planregels voor wat betreft het artikel 9 (dubbelbestemming "Leiding - Gas") en aanpassingen op de verbeelding (het verwijderen van de diameteraanduidingen voor aardgasleidingen en het verwijderen van de aanduiding "karakteristiek" voor het pand Gronausestraat 645").*

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 tegen dit bestemmingsplan beroep in te stellen.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

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

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

2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Het bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia" betreft een actualiserend bestemmingsplan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Gesteld kan dan ook worden dat het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" niet in strijd is met het rijksbeleid en er geen rijksbelangen in het geding zijn.

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 die Provinciale Staten van Overijssel op 1 juli 2009 hebben vastgesteld en geactualiseerd bij besluit van 3 juli 2013. 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 een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. In het beleid van de provincie staan daarom de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door vooral in te zetten op het beschermen van bestaande kwaliteiten en deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving staat voorop, in combinatie met een goed vestigingsklimaat, een goede

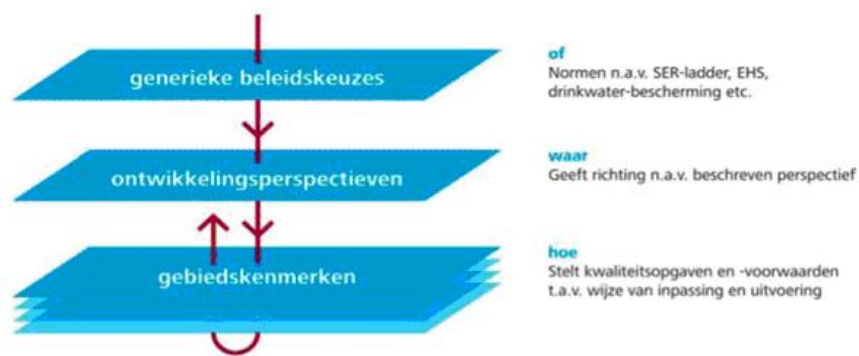
woonomgeving en een fraai buitengebied. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij het uitgangspunt.

Om deze ambities waar te kunnen maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. De filosofie van dit model is dat de provincie samen met partners een gezamenlijke visie of doel deelt en dat vervolgens elke partij in de eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komt. Het uitvoeringsmodel heeft drie niveaus: generieke beleidskeuzes, ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. Aan de hand van deze niveaus wordt duidelijk of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe de ontwikkeling uitgevoerd kan worden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

In onderstaande afbeelding staat de "vishaak" van het uitvoeringsmodel en de niveaus daarin toelicht.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Generieke beleidskeuzes

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

Een voorbeeld van een generieke beleidskeuze is dat gemeenten hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen moeten afstemmen met hun buurgemeenten, om te voorkomen dat inefficiënte concurrentie tussen gemeenten ontstaat. Een ander voorbeeld is de 'SER-ladder', die inhoudt dat eerst bestaande bebouwing en herstructureringsmogelijkheden worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Het gaat bij het bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia" om een conserverend en actualiserend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in zijn opgenomen. Een toetsing van dit bestemmingsplan aan de generieke beleidskeuzes kunnen hier dan ook achterwege blijven.

Ontwikkelperspectieven

Na de toetsing aan de generieke beleidskeuzes komen de ontwikkelperspectieven aan de orde. In de Omgevingsvisie staan zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelperspectieven zijn flexibel voor de toekomst en geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" is in de Omgevingsvisie benoemd als een gebied met het ontwikkelperspectief van "woon- en werklocaties binnen stedelijke netwerken".



Afbeelding kaart ontwikkelperspectieven Omgevingsvisie Overijssel.

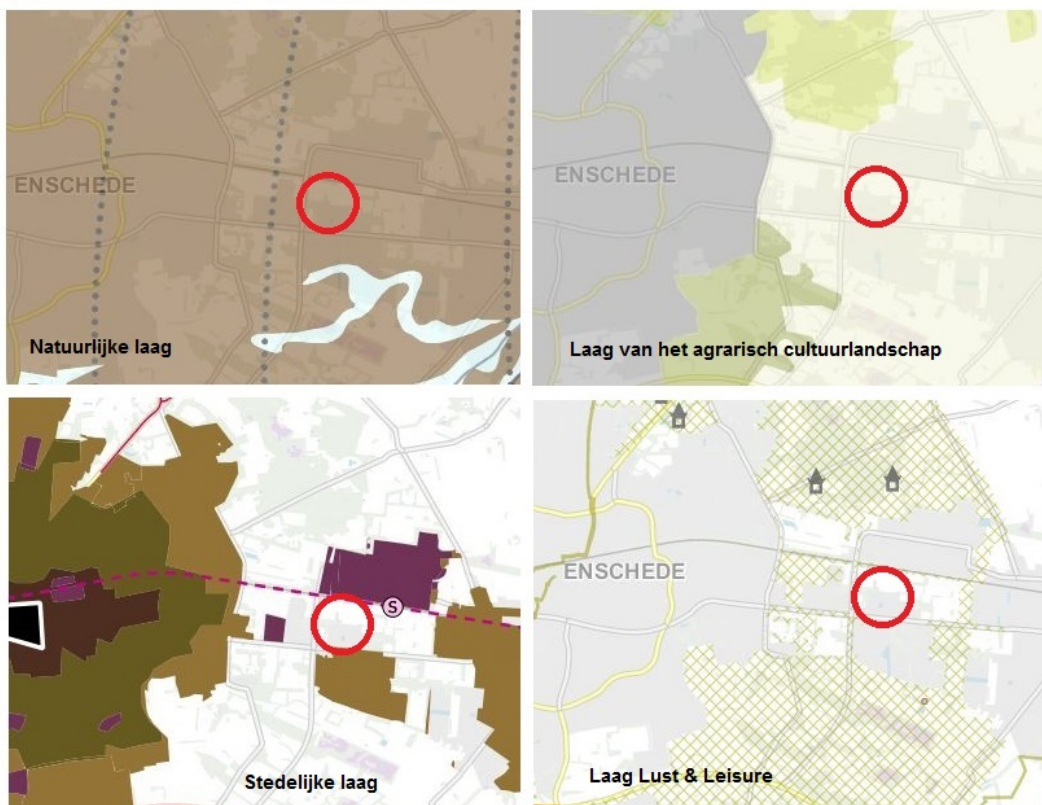
"woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken"

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).

Zoals gezegd gaat het bij het bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia" om een conserverend en actualiserend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen in zijn opgenomen. Het bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia" conflicteert niet met het ontwikkelperspectief "woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken" en kan een verdere toetsing van dit bestemmingsplan aan dit ontwikkelperspectief achterwege blijven.

Gebiedskenmerken

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



Afbeelding: gebiedskenmerken:

Natuurlijke laag:

De gemeente Enschede kent binnen haar gemeentegrenzen voor Nederlandse begrippen relatief grote hoogteverschillen. Zo ligt het westelijk deel van de gemeente op gemiddeld 20 meter +NAP terwijl aan de noordoostzijde van de bebouwde kom van de stad, op de stuwwal Enschede Oldenzaal, ca 68 meter +NAP wordt gemeten.

In de natuurlijke laag ligt het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia" op de oostflank van genoemde stuwwal. Het plangebied loopt over een afstand van ca. 600 meter in oostelijke richting af van ca. 47,5 meter +NAP naar ca. 42,5 meter +NAP.

De opgestuwde aardlagen van deze stuwwal zijn ontstaan in de laatste ijstijd en door de tijd heen, vrij ongeschonden gebleven. Het reliëf en het hoogteverschil met de omgeving zijn plaatselijk goed waarneembaar. De stuwwallen zijn rijk aan archeologische waarden en zijn met hun bos- en heidegebieden belangrijke inziggebieden van regenwater voor de lokale en regionale grondwaterstromen. De kwelzones aan de voet van de stuwwallen bieden potenties voor kwelafhankelijke vegetatie.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap.

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap is het plangebied van dit bestemmingsplan aange-merkt als een jonge heide en ontginningslandschap. Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld. Mede ook als gevolg van stedelijke ontwikkelingen zijn deze kenmerken in de directe omgeving van het plangebied nauwelijks meer waarneembaar en/of beeldbepalend te noemen voor het aanwezige landschap.

Stedelijke laag:

Voor wat betreft de stedelijke laag zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen specifieke gebiedskenmerken benoemd waarmee rekening zou moeten worden gehouden.

Lust & Leisurelaag:

Ook voor de Lust & Leisure laag zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen specifieke gebiedskenmerken benoemd waarmee rekening zou moeten worden gehouden.

Omgevingsvisie en het bestemmingsplan “Eschmarke- Dolphia”.

Omdat het bestemmingsplan “Eschmarke - Dolphia” conserverend van aard is en er geen nieuwe ontwikkelingen in mee zijn opgenomen, is het niet nodig nader in te gaan op genoemde gebiedskenmerken.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan “Eschmarke - Dolphia” is dit plan niet conflicterend met het in de Omgevingsvisie verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

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

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

2.3.2 Stedelijke Koers

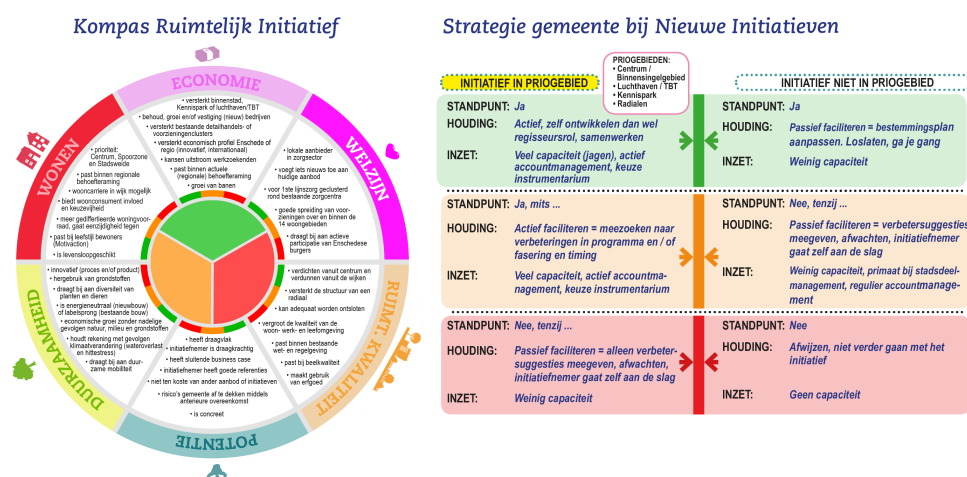
Onder de noemer "Stedelijke Koers" heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten,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

In Enschede zullen niet alleen minder woningen worden gebouwd, maar ook andere soorten: minder

appartementen en meer woningen met een tuin. De prognose voor de verkoop van grond voor bedrijventerreinen wordt naar beneden bijgesteld. Voor de kantorensector wordt naast verlagen van het aantal te bouwen kantoren ook gekeken naar hergebruik van bestaande kantoren, omdat er sprake is van leegstand.

2.3.3 Richting aan Ruimte

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



afbeelding: het 'RAR kompas'

2.3.4 Structuurvisies

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

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

Structuurvisie Enschede

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

1. Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
2. Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
3. 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;
4. Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe

- ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO₂ centraal.
5. Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
 6. Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
 7. Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
 8. Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
 9. Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
 10. Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

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

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

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

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

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

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

Woonvisie

Op 12 maart 2012 is de Woonvisie Enschede 2025 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen.

Detailhandelsstructuurvisie

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

Watervisie

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

De op te lossen knelpunten zijn:

- a. Overbelasting van het rioolstelsel.
- b. Grondwateroverlast.
- c. 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.

2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia" geen specifieke beleidsdoel- stellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

a. Positie van het plangebied binnen de stedelijke context van Enschede;

Het plangebied van dit bestemmingsplan is centraal gelegen in de nieuwbouwwijk De Eschmarke tussen Enschede en Glanerbrug. Het bestemmingsplan “Eschmarke - Dolphia” heeft enkel betrekking op het tuindorp Dolphia en direct aangrenzende gebieden.



Afbeelding: ligging tuindorp Dolphia in het stedelijk gebied van Enschede.

De Eschmarke is een relatief nieuwe uitbreidingswijk in de stad Enschede waar in eerste instantie de bouw van ca. 5.000 nieuwe woningen en voorzieningen waren gedacht. Als gevolg van economische ontwikkelingen, maar ook als gevolg van demografische trends, zijn de voorgestane ontwikkelingen in deze wijk vertraagd. Aan de zuidzijde van de Gronausestraat zijn een aantal deelgebieden van deze nieuwbouwwijk gerealiseerd terwijl gebieden ten noorden van de Gronausestraat tot op heden niet tot ontwikkeling zijn gebracht. Hier zijn woningbouwplannen deels geschrapt of voorlopig in de ijskast gezet.

Voor het direct aan het tuindorp Dolphia grenzende gebied was aan de noord- en oostzijde van het tuindorp het nieuwe wijkdeel Eschmarkerveld, als onderdeel van de nieuwbouwwijk De Eschmarke, gedacht. Bij een eventuele toekomstige ontwikkeling van dit woongebied zou het tuindorp Dolphia, ruimtelijk gezien, hiervan deel uit gaan maken. Vooruitlopend op deze ontwikkeling is ten noorden van de Louis Bothastraat en ten westen van de Slankweg een buurthuis gerealiseerd die een functie zou gaan vervullen voor de bewoners van Dolphia als ook voor de toekomstige bewoners van het Eschmarkerveld. Inmiddels heeft het betreffende gebouw, mede door het niet uitvoeren van de bouwplannen in het Eschmarkerveld, zijn functie van buurthuis verloren en is hiervoor in Dolphia een nieuwe buurthuisvoorziening gerealiseerd.

De ontwikkeling van Eschmarkerveld laat zoals het er naar uitziet nog wel enige tijd op zich wachten. Momenteel kan van het tuindorp Dolphia uit het begin van de 20e eeuw nog gesproken worden van een 'relatief' op zich zelf staand woonbuurtje.

b. Ruimtelijke kwaliteit:

Het tuindorp Dolphia is gelegen in het tussengebied van Enschede en Glanerbrug en betreft een klassiek voorbeeld van een 'tuindorp'. Ze verwijst daarbij naar wijken met een typisch dorps karakter. Veel tuindorpen zijn gebouwd rond de jaren twintig- dertig van de vorige eeuw en moesten een

tegenwicht bieden aan verpauperde arbeiderswoningen van de grote steden. Soms werden zij opgezet door sociaal voelende ondernemers maar ook door gemeenten en woningbouwcorporaties. De tuindorpen kenmerken zich in hun verschijningsvorm vaak door 'lage' eengezinswoningen met voor- en achtertuin in een omgeving met veel groen. Het ontbreken van stedelijk vertier zoals een horecavoorziening en een sterke nadruk op de gezinswoning als kern van het leven, moesten bijdragen aan de vorming van een fatsoenlijk, burgerlijk karakter van haar bewoners.

De ruimtelijke kwaliteit in het tuindorp Dolphia wordt vooral bepaald door de kenmerkende architectuur van de bebouwing uit de periode tussen de eerste en tweede wereldoorlog van de vorige eeuw (de zgn. interbellum- periode). De woningen bestaan deels uit één- en deels uit twee bouwlagen met een kapverdieping. De woningen in twee bouwlagen hebben veelal schilddaken met relatief brede dakoverstekken en hebben een erker in de voorgevel. De woningen in één bouwlaag hebben zadeldaken en, in plaats van erkers, dakkapellen. De woningen aan de noordzijde van de parallelweg langs de Gronausestraat hebben aan de voorzijde op de eerste verdieping gemetselde balkons en geven daarmee extra cachet aan de bebouwing. Samen vormen de woningen in het tuindorp Dolphia een sterk samenhangende en architectonisch bij elkaar passend ensemble.

Veruit de meeste woningen in dit tuindorp hebben aan de straatzijde een tuin. De opbouw van dit tuindorp is symmetrisch van opzet met centraal hierin gelegen een buurtparkje (Transvaalplein) met daarin een waterpartij, speelvoorzieningen en aan de zijde van de Christiaan de Wetstraat sinds kort een voorziening in de vorm van een buurthuis.

Aan de westzijde van het plangebied van dit bestemmingsplan, ten westen van de Cronjéstraat, zijn aan de rand van het oorspronkelijke tuindorp Dolphia in de tachtiger jaren nieuwe woningen gebouwd. Deze woningen hebben één bouwlaag met een zadeldak en kennen ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing in het tuindorp Dolphia een duidelijk afwijkende architectuur voor wat betreft verschijningsvorm en kleurgebruik.

Door de sloop van woningen ten noorden van de Christiaan de Wetstraat is de gaafheid van het tuindorp Dolphia behoorlijk aangetast. Voor zover bekend bestaan er op dit moment geen concrete plannen om dit gebied te herontwikkelen.



Luchtfoto Tuindorp Dolphia- 2015.

c. Aanwezige verkeersstructuur in het groter gebied:

wegen-ontsluiting autoverkeer:

Ter hoogte van de Slankweg wordt het tuindorp Dolphia vanaf de Gronausestraat ontsloten. De hier aan de zuidzijde van Dolphia, nagenoeg oost-west lopende drukke Gronausestraat vervult met haar vrijliggende fietspaden, parallelwegen en een in het profiel van deze weg geïntegreerde busbaan, een belangrijke rol in de verkeersafwikkeling aan de oostzijde van Enschede en is een belangrijk onderdeel in de hoofdwegenverkeersstructuur van de stad.

Ten westen van Dolphia kruist deze belangrijke verbindingsweg tussen Enschede en Glanerbrug/ Gronau(D) de Euregioweg/Oostweg. Laatstgenoemde wegen dienen als verbindingsweg tussen de A35 en het Euregio Bedrijvenpark.

De Sleutelweg ten noordwesten van het tuindorp Dolphia sluit aan op de Euregioweg en vervult hier een rol in de ontsluiting van het tuindorp aan de noordwestzijde.

Parkeren:

In het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia" wordt in hoofdzaak in de openbare ruimte geparkeerd. Langs de woonstraten zijn parkeervoorzieningen in de vorm van 'langsparkeren' en 'dwarsparkeren' aangelegd. Van parkeren op eigen terrein is vanwege de beperkte mogelijkheden daartoe in het plangebied nauwelijks sprake.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient voor wat betreft het parkeren echter te worden uitgegaan van de uitgangspunten en parkeernormen zoals die in het op 12 januari 2018 door burgemeester en wethouders vastgestelde 'Nota Parkeernormen Enschede 2017' zijn opgenomen en, bij eventuele wijzigingen in deze nota, van de uitgangspunten en parkeernormen zoals die op dat moment gelden.

<i>Functie</i>	<i>Centrumgebied *1</i>	<i>Schilwijken/ binnensingel- gebied</i>	<i>Rest bebouwde kom</i>	<i>Buiten Bebouwde komgebied</i>	<i>Marge</i>	<i>Aandeel bezoekers</i>
Woningen met gebruikersopp: > 120 m ² tussen >80 m ² en 120 m ² tussen >60 m ² en < 80 m ² < 60 m ²	1,3 pp/woning 1,2 pp/woning 1,1 pp/woning 0,6 pp/woning	1,5 pp/woning 1,4 pp/woning 1,2 pp/woning 0,6 pp/woning	1,7 pp/won. 1,6 pp/won. 1,4 pp/won. 0,8 pp/won.	2,0 pp/won. 1,8 pp/won. 1,5 pp/won. 0,8 pp/won.	Geen	0,3 pp/won 0,3 pp/won 0,3 pp/won 0,3 pp/won
Serviceflat, aanleunwoning (zelfstandige woning met beperkte zorgfunctie)	0,6 pp/woning	0,8 pp/woning	1,0 pp/won.	1,0 pp/won.		0,3 pp/won
Niet-zelfstandige wooneenheden, studenten, kamerverhuur	0,2 pp/kamer (was 0,1)	0,2 pp/kamer (was 0,15)	0,3 pp/kamer (was 0,15)	0,3 pp/kamer (was 0,2)		0,2 pp/won (was 0,3)
Zelfstandige wooneenheden tot 40 m² b.v.o.	0,3 pp/eenh (was 0,1 pp/won)	0,35 pp/eenh (was 0,15 pp/won)	0,45 pp/eenh. (was 0,15 pp/won)	0,45pp/eenh. (was 0,2 pp/won)		0,3 pp/eenh
Zelfstandige wooneenheden tussen 40 en 60 m² b.v.o.	0,4 pp/eenh Was 0,3 pp/won	0,5 pp/eenh Was 0,4 pp/won	0,6 pp/eenh Was 0,4 pp/won	0,6 pp/eenh Was 0,5 pp/won		0,3 pp/eenh

Wegen- Fietsverkeer:

Langs de noord- en zuidzijde van de Gronausestraat liggen vrijliggende fietspaden die Dolphia voor het fietsverkeer ontsluiten. Ook het fietspad aan de westzijde van de Euregioweg vervult een rol in de ontsluiting van Dolphia voor het fietsverkeer.

De Gemeente Enschede werkt overigens aan de verbetering van de kwaliteit van haar fietsnetwerk. De Euregioweg als verbindingsweg tussen het Euregio bedrijvenpark en het hoofdwegennet van Enschede, is voor het fietsverkeer afgesloten en zijn fietsers aangewezen op het gebruik van de (sociaal onveilige) fietstunnel bij het station Eschmarke. Om o.a. de bereikbaarheid van het Euregio bedrijvenpark voor fietsers te verbeteren en te komen tot een gewenste maaswijdte van het fietsnetwerk in de stad, is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om tot een fietsvoorziening aan de westzijde van de Euregioweg te komen met een ongelijkvloerse kruising over de spoorlijn Enschede-Gronau als mogelijke oplossing. Om de realisatie van deze ongelijkvloerse kruising ten behoeve van het fietsverkeer planologisch mogelijk te maken is door de Raad op 12 maart 2018 het bestemmingsplan "Fietsverbinding Euregioweg" vastgesteld.

Het primaire doel van de fietsverbinding langs de Euregioweg is het verbeteren van de bereikbaarheid van het Euregio bedrijventerrein voor het fietsverkeer en een aansluiting te creëren op de (toekomstige) fietssnelweg F35. Daarnaast dient de nieuwe fietsverbinding ook het buitengebied voor de fietser beter te ontsluiten.

Openbaar vervoer- busdiensten:

In het profiel van de Gronausestraat bevindt zich een vrijliggende busbaan die vanaf de Oldenzaalsestraat aan de oostzijde van het stadscentrum van Enschede, over een afstand van ca. 5 kilometer, naar Glanerbrug leidt. Deze busbaan dient te zorgen voor een ongehinderd en snel openbaar vervoer

tussen Enschede en Glanerbrug. Middels stadsbuslijn 3 die van deze busbaan gebruik maakt is Dolphia vanuit het centrum van de stad goed te bereiken. Ter hoogte van de Slankweg (noordzijde Gronausestraat) en het voormalige klooster Dolphia (zuidzijde Gronausestraat) zijn bushaltes aanwezig.

Openbaar vervoer- spoorwegen:

Op zo'n 250 meter ten noorden van Dolphia bevindt zich de spoorlijnverbinding Enschede- Münster (D) en Enschede-Dortmund (D). Deze spoorlijn die door de 'Deutsche Bahn Regio Nordrhein-Westfalen' (DB Regio NRW) wordt geëxploiteerd is enkel bedoeld voor het personenverkeer. Deze niet geëlektrificeerde spoorlijnverbinding heeft ter hoogte van het Euregio bedrijvenpark een opstapstation (station De Eschmarke). Vanuit Dolphia is dit station, ondanks de relatief nabije ligging, slecht bereikbaar. De kortste afstand van Dolphia tot aan dit station is via de Slankweg en de semi-verharde Dommelsweg.

d. Aanwezige groenstructuur in het plangebied:

Beeldbepalend in de groenstructuur van het tuindorp Dolphia is het buurtparkje aan het Transvaalplein waaromheen de bebouwing van Dolphia is gegroepeerd. Voor het overige bestaat de aanwezige groenstructuur vooral uit begeleitend groen (bomen en hagen) langs wegen en woonstraten en door privé-tuinen aan de straatzijde van de woningen.

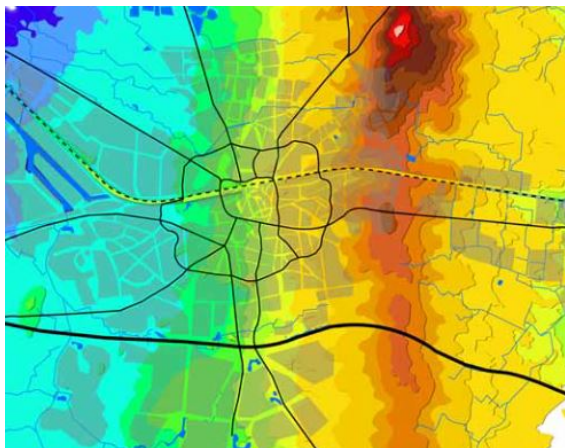
Van eventueel waardevolle ecologisch- en/of landschappelijk waardevolle groenstructuren is in het plangebied van dit bestemmingsplan echter geen sprake.

e. Bodem:

Enschede kent binnen haar gemeentegrenzen, althans voor Nederlandse begrippen, relatief grote hoogteverschillen. Het laagste punt met een hoogte van ca. 20 meter +NAP is gelegen in het westelijk deel van de Gemeente en het hoogste punt op ca. 68 meter +NAP ten noordoosten van de kruising van de Oldenzaalsestraat met de Losserssestraat.

Dit hoogste punt binnen de Gemeente Enschede maakt deel uit van een noordzuid lopende stuwwal uit de laatste ijstijd. Een groot deel van de bebouwde kom van de stad Enschede is gelegen op de westelijke flank van deze stuwwal terwijl het tuindorp Dolphia op de oostelijke flank ligt.

De bodem binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia" heeft voor veruit het grootste deel een zandige toplaag van ca. 1- 1,50 meter dik. Enkel het meest zuidwestelijk deel van dit plangebied kent een dikkere toplaag tot ca. 2,50 meter dik. Onder deze laag bevindt zich op de meeste locaties een slecht waterdoorlatende leemlaag.



Hoogtekaart Enschede met stuwwal

f. Water- en waterhuishouding in het plangebied.

In het plangebied van dit bestemmingsplan is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van vijvers en sloten. De sloten en de vijver in het parkje aan de Transvaalplein zijn middels duikers onderling met elkaar verbonden.

Het hemelwater voert grotendeels af via het gemengd rioolstelsel. Een aantal straten zijn gescheiden gerioleerd, met een apart riool voor de afvoer van hemelwater. Het gemengd rioolstelsel kan, vooral in de Slankweg, bij hevige neerslag overbelast raken waardoor water op de straat komt te staan.

De bodem binnen het plangebied heeft zoals gezegd voor veruit het grootste deel een zandige toplaag met daaronder een slecht waterdoorlatende leemlaag. De horizontale grondwaterstroom door de zandige toplaag stroomt van west naar oost. Gemeentelijk peilbuizen binnen het plangebied laten zien dat 'pieken' in de grondwaterstand voorkomen. Door de woningbouwcorporatie is drainage aangelegd om in natte perioden de afvoer van grondwater te verbeteren.

3.2 Functionele structuur

Wonen:

Het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" kent hoofdzakelijk een woonfunctie.

Detailhandel:

In het oostelijk deel van het plangebied van dit bestemmingsplan is sprake van detailhandel in volumineuze goederen (caravans en aanverwante artikelen) met daarbij een (service) werkplaats.

In Dolphia zijn geen voorzieningen aanwezig voor de dagelijkse boodschappen. Hiervoor zijn de bewoners aangewezen op winkelvoorzieningen in de omgeving. Zo ligt er op een afstand van ruim 300 meter van Dolphia het wijkwinkelcentrum De Eschmarke en op een afstand van ca. 900 meter, ten westen van het tuindorp, het Miro-winkelcentrum. De winkelvoorzieningen in Glanerbrug liggen op een afstand van ca. 1,5 kilometer.

Onderwijs:

Er bevinden zich in het tuindorp Dolphia en in het plangebied van dit bestemmingsplan geen voorzieningen ten aanzien van het basis- of voortgezet onderwijs.

Maatschappelijke voorzieningen:

In het buurtparkje aan het Transvaalplein, ten zuiden van de Christiaan de Wetstraat, bevindt zich voor de bewoners van het tuindorp een buurthuisvoorziening.

Op de locatie aan het Transvaalplein waar nu een buurthuisvoorziening is gerealiseerd, heeft tot 2006 ook al een dergelijke voorziening bestaan. Dit buurthuis is naar aanleiding van nieuwbouw van een wijkgebouw ten noorden van de Louis Bothastraat en ten westen van de Slankweg, toendertijd gesloopt. Het lag in de bedoeling dat het nieuwe wijkgebouw ("De Kei") als 'buurthuis voor het nieuwe wijkdeel Eschmarkerveld, inclusief Dolphia, zou gaan fungeren.

Eschmarkerveld is echter tot op heden niet tot ontwikkeling gekomen waardoor het nieuwe buurthuis ietwat verloren in het omringende, onbebouwde gebied staat en zich niet goed tot een buurthuisvoorziening heeft kunnen ontwikkelen. Doordat de verhuurder van het pand heeft aangegeven andere plannen te hebben met het gebouw en ook naar aanleiding van de wens van de bewoners van Dolphia voor een buurtvoorziening in Dolphia zelf, is voor het buurthuis naar een vervangende locatie in Dolphia gezocht. Deze is vooralsnog gevonden aan het Transvaalplein.

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Historie en ontstaansgeschiedenis tuindorp Dolphia

Het tuindorp Dolphia is in de jaren dertig van de vorige eeuw ontstaan. Dit tuindorp, gelegen aan de toenmalige rijksweg van Enschede naar Glanerbrug/Gronau, is gebouwd voor- en door arbeiders van de textielfabriek van Van Heek en Co. Aan de buitenranden van dit tuindorp zijn de huizen voor de 'bazen' gebouwd, terwijl de woningen in het binnengebied bestemd waren voor het overige personeel. Het tuindorp was oorspronkelijk een rechthoekige complex met woningen die in symmetrische lijnen rond een plein/plantsoen zijn gebouwd. Dit plein/plantsoen, (het Transvaalplein) met een oppervlakte van ca. 8.500 m², wordt gekenmerkt door een waterpartij met gazons en boomopstanden en is daarmee het 'groene hart' van dit tuindorp. Niet lang na de realisatie van Dolphia zijn hier overigens ook mensen komen wonen die geen binding hadden met het textielbedrijf van Van Heek & Co.



Tuindorp Dolphia uit de beginjaren '30 van de vorige eeuw.

Aan de overzijde van de Dolphia, ten zuiden van de Gronausestraat en buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, bevinden zich de gebouwen van het voormalige Klooster Dolphia. De ontwikkeling van dit klooster en die van Dolphia zijn nauw met elkaar verbonden. In 1934 is, als onderdeel van het Klooster Dolphia, de Bernadettekerk gebouwd. Naast de Bernadettekerk werd een nieuw seminarie met klooster gebouwd voor de Orde van de Kapucijnen.



Dolphia (noordzijde Gronausestraat) met het voormalige Kloostercomplex Dolphia en toenmalige Bernadettekerk (zuidzijde Gronausestraat).

Direct na de oorlog kende het klooster een bloeiperiode tot het moment dat de belangstelling voor het kloosterleven afnam. In 1972 is het klooster verkocht en heeft vervolgens diverse functies vervuld. In 1988 is het Klooster zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat teruggebracht en heeft het complex in 2008 de status van een rijksmonument gekregen.

Met de economische neergang door het verdwijnen van de textielindustrie uit de stad, verdween overigens ook het aanzien van Dolphia. Begin jaren '90 werd het tuindorp gekenmerkt door een gebrek aan saamhorigheidsgevoel onder de bewoners, een hoge werkloosheid, hangjongeren alsmede alcohol- en drugsoverlast. Door het verplaatsen van de straathandel naar werkloosden en het aanstellen van een wijkbeheerder haalde woningstichting Ons Huis de buurt uit het slop.

Met de aanleg van de wijk Eschmarke wordt Dolphia langzaam opgenomen in het stedelijke gebied van Enschede. In 2005 werd een plan opgesteld voor het vernieuwen en integreren van de wijk binnen de nieuwe stedenbouwkundige plannen. Een aantal huizen zijn gesloopt om op den duur plaats te maken voor nieuwbouw. Betreffende woningcorporatie had plannen op tafel voor de sloop van nog meer woningen, maar deze hebben plaatsgemaakt voor eenvoudige renovatiewerkzaamheden van het bestaande vastgoed.

3.3.2 Monumenten in het plangebied

In het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia", komen geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten voor.

3.3.3 Cultuurhistorische waardevolle elementen en structuren

De gemeente vindt het belangrijk dat bewoners trots zijn op de cultuurhistorische identiteit van hun stad. Bewoners die trots zijn op hun vertrouwde leefomgeving zijn ook meer bereid om zich in te spannen voor die leefomgeving. Ook blijken cultuurhistorische waarden een belangrijke vestigingsfactor te zijn voor een nieuwe generatie stadsbewoners, voor opkomende bedrijven in de dienstverlening en ook voor recreatie en toerisme. Omdat het maatschappelijk belang hoog is, ligt hier dus een taak voor de overheid. Door het verleggen van de focus op de bestaande stad speelt erfgoed een steeds prominentere rol in de ontwikkeling van de hedendaagse stad. Voor veel grote beeldbepalende gebouwen en veel maatschappelijk vastgoed dreigt leegstand en achterstallig onderhoud. Het is dus tijd voor een nieuwe oriëntatie op de identiteitsdragers van deze stad.

Gemeenten moeten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houden met cultuurhistorische waarden. Deze verplichting is vanaf 1 januari 2012 vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Tuindorp Dolphia in relatie tot cultuurhistorie.

Voor wat betreft het oorspronkelijke tuindorp Dolphia is onderzocht in hoeverre hier cultuurhistorische waarden en/of structuren aanwezig zijn. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige- en cultuurhistorische verkenning van dit tuindorp (januari 2020) dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

De opzet van het tuindorp Dolphia kenmerkt zich door een heldere, symmetrische stedenbouwkundige opzet rondom een centraal groen plantsoen. Het wegenpatroon is eenvoudig en is noord-zuid of oost-west georiënteerd. Hierdoor ontstaan 6 samenhangende bebouwingsclusters waarbij in de 2 clusters grenzend aan de Gronausestraat ook de duurdere 2-onder-één-kap woningen zijn opgenomen. De clusters zijn sterk verwant aan elkaar. Binnen de clusters herkennen we de kenmerkende principes van een tuindorp, zoals verspringende rooilijnen, verbijzonderde hoeken en een open structuur waardoor de achtertuinen goed bereikbaar waren. Voor de 4 meer noordelijke clusters was de achtertuin groot wat het mogelijk maakte om eigen voedsel te verbouwen.

De overgang tussen de voortuin en de straat was vormgegeven door overwegend hagen en hekjes wat bijdroeg aan het groene beeld. De woningen aan de Gronausestraat kenden

lage tuinmuurtjes met gemetselde poeren. Opvallend is de ruimtelijke zichtas die vanaf de Gronausestraat over het Transvaal plantsoen doorloopt tot aan het noordelijk gelegen landschap. Hierdoor werd het groene entree gebied aan de Gronausestraat verbonden met het Transvaalplein om vervolgens in een rechte lijn, tussen de 2 meest noordelijke clusters, door te lopen in het landelijk gebied.

Hiërarchie.

De woningen aan de Gronausestraat zijn door hun schildkappen, balkons en uitbouwen het meest uitbundig en rijk gedetailleerd (C- en D-type). Naarmate het plan zich doorontwikkelt richting noorden, worden de woningen eenvoudiger zonder dat de samenhang verloren gaat. Zo kenden de meest noordelijke woningen (A-type) een opzet waarbij het dak vanaf de eerste verdieping wordt aangezet, eenvoudige details en geen erkers.

Compositie.

De woonbebouwing is sterk aan elkaar verwant en bestaat uit (grotere) eenheden met korte rijen huizen die een samenhangend beeld vormen. De architectuur met verwante baksteen, dakpannen en kleur van de kozijnen dragen hier aan bij. Typerend is ook de helderheid van de simpele hoofdvormen met één of twee bouwlagen en variërende kappen. Balkons, erkers, dwarskappen en dakkappen geven ritmiek (en een verfijning) in de woonblokken. De kap draagt bij aan het gewenste dorpse karakter en kent altijd een mooi overstek.

Groen.

Het collectieve groen was belangrijk in Dolphia. Niet alleen de formele entree met een groen ovalen perkje en het grote Transvaalplein droegen bij aan de groen beleving. Ook de groene bermen die de straat scheidde van de doorlopende voetpaden waren belangrijk. In deze grasbermen werden diverse bomen en later struiken aangeplant. Het Transvaalplein was oorspronkelijk echt een plek voor ontspanning met een vijver in het hart van het plantsoen. Midden in de vijver was een plateau die via 2 sierlijke bruggetjes bereikbaar was.

Conclusie- aanbevelingen.

Dolphia is door sloop, toenemend autogebruik, de vervanging van groene erfafscheidingen door schuttingen/stalen lage hekken en stevige renovatie van de woningen, een deel van haar oude grandeur verloren. De ruime groene opzet met doorzichten en de vele open hoeken zijn op onderdelen niet in stand gehouden. Ook hebben beheer en latere ingrepen in de openbare ruimte de oorspronkelijke ontwerpprincipes verlaten.

Wat blijft is de heldere stedenbouwkundige opzet van 4 van de oorspronkelijk 6 bebouwingsclusters rondom een groen plantsoen/plein. Een opzet die zich nog altijd samenhangend laat lezen. De sterke verwantschap in architectuur, dakenlandschap, lichte kozijnen en details dragen hier aan bij. Daarbij zijn alle oorspronkelijke woningtypen nog aanwezig.

Dolphia was bij oprichting een bijzonder initiatief door haar omvang en ruime opzet. Deze tastbare geschiedenis is een belangrijk hoofdstuk in de wordingsgeschiedenis van de voormalige gemeente Lonneker. Een belangrijke waarde die het behoud legitimeert.

Geadviseerd wordt om de structuur van dit tuindorp met groenstructuren juridisch te beschermen op basis van bovenstaand. Het is te overwegen of er een herstelplan kan worden ontwikkeld voor de openbare ruimte. Ook zouden zichtbare schuttingen, zichtbaar vanaf de openbare weg bij voorkeur 'vergroend' uitgevoerd kunnen worden en is het wellicht mogelijk om de zwarte lage hekjes, die bij een latere renovatie zijn geplaatst, te voorzien van hagen. Ook verdient het Transvaalplein, aan de noordzijde, een nieuwe heldere stedenbouwkundige begrenzing, die verwant is aan de huidige/oorspronkelijke opzet (architectuur, materiaal en kleur). Een ander onderzoek doet cultuurhistorisch waarde-onderzoek op pandniveau. Dit kan leiden tot de aanduiding karakteristiek in het bestemmingsplan.

Overige cultuurhistorische waarden in het plangebied van dit bestemmingsplan.

Naast een cultuurhistorische beoordeling van het oorspronkelijke tuindorp Dolphia en daarbij behorende aanbevelingen, is tevens gekeken naar de aanwezigheid van overige objecten in het

plangebied van dit bestemmingsplan die mogelijk over cultuurhistorische waarden beschikken. Voor specifiek de panden Gronausestraat 565, 583, 645 en 645A is aan het Het Monumenten Advies Bureau (MAB) te Nijmegen gevraagd deze panden op hun cultuurhistorische betekenis te beoordelen. Deze beoordelingen zijn als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Gronausestraat 565.

Het gaat hierbij om twee markante (voormalige) agrarische gebouwtjes met bakstenen gevels en houten vakwerk. Beide bouwmassa's (boerderij en schuur) dateren waarschijnlijk uit het einde van de 18^{de} of het begin van de 19^{de} eeuw en werden in 1975-1976 sterk gerenoveerd, verbouwd en met elkaar verbonden. Daarbij bleven delen van de oorspronkelijke houten constructie behouden en was behoud van het historische beeld van beide pandjes uitgangspunt. De in 1975-1976 en later gerealiseerde tussenbouwen en het even ten westen van het ensemble gelegen jongere bijgebouw zijn niet relevant.

Beide gebouwen (voormalige boerderij en schuur) hebben een bescheiden maar karakteristieke hoofdvorm met bakstenen gevels met houten vakwerk en met pannen gedekte zadeldaken. Zowel de hoofdvorm als de detaillering verwijst naar- en herinnert aan de oorspronkelijke opzet en vormgeving van deze gebouwen.

Hoewel op diverse punten gewijzigd en gemoderniseerd is het ensemble nog duidelijk herkenbaar als historische agrarische bebouwing uit de pre-stedelijke fase. Het vormt vooral in hoofdvorm dan ook een tastbare herinnering aan een historisch erf, dat mogelijk al aanwezig was aan het einde van de 18^{de} of begin 19^{de} eeuw.



Gronausestraat 565

Gronausestraat 645.

Het gaat bij dit pand om een voormalig fabrieksgebouw uit 1933 met een rechthoekige plattegrond. Oorspronkelijk is dit fabrieksgebouw gebouwd als meubelfabriek voor de heer J. Halman. De fabriek werd in 1941 aan de noordwestelijke zijde uitgebreid met een locomobielruimte en droogkamer en waarvan de schoorsteen nog duidelijk herkenbaar aanwezig is.

Het fabrieksgebouw met bakstenen gevels is daarnaast voorzien van sheddaken op een ijzeren constructie. In de noordelijke dakvlakken zijn lichtstraten aanwezig terwijl de zuidelijke dakvlakken uit bimsbetonnen cassettenplaten bestaan, gedekt met bitumen. De bakstenen schoorsteen uit 1941 versterkt daarbij het industriële karakter van de bebouwing.

Het betreft hier fabrieksbebouwing met een nog tastbare herinnering aan de oorspronkelijke industriële functie van de bebouwing. Deze fabrieksbebouwing ten oosten van het tuindorp Dolphia vormt daardoor een markant en zeldzaam element aan dit deel van de Gronausestraat.



Gronausestraat 645.

** Tijdens het ter visie liggen van het ontwerp van het bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia" is namens de eigenaar van het pand aan de Gronausestraat 645 een zienswijze ingediend. Indiener van zienswijze was van mening dat betreffende pand aan de Gronausestraat 645 in een dermate slechte staat bevindt dat de aanduiding 'karakteristiek' hier niet is te rechtvaardigen.*

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is door de Gemeente Enschede aan de adviseur Erfgoed van het Oversticht opdracht gegeven om de bouwtechnische staat te beoordelen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de bouwkundige staat van het betreffende pand inderdaad dermate slecht is dat een aanduiding 'karakteristiek;' niet is te rechtvaardigen. Als gevolg van dit onderzoek is de aanduiding 'karakteristiek' voor het pand aan de Gronausestraat 645 op de verbeelding verwijderd. Het bouwtechnisch rapport is als bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

Van de overige panden Gronausestraat 583 en 645A is gebleken dat beiden over onvoldoende cultuurhistorische waarden beschikken om als 'karakteristiek' te kunnen worden aangemerkt.

Gronausestraat 583.

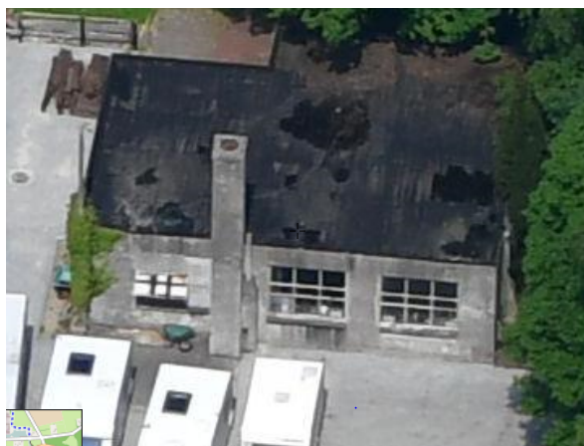
Het pand heeft als een bescheiden villa uit 1921, die vooral in hoofdvorm nog herkenbaar is, een zeer bescheiden architectuurhistorische waarde. Het gaat hier niet om een bijzonder type en het verkeert in een op diverse punten gewijzigde staat. De villa is bovendien nauwelijks tot niet zichtbaar vanaf de openbare weg, waardoor er geen sprake is van een bijzondere beeldwaarde. Ook is geen sprake van relevante of specifieke waarden die concreet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Tevens is er geen sprake van een specifieke bijzonder hoge waarde in of aan het pand. Het object heeft dan ook onvoldoende waarden om in aanmerking te komen voor de status 'karakteristiek'.



Gronausestraat 583

Gronausestraat 645A.

Het pand Gronausestraat 645A te Enschede is een curieus bouwwerk dat in de huidige situatie vrijwel geheel verscholen gaat achter de bebouwing van Gronausestraat 645 en 647. Het pandje is vrijstaand gelegen op de noordoostelijke hoek van het terrein achter de bedrijfsbebouwing van Gronausestraat 645. Wanneer dit gebouwtje exact is gebouwd en wat de oorspronkelijke functie is geweest, is niet duidelijk. Waarschijnlijk is het in verschillende fases tot stand gekomen. Het is niet ondenkbaar dat het oorspronkelijk ook een kap heeft gehad. Door diverse wijzigingen is een oorspronkelijke functie van het gebouw niet meer afleesbaar. Ook ontbreekt de oorspronkelijke context en verkeert het gebouw in een zeer slechte staat. Er is geen sprake van relevante- of specifieke waarden die concreet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Er is tevens geen sprake van een specifieke bijzonder hoge waarde in of aan het pand. Het object heeft dan ook onvoldoende waarden om in aanmerking te komen voor de status 'karakteristiek'.



Gronausestraat 645A

3.3.4 Archeologie

Het Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valetta) is in 1992 ondertekend. Het verdrag is geïmplementeerd via een wijziging van de Monumentenwet (Wet op de archeologische monumentenzorg), die op 1 september 2007 in werking is getreden. Op 9 december is de Monumentenwet onderdeel uit gaan maken van het Erfgoedwet dat op 9 december 2015 in werking is getreden. Deze nieuwe wet bundelt 6 wetten en regelingen met betrekking tot het erfgoed in Nederland.

Doelstelling is om zoveel mogelijk bodemschatten in de bodem te behouden, om zo aantasting van het bodemarchief te voorkomen. Verder wordt bevorderd dat in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Uitgangspunt is tevens dat bodemverstoorders archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen.

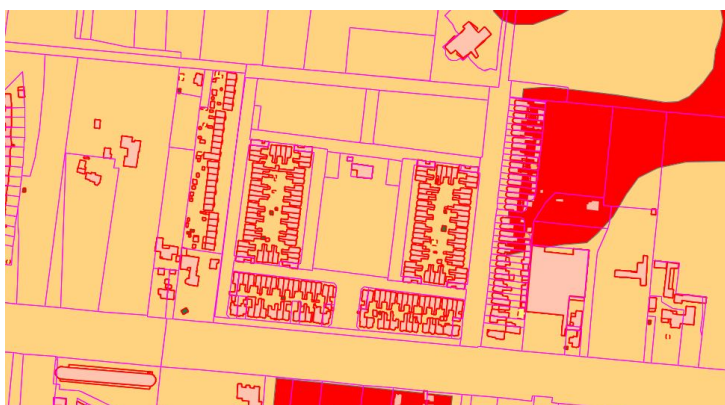
De wet legt de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed bij de gemeenten en bepaalt dat archeologie voortaan binnen het instrumentarium van de ruimtelijke ordening dient te worden meegenomen. De kern van deze wetgeving is:

- het Rijk blijft verantwoordelijk voor het verlenen van vergunningen ingevolge de Erfgoedwet en dus voor aanwijzingen van archeologische rijksmonumenten;
- de provincie kan archeologische attentiegebieden aanwijzen die moeten worden opgenomen in een bestemmingsplan van een gemeente en kan verplichtingen opleggen bij ontgrondingen;
- het inbedden van archeologie in ruimtelijke plannen;
- het behouden en beschermen van waardevolle archeologie in de bodem;
- verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoring;
- de bodemverstoorder betaalt de kosten van archeologisch onderzoek.

De gemeente heeft ten aanzien van het omgaan met archeologie een substantiële, inhoudelijke beleidsruimte om belangenafweging mogelijk te maken. De uitvoering van de Erfgoedwet voor het onderdeel archeologie draagt bij aan de kennis van het ontstaan van de stad en samen met de monumenten, landschapshistorie en bouwhistorie, aan de kwaliteit van de ruimte en de identiteit en het imago van de stad Enschede.

Archeologiebeleid gemeente Enschede.

Op 28 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Enschede het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Hierin is opgenomen op welke wijze binnen de gemeente Enschede invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Op basis van het beleid dient archeologie op een dusdanig vroeg tijdstip te worden betrokken bij planontwikkelingen en/of aanvragen voor bouw-, sloop- of aanlegvergunningen dat de risico's van bodemverstoringen voor de archeologie voorafgaand aan de werkzaamheden in kaart kunnen worden gebracht.



Figuur: Archeologische beleidskaart Gemeente Enschede.

Op de archeologische beleidskaart is veruit het grootste deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" aangemerkt als een 'archeologisch onderzoeksgebied B'. Dergelijke gebieden kennen een hoge- en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. (Op de beleidskaart hebben betreffende gebieden een okergele kleur).

Archeologisch onderzoeksgebied B:

Vergunningtype- omschrijving	
------------------------------	--

Omgevingsvergunning uitvoeren "Werk of werkzaamheden"	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 2.500m ² , dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologische adviseur van de Gemeente Enschede.
Omgevingsvergunning "Bouwen"	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 2.500m ² , dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologische adviseur van de Gemeente Enschede.
Omgevingsvergunning "Slopen"	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 2.500m ² , dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologische adviseur van de Gemeente Enschede.
Herziening/wijziging bestemmingsplan met bodemverstoring	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 2.500m ² , dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologische adviseur van de Gemeente Enschede.

Daarnaast is op de archeologische beleidskaart aan de oostzijde van het tuindorp Dolphia een gebied aangegeven met een rode kleur. Dergelijke gebieden zijn aangemerkt als 'verstoorde gebieden met een middelhoge en hoge verwachting in het buitengebied'.

Verstoorde gebieden met een middelhoge en hoge verwachting in het buitengebied:

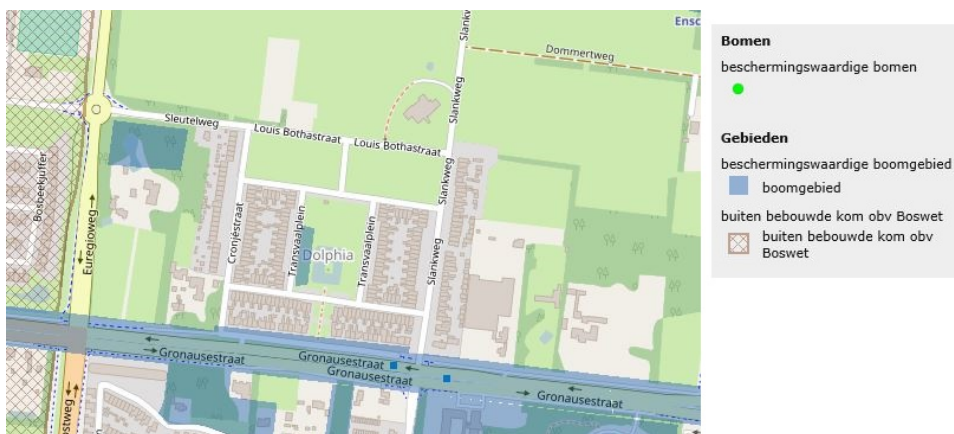
Vergunningtype- omschrijving	
Omgevingsvergunning uitvoeren "Werk of werkzaamheden"	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 1 hectare, dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologische adviseur van de Gemeente Enschede.
Omgevingsvergunning "Bouwen"	Vrijgesteld van archeologisch onderzoek.
Omgevingsvergunning "Slopen"	Vrijgesteld van archeologisch onderzoek.
Herziening/wijziging bestemmingsplan met bodemverstoring	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 1 hectare, dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologische adviseur van de Gemeente Enschede.

Archeologie en het bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia".

Het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij de bodem wordt verstoord. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan is hier niet aan de orde.

3.3.5 Beschermwaardige bomen en boomgebieden

In het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" komen geen monumentale- en daarmee beschermwaardige bomen voor.



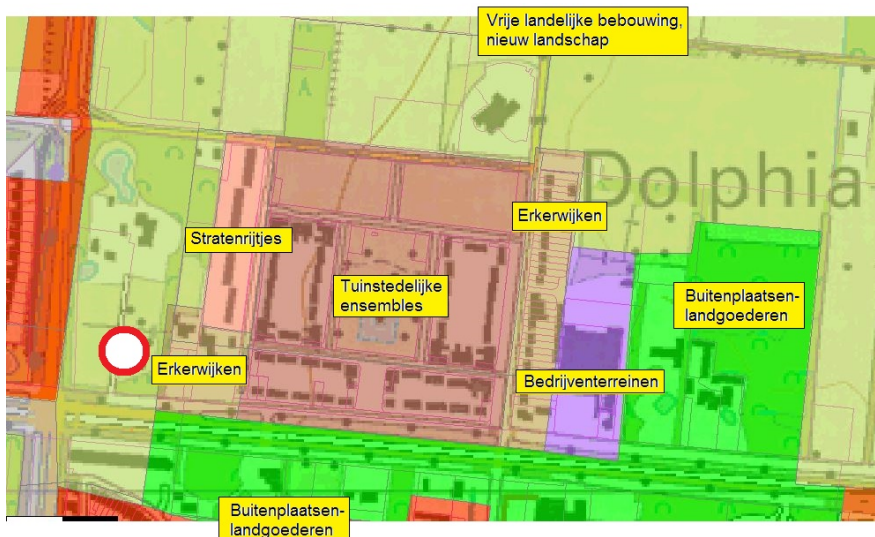
fragment interactieve bomenkaart Gemeente Enschede

Wel bevinden zich binnen het plangebied gebieden die zijn aangemerkt als beschermwaardige boomgebieden. Deze gebieden zijn op de bomenkaart aangegeven middels grijsblauwe vlakken. Het gaat hierbij om een boomgebied op de hoek van de Euregioweg en de Sleutelweg, een boomgebiedje aan de westzijde van het carré Transvaalplein en een doorlopend gebied langs de Gronausestraat. De bescherming van beschermwaardige bomen en boomgebieden binnen de bebouwde kom is geregeld in de APV (Algemene Plaatselijke verordening)

3.4 Welstand

In de 'Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit', is aangegeven aan welke welstandseisen bouw- plannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten en daarbij behorende welstandscriteria opgenomen. In het plangebied van dit bestemmingsplan komen de volgende welstandsidentiteiten voor:

1. Erkerwijken;
2. Tuinstedelijke ensembles;
3. Buitenplaatsen en landgoederen;
4. Stratenrijtjes;
5. Bedrijventerreinen;
6. Vrije landelijke bebouwing, nieuwe landschappen.



Omschrijving profielen en welstandscriteria van relevante welstandsidentiteiten.

a. Profiel Erkerwijken:

In de periode tussen de twee wereldoorlogen werd in Enschede planmatig aan de stad gewerkt. De singels werden in een ruime boog rondom de stad aangelegd. Zowel binnen als buiten de singels werden kleine woonwijken gebouwd. Hier kwam het lagere kader uit de textielindustrie te wonen. De erkerwijken zijn samen met de tuinstedelijke ensembles de eerste echt integraal ontworpen stadsdelen van Enschede. Ze zijn sterk verbonden met de industriële geschiedenis van de stad en geven een gaaf beeld van een afgebakende periode. De wijken hebben de bouwstijl die in de volksmond 'jaren dertig woningen' heet. De huizenrij, het individuele huis, het straatprofiel en de ordening van straten is één ontwerp, van hoog ambachtelijk niveau en met uniforme kenmerken. Alle panden bestaan uit twee afzonderlijke elementen, gevel en dakvolume, gescheiden door een overstekende daklijst. De gevel is een rechthoekig vlak van donkerrode of bruine baksteen, het dak betreft veelal een schilddak en is gedekt met donkere pannen. De huizen staan op één lijn, met hun voorzijde naar de straat. Elk pand heeft op de begane grond een erker. De erkers en de licht gekleurde daklijsten geven de huizen een luxe uitstraling en de straat een krachtig ritme. De stijl van bouwen is sober en terughoudend, maar met vakmanschap gedetailleerd. De gevels zijn goed geproportioneerd, met simpele versieringen in het metselwerk. Aanbouwen en bijgebouwen passen in dezelfde eenheid. De panden op de straathoeken wijken soms iets af in materiaalgebruik en kleur; zij zijn de uitzonderingen die de regel bevestigen. Zij geven accenten op belangrijke punten en dragen bij aan de samenhang tussen architectuur en stedenbouw. De bewoners onderhouden hun woningen doorgaans zorgvuldig. In de loop der jaren zijn kozijnen vervangen en dakkapellen uitgebouwd, is het gevelwerk gerenoveerd en zijn garages bijgebouwd. Daardoor is een zekere variatie ontstaan, in de ene straat meer dan in de andere. Soms hebben veranderingen voor verrijking gezorgd, soms voor verarming, afhankelijk van de kwaliteit van de veranderingen en van de uniformiteit van de gebouwen binnen de straat.

Welstandscriteria Erkerwijken:

Een bouwplan moet zich voegen naar de kenmerken van deze identiteit en een bijdrage leveren aan het geformuleerde doel van welstandszorg. De commissie hanteert bij de welstandstoets de volgende specifieke criteria:

Bouwvolume

Het bouwvolume moet bestaan uit twee afzonderlijke elementen, een rechthoekige basis en een trapezium- of piramidevormig pannendak.

Straat:

- Gebouwen moeten in de straat met hun gevellijn op elkaar aansluiten.
- Gebouwen moeten als volume aansluiten bij de ritmiek van gebouvvolumes binnen de straat.
- Erkers moeten in vormgeving aansluiten bij de ritmiek van erkers in de straat.

- *Ramen en gevelbelijning moeten aansluiten bij de ritmiek in de straat.*
- *Kleur- en materiaalgebruik moet gelijk zijn aan het binnen de straat heersende kleur-en materiaalgebruik.*

Daken:

- *Het dak moet een grote overstek hebben, behalve bij topgevels.*
- *Het dak moet een brede daklijst in een lichte kleur hebben.*
- *Daken moeten wijken vanaf de straat.*
- *Daken moeten een keramische dakpan hebben in de heersende kleur van de straat.*
- *Dakkapellen moeten een daklijst hebben en in afmetingen ondergeschikt zijn aan het dakvlak.*

Gevels:

- *Gebouwen moeten, indien mogelijk, met hun entree naar de straat staan.*
- *Gebouwen moeten op de onderste laag een erker hebben.*
- *Gebouwen moeten een duidelijke horizontale belijning hebben van erkerlijst, daklijst en dakkapellijst in een binnen de straat heersende kleur.*
- *Gevels moeten van baksteen zijn.*
- *Gevels moeten een bescheiden patroonversiering in het metselwerk hebben.*

Hoeken:

- Hoekpanden mogen in materiaal afwijken, maar moeten wel harmoniëren met de overige panden in de straat.
- Hoekpanden mogen een expressief dak hebben bij panden waarvan de tuin aan openbaar gebied grens, moet de erfscheiding een muur zijn van hetzelfde materiaal als de gevel.

Toevoegingen:

- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en opbouwen moeten binnen de bestaande maatverhoudingen passen.
- Toevoegingen moeten in vorm, materiaal en kleur afgestemd zijn op het hoofdgebouw.

Onderpuien:

- Onderpui en bovenverdiepingen moeten samenhangen in architectuur.
- De onderpui moet binnen de bestaande maatverhoudingen, belijning en geleding van het pand passen de onderpui moet per pand het individuele karakter bewaren.
- Onderpuien over naastgelegen panden mogen niet een aaneengesloten en gelijk vormgegeven pui vormen.
- Gevels en raampartijen mogen niet geblindeerd worden.
- Rolluiken op de onderste laag moeten aan de binnenzijde van de pui worden geplaatst.
- Luifels moeten van hoge esthetische kwaliteit zijn en de architectuur van het pand versterken.

b. Profiel Tuinstedelijke ensembles:

Toen de textielindustrie in Enschede eind negentiende eeuw een vlucht nam, trok de werkgelegenheid veel handarbeiders naar de stad. Zij werden gehuisvest in speciaal voor hen gebouwde wijkjes, vaak pal naast de fabriek. Deze wijkjes zijn volgens de principes van de tuinstad' zorgvuldig ontworpen als een hechte stedenbouwkundige, architectonische en sociale eenheid. Zelfs de buitenruimte is mee ontworpen, vaak in de vorm van een ingesloten parkje of plantsoen met gemeenschappelijke gebouwen erin. De eigen tuinen dragen door hun open karakter bij aan de collectieve groene sfeer. Zo zijn er herkenbare, op zichzelf staande ensembles ontstaan.

De woningen zijn eenvoudig, maar er is met een minimum aan middelen geprobeerd een maximum aan welstand te bereiken. Vooral de daken met hun ritmische vormen en keramische dakpannen in wisselende kleurencombinaties van rood en antraciet spelen hierin een dominante rol. Maar ook de deuren, ramen, schoorstenen, zelfs de tuinmuren zijn tot in detail ontworpen en dragen bewust bij aan het geheel. Elk ensemble is anders in kleur, vorm en opzet maar altijd is er een streven naar een harmonisch en esthetisch collectief aan af te lezen.

De tuinstedelijke ensembles vertegenwoordigen een belangrijk hoofdstuk in de geschiedenis van de Enschedese textielindustrie en de huisvestingsidealen van die tijd. Ze zijn bovendien representanten van het schaars aanwezige historische erfgoed in de stad. Niet al het erfgoed is echter even goed bewaard. In de loop der jaren zijn woningen naar eigen inzicht van de eigenaar aangepast en gerenoveerd, waardoor veel oorspronkelijke details zijn verdwenen. De woningen in het bezit van woningbouwverenigingen zijn wel altijd uniform aangepast, waardoor in die ensembles de eenheid

bleef behouden. De corporaties zijn echter begonnen woningen aan particulieren te verkopen, waardoor de eenheid opnieuw in gevaar komt.

Welstandscriteria tuinstedelijke ensembles:

- Een bouwplan moet zich voegen naar de kenmerken van deze identiteit. De stadsbouwmeester hanteert bij de welstandsbeoordeling de volgende specifieke criteria:

Ensemble:

- Gebouwen in een ensemble vormen een hechte architectonische eenheid, bouwplannen moeten passen in deze architectuur.
- Bouwplannen in een ensemble moeten de stedenbouwkundige eenheid van het ensemble ondersteunen.
- Elk ensemble kent een eigen systeem van één of enkele typen bouwvolumes die binnen het ensemble ritmisch herhaald worden; alle bouwplannen moeten passen in dit systeem.
- Bouwplannen moeten bijdragen aan de collectieve sfeer van het ensemble.

Bouwvolume:

- Elk ensemble heeft bouwvolumes met een regelmatige opbouw van hoogteaccenten, kapvormen, verspringingen en gevelindelingen die kop, midden en staart aanzetten en bijzondere plekken benadrukken; bouwplannen moeten deze opbouw ondersteunen of uitbouwen.

Gebouw:

- Gebouwen moeten passen in de bouwstijl en detaillering van het ensemble.
- Gebouwen moeten aansluiten bij het kleur- en materiaalgebruik in het ensemble.
- Alle ensembles moeten hetzelfde type woning hebben: de geschakelde woning met tuin.
- Gebouwen met een bijzondere functie die binnen het ensemble op zichzelf staan, mogen afwijken in architectuur, maar moeten van gelijke architectonische kwaliteit zijn en bijdragen aan de specifieke sfeer van het ensemble.

Daken:

- Daken van bouwvolumes moeten een speelse en gevarieerde kapvorm hebben.
- Daken moeten binnen de ritmische eenheid van het ensemble passen.

Gevels:

- Elke woning moet een eigen entree aan de openbare ruimte hebben.
- Alle gevelonderdelen van individuele woningen zoals ramen, deuren, kozijnen, metselwerk, dakgoten, regenpijpen en dergelijke, moeten gelijk zijn aan die van andere woningen van hetzelfde type.
- Erfscheidingen moeten in stijl, materiaal, kleur en detaillering aansluiten bij de bebouwing en voor alle woningen van hetzelfde type in het ensemble gelijk zijn.

Kleine bouwwerken:

Veel voorkomende bouwwerken in gebieden met hoge beeldregie worden aanvullend op de desbetreffende themafolder getoetst aan de volgende specifieke criteria:

- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, opbouwen, dakkapellen en overkappingen zijn toegestaan als ze worden uitgevoerd volgens het oorspronkelijke plan van het ensemble, of als het gelijke collectieve toevoegingen aan alle woningen zijn.
- Alle toevoegingen aan de gevel en het dak moeten in kleur, materiaal en esthetiek passen in de architectuur van het gebouw en het totale ensemble.
- Kozijn- en gevelwijzigingen moeten binnen de bestaande architectuur en maatverhoudingen passen en de totale architectuur verrijken.
- Gevels en raampartijen mogen niet geblindeerd worden.

c. Profiel Buitenplaatsen en landgoederen:

Vanaf de 17e eeuw lieten de meest welgestelden van het land een landgoed of buitenplaats buiten de stad bouwen. In Enschede waren het vooral industriëlen die zich zo'n romantisch woonparadijs konden veroorloven. De meeste landgoederen en buitenplaatsen zijn dan ook gebouwd of uitgebouwd in de glorie van de textielindustrie. Slechts een aantal daarvan ligt nog ongeschonden in zijn oorspronkelijke omgeving. Veel landgoederen en buitenplaatsen zijn inmiddels opgenomen in de stad en vormen landelijke enclaves tussen de dichte bebouwing. Als ze zijn opengesteld, functioneren ze als stadsparken.

Op een buitenplaats werd meestal alleen gewoond. Een typische buitenplaats heeft een chique

hoofdhuis met een of twee bijgebouwen, bijvoorbeeld een koetshuis en een thee-koepel, in een speciaal aangelegde parktuin. Op een landgoed werd – en wordt – ook gewerkt en geproduceerd. Een landgoed heeft daarom meer bijgebouwen, zoals een pachtboerderij en een orangerie, en behalve een park ook landerijen. Maar kenmerkend voor zowel een landgoed als een buitenplaats is dat gebouwen en park onderdeel zijn van een specifiek ontworpen harmonische compositie. De gebouwen zelf hebben een bijzondere, expressieve architectuur en esthetiek. Omdat door de eeuwen heen steeds veranderingen hebben plaatsgevonden, zijn bij veel landgoederen en buitenplaatsen sporen van allerlei stijlen te zien. De eclectische architectuur en het samenspel tussen bebouwing en landschap maakt elk landgoed en elke buitenplaats uniek en een cultuurhistorisch monument op zich. De instandhouding van een landgoed of buitenplaats vergt veel onderhoud en is kostbaar. Eigenaren zoeken daarom vaak naar nieuwe of nevenbronnen van inkomsten. Hierdoor verandert de functie van gebouwen en park, waarbij (ingrijpende) verbouw nodig is en mogelijk zelfs nieuwbouw. Voor bestaande gebouwen en park is vooral restauratie of reconstructie te verwachten. Er zijn ook landgoederen en buitenplaatsen die hun 'goed' en 'plaats' zijn kwijtgeraakt doordat ze te intensief zijn bebouwd. Zij hebben een groot stuk van hun identiteit verloren en verdienen extra aandacht. Het samenspel tussen bebouwing en landschap is ook te vinden in publieke stadsparken, op begraafplaatsen en in sommige woon- en zorgcomplexen. Deze terreinen vallen om die reden onder dezelfde categorie van welstandszorg als landgoederen en buitenplaatsen.

Welstandscriteria Buitenplaatsen en landgoederen:

- *Een bouwplan moet zich voegen naar de kenmerken van deze identiteit en een bijdrage leveren aan het geformuleerde doel van welstandszorg. De stadsbouwmeester hanteert bij de welstandsbeoordeling de volgende specifieke criteria:*

Landschap:

- *Park en bebouwing moeten een samenhangende eenheid vormen.*
- *Er moet in het park in verhouding veel meer onbebouwde dan bebouwde ruimte zijn, het gaat om bebouwing in een park en niet andersom.*
- *Park en bebouwing moeten samen een compositie vormen van ruimten en zichten.*
- *Nieuwe bebouwing mag de ruimtelijke opzet van het park niet verstoren.*
- *(Nieuwe) bebouwing moet het landgoed ruimtelijk continu laten en mag het niet opdelen in stukken.*

Ensemble:

- *Gebouwen moeten een ensemble vormen van hoofd- en bijgebouwen.*
- *Alle gebouwen moeten onderling een ruimtelijke relatie aangaan middels een zorgvuldige compositie van positie en oriëntatie.*
- *Alle gebouwen moeten harmoniëren in stijl, kleur, afmeting en materiaalgebruik en een 'familie' vormen.*
- *Nieuwe gebouwen mogen het hoofdgebouw niet overstemmen.*

Gebouw:

- *Gebouwen moeten landgoedwaardig zijn, generieke nieuwbouw wijktypologieën, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan.*
- *Bebouwing moet voldoen aan de hoogste esthetische kwaliteit.*
- *Bouwplannen moeten van een buitengewone aandacht voor architectuur, materialen en detaillering getuigen.*
- *Alle zijden van een gebouw moeten van hoge esthetische kwaliteit zijn en een positieve rol spelen in het landschapsbeeld.*
- *Ieder gebouw is aan alle zijden ruimtelijk in het park gehecht in.*
- *Een vorm en mate die recht doet aan de rol en waarde van het gebouw in het totale landgoed*

Kleine bouwwerken:

Veel voorkomende bouwwerken in gebieden met hoge beeldregie worden aanvullend op de desbetreffende themafolder getoetst aan de volgende specifieke criteria:

- *Omdat alle buitenplaatsen en landgoederen een monumentale waarde hebben en een unieke complexe samenhang kennen, zijn er in feite geen 'onschuldige' bouwactiviteiten; ook alle kleine bouwwerken worden daarom door de stadsbouwmeester getoetst aan de specifieke criteria.*
- *Omdat in een landgoed alle zijden van de bebouwing zichtbaar zijn en een even grote rol spelen in de kwaliteit van het totaal, worden niet-vergunningsplichtige bouwwerken die niet voldoen aan de criteria en het doel van welstandszorg zoals hier geformuleerd beschouwd als exces.*
- *Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten binnen de bestaande*

architectuur en maatverhoudingen passen en het totale gebouw verrijken.

- *Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten architectonisch onderdeel zijn van de bestaande compositie.*
- *Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen het gebouw niet overstemmen.*
- *Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten in vorm, materiaal en kleur afgestemd zijn op het gebouw.*
- *Kozijn- en gevelwijzigingen moeten binnen de bestaande architectuur en maatverhoudingen passen en de totale architectuur verrijken.*
- *Gevels en raampartijen mogen niet geblindeerd worden.*
- *Erfscheidingsen moeten van hoge esthetische kwaliteit zijn en bij voorkeur een landelijke uitstraling hebben.*
- *Erfscheidingsen mogen de relatie van gebouw en landschap niet verstoren.*
- *Nieuwe toevoegingen en aanpassingen aan gebouwen en park mogen eigentijds zijn maar moeten de aanwezige (historische) waarden behouden*

d. Profiel 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 rechte lijnige 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.

Welstandscriteria Stratenrijtjes:

- *Een bouwplan moet zich voegen naar de kenmerken van deze identiteit en een bijdrage leveren aan het geformuleerde doel van welstandszorg. De stadsbouwmeester hanteert bij de welstandsbeoordeling de volgende specifieke criteria:*

Bouwvolumes:

- *Ingrepen moeten passen bij de architectonische kwaliteit van de woning en het rijtje.*
- *Ingrepen moeten de ritmiek van het rijtje behouden.*

Straat:

- *Bouwplannen moeten het ritme van de straat in verdiepingshoogte en geleding van gevel en dak behouden.*
- *Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de richting van de bestaande bebouwing ten opzichte van de*

straat.

- *nieuwe bebouwing moet aansluiten bij het bestaande woningtype in de straat.*

Bouwvolume:

- *Het bouwvolume moet zich voegen naar de volumes in de straat.*

Bijzondere gebouwen

- *Winkelcentra, scholen en andere gebouwcomplexen met publieke of commerciële functies moeten in compositie binnen het stempel passen en aansluiten bij de architectuur.*
- *Deuren naar parkeergarages, parkeergarage-inritten, opslagruimten, laad- en losvoorzieningen, afval- en materiaalopslag, technische installaties en andere utilitaire ruimten aan openbare zijden moeten verzorgd worden vormgegeven en mogen geen negatieve uitstraling hebben.*
- *Rolluiken en andere beveiliging op de onderste lagen moeten minimaal 80% transparant zijn, in de architectuur worden mee ontworpen en aan de binnenzijde van de pui worden bevestigd.*

e. Profiel Bedrijventerreinen

Enschede was lange tijd een industriestad. Grote fabriekscomplexen grensden aan het centrum en hoge schoorstenen domineerden de skyline. Na de teloorgang van de textielindustrie werden veel fabrieken afgebroken. Er bleven grote 'gaten' achter. Een paar van deze gaten zijn geleidelijk ingevuld als bedrijventerrein waar kleine en middelgrote ondernemingen goederen produceren of verhandelen. Ook aan de randen van de stad zijn bedrijventerreinen ontstaan, vaak bewust gepland. Omdat het bij de meeste bedrijven om machinale productie gaat en er geen directe verkoop is aan particulieren, komt er niet veel publiek. Op de terreinen vindt voornamelijk transport en zakelijk verkeer plaats. Deze locaties zijn daarom gebaat bij voldoende ruimte voor flinke gebouwen en distributie, en een goede bereikbaarheid.

De meeste bedrijven hechten niet bijzonder aan een collectieve uitstraling of een op verblijfskwaliteit ingerichte buitenruimte. Slechts op enkele nieuwe terreinen wordt hier actief aandacht aan besteed. Wel belangrijk is een representatief voorkomen van gebouwen en buitenruimte en het uitstralen van een eigen imago. Dit wordt bereikt door te investeren in een goed bedrijfsgebouw met een verzorgde entree en een tuin met een duidelijk naambord erin. De meeste bedrijventerreinen zijn niet esthetisch of bijzonder. Op de oudere bedrijventerreinen hebben de meeste gebouwen een onopvallende architectuur. Op de nieuwe bedrijventerreinen, aan de rand van de stad, komen ook gebouwen met opvallende architectuur en kleurgebruik voor. Opdringerig gekleurde gebouwen kunnen op deze locaties conflicteren met hun omgeving, vooral in het landelijk gebied.

Welstandscriteria Bedrijventerreinen:

- *Een bouwplan moet zich voegen naar de kenmerken van deze identiteit en een bijdrage leveren aan het geformuleerde doel van welstandszorg. De stadsbouwmeester hanteert bij de welstandsbeoordeling de volgende specifieke criteria:*

Terrein:

- *Gebouwen aan de rand van een bedrijventerrein moeten in kleur, materiaal, architectuur en uitstraling harmoniëren met de naaste omgeving.*
- *Bij gebouwen grenzend aan landelijk gebied moeten de kleuren een rustig, natuurlijk palet vormen.*
- *Gebouwen aan belangrijke stadsroutes moeten van hoogwaardige architectuur zijn.*

Gebouw:

- *de verschillende onderdelen van een bedrijf zoals de productiehal, showroom, kantoor en ontvangstruimte, moeten een geheel vormen.*
- *Het geheel moet zich oriënteren op de straat.*
- *Gebouwen moeten een representatieve maar functionele uitstraling hebben.*
- *De architectuur moet passen bij de bedrijfsvoering.*
- *Gebouwen moeten eenvoudig maar bewust worden vormgegeven.*
- *Materialen moeten van duurzame kwaliteit zijn.*
- *Reclame, bedrijfslogo's en naamsvermeldingen moeten onderdeel zijn van de architectuur van het gebouw en bijdragen aan de uitstraling van het terrein.*
- *Blinde gevels op maaiveldhoogte aan publieke zijden moeten zoveel mogelijk worden vermeden.*

Overgang binnen- buiten:

- *Parkeervoorzieningen mogen geen barrière vormen in de relatie tussen bedrijf en straat en moeten netjes worden vormgegeven, zoveel mogelijk achterop de kavel.*

- *Opslagruimten, laad- en losvoorzieningen, afval- en materiaal opslag, technische installaties en andere utilitaire voorzieningen mogen geen negatieve uitstraling hebben op het terrein en moeten bij voorkeur inpandig of uit het zicht worden opgelost en aan openbare zijden verzorgd worden vormgegeven.*
- *Rolluiken en andere beveiligingen aan representatieve ruimten aan de straatzijde moeten in de architectuur worden mee ontworpen en aan de binnenzijde van de pui worden bevestigd.*
- *Erfscheidingsen en hekwerken langs gebouwen aan de openbare ruimte moeten van duurzame kwaliteit zijn en mogen geen afbreuk doen aan de beeldkwaliteit van het terrein.*

f. Profiel Vrije landelijke bebouwing, nieuwe landschappen.

In het gevarieerde landschap rond Enschede staan behalve boerderijen en landgoederen ook her en der vrije, landelijke woningen en gebouwen met een bijzondere functie. Ruimtelijk spelen ze een bescheiden rol: de gebouwen staan min of meer 'toevallig' verspreid in het landschap, in het bos, tussen de open weiden, aan een boerenerf, langs een weg of op een kruispunt, eenzaam en alleen of in een kleine buurtschap bij elkaar.

De woningen zijn vrijstaand of twee-onder-een-kap, met een alzijdige oriëntatie op het landschap. In grootte variëren ze van kleine huizen tot villa's met bijgebouwen. In architectuur lopen ze uiteen, er is geen dominante stijl of traditie. Er zijn hele oude en hele nieuwe huizen te vinden, zeer onnadrukkelijke en zeer expressieve. In sommige woningen zijn specifiek Twentse kenmerken verwerkt: blankhouten kopgevels, witte en versierde daklijsten, puntige, soms geknikte kap-pen. Elk huis is anders en zeker in de buurtschapjes zorgt de afwisseling van kappen, grootte, materialen en plaatsing op de kavel voor een landelijk, informeel beeld. Door hun natuurlijke materialen en kleuren, harmoniëren ze meestal wel met elkaar en met het landschap. Elke woning heeft een forse tuin, vaak met sierbeplanting, hagen en grote bomen, die het gebouw inkadert, maar niet verstopt. Hierdoor dragen de woningen bij aan de groene ruimtelijkheid van het landschap. Recreatieterreinen met een goede architectuur en een verzorgde beplanting kunnen ook zo'n positieve rol spelen. De gebouwen met een bijzondere (aan het landelijk gebied gebonden) functie, zoals een manege, een officiersmess of een golfclub, hebben vaak een afwijkende architectuur. Daardoor en door hun grotere afmetingen spelen ze een dominantere rol in het landschapsbeeld, maar ze komen niet zoveel voor.

Welstandscriteria Vrije landelijke bebouwing, nieuwe landschappen:

- *Een bouwplan moet zich voegen naar de kenmerken van deze identiteit en een bijdrage leveren aan het geformuleerde doel van welstandszorg. De stadsbouwmeester hanteert bij de welstandsbeoordeling de volgende specifieke criteria:*

Kavel:

- *Gebouw en tuin moeten een eenheid vormen en bijdragen aan de ruimtelijke opbouw van het landschap.*
- *De positie en oriëntatie van bebouwing op de kavel moet inspelen op de landschappelijke situatie en zowel vanaf de weg als vanuit het land een mooi perspectief opleveren.*
- *De positie van het gebouw op de kavel moet een goede compositie vormen met naastgelegen bebouwing.*
- *De positie van het gebouw op de kavel mag belangrijke doorzichten en uitzichten niet verstoren.*

Bouwwolume:

- *Het bouwwolume moet bescheiden zijn en mag het landschap niet domineren.*
- *Het bouwwolume moet variëren ten opzichte van naastgelegen bouwwolumes, maar van gelijke orde van grootte zijn.*

Gebouwen:

- *Gebouwen moeten van een landelijk type zijn, generieke nieuwe bouwtypen, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan.*
- *Gebouwen moeten harmoniëren met gebouwen in de omgeving in stijl, kleur, materiaal en kenmerkende details.*
- *Kleuren moeten een rustig en natuurlijk palet vormen.*
- *Gebouwen moeten zich in architectuur op de landelijke omgeving richten en een 'gezicht' maken naar de weg.*
- *Gebouwen moeten naar alle zijden verzorgde gevels hebben en een positieve rol spelen in het landschapsbeeld.*
- *Gebouwen moeten een goede architectuur hebben, met fijnzinnige details of versiering, die bijdraagt*

aan de (romantische) Twentse sfeer.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Milieu

4.1.1 Milieueffectrapportage

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

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

- a. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
- b. m.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of het uitvoeren van een m.e.r. verplicht is;
- c. vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de in daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet dan een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitvoeren om na te gaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben. Als uit die vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieugevolgen op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, moet er alsnog een verplichte m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Voor activiteiten die niet in het Besluit m.e.r. zijn genoemd, geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Het Besluit m.e.r. is daarom hier niet aan de orde. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

4.1.2 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen

Bedrijven- en milieuinventarisatie en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande en toekomstige bedrijvigheid in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan "**Eschmarke - Dolphia**" aanwezig is, die van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze inrichtingen (bedrijven en voorzieningen). De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Met behulp van de in 2009 door de VNG uitgegeven publicatie "Bedrijven- en milieuzonering" is van de aanwezige en toekomstige bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving van de projectlocatie de milieucategorie bepaald. Vervolgens is nagegaan of bedrijven en voorzieningen gelegen zijn binnen de op grond van de milieucategorie aan te houden indicatieve afstanden tot woningen en andere milieugevoelige functies. Van die bedrijven en voorzieningen is door middel van nader dossieronderzoek beoordeeld of de feitelijke (bedrijfs)activiteiten een knelpunt opleveren voor een goed woon- en leefklimaat en of terugschaling mogelijk is.

Bedrijven binnen het plangebied

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

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven c.q. voorzieningen. Deze bedrijven c.q. voorzieningen worden ingedeeld in categorie 1 of 2.

De algemene conclusie van de bedrijven- en milieu-inventarisatie is dat bedrijven en voorzieningen in het plangebied van het bestemmingsplan "Dolphia" geen- of zeer geringe milieuhinder veroorzaken die van invloed is op de wijze van bestemmen van functies op aangrenzende gronden binnen het plangebied of knelpunten opleveren voor de omgeving buiten het plangebied.

Bedrijvigheid buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied is een beperkt aantal bedrijven en voorzieningen gelegen. De potentiële hindercontouren van deze bedrijven en voorzieningen zijn niet gelegen binnen het plangebied (zie onderstaande tabel: **Tabel bedrijven buiten plangebied**).

Verder bevindt zich ten noorden van het plangebied het bedrijventerrein Euregio bedrijvenpark. Het bedrijventerrein is op ca. 160 meter van het plangebied gelegen.

In het kader van het bestemmingsplan voor het Euregio bedrijvenpark is zowel een inwaartse als een uitwaartse milieuzonering gehanteerd. Dit betekent dat voor het Euregio bedrijven terrein vanuit de gevoelige functies (woningen) binnen en buiten het bedrijventerrein is terug gezoned (inwaartse zonering).

Verder is voor het Euregio bedrijvenpark een geluidszone industrielawaai vastgesteld.

Gelet op de ruime afstand tussen het plangebied en het bedrijventerrein, de gehanteerde milieuzonering en het feit dat het bedrijventerrein gezoned is in het kader van de Wet geluidhinder kan geconcludeerd worden dat het bedrijventerrein geen belemmeringen oplevert voor het plangebied Dolphia.

Conclusie:

Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de bedrijven en voorzieningen in de omgeving van het plangebied geen belemmeringen opleveren voor het plangebied Dolphia.

Tabel bedrijven binnen het plangebied.

Adres	Omschrijving activiteit	Cat	Milieu-aspect	Indicatieve afstand (in m ¹)
Gronausestraat 641 (hoek Gronausestraat/ Slankweg)	Gasdrukregel- en meetstation (kast)	1	Geluid en gevaar	10 m
Gronausestraat 645	Verkoop en verhuur van caravans en campers. Verkoop van kampeerartikelen, etc. Onderhoud en reparatie van caravans/campers.	2	Geluid	30 m
Gronausestraat 675	Papegaaienthouderij	2	Geur en geluid	30 m
Christiaan de Wetstraat 9	Buurthuis voor Dolphia	2	Geluid	30 m

Tabel bedrijven buiten plangebied (d.d. maart 2017)

Adres	Omschrijving activiteit	Cat	Milieuaspect	Indicatieve afstand (in m ¹)	Invloed op plangebied

Beursstraat 11	Voetbalvereniging met kantine	3.1	Geluid	50 m	Nee
Esmarkerlaan 2-90	Detailhandel	1	Geluid	10 m	Nee
Gronausestraat 664	Restaurant	1	Geluid, geur en gevaar	10 m	Nee
Gronausestraat 710	Bedrijfsverzamelgebouw	2	Geluid	30 m	Nee
Gronausestraat 710B	Pannenkoeken-restaurant	1	Geluid, geur en gevaar	10 m	Nee
Gronausestraat 752	Verpleeghuis	2	Geluid	30 m	Nee
Slankweg 97-101	voormalig buurtcentrum/ Kinderdagverblijf	2	Geluid	30 m	Nee

4.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

Het bodembeleid in Nederland heeft een hervormingsfase ondergaan. Er is sprake geweest van een overgang van het saneren van vervuilde bodem naar het duurzaam en efficiënt beheren en bewust gebruiken van de bodem en ondergrond in relatie met de bovengrondse toedeling van functies. 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, inclusief de daarin aanwezige verontreinigingen in grond en grondwater. 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. Daarnaast mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

In het kader van een "goede ruimtelijke ordening" zoals beschreven in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor de voorgenomen bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of het plan uitvoerbaar is. De milieuhygiënische bodemgesteldheid speelt daarbij een rol. De Wet bodembescherming kan hierbij van toepassing zijn.

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia".

Het bestemmingsplan is (voornamelijk) conserverend van aard. Dit houdt in dat er sprake is van een actualisatie van de bestaande planologische situatie. Hierdoor beïnvloedt de huidige bodemgesteldheid de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet.

Het is bekend dat door het historisch gebruik in verstedelijkt gebied zoals in Enschede, er locaties aanwezig zijn of kunnen zijn waar de bodem verontreinigd is. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij eventuele herontwikkelingen binnen het gebied.

Conclusie

Het is bekend dat er binnen het plangebied lokaal sprake is of kan zijn van bodemverontreiniging. Dit betekent dat de initiatiefnemer bij plannen tot herontwikkeling, uitbreiding en/of functiewijziging rekening moet houden met de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt door de aanwezigheid van deze bodemverontreiniging niet belemmerd. De betreffende bodemverontreiniging vormt of geen belemmering of kan functiegericht en kosteneffectief worden gesaneerd.

4.1.4 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.

Wegverkeerslawaaï:

Binnen en in de nabijheid van het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" zijn gezoneerde wegen gelegen. Het gaat hierbij om de Gronausestraat en de Euregioweg. Aangezien het bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia" conserverend van aard is en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, kan worden gesteld dat het wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Railverkeerslawaaï:

Het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" is niet gelegen binnen een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn. De afstand van het plangebied tot aan de noordzijde van het tuindorp gelegen spoorlijn bedraagt ca. 250 meter. Geluid als gevolg van het railverkeer is voor wat betreft het bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia" niet aan de orde en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Industrielawaaï

De dichtstbij gelegen woning in het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" is gelegen op een afstand van ca. 250 meter vanaf de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Euregio Bedrijvenpark. Geluid vanwege bedrijvigheid op het Euregio Bedrijvenpark vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" is niet gelegen in de nabijheid van het (voormalige) vliegveld Twente en ook niet binnen de geluidszone van het vliegveld en vormt derhalve dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan..

Conclusie externe veiligheid:

Het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" betreft een conserverend bestemmingsplan en voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen, terreinen of woningen of naar een andere geluidsgevoelige functie te transformeren bestaande gebouwen. Een nadere toetsing van dit bestemmingsplan aan de Wet geluidhinder kan daarom achterwege blijven. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.5 Luchtkwaliteit

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

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

Beoordeling luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" is conserverend van aard en zijn er in dit

bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die mogelijk nadelige gevolgen kunnen hebben ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia".

4.1.6 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 "Eschmarke - Dolphia" zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi van toepassing is.

Ten noorden van het plangebied is een bedrijf met een opslag van vuurwerk, "Dream Fireworks" aan de Lenteweg 16 gelegen. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van deze inrichting.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" wordt doorkruist door 2 buisleiding tracés. Het betreffen de N-528-50 en de N-528-57 van de Gasunie. Het betreffen respectievelijk een 12" en 8" hogedruk aardgasleiding met een werkdruk van 40 bar. De leidingen kennen geen 10^{-6} contour voor wat betreft het plaatsgebonden risico.

De leidingen kennen een inventarisatieafstand van respectievelijk 140 en 95 meter. In 2013 zijn alle leidingen binnen de Gemeente Enschede in Carola (programma voor de externe veiligheidsrisico's, RIVM) doorgerekend. Hierbij is ook een fictieve toename van het aantal aanwezigen van 7,2 personen (equivalent voor 3 woningen) per hectare doorgerekend. Deze toename leidde binnen de Gemeente Enschede niet tot een toename van het groepsrisico tot boven de 25% van de oriënterende waarde. Voor de situatie kan derhalve gebruik worden gemaakt van de algemene verantwoording groepsrisico die in het externe veiligheidsbeleid van de Gemeente Enschede is vastgelegd.

Conclusie: De ligging van deze aardgasleidingen vormt op grond van het Bevb geen belemmering voor onderhavig plan.

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 van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia", of in de directe nabijheid daarvan, zijn in het Basisnet geen wegen aangewezen voor het transport voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet Water

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

Basisnet Spoor

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

Gebruik van luchthavens

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

Het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" is hemelsbreed op ca. 7 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

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

4.1.7 Trillinghinder spoorwegen

De afstand tussen een trillingsbron en een trillingsgevoelige functie is niet altijd een goede indicator. De bodemopbouw speelt een grote rol bij de voortplanting van een trilling. Daarbij is het mogelijk dat trillingen in de bodem op relatief korte afstand van een spoorlijn als gevolg van de bodemopbouw niet tot trillinghinder leidt en op iets grotere afstand wel.

Ten aanzien van het aspect trillinghinder zijn overigens nog geen wettelijke normen vastgesteld. Wel wordt in zijn algemeenheid uitgegaan van een onderzoekszone van 100 meter gemeten vanuit de spoorlijn waar, in het geval van realisatie van milieugevoelige bestemmingen (zoals wonen), geadviseerd wordt onderzoek te verrichten naar mogelijke trillinghinder als gevolg van spoorwegverkeer. Een norm van 0.1 Vmax (voelbaarheidsgrens) wordt hierbij als maximaal toelaatbaar geacht.

'Het onderzoeksgebied van trillingen bij spoorwegen ligt meestal binnen een afstand van ongeveer 100 meter vanaf de bron. Buiten dit gebied treden bijna nooit voelbare trillingen op. Bij industriële activiteiten is de afstand groter. Hier treden bij afstanden groter dan 250 meter van de trillingsbron bijna nooit goed voelbare trillingen op'. (Kenniscentrum InfoMil).

Ten noorden van het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" loopt het tracé van de spoorlijnverbinding Enschede-Münster / Enschede-Dortmund. Deze spoorlijnverbinding bevindt zich op een afstand van ruim 250 meter vanuit de noordelijke begrenzing van dit plangebied.

Trillinghinder spoorwegen en het bestemmingsplan “Eschmarke - Dolphia”

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan “Eschmarke - Dolphia” geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en tevens ver buiten genoemde zone van 100 meter is gelegen, is het uitvoeren van een onderzoek naar trillinghinder als gevolg van spoorwegverkeer hier niet aan de orde.

4.2 Water

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

Hemelwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Dit kan in beginsel door hergebruik, het toepassen van groene daken en/of halfverharding. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het ontvangende systeem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet mogelijk is, mag het hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het bestaand stedelijk gebied 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. Voor onbebouwd gebied bedraagt de bergingsopgave 40 millimeter. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlozende bouwmaterialen te gebruiken.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. Afvalwater wordt 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. Niet overal in de openbare ruimte is een systeem aanwezig voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA) of helofytenfilter worden ingericht. Dit dient te gebeuren in overleg met het waterschap Vechtstromen. Uit een doelmatigheidsstudie is gebleken dat drukriolering niet doelmatig is en voor de particulier veel duurder is dan een IBA. Daarom zal er doorgaans geen drukriolering meer worden aangelegd. Er is geen provinciale ontheffing van de zorgplicht meer nodig wanneer de gemeente besluit om uit doelmatigheidsoverwegingen geen afvalwater in te zamelen.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijven. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken. Het aftoppen van grondwaterstandspieken middels drainage is wel toegestaan.

Grondwater en ontwatering

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen door de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Ontwatering is het verschil tussen het peil van de weg of de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

- Wegen: ontwateringsdiepte van 0,70 meter, waarbij een zandbed met minimale dikte van 0,50 m aanwezig moet zijn. Een te hoge grondwaterstand kan opvriezen en opdooi van de fundering van de weg veroorzaken.
- Bebouwing: de ontwateringsdiepte van bebouwing hangt af van het type gebouw. Voor woningen

of gebouwen met een niet-waterdichte kruipruimte die goed toegankelijk moet zijn, dient de ontwatering zodanig te zijn dat zich geen grondwater in de kruipruimte bevindt. Als norm wordt vaak gehanteerd dat het grondwater tenminste 0,20 m beneden de vloer van de kruipruimte moet staan. Uitgaande van een 0,50 m hoge kruipruimte en een vloerdikte (woonvloer) van 0,20 m betekent dit een afstand van 0,90 m tussen de GHG en de bovenzijde van de vloer. Door kruipruimtelos te bouwen kan de ontwateringsnorm onder bepaalde voorwaarden met 0,30 m verminderd worden.

- c. Groen / onbebouwd en onverhard terrein: voor deze bestemming wordt meestal een ontwateringdiepte van 0,50 m –mv geadviseerd. Langdurige te hoge grondwaterstanden beïnvloeden de beworteling nadelig.

Afwatering

Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt gelden de volgende adviesnormen:

1. Het vloerpeil van de bebouwing minimaal 0,20 m boven het dichtstbijzijnde wegpeil leggen:
2. Perceel vlak of richting de weg af laten lopen:
3. De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Waterhuishouding en het bestemmingsplan “Eschmarke - Dolphia”

Het bestemmingsplan “Dolphia” is conserverend van aard. Voor eventuele toekomstige ontwikkelingslocatie(s) geldt dat voldaan moet worden aan de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de waterhuishouding. Voor nieuwbouw geldt een wateropgave die afhankelijk is van de hoeveelheid verhard oppervlak die wordt aangebracht. De wateropgave bestaat uit het realiseren van ruimte voor water, bijvoorbeeld door het toepassen van wadi's.

Conclusie

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

4.3 Natuur

4.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer ook op basis van een uitgevoerde passende beoordeling significant negatieve gevolgen niet met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten kunnen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt indien er redelijkerwijs geen alternatieven aanwezig zijn, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de negatieve gevolgen in voldoende mate worden gecompenseerd.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied “Eschmarke - Dolphia”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Eschmarke - Dolphia” is op enige afstand gelegen van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. De

dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden "Aamsveen", "Witteveen" en "Dinkelland" zijn op respectievelijk 2,5 kilometer, 8,3 kilometer en 2,4 kilometer van het plangebied gelegen.



Zoals gezegd voorziet het bestemmingsplan **"Eschmarke - Dolphia"** niet in nieuwe ontwikkelingen. Mede gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan kan met betrekking tot dit plan, met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid, significante negatieve gevolgen ten aanzien van genoemde Natura 2000 gebieden, bij voorbaat worden uitgesloten.

Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden kan hierom achterwege blijven.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is de aanwijzing en bescherming van planten- en diersoorten geregeld. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om waarborgen om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren niet in gevaar komt en dat vaste rust- of verblijfplaatsen en groeiplaatsen niet 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 van en/of de functionele leefomgeving van beschermde soorten. Indien noodzakelijk dienen tijdig passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen dan wel dient het plan te worden aangepast om overtreding van verbodsbepalingen te kunnen voorkomen en de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige beschermde soorten te kunnen waarborgen. Indien door maatregelen en eventueel plaanpassing negatieve gevolgen voor eventueel 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 natuurgebieden en het plangebied "Eschmarke - Dolphia"

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan “**Eschmarke - Dolphia**” conserverend van aard is en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt kan een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van planten- en diersoorten achterwege blijven.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

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

4.3.3 Natuurnetwerk Nederland

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

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

Het NNN en het plangebied “Eschmarke - Dolphia”

Het bestemmingsplan “**Eschmarke - Dolphia**” is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plangebied is niet gelegen op gronden die deel uitmaken van het NNN (voorheen 'ecologische hoofdstructuur', EHS). De dichtstbij zijnde gronden die deel uitmaken van het NNN zijn gelegen op ca. 500 meter ten oosten van het plangebied. Het NNN heeft geen externe werking. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

Conclusie NNN

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

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

- 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;

- 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;

- een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;

- een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

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

In het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan waarbij in het plangebied de bestaande situatie planologisch wordt vastgelegd.

Wijze van bestemmen

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

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

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

In paragraaf 6.3 van deze plantoelichting -Beschrijving van het plan- wordt nader ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" is gekozen.

5.2 Indeling planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;

- Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan “**Eschmarke - Dolphia**”. 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:

- bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
- bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
- nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
- afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
- specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
- afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
- 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);
- 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);
- 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. Daarnaast zijn regels ten aanzien van archeologie, de bescherming van monumentale en bijzonder waardevolle bomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Beschrijving van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia" bestaat uit voorliggende plantoelichting, verbeelding (plankaart) en de hierbij behorende regelgeving in de planregels. Dit bestemmingsplan kent zowel een analoge- als ook een digitale uitvoering. Indien sprake is van verschillen tussen beide versies, is de digitale versie van de verbeelding leidend.

5.3.1 Verbeelding

De analoge verbeelding (papieren versie) is getekend op schaal 1:1000 en heeft het nummer BP00137. De digitale verbeelding draagt het nummer NL.IMRO.0153.BP00137. Een toevoeging aan het digitale nummer met een cijfercombinatie '-0001', '-0002', '-0003' of '-0004' (zoals bijv. in NL.IMRO.0153.BP00137-0001) geeft de status van het bestemmingsplan aan.

Een bestemmingsplan met de toevoeging '-0001' geeft aan dat het hier om een voorontwerp van het bestemmingsplan gaat. Een bestemmingsplan met de toevoeging '-0002' geeft aan dat het hier om een ontwerp van het bestemmingsplan gaat en zoals het ter visie wordt gelegd. Een bestemmingsplan met de toevoeging '-0003' geeft aan dat het hier om een door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan gaat. Een bestemmingsplan met de toevoeging '-0004' geeft aan dat het hier om een onherroepelijk geworden bestemmingsplan gaat.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia" zijn de aan de gronden gegeven (enkel)bestemmingen aangegeven, alsmede, indien van toepassing, dubbelbestemmingen, gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwvlakken, relevante maatvoering en figuren. Ook is middels een plangrensaanduiding op de verbeelding aangegeven voor welk gebied het bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia" van toepassing is. Een en ander wordt in een renvooi op de verbeelding verklaard.

5.3.2 Inleidende regels

Zoals reeds in paragraaf 5.2 van deze plantoelichting staat vermeld zijn in het hoofdstuk 1 van de planregels de inleidende regels opgenomen.

Artikel 1: Begrippen:

In artikel 1 van hoofdstuk 1 van de regels zijn de voor het bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia" relevante begrippen gedefinieerd.

Artikel 2: Maatvoeringsbepalingen (wijze van meten)

In artikel 2 van hoofdstuk 1 van de regels zijn de voor het bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia" relevante maatvoeringsbepalingen (bepalingen ten aanzien van de wijze van meten) nader omschreven.

5.3.3 Bestemmingen

In het Hoofdstuk 2 van de regels zijn de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen:

Artikel 3: Detailhandel - Volumineus:

In het oostelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia", ten noorden van de Gronausestraat, bevindt zich op dit moment een inrichting waar caravans, campers en aanverwante artikelen worden verkocht. In het voorliggende bestemmingsplan is dit perceel bestemd voor 'Detailhandel - Volumineus' ('DH - DHV').

In Hoofdstuk 1 van de regels (Inleidende regels) is in het artikel 1.39 het begrip 'Volumineuze detailhandel' als volgt gedefinieerd:

'detailhandel in volumineuze goederen die wegens aard en omvang en de specifieke

vestigingseisen, met name op het gebied van bereikbaarheid en parkeren, niet thuishoort in het kernwinkelgebied of bestaande winkelcentra, zoals detailhandel in motorvoertuigen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting en meubelen'.

Hierbij dient vermeld te worden dat caravans en campers in deze definitie onder de categorie 'motorvoertuigen' worden geschaard. In artikel 1.61 van de bij dit bestemmingsplan behorende regels is het begrip 'motorvoertuigen' daarbij als volgt omschreven:

alle motorrijtuigen als bedoeld in de Wegenverkeerswet met uitzondering van bromfietsen, fietsen met trapondersteuning en gehandicaptenvoertuigen. Onder motorvoertuigen worden boten, caravans en aanhangwagens mede begrepen.

In dit bestemmingsplan geldt dat het hoofdgebouw van deze inrichting enkel binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag worden gerealiseerd. Hiervoor geldt voor veruit het grootste gedeelte een maximale bouwhoogte van 5 meter. In dit hoofdgebouw is tevens een (service)werkplaats aanwezig. Deze (service)werkplaats is uitsluitend bedoeld voor de reparatie en onderhoud van campers en caravans. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is bepaald dat deze functie binnen de bestemming "Detailhandel-Volumineus" is toegestaan met dien verstande dat het oppervlak van deze (service)werkplaats niet meer mag bedragen dan 25% van het binnen het bouwvlak gelegen hoofdgebouw en deze functie enkel op de begane grondverdieping is toegelaten.

Bijbehorende bouwwerken bij deze inrichting mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd, met dien verstande dat voor deze bouwwerken eveneens een maximale bouwhoogte geldt van 5 meter en het totaal oppervlak aan bijbehorende buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 250 m².

Onderzoek heeft overigens uitgewezen dat voor een deel van dit pand, cultuurhistorische waarden kunnen worden toegekend. Om deze reden is dit pand voorzien van de aanduiding 'karakteristiek' en zijn ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden in artikel 11.4 van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, bepalingen opgenomen.

Artikel 4: Groen:

Centraal in het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" ligt aan het Transvaalplein een buurtparkje/plantsoen. Rondom dit voor Dolphia beeldbepalend groengebiedje zijn de woningen van het tuindorp gesitueerd. Het gaat hierbij om een gebied met bomen en struiken, een waterpartij en speelvoorzieningen. Dit plantsoen en het deels groene gebiedje tussen de Paul Krugerstraat en de Gronausestraat, zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Groen' ('G').

Gronden die zijn aangewezen voor 'Groen' zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor:

groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing, alsmede voor in- en uitritten, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen en bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

Direct ten zuiden van de Christiaan de Wetstraat, aan de noordzijde van het plantsoen aan het Transvaalplein, is recentelijk (2018) een nieuwe buurthuisvoorziening voor het tuindorp Dolphia gerealiseerd. De locatie van deze buurthuisvoorziening en het daarbij behorende terrein is op de verbeelding van dit bestemmingsplan aangegeven middels de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk- buurthuis'. Zoals reeds eerder in deze toelichting is vermeld, stond op deze locatie voorheen ook al een buurtaccommodatie.

Deze voormalige buurthuisvoorziening is vanwege verhuizing naar een locatie buiten het tuindorp toendertijd gesloopt en zijn betreffende gronden deel uit gaan maken van het plantsoen aan het Transvaalplein. Het voor betreffende locatie nu nog geldende bestemmingsplan "De Eschmarke" voorziet, mede gelet op de beoogde ontwikkelingen in de nieuwbouwwijk De Eschmarke en hierop vooruitlopend, niet in een buurthuisvoorziening op de locatie waar voorheen het buurthuis van Dolphia stond. Mede omdat de ontwikkelingen in De Eschmarke in de loop der tijd zijn achtergebleven en het nieuwe buurthuis ten opzichte van het tuindorp op enige afstand is gelegen, bestond er de wens van

de bewoners van Dolphia om, voor wat betreft hun buurthuisvoorziening, weer terug te keren naar de oude locatie aan het Transvaalplein.

Om dit mogelijk te maken is op 21 maart 2018 gekozen voor, en in overeenstemming met de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de verlening van een tijdelijke omgevingsvergunning voor het bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan "De Eschmarke". In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor "Wonen-B" die de bouw- en gebruik van een dergelijke buurtaccommodatie binnen deze bestemming niet toestaat. Bij de verlening van deze tijdelijke omgevingsvergunning behoefde daarbij overigens niet aan de redelijke eisen van welstand te worden getoetst.

In genoemde omgevingsvergunning (V-2018-0673) is een termijn gesteld van 10 jaar met de voorwaarde dat, na het verstrijken van deze termijn op 29 maart 2028, de bestaande toestand dient te worden hersteld en het bouwwerk in zijn geheel moet worden weggehaald. Aangezien betreffende gronden op het moment van verlening van de (tijdelijke) omgevingsvergunning feitelijk onderdeel uitmaakten van het plantsoen aan het Transvaalplein, zal na het verlopen van deze omgevingsvergunning betreffende gronden ook weer als plantsoen moet worden ingericht. Gelet op de tijdelijkheid van de verleende omgevingsvergunning en de functie van de gronden ten tijde van de verlening ervan, zijn in dit bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia" aan deze gronden de basisbestemming "Groen" toegekend.

Middels een aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk- buurthuis" is binnen de bestemming "Groen" de locatie aangegeven waar vooralsnog een buurtaccommodatie is toegestaan. Mocht er op termijn alsnog een aanvraag voor een (definitieve) omgevingsvergunning voor een buurtaccommodatie worden ingediend, kan de aanvraag o.a. aan dit bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand worden getoetst.

In de regels van dit bestemmingsplan is daarbij bepaald dat binnen de begrenzing van de aanduiding "Specifieke vorm van maatschappelijk- buurthuis" een buurthuis is toegestaan en binnen deze begrenzing niet meer dan 250 m² aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gebouwd mag worden. Dit komt nagenoeg overeen met het huidige, aanwezige oppervlak aan bebouwing. Ook geldt hier een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter waarmee bebouwing mogelijk kan worden gemaakt die, althans voor wat betreft situering en maatvoering, in overeenstemming is met de hier gewenste beeldkwaliteit zoals die is verwoord in de "Welstandsnota Enschede" en de hier geldende welstandscategorie "Tuinstedelijke ensembles".

artikel 5: Tuin:

In het westelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" zijn gronden bestemd voor 'Tuin' ('T'). Het gaat hierbij om delen van grote woonpercelen gelegen op de hoek van de Gronausestraat en de Euregioweg alsmede op de hoek van de Euregioweg en de Sleutelweg.

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor voor-, zij- en achtertuinen bij woningen, geen erven zijnde, alsmede voor bij deze bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede voor ontsluitingspaden, parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Artikel 6: Verkeer:

In zijn algemeenheid geldt dat voor wegen in de Gemeente Enschede waarvoor geen 30 km/uur-regime van toepassing is of niet in een 30 km/uur-zone liggen, dat betreffende gronden in bestemmingsplannen voor 'Verkeer' worden bestemd. Het gaat hierbij vaak om wegen die min of meer een belangrijke rol spelen in de hoofdontsluiting van de stad en een voor het verkeer belangrijke doorstroomfunctie vervullen.

De Euregioweg die de westelijke begrenzing van dit bestemmingsplan vormt heeft, voor zover gelegen binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan, dan ook de bestemming 'Verkeer' ("V") gekregen. Het gaat hierbij om een wegverbinding die in de hoofdwegenstructuur, in samenhang met de Oostweg, een belangrijke rol speelt in de verkeersafwikkeling in het oostelijk deel van de

gemeente Enschede.

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor:

wegen, voet- en fietspaden, viaducten en bruggen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, geluidwerende voorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen, busbanen en bussluizen alsmede voor bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

Artikel 7: Verkeer- Verblijfsgebied:

De overige wegen in het plangebied van dit bestemmingsplan betreffen voornamelijk buurt- en woonstraten. Voor deze wegen geldt normaliter een 30 km/uur regime. Het gaat hierbij om de Cronjéstraat, Paul Krugerstraat, Transvaalplein, Slankweg en daarnaast ook de ontsluitingsweg naar en van woningen aan de noordzijde van de parallelweg langs de Gronausestraat. Deze straten zijn, voor zover zij gelegen zijn in het plangebied van dit bestemmingsplan, bestemd voor 'Verkeer- Verblijfsgebied' ('V-VB')

De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor:

erftoegangswegen, woonerven, pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsmede voor speelvoorzieningen, straatmeubilair, (openbare) nutsvoorzieningen en bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.

Artikel 8: Wonen:

Het grootste gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" is bestemd voor 'Wonen'. Het gaat in dit conserverende bestemmingsplan om gebieden die op dit moment primair al een woonfunctie vervullen.

Gronden die in het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" zijn aangewezen voor "Wonen" zijn bestemd voor:

het wonen, met uitzondering echter van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis alsmede voor bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen en tevens voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

In de planregels is bepaald dat hoofdgebouwen van woningen enkel binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen worden gerealiseerd. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast zijn in de planregels bouwregels met betrekking tot o.a. maximale goot- en bouwhoogtes opgenomen voor de bouw van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, zoals erf- en perceelafscheidings. Ook is verder bepaald hoeveel m² bebouwing, afhankelijk van de grootte van het bouwperceel, mag worden bebouwd (maximale bebouwingspercentage).

Ook is in de regels is bepaald dat binnen de bestemming 'Wonen' het uitoefenen van een beroep- of bedrijf aan huis, onder voorwaarden, is toegestaan. Onder een beroep- of bedrijf aan huis wordt verstaan:

de uitoefening van een dienstverlenend beroep op administratief-, juridisch-, medisch-, therapeutisch-, kunstzinnig- of technisch- gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, dan wel een kleinschalig bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat een 'bed and breakfast' als een beroep- of bedrijf aan huis wordt aangemerkt (art. 1.13 van de planregels)

Vermeldenswaardig is dat als gevolg van een door een onafhankelijk bureau uitgevoerd cultuurhistorisch onderzoek, een tweetal gebouwen op het adres Gronausestraat 565 voorzien zijn van de aanduiding 'karakteristiek'. Dit geldt eveneens voor het pand van een caravanbedrijf aan de Gronausestraat 645 (voormalig fabrieksgebouw). Met deze aanduiding wordt beoogd de karakteristieke hoofdvorm van betreffende gebouwen, vanwege hun cultuurhistorische betekenis voor de stad, in stand te houden.

Daarnaast bevindt zich op het adres Gronausestraat 675A, in bijgebouwen op het achterperceel, een papegaaienhoudery. Deze van de hier geldende woonbestemming afwijkende functie is middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - papegaaienhoudery' op de verbeelding (plankaart) aangegeven.

5.3.4 Dubbelbestemmingen

Artikel 9: Leiding - Gas":

In het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" lopen tracés van twee aardgasleidingen.

Het gaat hierbij om een 8"- aardgasleiding met een druk van ten hoogste 40 Bar en een 12"-aardgasleiding. De ondergrondse 8"- aardgasleiding loopt, parallel aan de westzijde van de rijbaan van de Cronjéstraat, in noordwaartse richting naar het Euregio Bedrijvenpark.

In het meest zuidwestelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke- Dolphia" bevindt zich voor een klein deel het tracé van een 12"-aardgasleiding. Deze eveneens ondergrondse aardgasleiding loopt, parallel aan de westzijde van de rijbaan van de Euregioweg en noordzijde van die van de Sleutelweg, tot aan de Cronjéstraat om daarna in noordwaarts af te buigen in de richting van het Euregio Bedrijvenpark.

De ligging van beide ondergrondse aardgasleidingen zijn, voor zover gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan, middels een 'figuur' op de plankkaart (verbeelding) aangegeven. Voor beide aardgasleidingen geldt een belemmeringenstrook van 5 meter breed aan weerszijden van de leiding. Deze belemmeringenstrook is middels een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' op de plankkaart aangegeven.

In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is o.a. bepaald dat genoemde belemmeringenstrook is bedoeld voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de hier bevindende aardgasleidingen.

** Tijdens de ter visie ligging van het ontwerp van het bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia" is door de leidingbeheerder van aardgasleidingen in het plangebied van dit bestemmingsplan een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de diametervermeldingen voor aardgasleidingen op de verbeelding verwijderd en is het artikel 9 conform het voorstel van de leidingbeheerder aangepast.*

5.3.5 Algemene regels

In het Hoofdstuk 3 van de regels zijn, naast de anti-dubbeltelregel (artikel 10) algemene bouw- en gebruiksregels (artikelen 11 en 12), Algemene afwijkings- en wijzigingsregels (artikelen 14 en 15), algemene procedureregels (artikel 16) en algemene overige regels artikel 17), ook een aantal andere regels opgenomen, waaronder de algemene aanduidingsregels (artikel 13) voor overige zones en zoals die op de verbeelding van het bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia" zijn opgenomen.

Artikel 13: Algemene aanduidingsregels.

Artikel 13.1.1: Overige zone - archeologisch onderzoeksgebied:

In het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarke - Dolphia" is op de plankkaart een gebied aangegeven dat is aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone - archeologisch onderzoeksgebied b'. Ten behoeve van deze gebiedsaanduiding zijn in de regels bepalingen opgenomen die strekken tot de bescherming of behoud van mogelijk aanwezige archeologische

waarden in het plangebied.

Artikel 13.1.2: Overige zone - Cultuurhistorische structuur

In het bestemmingsplan "Eschmarke-Dolphia" is het gebied dat begrensd wordt door de Cronjéstraat, de Gronausestraat, de Slankweg alsmede de noordelijke begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan, voorzien van de gebiedsaanduiding "Cultuurhistorische structuur".

Binnen deze gebiedsaanduiding wordt enerzijds de structuur van aanwezige bebouwing beschermd en anderzijds de zichtbare buitenruimte. Voor de sloop van zichtbare bebouwing geldt een omgevingsvergunningplicht. Deze bebouwing mag alleen worden gesloopt wanneer bij vervangende nieuwbouw de structuur gerespecteerd wordt.

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

Voordat een omgevingsvergunning voor sloop (en nieuwbouw) of andere vergunningplichtige werken kan worden verleend vragen burgemeester en wethouders eerst advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

5.4 Handhaving

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

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie juridisch vast te leggen. Het accent ligt dan ook voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie.

In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is bij dit plan geen exploitatieopzet gevoegd.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© December 2020, gemeente Enschede

Bijlagen Toelichting

Bestemmingsplan
Eschmarke - Dolphia

Status: Vastgesteld

Eschmarke - Dolphia

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting		3
Bijlage 1	Stedenbouwkundig en cultuurhistorische verkenning Dolphia	4
Bijlage 2	cultuurhistorie overige objecten	18
Bijlage 3	Bouwtechnisch onderzoek Gronausestraat 645	31

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundigen cultuurhistorische verkenning Dolphia

Stedenbouwkundige en cultuurhistorische verkenning

Dolphia

januari 2020



Tuindorp „Dolphia“ Lonneker



Glänerbrug Plantsoen Dolphia

INHOUDSOPGAVE

Aanleiding - doel	5
Geschiedenis Dolphia	7
Karakteristiek van tuindorpen	9
Nadere ruimtelijke analyse Dolphia	11
Conclusie-aanbeveling	13

Advertentietekst 28 januari 1930

‘Het grootste, het tuindorp „Dolphia” nadert langzamerhand zijn voltooiing. Het zal straks zonder twijfel , tot de allermooiste tuindorpen van ons land gerekend kunnen worden. Hier is aan het principe van tuindorpen op de meest royale wijze uitvoering gegeven. Zoo is aan den eisch, dat de woningen in absoluut open bebouwing moeten zyn geplaatst, in alle opzichten voldaan. Er zijn in ons land niet veel tuindorpen, waar de ruimten tusschen de verschillende huizen zóó groot zijn. Er zal straks alle gelegenheid zijn tot het aanleggen van tuinen’ en plantsoenen, waardoor de nieuwe wijk welke bij „Dolphia” ontstaat, een sieraad voor de gemeente Lonneker zal worden.’



Tuindorp Dolphia. ENSCHEDE

Figuur 1 Dolphia noordelijk deel Transvaalplein

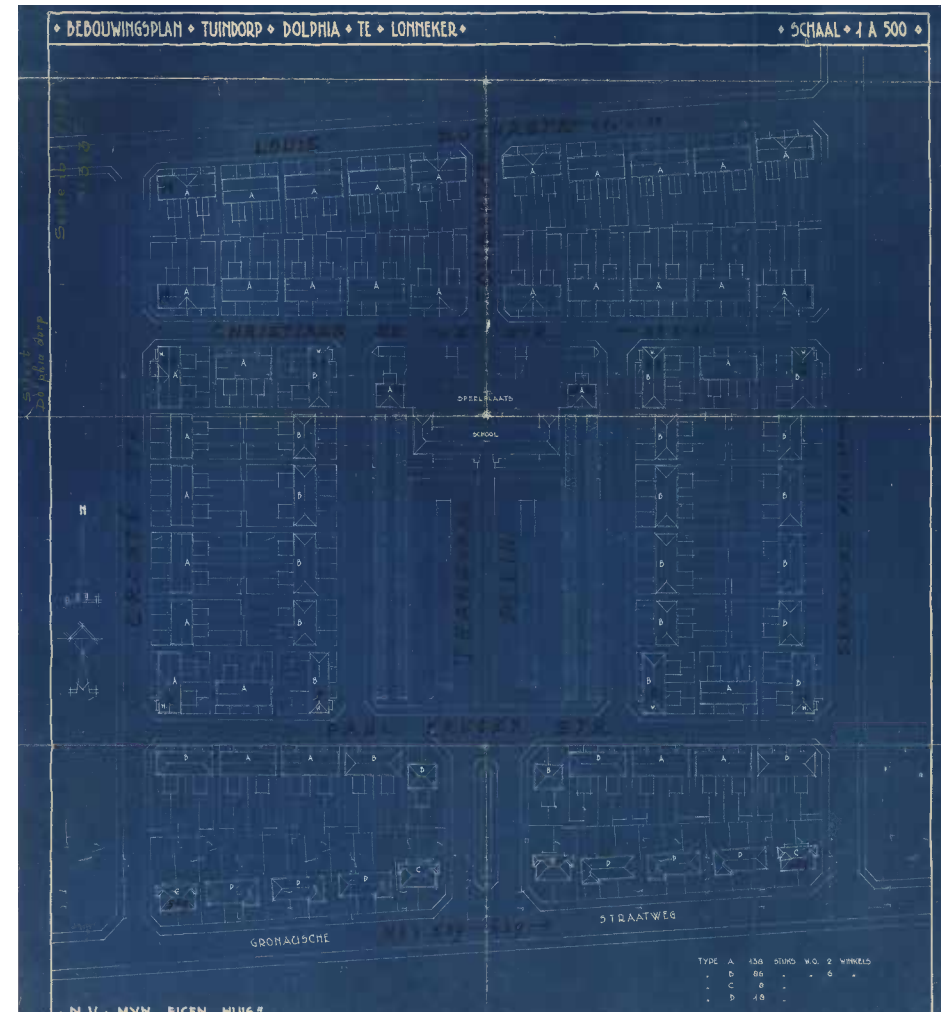
AANLEIDING - DOEL

Het tuindorp Dolphia is in de jaren dertig van de vorige eeuw ontstaan. Het tuindorp aan de toenmalige rijksweg van Enschede naar Glanerbrug en het over de Nederlands-Duitse grens gelegen Gronau, is gebouwd voor- en door arbeiders van de textielfabriek van Van Heek en Co.

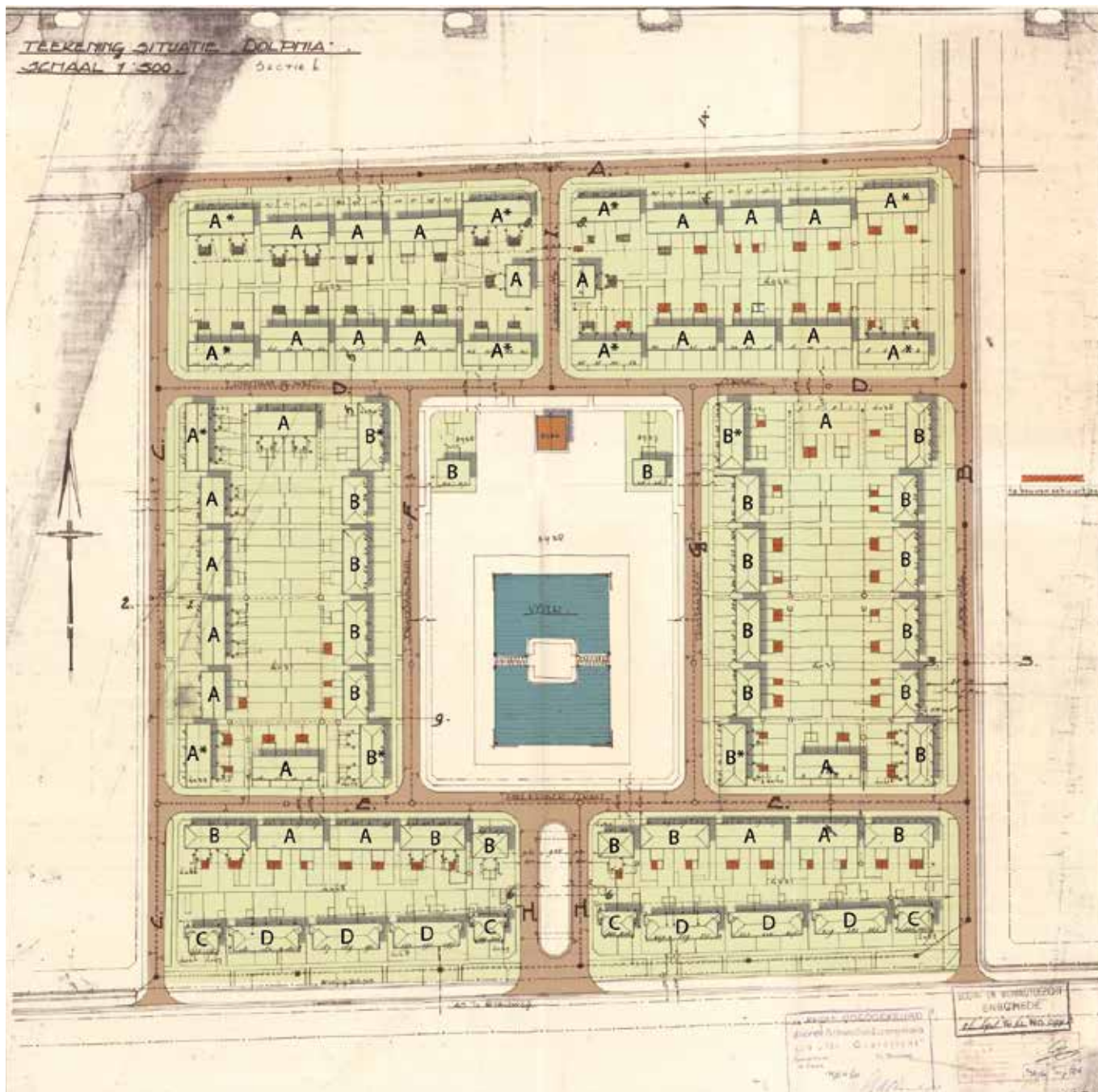
In de planvorming zijn meerdere aanpassingen doorgevoerd. Zo laat een vroeg ontwerp (figuur 2) zien dat op het Transvaalplein een school was voorzien (niet gerealiseerd). En ontbreken de woningen, die met hun voorzijde aan de Tossbertstraat waren gesitueerd.

Het dorp heeft na realisatie de nodige transformaties doorgemaakt die uiteenlopen van kleinschalige renovaties tot grootschalige sloop van het noordelijke deel. Ook zijn groenstructuren omgevormd en aangepast. Dit alles heeft naast de bewoningsgeschiedenis grote gevolgen gehad voor de huidige verschijningsvorm.

Deze verkenning geeft inzicht in de oorspronkelijke en huidige stedenbouwkundige/cultuurhistorische waarden. De uitkomsten worden vertaald in het bestemmingsplan “Eschmarke-Dolphia”. Naast dit onderzoek vindt er ook voor enkele panden een waardestelling plaats. Op basis daarvan zal worden bepaald of ze in aanmerking komen voor de duiding ‘karakteristiek’ in het bestemmingsplan.



Figuur 2 bouwplan Dolphia 1929



Figuur 3 Woningtypologie Dolphia



Woningtype D, een 3-onder-1-kap woning



Woningtype C, een 2-onder-1-kap woning



Woningtype B, een 4-onder-1-kap woning.
B* betreft een winkelwoning



Woningtype A, een 4-onder-1-kap woning
A* heeft in het midden een dwarsgeplaatste kap

GESCHIEDENIS DOLPHIA

Het tuindorp is gebouwd om de textielarbeiders van Van Heek & Co van onderdak te voorzien. Aan de buitenranden van dit tuindorp zijn de ruime huizen voor de 'bazen' gebouwd, terwijl de woningen in het binnengebied bestemd waren voor overige arbeiders. Oorspronkelijk lag de wijk solitair in een open landschap.

Het tuindorp was oorspronkelijk een rechthoekig complex met woningen die in symmetrische rijen rond een plantsoen zijn gebouwd. Dit plantsoen (het Transvaalplein) met een oppervlakte van ruim 8.500 m² wordt gekenmerkt door een waterpartij met gazons en boomopstanden, en vormt daarmee het (groene) hart van dit tuindorp.

In het tuindorp zijn in eerste instantie vier verschillende woningtypen gerealiseerd. Van het eenvoudige A-type werden 138 woningen gebouwd. 80 woningen en zes winkelhuizen van het ruimere B-type werden rond het Transvaalplein gebouwd. Van het duurdere C-type en D-type werden 26 huizen gebouwd langs de Gronausestraat. Deze royale woningen hadden hiermee een beeldbepalende functie in Dolfia. Ieder huis is voorzien van een voor- en achtertuin en bloembakken sierden de gevels.

In 1976 startte een grootschalige vernieuwing van in totaal 223 woningen, destijds het grootste vernieuwingsproject in de stad. De renovatie omvatte een uitbreiding van de woonkamer en het bijbouwen van een keuken, een ruimere douchecel en de aanleg van centrale verwarming.

Met de economische neergang door het verdwijnen van de textielindustrie uit de stad, verdween ook het aanzien van Dolfia. Begin jaren '90 werd het tuindorp gekenmerkt door een gebrek aan saamhorigheidsgevoel

onder de bewoners, een hoge werkloosheid, hangjongeren alsmede alcohol- en drugsoverlast. Door het verplaatsen van de straathandel naar werkloosden en het aanstellen van een wijkbeheerder haalde woningstichting Ons Huis de buurt uit het slop.

Met de aanleg van de wijk Eschmarke is Dolfia langzaam opgenomen binnen de stedelijke bebouwing van Enschede.

In 2005 werd een plan opgesteld voor het vernieuwen en integreren van de wijk binnen nieuwe stedenbouwkundige plannen. Het meest noordelijke deel van het complex werd gesloopt om op den duur plaats te maken voor nieuwbouw. De nieuwbouw heeft niet plaatsgevonden en is er een parkstrook ontstaan. In die periode hebben wel eenvoudige renovatiewerkzaamheden van het bestaande vastgoed plaatsgevonden.



Figuur 4 Het laatste overgebleven winkelhuis aan het Transvaalplein



Figuur 5 Tuindorp Pathmos. Het grootste en meest complete tuindorp van Enschede (bron:photoshelter.com)

KARAKTERISTIEK VAN TUINDORPEN

Tuindorpen zijn volkswoningbouwbuurten uit de eerste helft van de twintigste eeuw, vaak met rijen gebouwde woningen in een hiërarchische stedenbouwkundige opzet. De bebouwing van deze gebieden bestaat voor het overgrote deel uit in lengte variërende rijen een-gezinswoningen. Afwijkende functies zoals kerken, scholen, collectief plantsoen en/of (voormalige) badhuizen komen vaak voor als onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Tuindorpen staan bekend als schilderachtige woonbuurten met een kleinschalige stedenbouwkundige structuur en een rijke architectuur.

Stedenbouwkundige structuur

Het karakter van de tuindorpen wordt sterk bepaald door de samenhang tussen stedenbouwkundige structuur, bebouwing, openbare ruimte en groen. Elk tuindorp of cluster kent een eigen ontwerpstempel. Vaak kent een tuindorp een groter groengebied en is het groen in de overige delen meer ondergeschikt. Door kleine sprongen in de gevelrooilijn wordt groen in de straat of op hoeken geïntroduceerd. De begrenzingen tussen privaat en openbaar is duidelijk en wordt vaak in de vorm van heggen of muurtjes vormgegeven. Daarnaast kennen deze wijken grote achtertuinen waar oorspronkelijk het eigen voedsel werd verbouwd. Het openbare groen benadrukt de stedenbouwkundige structuur en legt verbindingen met het groen van de (voor)tuinen. Door poortjes en onderdoorgangen ontstonden interessante pleintjes en plekken.

Bouwvolume

De bebouwing bestaat uit grotere architectuureenheden met (rijen) huizen die een samenhangend beeld vormen. Typerend is de helderheid van de simpele hoofdvormen met één of twee bouwlagen en variërende kappen. Opvallend in het straatbeeld zijn de bindende elementen zoals doorlopende goten en kappen en metselwerk. Ook herhaling van gelijksoortige elementen als voordeuren,

ramen, balkons, en kappen en dakkapellen zijn bepalend voor het beeld en zorgen voor ritmiek. Accenten vinden we vaak op de hoeken en/of het einde van een zichtlijn. De kap speelt een grote rol in het dorpse karakter en zorgt voor samenhang per rij. Maar wordt ook als accent op bepaalde plekken. De kap is veelal nadrukkelijk en komt in verschillende vormen, hellingen, hoogtes en richtingen voor.

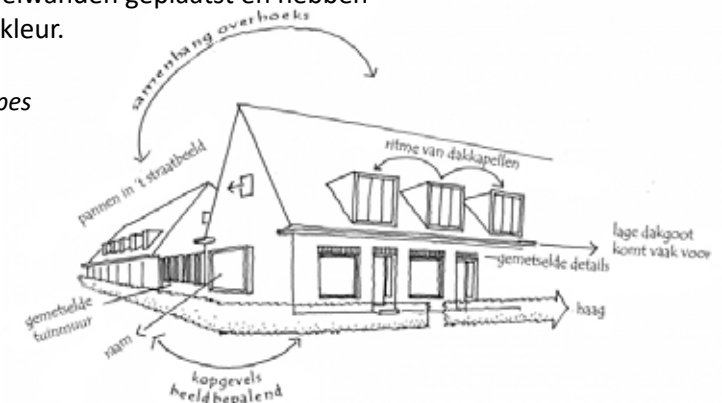
Architectuur

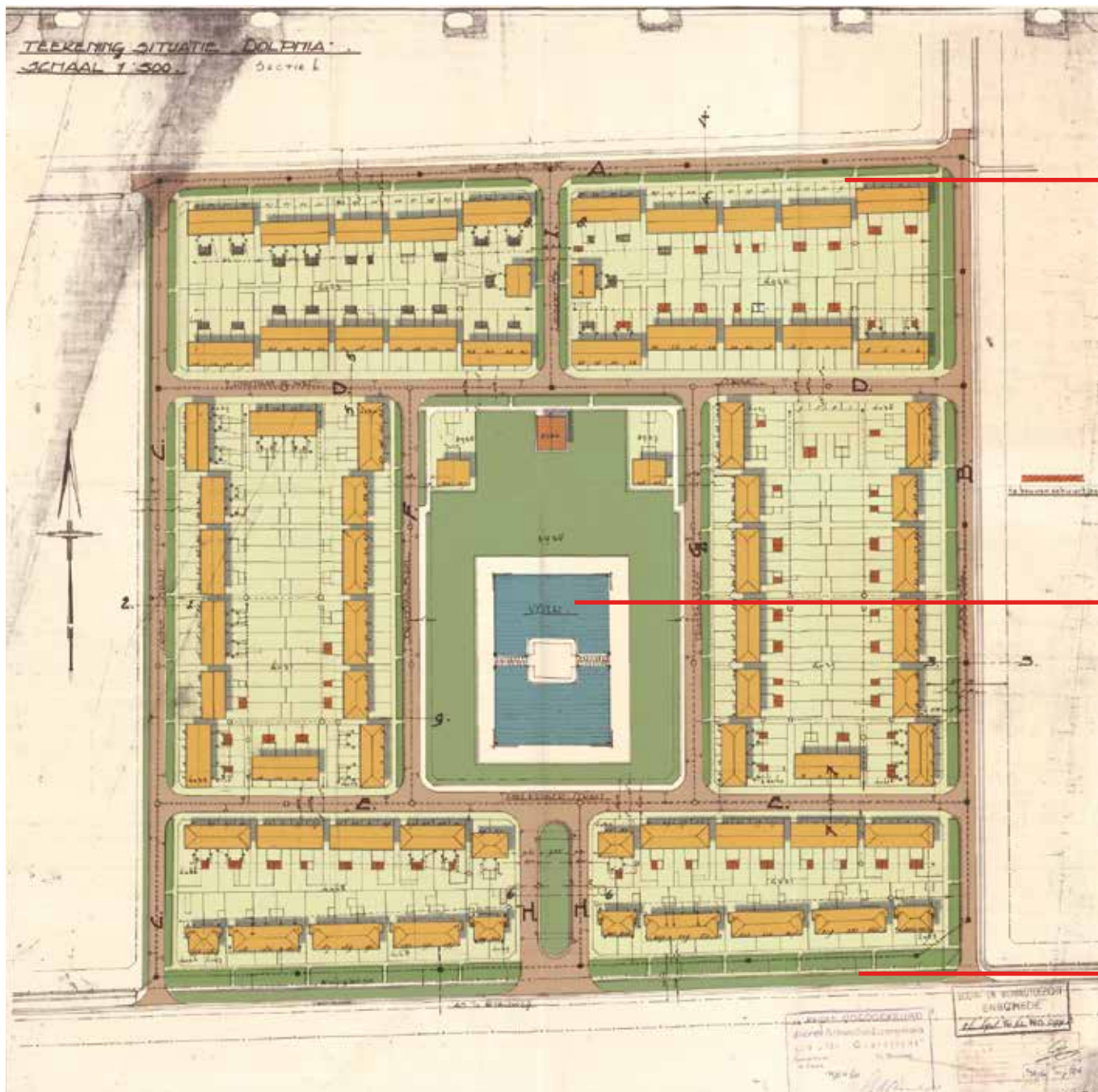
De architectuur en detaillering zijn zorgvuldig, in de meeste tuindorpen/tuindorpstructuur is dit uitgewerkt tot het kleinste niveau en per cluster in samenhang. De rand van het dak is benadrukt door een uitkragende dakgoot. Grote dak overstekken zijn uit getimmerd. Raamvlakken zijn veelal onderverdeeld met stijl en soms roeden. Gevels hebben siermetselwerkaccenten of bijzondere metselwerkverbanden.

Materiaal en kleur

Materialen en kleuren zijn traditioneel. De huizen zijn gemetseld en hebben een pannendak met prominent aanwezige schoorstenen. Hout is toegepast voor de kozijnen. Baksteen is veelal rood of bruin en komt in verschillende tinten en typen metselverbanden voor. Pannen zijn keramisch en vaak oranje/rood. Het schilderwerk van kozijnen en daklijsten is van oorsprong meestal gebroken wit. Raam- en deuropeningen, erkers, balkons zijn ritmisch in de gevelwanden geplaatst en hebben eventueel een accentkleur.

Figuur 6 Tuindorpprincipes





Figuur 7 Tuindorp Dolphia



Figuur 8 Het groene entreegebied met zicht op het Transvaalplein. Rechts is nog een deel van het groene ovaal zichtbaar. Ook zichtbaar zijn de lage tuinmuurtjes en groene erfafscheidingen.

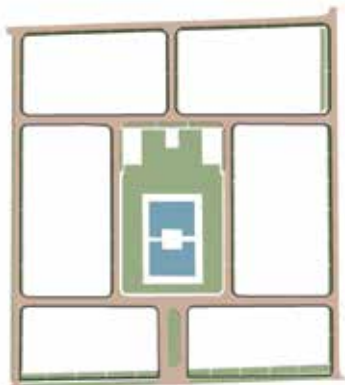


Figuur 9 Het Transvaalplein met de vijver, bruggetjes en zit gelegenheid. Het groene karakter is ondanks de jonge aanplant goed zichtbaar.



Figuur 10 Voorzijde van Dolphia aan de Grousestraat. Ruime groene bermen scheiden de hoofdroute van de wijk

NADERE RUIMTELIJKE ANALYSE DOLPHIA



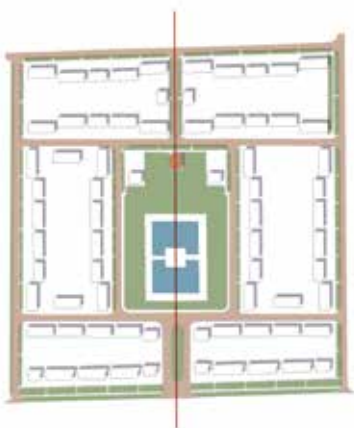
Figuur 11 zes samenhangende clusters rondom het plantsoen

De opzet van het tuindorp Dolphia kenmerkt zich door een heldere, symmetrische stedenbouwkundige opzet rondom een centraal groen plantsoen. Het wegpatteroon is eenvoudig en is noord-zuid of oost-west georiënteerd. Hierdoor ontstaan 6 samenhangende bebouwingsclusters. Waarbij in de 2 clusters grenzend aan de Gronausestraat ook de duurdere 2-onder-één-kap woningen zijn opgenomen. De clusters zijn sterk verwant aan elkaar.

Binnen de clusters herkennen we de kenmerkende principes van een tuindorp, zoals verspringende rooilijnen, verbijzonderde hoeken en een open structuur waardoor de achtertuinten goed bereikbaar waren. Voor de 4 meer noordelijke clusters was de achtertuin groot wat het mogelijk maakte om eigen voedsel te verbouwen.

De overgang tussen de voortuin en de straat was vormgegeven door overwegend hagen en hekjes wat bedroeg aan het groene beeld. De woningen aan de Gronausestraat kenden lage tuinmuurtjes met gemetselde poeren.

Opvallend is de ruimtelijke zichtas die vanaf de Gronausestraat over het Transvaal plantsoen doorloopt tot aan de noordelijk gelegen landschap. Hierdoor werd het groene entree gebied aan de Gronausestraat verbonden met het Transvaalplein om vervolgens in een rechte lijn, tussen de 2 meest noordelijke clusters, door te lopen in het landelijk gebied.



Figuur 12 De rode lijn vormt een ruimtelijke zichtas

Hiërarchie

De woningen aan de Gronausestraat zijn door hun schildkappen, balkons en uitbouwen het meest uitbundig en rijk gedetailleerd (C- en D-type). Naarmate het plan zich doorontwikkelt richting het noorden worden de woningen eenvoudiger zonder dat de samenhang verloren gaat. Zo kenden de meest noordelijke woningen (A-type) een opzet waarbij het dak vanaf de eerste verdieping wordt aangezet, eenvoudige details en geen erkers.

Compositie

De woonbebouwing is sterk aan elkaar verwant en bestaat uit (grotere) eenheden met korte rijen huizen die een samenhangend beeld vormen. De architectuur met verwante baksteen, dakpannen en kleur van de kozijnen dragen hier aan bij. Typerend is ook de helderheid van de simpele hoofdvormen met één of twee bouwlagen en variërende kappen. Balkons, erkers, dwarskappen en dakkappen geven ritmiek (en een verfijning) in de woonblokken. De kap draagt bij aan het gewenste dorps karakter en kent altijd een mooi overstek.

Groen

Het collectieve groen was belangrijk in Dolphia. Niet alleen de formele entree met een groen ovalen perkje en het grote Transvaalplein droegen bij aan de groen beleving. Ook de groene bermen die de straat scheidde van de doorlopende voetpaden waren belangrijk. In deze grasbermen werden diverse bomen en later struiken aangeplant.

Het Transvaalplein was oorspronkelijk echt een plek voor ontspanning met een vijver in het hart van het plantsoen. Midden in de vijver was een plateau die via 2 sierlijke bruggetjes bereikbaar was.



Figuur 13 Tuindorp Dolphia 2020



Figuur 14 De sloop van de 2 noordelijke clusters heeft geresulteerd in een parkachtige ruimte.



Figuur 15 Op het Transvaalplein hebben de gesloopte woningen plaatsgemaakt voor groen. De nieuwe inrichting met speelvoorzieningen heeft de oude symmetrische opzet verlaten. De bruggetjes bij de vijver zijn verdwenen.



Figuur 16 De groene voorruimte is heringericht. De groene erfafscheidingen hebben plaatsgemaakt voor schuttingen.

CONCLUSIE-AANBEVELING

Dolphia is door sloop, toenemend autogebruik, de vervanging van groene erfafscheidingen door schuttingen/stalen lage hekken en stevige renovatie van de woningen, een deel van haar oude grandeur verloren. De ruime groene opzet met doorzichten en de vele open hoeken zijn op onderdelen niet in stand gehouden. Ook hebben beheer en latere ingrepen in de openbare ruimte de oorspronkelijke ontwerpprincipes verlaten.

Wat blijft is de heldere stedenbouwkundige opzet van 4 van de oorspronkelijk 6 bebouwingsclusters rondom een groen plantsoen/plein. Een opzet die zich nog altijd samenhangend laat lezen. De sterke verwantschap in architectuur, dakenlandschap, lichte kozijnen en details dragen hier aan bij. Daarbij zijn alle oorspronkelijke woningtypen nog aanwezig.

Dolphia was bij oprichting een bijzonder initiatief door haar omvang en ruime opzet. Deze tastbare geschiedenis is een belangrijk hoofdstuk in de wordingsgeschiedenis van de gemeente Lonneker. Een belangrijke waarde die het behoud legitimeert.

Geadviseerd wordt om de structuur van dit tuindorp met groenstructuren juridisch te beschermen op basis van bovenstaand. Het is te overwegen of er een herstelplan kan worden ontwikkeld voor de openbare ruimte. Ook zouden zichtbare schuttingen, zichtbaar vanaf de openbare weg bij voorkeur 'vergroend' uitgevoerd kunnen worden en is het wellicht mogelijk om de zwarte lage hekjes, die bij een latere renovatie zijn geplaatst, te voorzien van hagen. Ook verdient het Transvaalplein, aan de noordzijde, een nieuwe heldere stedenbouwkundige begrenzing, die verwant is aan de huidige/oorspronkelijke opzet (architectuur, materiaal en kleur). Een ander onderzoek doet cultuurhistorisch waardeonderzoek op pandniveau. Dit kan leiden tot de aanduiding karakteristiek in het bestemmingsplan.



Figuur 17 Huidige inrichting Transvaalplein. Meest noordelijk is het huidige buurthuis zichtbaar.



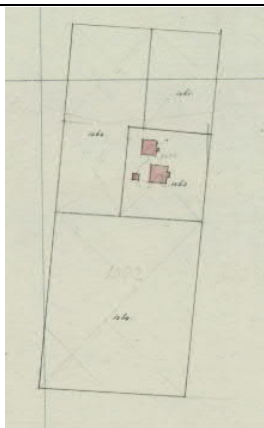
Figuur 18 Huidig beeld Paul Krugerstraat. De auto heeft oorspronkelijke groenstructuren ingenomen. Ook zichtbaar zijn de nieuwe zwarte hekjes.



Figuur 19 Huidig beeld Slankweg. De oude bomenstructuur is gebleven en de brede groenberm is op onderdelen ingenomen door de auto.

Bijlage 2 cultuurhistorie overige objecten

Gemeente Enschede



Kadastrale situatie 1863.

Adres: Gronausestraat 565
Bouwjaar object: 1800-1850

Oorspr.functie : boerderij
Huidige functie: woonhuis

Beeldbepalend

Het doel van de waardenstelling is niet om exact te bepalen wat beschermingswaardig is, maar om op een inzichtelijke en consistente manier te kunnen vaststellen wat de onderlinge verhouding qua waardering is. Zo ontstaat een rangorde die als ondergrond kan dienen voor beleidsmatige keuzes.

Waarderingskader	Relevant	Specifiek	Toelichting
Architectonische waarden, karakteristiek voor het individuele object			
Belang van herkenbaarheid van architectuur uit een bepaalde bouwperiode		x	Twee markante (voormalige) agrarische gebouwtjes met bakstenen gevels en houten vakwerk. Beide bouwmassa's (boerderij en schuur) dateren waarschijnlijk uit het einde van de 18 ^{de} of het begin van de 19 ^{de} eeuw en werden in 1975-1976 sterk gerenoveerd, verbouwd en met elkaar verbonden. Daarbij bleven delen van de oorspronkelijke houten constructie behouden en was behoud van het historische beeld van beide pandjes uitgangspunt. De in 1975-1976 en later gerealiseerde tussenbouwen en het even ten westen van het ensemble gelegen jongere bijgebouw zijn niet relevant.
Belang van de hoofdvorm/ materiaalgebruik en detaillering		x	Beide gebouwen (voormalige boerderij en schuur) hebben een bescheiden maar karakteristieke hoofdvorm met bakstenen gevels met houten vakwerk en met pannen gedekte zadeldaken. Zowel de hoofdvorm als de detaillering verwijst naar en herinnert aan de oorspronkelijke opzet en vormgeving van deze gebouwen.
Ensemblewaarde (samenhang) en stedenbouwkundige waarden			
Belang vanwege ligging, zichtlocatie, bijzonder accent in een ensemble			
Belang vanwege bijzondere aard van de bebouwing		x	Onderhavig complexje (vm. boerderijtje en schuur) ligt op een diep perceel en op enige afstand van de Gronausestraat. Hoewel het geheel tegenwoordig een woonfunctie heeft, vormt het nog steeds een duidelijk herkenbaar historisch agrarisch ensemble. Hoewel beide bouwdelen slechts beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, vormen ze belangrijke relictten van de oorspronkelijke agrarische bebouwing in dit gebied.
Architectuurhistorische waarden			
Belang van het object in de geschiedenis van de (lokale) architectuur en/of bouwgeschiedenis		x	Boerderijcomplexje dat getuige kadastrale gegevens al in 1863 aanwezig is. De bebouwing dateert in hoofdvorm waarschijnlijk uit het einde van de 18 ^{de} of het begin van de 19 ^{de} eeuw. Hoewel beide bouwmassa's in 1975-1976 sterk gerenoveerd zijn

			(waarbij behoud van historisch beeld uitgangspunt was), bleven delen van de oorspronkelijke houten constructie behouden.
Belang van het object voor het oeuvre van een architect			
Cultuurhistorische waarde en gebruikshistorie			
Belang vanwege de functie van het object in een bepaalde maatschappelijke en sociale context			
Belang als een herinnering aan een (historische) functie, gebeurtenis of prominente bewoner of gebruiker		x	Hoewel op diverse punten gewijzigd en gemoderniseerd is het ensemble nog duidelijk herkenbaar als historische agrarische bebouwing uit de pre-stedelijke fase. Het vormt vooral in hoofdvorm dan ook een tastbare herinnering aan een historisch erf, dat mogelijk al aanwezig was aan het einde van de 18 ^{de} of begin 19 ^{de} eeuw.

Definities gebruikte begrippen:

- **Relevant:** wanneer de beschrijving links onder waarderingskader concreet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte
- **Specifiek:** wanneer er sprake is van een bijzonder hoge waarde, die òf concreet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte (en van een hoger niveau dan de aanduiding ‘relevant’) en/ òf betrekking heeft op waarden, die in het gebouw aanwezig zijn
- **Beeldbepalend pand:** dat is een pand, dat door zijn architectonische waarde(n) en/of zijn cultuurhistorische waarde de specificiteit en herkenbaarheid van zijn omgeving verhoogt
- **Structuurbep. pand:** een structuurbepalend gebouw draagt bij aan de ritmiek van de bebouwing in een straat wat betreft vormgeving, stedenbouwkundige verschijningsvorm (bv. twee-onder-één kap of rijtjeswoningen) volume en functie (wonen, bedrijf) en heeft cultuurhistorische waarde

Notitie beknopt cultuurhistorisch onderzoek Gronausestraat 583 te Enschede

Datum notitie: 21-01-2020

Datum bezoek ter plaatse: 16-01-2020 (schouw vanaf de openbare weg)

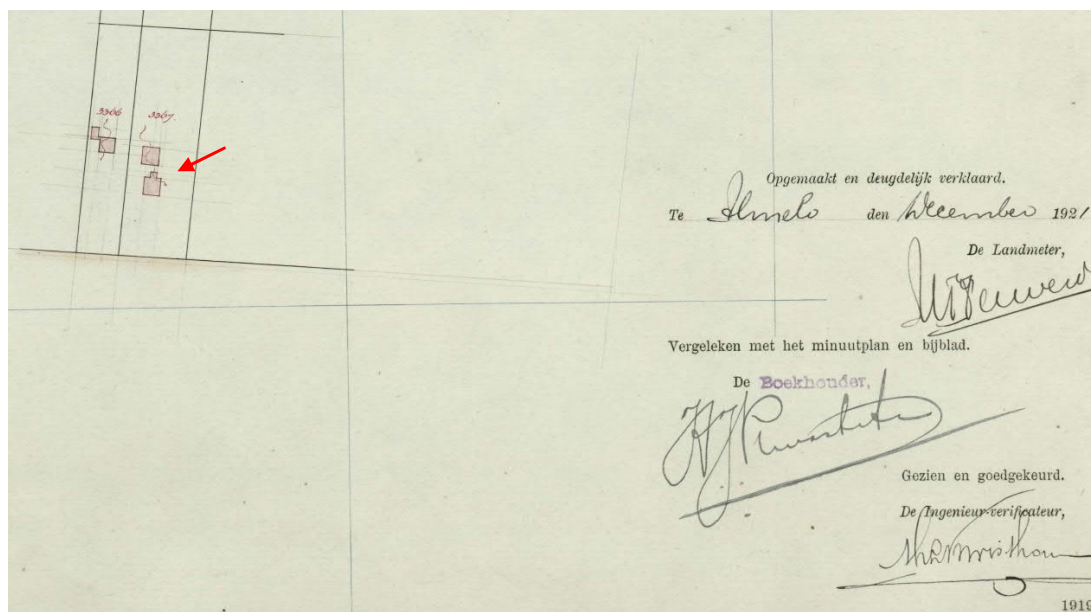
Het pand Gronausestraat 583 te Enschede werd gebouwd in 1921, getuige een hulpkaart uit 1921 waarop de bebouwing van Gronausestraat 583 dan nieuw staat ingetekend. De villa is gelegen op een rechthoekig perceel aan de noordzijde van de Gronausestraat. Het perceel grenst aan de oostelijke zijde aan de Cronjéstraat. Op de randen van het perceel staan forse bomen, struiken en opgaand groen, waardoor de bebouwing vrijwel geheel aan het zicht wordt onttrokken.

Het pand heeft een rechthoekige (bijna vierkante) plattegrond en omvat één bouwlaag onder een mansarde tentdak, gedekt met gesmoorde Tuiles du Nord. In alle vier de dakschilden een door de goot stekende dakopbouw onder aankappend lessenaarsdak. Tegen de achtergevel (noord) is er in de eerste opzet al een kleine vierkante aanbouw onder plat dak aanwezig. Deze is tegenwoordig vrijwel geheel opgenomen in jongere aan- en uitbouwen die de woning verbinden met het achtergelegen (verbouwde) bijgebouw.

De gevels van de villa zijn opgetrokken in baksteen in kruisverband met snijvoeg, en in de huidige situatie geheel wit geschilderd. De gevelopeningen bevatten grotendeels gewijzigde / vernieuwde invullingen. In 1936 wordt er tegen de oostelijke zijgevel een serre gebouwd. Deze is in de huidige situatie niet meer aanwezig. Tegen de westelijke zijgevel is een jongere meerzijdige serre uitgevoerd.

Het pand heeft als een bescheiden villa uit 1921, die vooral in hoofdvorm nog herkenbaar is, een zeer bescheiden architectuurhistorische waarde. Het gaat hier echter niet om een bijzonder type en het verkeert in een op diverse punten gewijzigde staat. De villa is bovendien nauwelijks tot niet zichtbaar vanaf de openbare weg, waardoor er geen sprake is van een bijzondere beeldwaarde.

Er is geen sprake van relevante of specifieke waarden die concreet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Er is tevens geen sprake van een specifieke bijzonder hoge waarde in of aan het pand. Het object heeft dan ook onvoldoende waarden om in aanmerking te komen voor de status 'karakteristiek'.



Uitsnede hulpkaart uit 1921, waarop de bebouwing Gronausestraat 583 nieuw staat ingetekend (zie pijl). (bron: Kadaster Archiefviewer, archiefnummer 519, gemeente LNK00, sectie E)



Zicht op het pand vanaf de Gronausestraat. (MAB, 16-01-2020)



Zicht op het perceel vanaf de Gronausestraat. Rechts de Cronjéstraat. (MAB, 16-01-2020)



Zicht vanaf de Cronjéstraat. (MAB, 16-01-2020)



Zicht vanaf de Cronjéstraat. (MAB, 16-01-2020)



Adres: Gronausestraat 645
Bouwjaar object:: 1933

Oorspr.functie : bedrijfsgebouw
Huidige functie: bedrijfsgebouw

Beeldbepalend

Het doel van de waardenstelling is niet om exact te bepalen wat beschermingswaardig is, maar om op een inzichtelijke en consistente manier te kunnen vaststellen wat de onderlinge verhouding qua waardering is. Zo ontstaat een rangorde die als ondergrond kan dienen voor beleidsmatige keuzes.

Waarderingskader	Relevant	Specifiek	Toelichting
Architectonische waarden, karakteristiek voor het individuele object			
Belang van herkenbaarheid van architectuur uit een bepaalde bouwperiode		x	Fabrieksgebouw uit 1933 op een rechthoekige plattegrond met karakteristieke sheddaken. De fabriek werd in 1941 aan de noordwestelijke zijde uitgebreid met een locomobielruimte en droogkamer, waarvan de schoorsteen nog duidelijk herkenbaar aanwezig is op de noordwestelijke hoek van het gebouw.
Belang van de hoofdvorm/ materiaalgebruik en detaillering		x	Karakteristiek fabrieksgebouw met bakstenen gevels en voorzien van sheddaken op een ijzeren constructie. Lichtstraten in de noordelijke dakvlakken en bimsbetonnen cassettenplaten gedekt met bitumen in de zuidelijke dakvlakken. De bakstenen schoorsteen uit 1941 versterkt het industriële karakter van de bebouwing.
Ensemblewaarde (samenhang) en stedenbouwkundige waarden			
Belang vanwege ligging, zichtlocatie, bijzonder accent in een ensemble			Het fabrieksgebouw is markant gelegen, direct naast (aan de oostzijde van) de arbeiderswijk Dolphia uit dezelfde periode.
Belang vanwege bijzondere aard van de bebouwing		x	Karakteristiek fabrieksgebouw uit 1933 met markante sheddaken. Tevens een bakstenen schoorsteen uit 1941. De bebouwing vormt samen een markant industrieel ensemble.
Architectuurhistorische waarden			
Belang van het object in de geschiedenis van de (lokale) architectuur en/of bouwgeschiedenis		x	De fabrieksbebouwing met sheddaken uit 1933 en de bakstenen schoorsteen uit 1941 zijn een nog tastbare herinnering aan de oorspronkelijke industriële functie van de bebouwing (meubelfabriek). De bebouwing vormt daardoor een markant en zeldzaam element binnen de bebouwing aan dit deel van de Gronausestraat.
Belang van het object voor het oeuvre van een architect			
Cultuurhistorische waarde en gebruikshistorie			
Belang vanwege de functie van het object in een bepaalde maatschappelijke en sociale context		x	Fabrieksgebouw uit 1933, gebouwd als meubelfabriek voor de heer F.J. Halman even ten oosten van de uit dezelfde periode daterende arbeiderswijk Dolphia.

Belang als een herinnering aan een (historische) functie, gebeurtenis of prominente bewoner of gebruiker		x	Van belang als nog duidelijk als zodanig herkenbaar fabrieksgebouw uit 1933.
--	--	---	--

Definities gebruikte begrippen:

- **Relevant:** wanneer de beschrijving links onder waarderingskader concreet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte
- **Specifiek:** wanneer er sprake is van een bijzonder hoge waarde, die òf concreet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte (en van een hoger niveau dan de aanduiding ‘relevant’) en/ òf betrekking heeft op waarden, die in het gebouw aanwezig zijn
- **Beeldbepalend pand:** dat is een pand, dat door zijn architectonische waarde(n) en/of zijn cultuurhistorische waarde de specificiteit en herkenbaarheid van zijn omgeving verhoogt
- **Structuurbep. pand:** een structuurbepalend gebouw draagt bij aan de ritmiek van de bebouwing in een straat wat betreft vormgeving, stedenbouwkundige verschijningsvorm (bv. twee-onder-één kap of rijtjeswoningen) volume en functie (wonen, bedrijf) en heeft cultuurhistorische waarde

Notitie beknopt cultuurhistorisch onderzoek Gronausestraat 645A te Enschede

Het pand Gronausestraat 645A te Enschede is een curieus bouwwerk dat in de huidige situatie vrijwel geheel verscholen gaat achter de bebouwing van Gronausestraat 645 en 647. Het pandje is vrijstaand gelegen op de noordoostelijke hoek van het terrein achter de bedrijfsbebouwing van Gronausestraat 645.

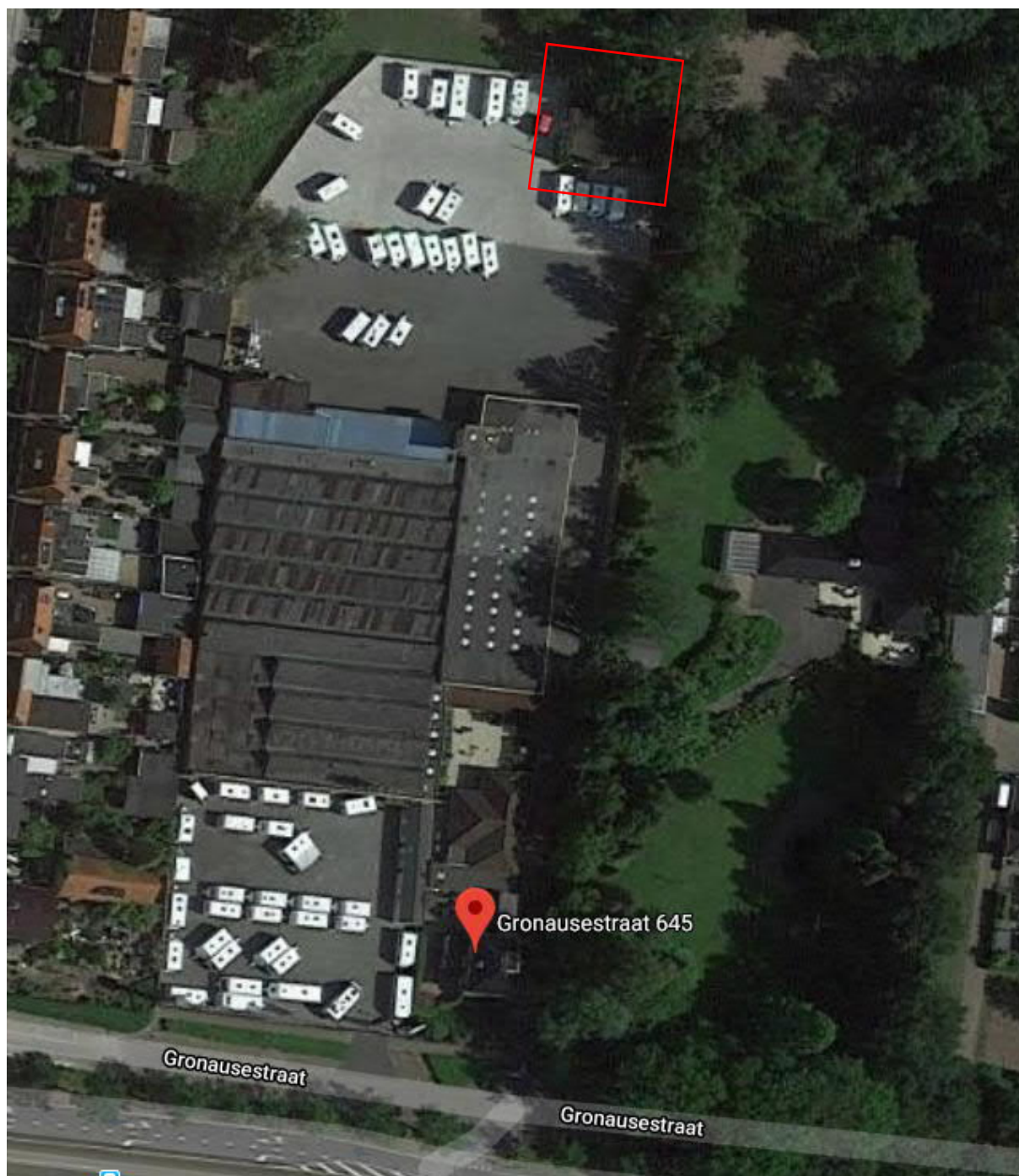
Wanneer het gebouwtje Gronausestraat 645A dan ook exact is gebouwd en wat de oorspronkelijke functie is geweest is niet duidelijk. Waarschijnlijk is het in verschillende fases tot stand gekomen. Het is niet ondenkbaar dat het oorspronkelijk ook een kap heeft gehad. Door diverse wijzigingen is een oorspronkelijke functie van het gebouw niet meer afleesbaar. Ook ontbreekt de oorspronkelijke context en verkeert het gebouw in een zeer slechte staat.

Op een kadastrale hulpk kaart uit 1916 is er reeds bebouwing op deze plek zichtbaar. Direct naast het onderhavige gebouwtje, dan nog op hetzelfde perceel, staat op dat moment ook nog een forser bouwwerk. Mogelijk ging het hier om een boerderij en was het onderhavige gebouwtje in de oorspronkelijke opzet een bijgebouw bij deze boerderij. De bebouwing van de boerderij wordt in 1937 grotendeels verbouwd tot de manege Tubantia door mevrouw Löhnis-Freijer, toegankelijk via de Slankweg. De bebouwing naast het onderhavige gebouwtje wordt op een verbouwingstekening voor het bedrijf op Gronausestraat 645 in 1941 aangemerkt als manege. Waarschijnlijk heeft het pandje enige tijd gefunctioneerd als bijgebouw bij deze manege en is het dan ook in de periode 1937 verbouwd ten behoeve van deze nieuwe functie.

Het pand heeft een rechthoekige plattegrond en omvat één bouwlaag onder een plat dak. De bakstenen gevels zijn in de huidige toestand geheel gepleisterd. De gevelopeningen bevatten grotendeels stalen invullingen. De noordwestelijke hoek van het pand springt terug. Hier is soort inpandig portiek gerealiseerd. Tegen de zuidgevel staat een forse bakstenen en geheel gepleisterde schoorsteen. Het pandje verkeert in een zeer bouwvallige staat. Diverse gevelopeningen zijn dicht gemetseld.

Aangezien de huidige bouwmassa in verschillende fases tot stand is gekomen, de oorspronkelijke functie niet afleesbaar is én de oorspronkelijke context geheel is verdwenen, is er nauwelijks sprake van een bijzondere architectuurhistorische of cultuurhistorische waarde. Het gebouwtje verkeert bovendien in een zeer slechte staat en is nauwelijks tot niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Het heeft daarom geen bijzondere beeldwaarde.

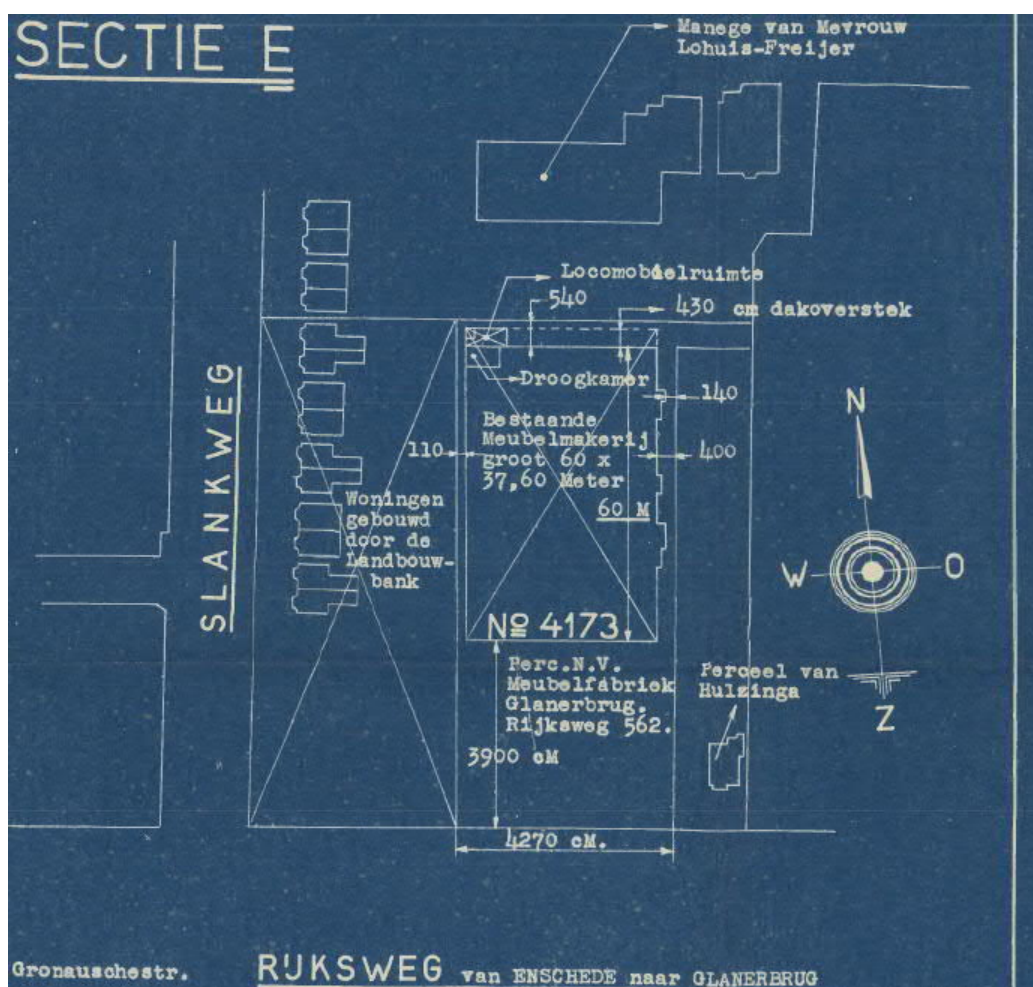
Er is geen sprake van relevante of specifieke waarden die concreet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Er is tevens geen sprake van een specifieke bijzonder hoge waarde in of aan het pand. Het object heeft dan ook onvoldoende waarden om in aanmerking te komen voor de status 'karakteristiek'.



Luchtfoto Google Maps met in het rode vierkant de locatie van het pand Gronausestraat 645A.



Uitsnede uit de kadastrale hulpkaart uit 1916 waarop het bouwwerk al (deels) te zien is. (bron: Kadaster Archiefviewer)



Uitsnede van een verbouwingstekening Gronausestraat 645 uit 1941. Hier is het pand Gronausestraat 645A zichtbaar naast het manegegebouw van mevrouw Löhnis-Freijer. (bron: bouwarchief Stadsarchief Enschede, stuknr. 1300366899)



Zicht op de zuid (rechts) en westgevel (links) vanaf het terrein achter het bedrijf Gronausestraat 645.



Zicht op de noordgevel vanaf het terrein achter het bedrijf Gronausestraat 645.



Zicht op de oostelijke gevel van het pandje.

Bijlage 3 Bouwtechnisch onderzoek Gronausestraat645

Veldverslag Gronausestraat 645 te Enschede



08-10-2020

Aanleiding

Mevrouw Anja Hesselink-Wevers heeft mij gevraagd om het pand aan de Gronausestraat 645 te Enschede **bouwkundig** te inspecteren.

Reden hiervoor is het voornemen van de gemeente om het pand aan te wijzen als karakteristiek. Dat het complex met de sheddaken, de schoorsteen en de “plofbunker” deze status waardig is, is reeds bekeken en bevestigd.

De eigenaar is echter van mening dat de bouwkundige staat van het pand dusdanig slecht is, dat aanwijzing van het pand niet realistisch is.

Dit verslag heeft ten doel om onafhankelijk inzicht te geven in de daadwerkelijke bouwkundige staat van het pand.

Tom Temmink

Adviseur Erfgoed

Het Oversticht

Bevindingen

Op donderdag 08 oktober 2020 heb ik 's morgens een uitgebreid bezoek gebracht aan de locatie en heb het karakteristieke deel van het pand goed bekeken, zowel van binnen als van buiten. Door verschillende bouwfasen aan de voorzijde van het complex is het volume waar het om gaat vrijwel aan het zicht onttrokken.

Door de showroom heen lopend, kan aan de achterzijde de grote caravanstalling bereikt worden en hier bevindt zich het karakteristieke deel van het pand. Wat meteen opvalt op deze regenachtige dag, is de grootschalige lekkage in de hele ruimte, en dan met name waar de zakgoten van de sheddaken zich bevinden. Hier blijkt structureel iets mis te zijn met de afvoer van het regenwater en de algehele detaillering van deze tussengoten.

Het geheel is opgebouwd uit een zeer fraaie, ranke stalen spantconstructie, met geklinknagelde knooppunten en schoorconstructies. Dergelijke constructies werden zeer veel toegepast in de industriële bouwkunst rond 1900. Het zaagdak bestaat uit repeterende "tanden" als dakvorm. met een steile zijde voorzien van gewapend draadglas en een dichte wat flauwere zijde met schokbetonnen platen voorzien van dakbedekking. Helemaal aan de achterzijde van het volume is een platdak gedeelte aangebouwd met een enkelvoudige houten balklaag met daarover heen houten vloerdelen en voorzien van een dakbedekking.

De vloer is één grote plaat beton en lijkt geen dilataties te hebben. Desalniettemin zijn hier weinig schades te ontdekken.

De hoofddraagconstructie van de dakconstructie ziet er nog goed uit. De verbindingen met schetsplaten en klinknagels vertonen nauwelijks schade en zitten nog steeds goed in een beschermende grijze verf.



afb. 1 Knooppunt van de staalconstructie in een goede staat

Daarboven is de dakconstructie opgebouwd uit stalen liggers (gordingen), welke het dak dragen. Aan deze constructie is zeer veel schade te zien. De onderste gording is een hoekstaal. In dit hoekstaal ligt enerzijds de schokbetonnen plaat van het flauwe deel van het sheddak. Aan de andere, steile zijde, een betonnen plaat welke zorgt voor een opstand in de zakgoot. Deze plaat is circa 30cm hoog. Boven deze plaat zijn de stalen frames aangebracht waartussen het draadglas is aangebracht. Waar het frame met draadglas aan de bovenzijde stopt, begint de beton afdekking van het volgende daksegment.



afb. 2 Impressie van het sheddak van het pand met de schokbetonnen dakplaten

Alle zakgoten van het sheddak vertonen ernstige schade vanwege langdurige lekkages. In het onderste hoekstaal van de dakconstructie verzamelt zich regenwater vanwege de lekkages. Het hoekstaal verzamelt regenwater totdat het over de rand begint te druppelen. De doorbuiging van deze onderste gordingen is aanzienlijk. Waarschijnlijk vanwege corrosie in de binnenkant van het profiel, wordt het materiaal langzaam aangetast en verliest aan draagkracht. De schokbetonnen platen liggen hierdoor dus ook vrijwel continu in een laag water. Deze platen vertonen allemaal forse schade aan de onderzijde. Op de foto hierboven is goed te zien waar de platen vaak en lang nat zijn. De platen zijn heel fraai en rank ontworpen destijds, maar om dezelfde reden ligt de wapening in deze platen te oppervlakkig en is deze bij vrijwel alle platen in het dak zwaar aangetast door vocht en heeft het beton kapotgedrukt. Hierdoor ligt deze wapening op veel plaatsen bloot en verkeert in deplorabele staat. De stalen frames (T-profielen) waar de beglazing in vast is gezet is eveneens aangetast en drukt op veel plekken de beglazing kapot.



afb. 3 Slechte afwatering in de zakgoten, kapotte beglazing en opgeroeste glasprofielen



afb. 4 Kapotte beglazing en weggezakte loodslabben

De stopverf zomen waarmee de beglazing is vastgezet in de T-profielen vertoont veel craquele en zorgt mede voor lekkages en roestvorming van de stalen constructie. Veel van de loodslabben aan de onderzijde van het glas zijn weggevallen of verweerd en gescheurd.

De dakbedekking vertoont veel schade en is op veel plaatsen opgelapt. De betonnen topgevel afdekkingen zijn ingescheurd en eveneens aangetast door “betonrot”.



afb. 5 Redelijk metselwerk van de topgevels, afdekkingen zwaar aangetast

De gemetselde topgeveltjes verkeren op enkele scheuren na, in een redelijke staat. De dakbedekking van het later aangebouwde deel is vrij hoog in het metselwerk ingebracht en is afgekit net onder de ronde stalen vensters van de topgevels. Het voegwerk is redelijk tot goed. De stalen vensters zijn aangeroest waardoor de glasvullingen geknapt zijn, of reeds zijn weggevallen. Aan de binnenzijde zijn de sparingen dichtgemetseld.



afb. 6 De onderzijde van de betonafdekkingen zwaar aangetast



afb. 7 Stalen roosvenster kapot en/of aangeroest, opening aan binnenzijde dichtgemetseld



afb. 8 Veel loodslabben onder de beglazing ingescheurd of weggevallen

De schoorsteen links achter op het terrein vertoont zeer ernstige scheurvorming en kan op enig moment kunnen bezwijken. Over een groot deel van de hoogte is de schoorsteen gescheurd. De zogenaamde plofbunker aan de rechter zijde is in een redelijke staat. Het betondek is zwaar aangetast door betonrot, maar het metselwerk is over het algemeen nog redelijk.



afb. 9 De schoorsteen vertoont veel schade en een grote doorgaande verticale scheur langs de klimijzers



Afb. 10 Zicht op de linker zijgevel, met ook hier redelijk metselwerk, maar tevens kapotte vensters en afdekkingen



Afb. 11 De zogenaamde plofbunker, redelijk metselwerk, maar de afdekking in een slechte staat. Langdurige lekkage langs de hemelwaterafvoer, waardoor het voegwerk is uitgespoeld en het metselwerk is vervuild en verzadigd

Conclusie

De conclusie kan vrij kort zijn. Vanuit historisch oogpunt zijn de opstallen aan de Gronausestraat 645 zeker interessant, daar bestaat geen twijfel over. De stalen draagconstructie is nog in een redelijke staat. Dit geldt tevens voor de fragmenten metselwerk van de topgevels. Ook de plofbunker is nog in een redelijke staat met uitzondering van de betonnen afdekking en de hemelwaterafvoer. De overige elementen van het complex bevinden zich in een zeer matige staat en zijn redelijkerwijs niet te herstellen. Gezien de mate van aantasting van de constructie onderdelen en vooral de algehele deplorabele staat van het complex lijkt een status geven aan het complex niet redelijk. Wellicht zou de plofbunker nog een plek kunnen krijgen in een nieuwe ontwikkeling, als aandenken aan de vroegere functie van het terrein. Voor de overige bebouwing adviseer ik om niet over te gaan tot aanwijzing.

Tom Temmink

Adviseur erfgoed

Het Oversticht

13 oktober 2020

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© December 2020, gemeente Enschede

