

Toelichting

Bestemmingsplan

Wethouder Beversstraat 12

Status: Vastgesteld

Wethouder Beversstraat 12

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende juridische regelingen	5
1.4 Wettelijk kader	7
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure	7
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	9
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	9
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	10
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	13
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	18
3.1 Ruimtelijke structuur	18
3.2 Functionele structuur	19
3.3 Cultuurhistorie	19
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	21
4.1 Beleidsmatige uitgangspunten nieuwe ontwikkeling	21
4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)	21
4.3 Stedenbouwkundig plan	23
4.4 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	25
4.5 Welstand en beeldkwaliteit	25
4.6 Duurzaamheid	26
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	29
5.1 Milieu	29
5.2 Water	36
5.3 Natuur	38
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	41
6.1 Algemeen	41
6.2 Indeling planregels	41
6.3 Beschrijving van het plan	42
6.4 Handhaving	48
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

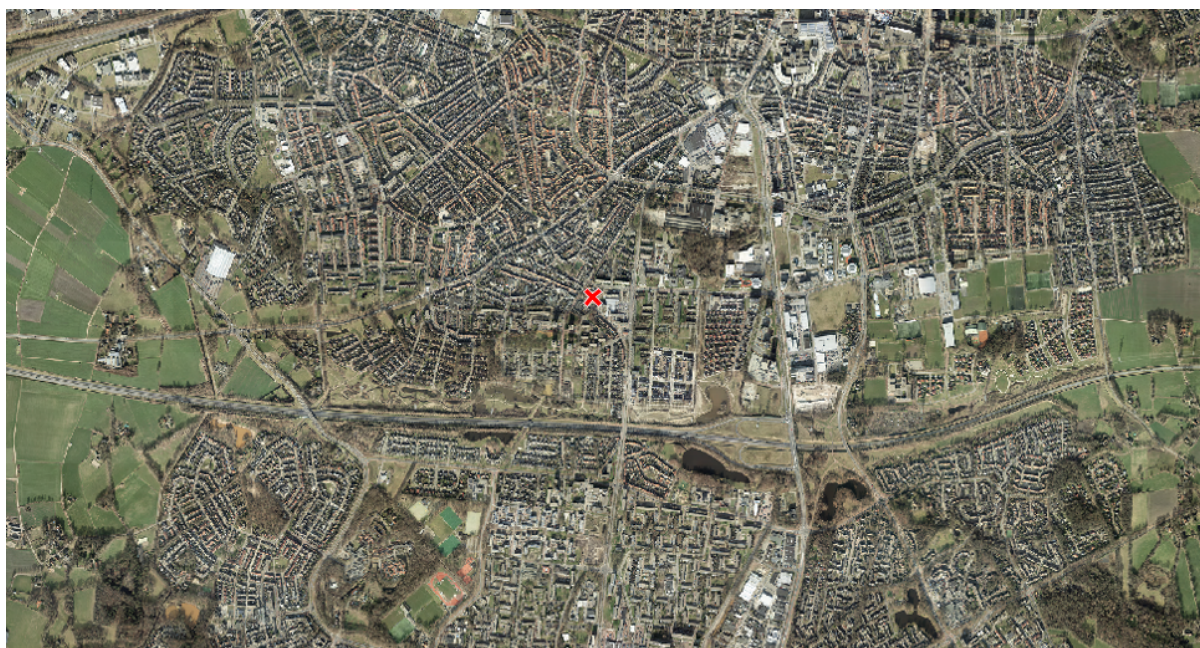
1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Op het perceel Wethouder Beversstraat 12 is al jaren het Geert de Leeuwhuis gevestigd. Het Geert de Leeuwhuis is een zorgvoorziening voor begeleid wonen voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel. Het voornemen is om het perceel te gaan herontwikkelen. De bestaande bebouwing, die stamt uit de jaren 80 van de vorige eeuw is technisch en functioneel verouderd. Om goede 24-uurszorg voor de toekomst te blijven garanderen is herontwikkeling van het perceel nodig. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen zoals parkeergelegenheid en tuin.

Om het bouwplan uit te kunnen voeren is een herziening van het geldende bestemmingsplan vereist. Onderliggend bestemmingsplan geeft het juridisch-planologisch kader voor de nieuwbouw.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan “**Wethouder Beversstraat 12**” betrekking heeft wordt globaal begrensd door de Wethouder Beversstraat in het noorden, de Londenstraat in het oosten, de Wethouder Gerbertstraat in het zuiden en wethouder Elhorststraat in het westen en ligt in het stadsdeel West, in de wijk Boswinkel. Het plangebied is gelegen in een gebied met voornamelijk woningen. Aan de oostzijde van het plangebied is winkelcentrum Boswinkel gelegen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied binnen Enschede weergegeven. Op afbeelding 1.2 is de ligging meer gedetailleerd weergegeven.



Afbeelding 1.1: ligging planlocatie ter hoogte van rood kruis (bron: atlas van overijssel)



Afbeelding 1.2: plangebied Wethouder Beversstraat 12 (met rode belijning aangegeven)

Het gebied aan de zuidoostzijde van Wethouder Beversstraat 12 wordt in de ontwikkeling betrokken. Hier wordt met name parkeergelegenheid gerealiseerd.

In afbeelding 1.3 is het perceel van bovenaf weergegeven.



Afbeelding 1.3: vogelvluchtafbeelding op bestaande bebouwing in noordelijke richting



Afbeelding 1.4: zicht op Geert de Leeuw huis vanaf zijde wethouder Beversstraat

1.3 Geldende juridische regelingen

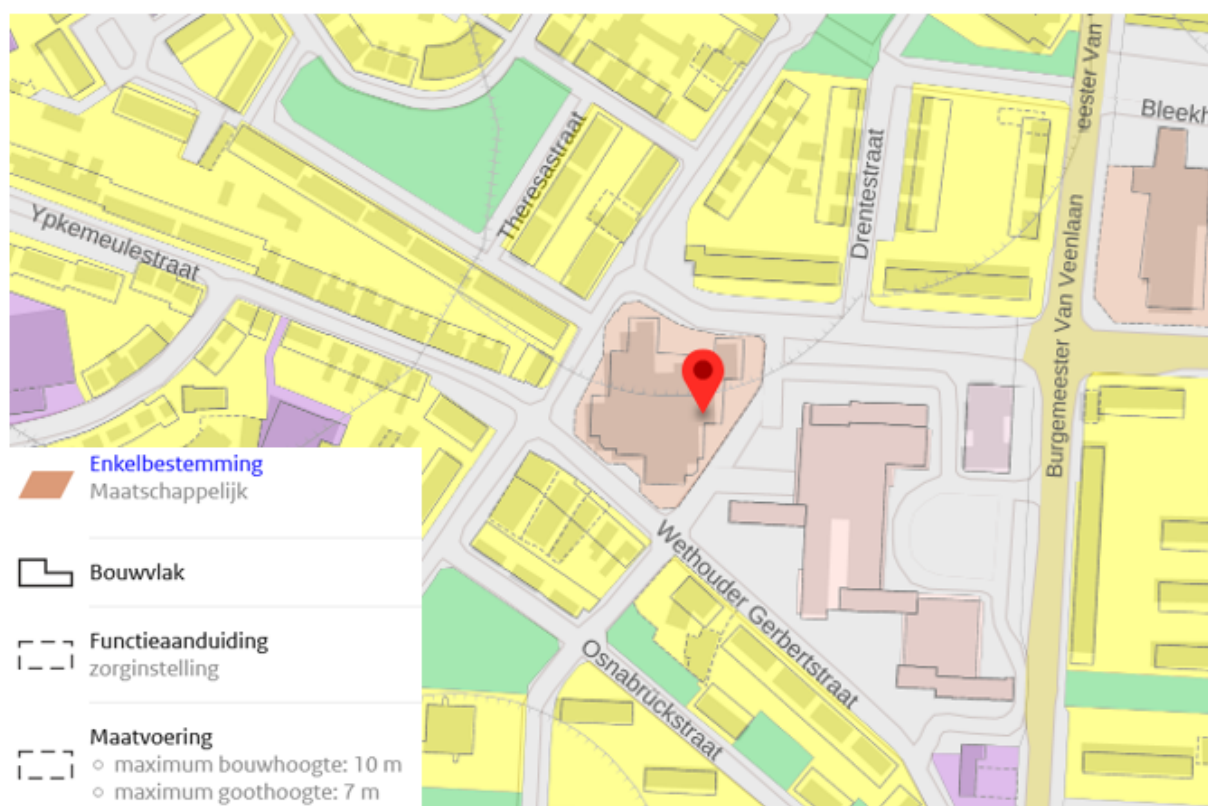
Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Boswinkel 2018', dat op 12 november 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' en de functieaanduiding 'zorginstelling'.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, die zijn

genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep 'Maatschappelijk' van de bij die regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1 van het bestemmingsplan), bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' is een woonzorgcomplex toegestaan. Een woonzorgcomplex is gedefinieerd in het bestemmingsplan en betreft een woongebouw, waarin de hoofdfunctie wonen wordt gecombineerd met zorg- en welzijnsvoorzieningen en waarbij tevens ter ondersteuning van deze functies kleinschalige, ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en/of horeca kan voorkomen.

De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter, de maximaal toegestane goothoogte 7 meter. De gronden rondom het perceel zijn aangemerkt als 'Verkeer-verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor erftoegangswegen, woonerven, pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, speelvoorzieningen, straatmeubilair, (openbare) nutsvoorzieningen en verkeersvoorzieningen en bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.



Afbeelding 1.3: huidige bestemmingsregeling Wethouder Beversstraat 12 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het bouwplan kent een hogere hoogte dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan en daarnaast wordt er gedeeltelijk buiten het bouwvlak en op grond met de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' gebouwd. Daarnaast gelden de paraplubestemmingsplannen 'Onzelfstandige bewoning', 'Cultuurhistorie', 'Bedrijven met milieuzones, parkeren en 'kwalitatief sturen op appartementen' voor het plangebied. De regels van deze (paraplu)bestemmingsplannen zijn deels relevant en vinden waar nodig hun doorwerking in onderliggend bestemmingsplan.

1.4 Wettelijk kader

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

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

Digitalisering

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

Kosten

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

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

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

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “**Wethouder Beversstraat 12**” is het erkende wijkorgaan 'bewonersteam Boswinkel' actief. Gevraagd is om advies uit te brengen op het bestemmingsplan. Er is per email advies uitgebracht. Het advies is positief. Daarbij heeft het bewonersteam nog enkele aanbevelingen gegeven. Deze hebben betrekking op het kiezen van een type zonnepaneel dat geen schittering veroorzaakt voor omwonenden en het voorkomen van geluidsoverlast door technische installaties.

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.

Geen vooroverleg bestemmingsplan “Wethouder Beversstraat 12”.

Het bestemmingsplan **“Wethouder Beversstraat 12”** maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg.

Procedure

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: **“Wethouder Beversstraat 12”** in voorbereiding te nemen op 10 juni 2020 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis” en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

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

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Wethouder Beversstraat 12”** en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 9 september 2020 gepubliceerd in “Huis aan Huis”, op de website van de gemeente Enschede en in de Staatscourant.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Rechtsbescherming

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

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's, inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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

Onderhavig bestemmingsplan houdt rekening met/is in overeenstemming met de rijksregels.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

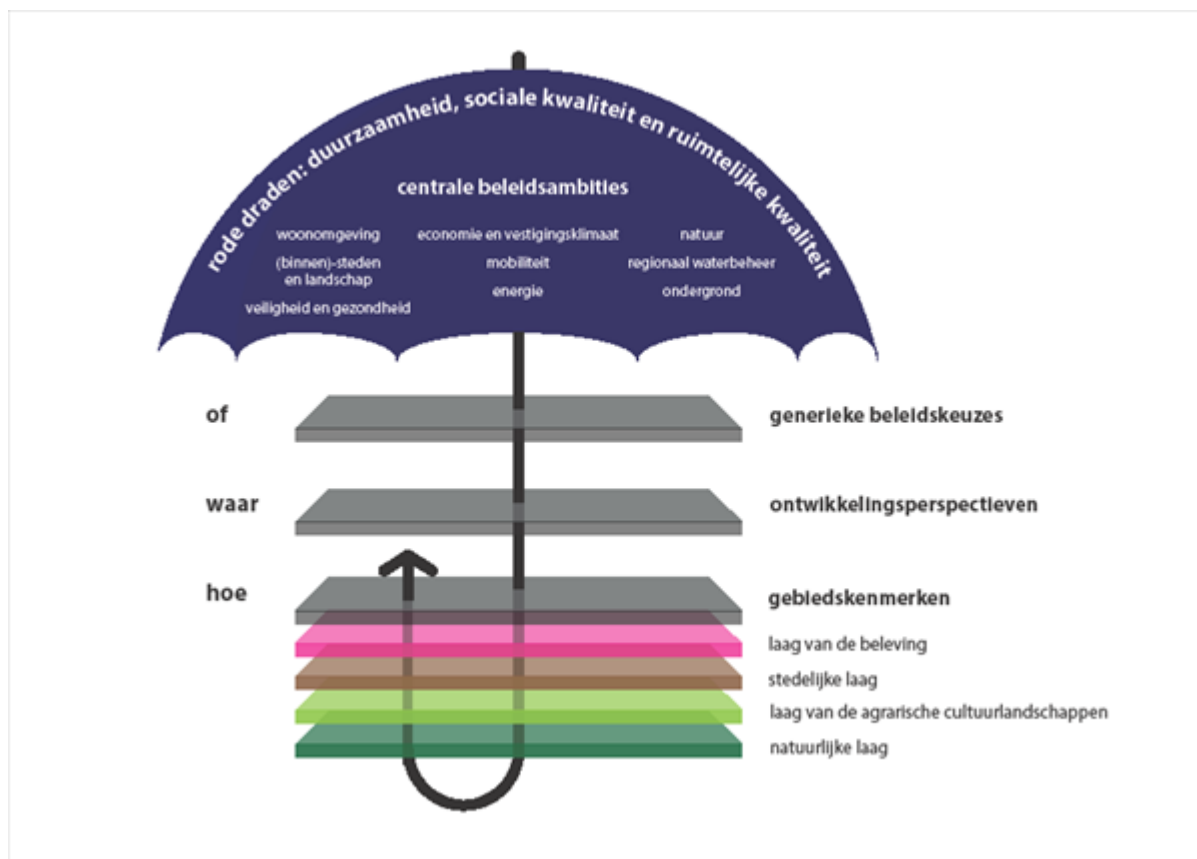
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

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



Afbeelding 2.1: uitvoeringsmodel provincie Overijssel

Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

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

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Gebiedskkenmerken (hoe)

Tot slot zijn de gebiedskkenmerken van belang, die bestaan uit vier lagen (natuurlijke laag, laag van agrarische cultuurlandschappen, stedelijke laag en laag van de beleving. Voor elke laag gelden specifieke

kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

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

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van een perceel in bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Er kan worden gesproken van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, één van de uitgangspunten van de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Overijssel. De bestaande locatie wordt herontwikkeld, waarbij er meer woonzorgappartementen worden ontwikkeld op het perceel. In de huidige situatie zijn er 30 appartementen aanwezig, in de toekomstige situatie 87. Door in meer bouwlagen te bouwen wordt dit gerealiseerd. Tegelijkertijd zorgt dit voor afname van het bebouwde oppervlak op het perceel.

In de huidige situatie heeft het perceel reeds een maatschappelijke bestemming en wordt het gebruikt voor de activiteiten van initiatiefnemer. Met de nieuwbouw wordt invulling gegeven aan de wensen en behoefte van initiatiefnemer en cliënten om verouderde bebouwing te vernieuwen en kwalitatief goede woonruimte en zorg te kunnen blijven bieden aan mensen met niet-aangeboren hersenletsel, een lichamelijke beperking of chronische ziekte. Ook op de lange termijn heeft de uitvoering van het plan toegevoegde waarde. Zo zal het aantal mensen met niet-aangeboren hersenletsel de komende jaren -helaas- toenemen (onder meer door de vergrijzing). Het nieuwe gebouw biedt plaats aan meer bewoners dan voorheen en kunnen voorzien in de gewenste zorgbehoefte. De herontwikkeling komt daarmee tegemoet aan een behoefte. Aan de bepalingen uit de provinciale verordening ten aanzien van toekomstbestendigheid (artikel 2.1.4) wordt voldaan.

Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Voor dit perspectief geldt dat herstructurering en transformatie de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu, aantrekkelijk moeten 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). Bij de herontwikkeling worden energie-efficiënte maatregelen genomen (welke) en er wordt geanticipeerd op klimaatverandering door voldoende ruimte voor groen te reserveren en rekening te houden met de relevante wateraspecten ter plaatse.

In de toekomstige situatie wordt de bebouwde oppervlakte verminderd ten opzichte van de huidige situatie (van circa 2700 m² circa 1900 m² bebouwing). De bebouwing wordt in een parkachtige, groene setting gerealiseerd waarbij in de tuin middels een wadi de waterbergingsopgave wordt ingevuld. Wateroverlast wordt hierdoor voorkomen, evenals hittestress. De mogelijkheden voor realisatie van een sedumdak worden onderzocht.

Gebiedskenmerken

De kenmerken van de Natuurlijke laag en de Laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn vanwege de ligging in bestaand stedelijk gebied niet meer aanwezig. In de Stedelijke laag is het plangebied aangemerkt als

'woonwijken 1955-nu'.

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp. Herstructurering van de wijk borduurt voort op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp.

Het gebouw van het Geert de Leeuwhuis vormt een afsluiting van de hogere bebouwing van het winkelcentrum en de portiekflats. Door het ontwerp gaat het gebouw ook een relatie aan met de kleinere schaal van de dorpse bebouwing in de directe omgeving.

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

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

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

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

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

De ruimtelijk relevante aspecten van de hoofdlijnen en beleidsdoelstellingen in de Toekomstvisie zijn uitgewerkt in de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, die op 22 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (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.

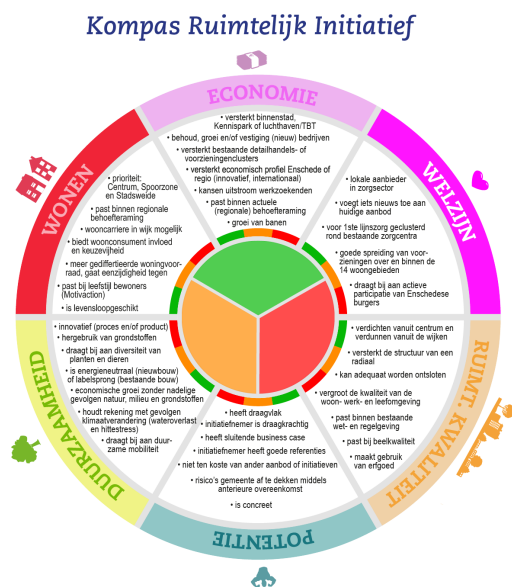
2.3.2 Stedelijke Koers

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 2.2: het 'RAR kompas'

2.3.4 Structuurvisies

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

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

Structuurvisie Enschede

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

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO₂ centraal.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor

Strategie gemeente bij Nieuwe Initiatieven

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

ontwikkelingen in het buitengebied;

- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

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

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

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

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

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

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

Woonvisie

Op 12 maart 2012 is de Woonvisie Enschede 2025 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. In 2019 is vervolgens de nieuwe Woonvisie vastgesteld door de raad. Dit betreft een herijking van de Woonvisie uit 2012. De nieuw Woonvisie betreft geen structuurvisie. De herijking is er om meerdere redenen gekomen; in 2018 zijn vijf nieuwe strategische thema's geïntroduceerd (talent aantrekken en vasthouden, bereikbaarheid van banen vergroten, duurzame groene stad, inclusieve samenleving en goed bestuur). Daarnaast zijn in het coalitieakkoord "Met trots en lef bouwen aan kansrijk Enschede" een groot aantal uitspraken opgenomen waarmee richting wordt gegeven aan de uitwerking van deze thema's, onder meer in het woonbeleid. Ten derde is het instrument van de Woonvisie sinds 2015 in de Woningwet opgenomen: via een woonvisie kan een gemeente richting geven aan het beleid van de woningcorporaties.

De woonopgave in Enschede is volop in ontwikkeling. Enschede zet als de kennisstad in High Tech regio Twente in op een groei richting 170.000 inwoners. Eerste inzet is om met een hoogstedelijk woonmilieu in en rond het centrum van de stad de aantrekkingskracht op talent te vergroten, en talent vast te houden door ook buiten de binnenstad in aantrekkelijk woonaanbod te voorzien. Daarnaast zijn er andere grote uitdagingen die raken aan het stedelijke woonbeleid, zoals het vormgeven van een inclusieve stad door in wijken en buurten te voorzien in woningen en voorzieningen voor inwoners met een zorg en/of ondersteuningsvraag. En aan de ambitie om de woningvoorraad te verduurzamen en het woon- en leefklimaat te verbeteren door het tegengaan van hittestress en wateroverlast (klimaatadaptatie).

Watervisie

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

De op te lossen knelpunten zijn:

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

De Enschedese waterambities zijn:

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

Structuurvisie Cultuurhistorie

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

Structuurvisie Externe Veiligheid

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

2.3.5 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 "Wethouder Beversstraat 12" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

Overig beleid

Ten aanzien van de Woonvisie geldt dat dit bestemmingsplan een toekomstbestendige zorgvoorziening mogelijk maakt binnen de wijk Boswinkel. Met de herontwikkeling van het perceel en de realisatie van meer zorgenheden kan worden gesproken van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Vanuit de Woonvisie is het beleid om doelgroepen met een zorgvraag in de wijken te huisvesten en hiervoor een passend aanbod aan te bieden. Het (blijven) gebruiken van het perceel voor het geven van zorg en de huisvesting van mensen met niet-aangeboren hersenletsel past in dit beleid en draagt bij aan de inclusieve samenleving.

Op 9 december 2019 is de beleidsregel 'Ruimtelijk sturen op maatschappelijke functies' vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. In voorliggend plan is de maatschappelijke functie in lijn met deze beleidsregel bestemd. Op basis van het bestemmingsplan 'Boswinkel 2018' zijn er verschillende maatschappelijke functies mogelijk op het perceel, bijvoorbeeld een school of een kerkgebouw e.d. Vooral als een pand leeg staat en/of verkocht wordt biedt dit onzekerheid voor de omgeving over de nieuwe invulling. Door deze panden specifiek te bestemmen kunnen ongewenste functies en daarmee ongewenste effecten voor de omgeving worden voorkomen. Deze werkwijze wordt in de beleidsregel omschreven.

In het bestemmingsplan 'Wethouder Beversstraat 12' is er wederom sprake van een maatschappelijke bestemming, maar er worden minder functies toegestaan dan op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is. In onderliggend bestemmingsplan wordt de bestemming 'Maatschappelijk-Zorginstelling' opgenomen. Op basis daarvan is een zorginstelling toegestaan, met bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Maatschappelijke basisfuncties (zoals een huisarts en een apotheek) kunnen middels een binnenplanse afwijking worden toegestaan, mits voldaan wordt aan bepaalde criteria.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

Het perceel van het Geert de Leeuwhuis ligt in de stadswijk Boswinkel. De stadswijk Boswinkel wordt samengesteld uit de deelgebieden (buurten) De Braker, Cromhoff / Louwersterrein, Ruwenbos, Boswinkel en Kotmanpark. Daarnaast bevindt zich in het zuidelijk deel van de wijk, aangrenzend aan het tracé van de A35, een relatief brede, groene bufferzone (zone A35).

Het perceel van het Geert de Leeuwhuis grenst aan de noord- en westzijde aan het deelgebied De Braker. De Braker is het oudste gedeelte van de stadswijk met een compact stedelijk woonmilieu, waar de bebouwing langs oude landwegen is bebouwd. De bebouwing stamt veelal uit de interbellumperiode (1920-1940). Kenmerken zijn de dakpannen schilddaken, overstekken en erkers, gebouwd op strokenverkaveling.

Het deelgebied Boswinkel is eind jaren vijftig en begin jaren zestig gebouwd. Er is sprake van een orthogonale 'stempelwijk' waarin de verkavelingsopzet als een 'stempel' over het gebied is uitgerold. De bebouwing bestaat hier uit o.a. bouwblokken van 4 lagen gestapelde woningen en grondgebonden woningen met kleine tuinen. Deze ruimtelijke opzet is goed zichtbaar aan de Wethouder Beversstraat.

Tussen de Wethouder Elhorststraat en de Burgemeester van Veenlaan zijn in de negentiger jaren, ten noorden van de Drenthestraat, patiowoningen en een aantal appartementencomplexen met een grotere korrel gerealiseerd.

De Wethouder Gerbertstraat is een historische landweg die vroeger een geheel was met de Wethouder Elhorststraat. Waar de oude landweg een bocht maakte is het perceel van het Geert de Leeuwhuis gelegen. Dat dit een oude structuur betreft, is nog terug te zien aan de lintbebouwing aan de Wethouder Gerbertstraat die aansluit op de verkaveling in de Braker.

In de wijk speelt groen een belangrijke rol. Boswinkel heeft een groen karakter door een groot aantal groene ruimtes die door de hele wijk te vinden zijn. Het oogt als een stadswijk met dorpse kwaliteiten, ook omdat de ruimtes op vele plekken verbonden zijn door groen langs de wegen. Zo doordringt groen heel Boswinkel op verschillende manieren. Het Geert de Leeuwhuis maakt onderdeel uit van deze opzet. Door de groene structuurdrager Wethouder Beversstraat is het perceel verbonden met Park Cromhoff, de belangrijke structuur langs de Utrechtlaan en daardoor met het groen langs de snelweg. Ook voegt het Geert de Leeuwhuis met hun tuin een extra groene ruimte aan het weefsel van Boswinkel toe. De toevoeging van een aantal nieuwe bomen in de tuin als ook op het parkeerterrein van het perceel ondersteunen dit aspect.

Verkeersstructuur

Het Geert de Leeuwhuis ligt in de wijk Boswinkel welke verkeerskundig gezien vrijwel in zijn totaliteit een verblijfsgebied - 30 km-zone - is. Uitzonderingen binnen deze wijk zijn de gebiedsontsluitingswegen Burgemeester Van Veenlaan en Wethouder Beversstraat welke door de wijk lopen en de Haaksbergerstraat, Getfertsingel, Zuiderval die de wijk begrenzen. Deze gebiedsontsluitingswegen maken onderdeel uit van het stedelijk hoofdwegennet waar de doorstroming van het verkeer prioriteit heeft. Deze wegen kennen dan ook een maximumsnelheid van 50 km/uur. Aan de zuidzijde wordt de wijk begrensd door de (stads)autosnelweg A35. Dit is een stroomweg met een maximum snelheid van 100 km/u en is een schakel in het landelijk hoofdwegennet.

De Wethouder Elhorststraat en Belgielaan zijn ingericht als fietsstraat en vormen een belangrijke noord-zuid-route voor fietsverkeer in dit gebied; deze route sluit aan op een tunnel onder de A35 en geeft zo verbinding met enerzijds het centrum van Enschede en anderzijds met de zuidelijke woonwijken van de stad.

Ten aanzien van het openbaar vervoer geldt dat een stadsbuslijn (lijn 1) via de Burgemeester Van Veenlaan en Wethouder Beversstraat rijdt en een halte heeft bij het nabijgelegen winkelcentrum Boswinkel. Deze lijn rijdt in de spitsen zes keer per uur en daarbuiten vier keer per uur. In de avonden wordt een halfuurdienst gereden.

3.2 Functionele structuur

De wijk Boswinkel heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Centraal in het gebied van deze wijk bevindt zich het winkelcentrum Boswinkel en deze vervult een belangrijke rol in de dagelijkse behoeften (boodschappen) van de wijkbewoners. Naast detailhandel zijn er ook horeca- en dienstverlenende functies aanwezig. Het winkelcentrum is gelegen ten oosten van het plangebied.

Direct ten zuiden van dit winkelcentrum is een verkooppunt van motorbrandstoffen aanwezig. Daarnaast zijn er binnen de wijk een aantal locaties aan te wijzen die een maatschappelijke functie vervullen. Het gaat hierbij onder meer om woonzorgcomplexen en onderwijsdoeleinden. Het Geert de Leeuwhuis is hier een voorbeeld van en ligt direct naast het winkelcentrum. Rondom het Geert de Leeuwhuis zijn veelal woningen gelegen.

De huidige situatie op het perceel bestaat uit bebouwing die begin jaren 80 van de vorige eeuw gerealiseerd is. De bebouwing is functioneel en technisch verouderd. De entree van het gebouw bevindt zich aan de zijde van de Wethouder Beversstraat, waar zich ook enkele parkeerplaatsen bevinden. In de nabijheid van het perceel zijn openbare parkeerplaatsen aanwezig waarvan gebruik gemaakt wordt door bezoekers en personeel van het Geert de Leeuwhuis. De hoogte van de bestaande bebouwing varieert en bedraagt voor een groot gedeelte van de bebouwing circa 4 meter. De hoogste bebouwing op het perceel heeft een hoogte van circa 7,50 meter. Op grond van het geldende bestemmingsplan is reeds hogere bebouwing toegestaan dan nu aanwezig is; het geldende bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 10 meter toe, met een maximale goothoogte van 7 meter.

3.3 Cultuurhistorie

Monumenten in het plangebied

Er zijn geen monumenten in het plangebied of in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig.

Overige cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren in het plangebied

Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren en bouwwerken zonder monumentstatus in het plangebied of in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig.

Archeologisch erfgoed in het plangebied

Er zijn in het plangebied geen aanwezige archeologische vindplaatsen en/of monumenten aanwezig.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

In het plangebied van het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" zijn geen beschermwaardige bomen aanwezig. De bescherming van bomen is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op het bij de APV behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de APV is vereist.

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

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



Afbeelding 3.1: fragment interactieve bomenkaart

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Beleidsmatige uitgangspunten nieuwe ontwikkeling

Woonvisie

In de Woonvisie is opgenomen dat Enschede een inclusieve stad wil zijn. Dat betekent dat inwoners ongeacht eventuele beperkingen naar vermogen mee kunnen blijven doen en erbij blijven horen. Belangrijke onderdelen van de inclusieve opgave liggen op het terrein van het woonbeleid. Met de Woonvisie dragen we onder meer bij aan de volgende ambities: samen de stad en de inwoners in hun kracht zetten, de kosten van zorg betaalbaar houden en waar mogelijk nieuwe problemen voorkomen. Het centrale doel is dat iedere inwoner passend kan wonen met wanneer nodig (tijdelijke) ondersteuning en zorg. Dat betekent dat inwoners zo lang (of zo snel) mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het sociale beleid is er meer en meer op gericht om kwetsbare groepen en/of mensen met een zorgvraag in de buurt of wijk op te vangen (extramuralisering van de zorg). Dat stelt zowel eisen aan de afstemming tussen alle relevante zorgpartijen als aan de draagkracht van een wijk of buurt en aan het aanbod van woningen die passend zijn voor de doelgroep. De ontwikkeling hangt samen met de scheiding van wonen en zorg. Die scheiding vraagt om een nieuw samenspel tussen gemeenten, corporaties, zorginstellingen en bewoners om passende woon-, zorg-, en dienstenarrangementen te ontwikkelen.

Het Geert de Leeuw huis is een zorgvoorziening die al decennia gelegen is binnen en onderdeel uitmaakt van de wijk Boswinkel. Cliënten hebben hun netwerk in de omgeving. Met de herontwikkeling en nieuwbouw wordt een passende zorgvoorziening voor de toekomst gerealiseerd en wordt kwalitatief goede zorg voor de toekomst blijvend mogelijk gemaakt, mede door de schaalvergroting/de realisatie van een groter aantal zorgeenheden. Door de herontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan het beleid omtrent de inclusieve stad.

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

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

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

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

'Stedelijke ontwikkeling'

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

stedelijke voorzieningen.

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

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12"

In het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" worden diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Onderstaand wordt per ruimtelijke ontwikkeling nagegaan of daarbij sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. De ontwikkelingen die als 'stedelijke ontwikkeling' moeten worden aangemerkt worden vervolgens getoetst aan de Ladder Duurzame Verstedelijking.

In de huidige situatie is op het perceel Wethouder Beversstraat 12 een woonzorgcomplex aanwezig (30 appartementen). De oppervlakte aan bebouwing op het perceel bedraagt circa 2600 m². In de toekomstige situatie zal ook een zorginstelling aanwezig zijn. De oppervlakte aan bebouwing/het ruimtebeslag vermindert en zal circa 1900 m² gaan bedragen. In het gebouw zullen 87 zorgeenheden met bijbehorende voorzieningen aanwezig zijn. De bebouwing bestaat in de toekomstige situatie, anders dan in de bestaande situatie waar sprake is van bebouwing bestaande uit één bouwlaag met een kap, uit meerdere verdiepingen.

Het geldende bestemmingsplan maakt meer zorgeenheden mogelijk dan op dit moment aanwezig zijn. Er is hieraan binnen het geldende bestemmingsplan geen maximum gesteld. Met de toegestane goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 10 meter zou binnen de geldende bestemmingsregeling ook bebouwing in meerdere bouwlagen en meer zorgeenheden gerealiseerd kunnen worden.

Kijkend naar jurisprudentie in relatie tot de kenmerken van de ontwikkeling merken wij de ontwikkeling niet aan als een stedelijke ontwikkeling. Desalniettemin dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aan een ontwikkeling te worden gemotiveerd.

Behoeft

De huidige bebouwing op het perceel is functioneel en technisch verouderd. De wooneenheden zijn te klein en de omvang van het aantal appartementen op deze locatie is te gering om ook voor de toekomst goede 24-uurszorg te kunnen blijven garanderen. De realisatie van meer en kwalitatief betere appartementen is daarom noodzakelijk. Er is veel behoefte aan een woonzorgvoorziening voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel. Gezien de vergrijzing zal het aantal mensen met deze aandoening en daardoor ook de behoefte aan passende zorg, de komende jaren stijgen. Naarmate men ouder wordt, wordt de kans op hersenletsel groter. Daarmee kan worden vastgesteld dat er een behoefte is aan het realiseren van meer zorgeenheden voor het verlenen van deze zorg.

4.3 Stedenbouwkundig plan

De bestaande gedateerde bebouwing op het perceel wordt gesloopt. Het nieuwe gebouw van het Geert de Leeuwhuis heeft meer bouwmassa dan de bestaande bebouwing en de structuur sluit aan op de bebouwing van Boswinkel uit de wederopbouwperiode, zoals de naastgelegen 4-laagse bebouwing van het winkelcentrum. De oriëntering van de bebouwing haakt in op de bestaande lijnen van de hoogbouw van het winkelcentrum.

Het nieuwe gebouw bestaat uit drie vleugels die orthogonaal op elkaar inhaken. De vleugels aan de Wethouder Beversstraat bestaan uit 4 lagen, net als de bebouwing aan de andere zijde van de Wethouder Beversstraat. De zuidelijke vleugel bestaat uit drie lagen, aansluitend bij de dorpse lintbebouwing van de Wethouder Gerbertstraat en Wethouder Elhorststraat.

Door de bouwstructuur en de ligging van het perceel aan drie doorgaande wegen (wethouder Beversstraat, Wethouder Elhorststraat en Wethouder Gerbertstraat) is het gebouw alzijdig te noemen. Zowel de langs- als de kopgevels zijn goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte en zorgvuldig ontworpen.

Het gebouw heeft aan de zijde van de Wethouder Beverstraat zijn hoofdingang. Hier is ook het bezoekersparkeren gelegen en vindt het halen en brengen plaats. De overige parkeergelegenheid is gesitueerd tussen de nieuwbouw en het winkelcentrum. Dit binnengebied is in de ontwikkeling heringericht als fietsstraat met parkeerplekken voor het Geert de Leeuwhuis.

Aan de zijde van de Wethouder Gerbertstraat wordt er tuin en groen gerealiseerd. Door de realisatie van tuin en groen zowel aan de noord- en zuidwestzijde, ligt de nieuwe bebouwing in een parkachtige setting. Het Geert de Leeuwhuis voegt met hun tuin een extra groene ruimte aan het weefsel van Boswinkel toe. De toevoeging van een aantal nieuwe bomen in de tuin als ook op het parkeerterrein van het perceel ondersteunen dit aspect.



Afbeelding 4.1: impressie bebouwing vanuit vogelvlucht Zuid-West (bron: Croonen architecten)



Afbeelding 4.2: impressie bebouwing Noord-Oost (bron: Croonen architecten)

Verkeer en parkeren

De ontwikkeling betekent een vergroting van het aantal bewoners/eenheden ten opzichte van het bestaande gebouw. Om deze reden wordt de hoeveelheid parkeerplaatsen voor zowel langzaam verkeer als gemotoriseerd verkeer uitgebreid. Bij de hoofdingang zal de parkeergelegenheid worden uitgebreid met 6 fietsstallingsplaatsen en 8 parkeerplaatsen (waaronder invalidenparkeergelegenheid). In het binnengebied worden daarnaast 20 fietsstallingsplaatsen en 32 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan beide zijden van de entree zijn in de huidige situatie 2 parkeerplaatsen, dus in totaal 4 parkeerplaatsen, aan de Wethouder Beversstraat gelegen. Deze blijven gehandhaafd. Aan de Wethouder Elhorststraat zullen 9 parkeerplaatsen aanwezig zijn (na herindeling, in de huidige situatie betreffen dit nog 6 parkeerplaatsen).

Voor de bereikbaarheid geldt dat het bezoekersparkeren voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer aan de Wethouder Beversstraat is gesitueerd. Het fietsverkeer heeft daarbij via de Wethouder Beversstraat een directe aansluiting op de fietsstraat Wethouder Elhorststraat-Belgiëlaan. Het gemotoriseerd verkeer heeft via de Wethouder Beversstraat aansluiting op het stedelijk hoofdwegennet (Burgemeester Van Veenlaan en het vervolg van de Weth. Beversstraat). Via Wethouder Beversstraat en Zuiderval is aansluiting op de A35 als onderdeel van het landelijk hoofdwegennet.

Het overige parkeren voor langzaam en gemotoriseerd verkeer wordt via de Wethouder Gerbertstraat ontsloten. Het langzaam verkeer kan via deze weg aansluiten op de eerdergenoemde fietsstraat Wethouder Elhorststraat-Belgiëlaan. Het gemotoriseerd verkeer heeft via de Wethouder Gerbertstraat aansluiting op het stedelijk hoofdwegennet (Burgemeester Van Veenlaan). Het Geert de Leeuwhuis ligt centraal in de wijk Boswinkel, naast het winkelcentrum waar een bushalte aanwezig is en is daarmee goed bereikbaar met het openbaar vervoer. In afbeelding 4.2 is een impressie van de terreininrichting van het perceel en de parkeergelegenheid weergegeven. Deze is ook als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.



Afbeelding 4.3: impressie inrichting (bron: Croonen architecten)

4.4 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

In het plangebied van dit bestemmingsplan of de nabije omgeving er van bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

Op de archeologische beleidskaart is het plangebied aangemerkt als 'onderzoeksgebied B'. Dit gebiedstype betreft gebieden methoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Dit beleid heeft zijn vertaling gekregen in het bestemmingsplan 'Boswinkel 2018'. Er is archeologisch onderzoek vereist bij meer dan 2500 m² bodemverstoring en dieper dan 50 centimeter. Deze aanduiding geldt voor een gedeelte van het plangebied. De verstoring is minder dan 2500 m² en gezien de leeftijd van de bebouwing zal er reeds grootschalige bodemverstoring hebben plaatsgevonden. Archeologisch onderzoek is niet vereist.

4.5 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" geldt de welstandsidentiteit(en) 'Stratenrijtjes'.

Om bij de nieuwbouw een goede samenhang te bereiken zijn de criteria van de welstandscategorie 'Stratenrijtjes' aangescherpt en zijn er specifieke richtlijnen geformuleerd waaraan de nieuwe bebouwing op het perceel dient te voldoen. De welstandsparagraaf is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Een bouwplan moet zich voegen naar de in deze welstandsparagraaf genoemde kenmerken van identiteit. De aangepaste welstandscriteria worden via een aparte procedure (wijziging 110 Welstandsnota) vastgesteld. De toekomstige aanvraag om omgevingsvergunning kan daarna aan de gewijzigde Welstandsnota worden getoetst.

4.6 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal thema in het gemeentelijk beleid van Enschede. Duurzaam handelen is daarbij meer dan het ontzien van natuur en milieu. In dat opzicht vraagt duurzaam handelen bijvoorbeeld ook om een solide financieel beleid. Tot voor kort werd onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid vooral gewerkt aan maatregelen die gericht zijn op het tegengaan van gevolgen voor de klimaatverandering. Daarmee is niet gezegd dat er voor thema's die op andere plaatsen wel onder het beleidsveld duurzaamheid worden geschaard, zoals afval, water en bodem, geen aandacht was maar van een breed en samenhangend duurzaamheidsbeleid was geen sprake. Om daar verandering in te kunnen brengen is het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

4.6.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

In het Actieplan duurzaamheid, dat op 8 juni 2015 door de gemeenteraad van Enschede is vastgesteld, heeft de gemeenteraad er voor gekozen om het duurzaamheidsbeleid toe te spitsen op de volgende punten:

Energie

Verhogen van het op eigen grondgebied opgewekte aandeel hernieuwbare energie tot minimaal 12 procent in 2030 en minimaal 27 procent van het voor 2050 voorziene gebruik van energie.

Eigen organisatie

Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit

Behoud en versterken van de verscheidenheid aan dier- en plantsoorten in de leefomgeving

Groene groei

Groei van de economie zonder dat dit nadelig is voor klimaat, water, bodem, grondstoffen en biodiversiteit.

Circulaire economie

Verminderen van de hoeveelheid (rest-)afval door afvalpreventie en het beter scheiden van restafval.

Klimaatadaptatie

Negatieve gevolgen die gepaard gaan met klimaatverandering beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt benutten.

Duurzame mobiliteit

Verhoging van het aandeel fietsgebruik in het totaal aantal verplaatsingen, stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en stimuleren van het gebruik van elektrische auto's.

WEconomy

Bewoners in Enschede dragen in collectief verband actief bij aan een of meer van de duurzame doelstellingen.

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

Binnen de voorgestane aanpak van het Actieplan Duurzaamheid staan de begrippen 'duurzame daden',

'duurzame deals' en 'duurzaam doen' centraal.

Duurzame daden

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

Duurzame deals

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

Duurzaam Doen

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

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

4.6.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt aan de hand van het Actieplan Duurzaamheid bekeken in hoeverre het bestemmingsplan kan bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Algemeen

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

Energie:

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

Klimaatadaptatie:

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

of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstromingen en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

In de toekomstige situatie neemt de oppervlakte bebouwing af van circa 2700 m² naar circa 1900 m². Er wordt veel groen op het perceel gerealiseerd. In het kader van de waterbergingsopgave wordt in de tuin van het complex een wadi gerealiseerd die voldoet aan de vereiste bergingscapaciteit. Daarnaast wordt onderzocht of delen van het dak van de bebouwing als sedumdak/groene dakbedekking kunnen worden uitgevoerd.

Circulaire economie:

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

Biodiversiteit:

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

Op het perceel wordt rondom de bebouwing een ruime tuin aangelegd. De vluchtrappenhuizen krijgen groene gevels, waardoor deze een bijdrage leveren aan biodiversiteit (planten, insecten, nestplaatsen voor vogels). Er worden ook een aantal schuil-/nestkasten opgenomen voor soorten zoals gierzwaluw, huismus, dwergvleermuis.

Overige actiepunten:

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

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan **"Wethouder Beversstraat 12"** getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

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

5.1.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

Toetsing bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan 'Wethouder Beversstraat 12' heeft tot doel de realisatie van 87 woonzorgappartementen met bijbehorende voorzieningen. Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r. beoordeling dient te worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

In de huidige situatie zijn er 30 zorgwoningen aanwezig in één bouwlaag. Hierbij is er sprake van weinig parkeergelegenheid en weinig ruimte rondom het complex. In de toekomstige situatie zullen er maximaal 87 zorgwoningen in 3 a 4 bouwlagen worden gerealiseerd. Hierbij worden extra parkeervoorzieningen gerealiseerd. In het zuid- en zuidoostelijk gedeelte van plangebied is er veel ruimte rondom de nieuwbouw (bestemd voor groen/tuin en parkeren)

Er is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkelingsproject', qua aard en omvang van de ontwikkeling:

- er is sprake van bestaand stedelijk gebied, met overwegend woningen en winkels rondom
- de oppervlakte bebouwd gebied neemt niet toe (neemt af)
- 'hoogbouw' komt ook in directe omgeving voor
- er bestaat voldoende afstand tot bestaande woningen

- Aan de zijde van grondgebonden woningen in de omgeving is de bebouwingsdichtheid laag en komen gebouwen op verdere afstand te staan dan in de huidige situatie
- weinig impact op de omgeving (ruimtelijk, verkeer, beleving)

Conclusie toetsing aan het Besluit m.e.r

Op grond van het uitgevoerde m.e.r kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze bedrijfsactiviteiten en voorzieningen. De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Het bepalende milieuaspect voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten is geluidhinder. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plangebied kan worden gezien als een gemengd gebied, omdat er sprake is van een vermenging van functies (detailhandel, horeca, wonen).

Milieuhinder van bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied in relatie tot de omgeving

Het Geert de Leeuw huis is qua milieubelasting vergelijkbaar met een verpleeghuis. De bijbehorende normafstand is 30 meter voor het aspect geluid. Op grond van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de normafstand met één stap terug worden gebracht, tot 10 meter. Binnen deze 10 meter zijn geen gevoelige functies gelegen. De functie is daarmee aanvaardbaar in zijn omgeving.

Milieuhinder van bestaande bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied in relatie tot ontwikkelingen in het plangebied

De bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn geïnterviewd. Van de bedrijven zijn de indicatieve hindercontouren bepaald. Uit een nadere beschouwing (zie onderstaande tabel) blijkt dat deze bedrijven geen knelpunten opleveren voor het plangebied Wethouder Beversstraat 12.

Adres	Naam	Omschrijving activiteit	Cat	Milieu-aspect	Indicatieve afstand (in m')	Invloed op plangebied
Burgemeester van Veenlaan/Wethouder Gerbertstraat/Wethouder Beversstraat	Winkel-centrum Boswinkel*	Diverse bedrijven (hoofdzakelijk detailhandel en horeca)	1	Geluid, geur en gevaar	10 m	Nee
Wethouder Elhorststraat 112A	Café Het Boswinkel	Café	1	Geluid en gevaar	10 m	Nee
Wethouder Elhorststraat 112	Restaria Boswinkel	Cafetaria	1	Geur, geluid en gevaar	10 m	Nee
Wethouder Gerbertstraat 4	Profile Broeksema	Rijwielhandel en -reparatie	1	Geluid	10 m	Nee
Wethouder Gerbertstraat 6	Café de Sport	Café	1	Geluid en gevaar	10 m	Nee
Wethouder Gerbertstraat 6	Cleopatra	Pizzeria/grillroom		Geur, geluid en gevaar	10 m	Nee
Wethouder Gerbertstraat 10-10A	Tiptoo	Detailhandel schoenen	1	Geluid	10 m	Nee

Tabel 5.1: bedrijven in de omgeving van het perceel Wethouder Beversstraat 12

In het winkelcentrum zijn voornamelijk horecabedrijven en detailhandelsbedrijven gevestigd. Deze bedrijven worden ingedeeld in categorie 1. Met betrekking tot de aanwezige Jumbo Supermarkt kan nog worden opgemerkt dat boven deze supermarkt appartementen zijn gelegen. Deze liggen dicht bij de laad-/loslocatie van de supermarkt dan de nieuw te realiseren appartementen binnen het plangebied. De bestaande appartementen boven de supermarkt (Jumbo) zijn daarmee maatgevend en als eerste beperkend voor het laden/lossen bij de Jumbo.

Daarnaast valt Jumbo onder het Activiteitenbesluit. Daarin is bepaald dat maximale geluidsniveaus van het laden en lossen in de dagperiode (tussen 7 en 19 uur) niet beoordeeld hoeven te worden. Voor de Jumbo Supermarkten aan de Magnoliastraat 100, Kuipersdijk 118 en Schoolstraat 60 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de geluidsnormen. De activiteiten van de Jumbo worden niet belemmerd door de ontwikkeling in het plangebied.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

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

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

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

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12"

Het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" beoogt het planologisch mogelijk te maken dat het bestaande woonzorgcomplex kan worden vervangen door nieuwbouw. Door Lycens BV is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (project 2019-0310, versie 1.1 23 maart 2020). Het rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De resultaten en aanbevelingen van dit onderzoek zijn (samengevat) als volgt:

Resultaten grond

Op het westelijk terreindeel is sprake van een matige tot sterke verontreiniging met PCB in de bovengrond. De omvang van de matige tot sterke verontreiniging is voldoende in beeld. De omvang van de matige tot sterke verontreiniging wordt geschat op circa 105 m³ (circa 210 m² x 0,5 m¹). Hiervan is circa 70 m³ grond sterk verontreinigd met PCB (circa 140 m² x 0,5 m¹). Een directe oorzaak is niet bekend. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de verontreiniging voor 1987 is ontstaan. Aangezien het volumecriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond wordt overschreden is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De zorgplicht is niet van toepassing. De sterke verontreiniging met PCB vormt in principe een belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Buiten de sterke verontreiniging met PCB bevat de bovengrond hooguit licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en/of PCB. Deze gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate. Een directe oorzaak voor de verhoogde gehalten is niet bekend. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte gemeten. De licht verhoogde gehalten in de bovengrond vormen geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

De sterk met PCB verontreinigde grond bevat verder een gehalte aan PFOS groter dan de maximale waarde voor de functieklasse wonen/industrie. De met PCB verontreinigde grond is daarmee niet elders toepasbaar.

Resultaten grondwater

Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium, cis+trans en vinylchloride. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentratie aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. De verhoogde concentraties aan VOCI-componenten zijn niet eenduidig te relateren. Hoewel niet verwacht in het freatische grondwater zouden deze verband kunnen houden met de voormalige gasfabrieksterrein op ruime afstand ten oosten van de onderzoekslocatie. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarden in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Conclusies en vervolg naar aanleiding van resultaten

De sterke verontreiniging met PCB in de bovengrond op het westelijk terreindeel kan afhankelijk van de toekomstige terreinindeling een belemmering vormen voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). De overig aangetoonde bodemkwaliteit vormt hiervoor geen belemmering.

In het kader van de herontwikkeling van de locatie wordt geadviseerd de matige tot sterke verontreiniging met PCB (ca. 105 m3) voorafgaand aan de herontwikkeling te saneren. De te hanteren saneringsvariant is afhankelijk van de toekomstige terreinindeling. De sanering kan bestaan uit het wegnemen van de verontreinigde grond maar ook uit het wegnemen van contactmogelijkheden met verontreinigde grond, bijvoorbeeld door het aanleggen van een daartoe geschikte verharding (functioneel saneren). Na het wegnemen van de matige tot sterke verontreiniging of het wegnemen van de contactmogelijkheden daarmee, vormt de bodemkwaliteit geen belemmering meer voor het toekomstige gebruik van de locatie.

Bij het wegnemen van verontreinigde grond dient voorafgaand aan de sanering een saneringsplan opgesteld te worden. Dit saneringsplan dient ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Gemeente Enschede). Na instemming op het saneringsplan kan gestart worden met de sanering. De proceduretermijn hiervan kan oplopen tot 15 weken. De sanering dient uitgevoerd te worden door een BRL 7000 (protocol 7001) erkende aannemer en dient milieukundig begeleid te worden door een BRL 6000 (protocol 6001) erkend bureau.

Bij het wegnemen van contactmogelijkheden met verontreinigde grond, het zogenaamd functioneel saneren, zal ook een saneringsplan opgesteld moeten worden welke ter goedkeuring bij het bevoegd gezag ingediend zal moeten worden. Na akkoord kan gestart worden met de uitvoering daarvan. In dit geval zal op de locatie een sterke (rest)verontreiniging aanwezig blijven waarvoor nazorgverplichtingen gelden. Bij het toepassen van een verharding bestaat deze nazorgverplichting uit het in standhouden van de verharding. Werkzaamheden aan verharding en/of verontreinigde grond zijn niet zondermeer toegestaan en zijn meldingsplichtig bij het bevoegd gezag. Bij graafwerkzaamheden binnen de verontreiniging waarop nazorg van toepassing is zal voorafgaand aan de werkzaamheden een (deel)saneringsplan moeten worden opgesteld. Geadviseerd wordt hier rekening mee te houden.

Ten aanzien van de verhoogde gehalten aan PFAS wordt geadviseerd om op het moment van bodemsanering op basis van de op dat moment geldende wetgeving ten aanzien van PFAS na te gaan welke afzetmogelijkheden er bestaan. De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht tot sterk verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en PCB in grond en de licht verhoogde concentraties aan barium en VOCI in het grondwater.

Conclusie bodemkwaliteit

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

5.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar 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

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Burgemeester Van Veenlaan. Op de Burgemeester Van Veenlaan is de Wgh van toepassing. De Wgh is niet van toepassing op de overige in de directe omgeving van de locatie gelegen wegen, te weten de Weth. Beversstraat, Weth. Elhorststraat, en de Weth. Gerberstraat, omdat dit 30 km-wegen zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet, ondanks dat de Wgh niet van toepassing is, wel aandacht worden besteed aan het wegverkeerslawaaï van 30 km-wegen.

Toetsingskader

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

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

Voor situaties waarin de Wgh niet van toepassing is sluit de gemeente Enschede aan bij hetgeen is opgenomen in de Geluidnota Enschede, welke bij besluit van 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijk herzien) is vastgesteld.

Dit betekent dat voor de beoordeling van het geluid van 30 km-wegen wordt aangesloten bij de grenswaarden en systematiek van de Wgh en het hogere waardebeleid uit de Geluidnota. Volgens de Wgh bedraagt de voorkeurswaarde 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden toegestaan tot ten hoogste 63 dB. Het toestaan van een hogere waarde is pas mogelijk indien aangetoond wordt dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard), en voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Geluidnota.

Akoestisch onderzoek

Door K+ Adviesgroep is voor de te realiseren appartementen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Plan Wethouder Beversstraat 12 te Enschede; rapportnummer M19 708.401.1; d.d. 21 januari 2020'. Het rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Burgemeester Van Veenlaan en de Wethouder Gerberstraat op alle in het plangebied te realiseren appartementen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Vanwege het wegverkeer op de Wethouder Beversstraat en de Wethouder Elhorststraat wordt de voorkeursgrenswaarde van op de langs deze wegen te realiseren appartementen overschreden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt vanwege het wegverkeer op de Wethouder Beversstraat en Wethouder Elhorststraat ten hoogste respectievelijk 52 en 55 (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Daarmee wordt voldaan aan de ten hoogste toegestane waarde van 63 dB.

Onderzocht is of door middel van bron- en of overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting kan worden gereduceerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen onvoldoende effect hebben of bezwaren ontmoeten van onderhoudstechnische, civieltechnische, stedenbouwkundige of financiële aard. Daarmee wordt voldaan aan

de voorwaarden uit de Wgh voor het toestaan van een hogere geluidsbelasting.

In de Geluidnota is opgenomen dat alle woningen moeten beschikken over een gevel met een geluidsbelasting van 48 dB of lager. Deze voorwaarde is echter geen harde eis voor appartementen. Het merendeel van de appartementen zal echter wel een geluidluwe gevel hebben. Aan de voorwaarden uit de Geluidnota Enschede voor het toestaan van een hogere geluidsbelasting wordt voldaan.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is het noodzakelijk dat het binnenniveau in de appartementen niet meer dan 33 dB bedraagt. Op grond van het Bouwbesluit bedraagt de minimale gevelwering 20 dB. Dit betekent dat bij een cumulatieve geluidsbelasting van 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) of meer mogelijk extra gevelmaatregelen nodig zijn.

Uit bijlage IIb van het akoestisch onderzoek blijkt dat op diverse rekenpunten de cumulatieve geluidsbelasting meer dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt. Om aan het binnenniveau van 33 dB te voldoen is voor deze woningen een gevelwering van meer dan 20 dB nodig. Omdat de Wet geluidhinder niet van toepassing is kunnen geen hogere waarden worden vastgesteld, waardoor op grond van het Bouwbesluit ook geen aanvullende eisen aan de gevelwering kunnen worden gesteld. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen is nader onderzoek naar de geluidwering van de gevel noodzakelijk en worden in de regels van het bestemmingsplan aanvullende eisen voor de gevelwering opgenomen.

Conclusie wegverkeer

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wegverkeerslawaaai geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen dient wel extra aandacht te worden besteed aan de gevelwering van de appartementen.

Railverkeerslawaaai

Het plangebied van het bestemmingsplan voor de Wethouder Beversstraat 12 is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn.

Industrielawaaai

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

Luchtvaartlawaaai

Het plangebied van het bestemmingsplan voor de locatie Wethouder Beversstraat is niet gelegen in de nabijheid van het vliegveld Twente en ook niet binnen de geluidszone van het vliegveld.

Conclusie geluid

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen dient wel extra aandacht te worden besteed aan de gevelwering van de appartementen.

5.1.5 Luchtkwaliteit

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

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

Luchtkwaliteit en het plangebied “Wethouder Beversstraat 12”

In het onderhavige geval wordt het bestaande woonzorgpand aan de Wethouder Beversstraat 12 in Enschede gesloopt en vervangen door 87 appartementen. Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat

woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. De realisatie van 87 appartementen is daarmee zonder meer een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool 2019 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2018, 2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Er is geen sprake van een ligging binnen de zone van een op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen gezoneerde rijksweg of provinciale weg.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.1.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is. Bovendien wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen in het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" expliciet uitgesloten. Een nadere toetsing aan het Bevi en/of het BRZO kan daarmee achterwege blijven.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Bevb kan daarmee achterwege blijven.

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

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

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

Conclusie externe veiligheid

Het plan maakt geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk binnen risicocontouren. Geconcludeerd wordt dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Water

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

Hemelwater

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

Afvalwater

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

Oppervlaktewater

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

Grondwater en ontwatering

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

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

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

Afwatering

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

- Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse); opgemerkt wordt dat in dit geval een vloerpeil van 0,30 m boven straatpeil wordt geadviseerd (zie kop "Waterhuishouding en het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12")
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Waterhuishouding en het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12"

Het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" beoogt het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van het woonzorgcomplex Geert de Leeuwhuis aan de Wethouder Beversstraat 12. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het omliggende terrein wordt opnieuw ingericht met groen en parkeervoorzieningen. Omdat ook gebouwd gaat worden in de huidige openbare ruimte waarin zich een bestaande rioolleiding bevindt, wordt deze leiding verlegd.

Onderbouwing op basis van de te realiseren ruimtelijke ontwikkelingen

Afname verhard oppervlak

Het nieuwe plan leidt tot een afname van het verharde oppervlak. Het onverharde eigen terrein wordt met gazon, beplanting en bomen opnieuw ingericht.

Hemelwaterafvoer

Door de afname van verhard oppervlak wordt er minder water afgevoerd dan in de huidige situatie. Het regenwater dat afstroomt van de daken en verhard terreinoppervlak mag niet rechtstreeks op de riolering worden aangesloten. Er dient een tijdelijke waterberging te worden gerealiseerd ter grootte van 20 mm neerslag gerekend over het totale verhard oppervlak (dus verhard terreinoppervlak en daken). De nieuwe inrichting van het gebied is zodanig dat er in ruime mate mogelijkheden zijn voor het realiseren van voorzieningen als wadi's en/of groene daken. Hierdoor kan een groot deel van het regenwater in dit systeem worden geborgen. Lediging vindt plaats via infiltratie in de bodem of vertraagde afvoer naar oppervlaktewater of de riolering. Op basis van uitgevoerde grondboringen is geconstateerd dat infiltratie mogelijk is. Daarom zal het water eerst in de bodem moeten worden geïnfilteerd en mag bij een te groot aanbod aan regenwater een overloop plaatsvinden naar oppervlaktewater of riolering. In de directe nabijheid is geen oppervlaktewater aanwezig zodat deze afvoermogelijkheid vervalt. Wel ligt er een hemelwaterriool in de Wethouder Beversstraat en Londenstraat waarop het water vanuit de overloop kan worden geloosd. Dit kan door het regenwater bovengronds aan te bieden op de perceelsgrens.

Afvalwaterafvoer

De vuilwaterafvoer van de nieuwe bebouwing kan worden aangesloten op het bestaande vuilwaterriool. Wel

zal een deel van de riolering over enkele meters moeten worden verlegd in verband met de nieuwe locatie van de bebouwing.

Oppervlaktewater

In de directe nabijheid van de herontwikkelingslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Er wordt ook geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd.

Grondwater en ontwatering

De grondwaterstand kan met name in de winterperiode tot circa 50-100 cm onder maaiveld staan. Dit betekent dat het vloerpeil circa 30 cm boven het wegpeil moet liggen om er zeker van te zijn dat aan de vereiste ontwateringsdiepte wordt voldaan.

Afwatering

In de huidige situatie ligt het vloerpeil ruim 0,3 m boven het wegpeil. In de nieuwe situatie zal dat 0,3 tot 0,4 m zijn.

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

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

Beschermde natuurgebieden en het plangebied “Wethouder Beversstraat 12”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Wethouder Beversstraat 12” is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden “Aamsveen” is op minimaal 4,9 kilometer afstand van gronden die tot Natura 2000-gebied Aamsveen behoren gelegen. Dit Natura 2000-gebied bestaat voor ca. 50% uit stikstofgevoelige Habitattypen (bron: Aeries).

Er is een Aeriesberekening uitgevoerd (zie bijlage 8) Uit de rekenresultaten van Aeries-calculator is gebleken als gevolg van onderhavig project zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie en de vergunningverlening van het onderhavige project. De berekening is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

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

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

Beschermde soorten en het plangebied “Wethouder Beversstraat 12”

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een nieuwe woonzorgvoorziening op het perceel Wethouder Beversstraat 12 te realiseren.

Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling(en) mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is door Natuurbank Overijssel een verkennend ecologisch onderzoek (quicksan) uitgevoerd. Uit de onderzoeksrapportage (rapport nr. 2233, d.d. 6 november 2019) blijkt dat negatieve gevolgen op voorhand niet met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek (quicksan), kan de betekenis van het plangebied voor vleermuizen (incl. verblijfplaats), gierzwaluw (incl. nestplaats) en de egel (incl. winterrust-/rustplaats) niet vastgesteld worden. Omdat de soorten en de verblijfplaatsen beschermd zijn, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Dergelijk onderzoek dient uitgevoerd te worden, conform de daarvoor vastgestelde protocollen.

Het uitvoeren van nader soortgericht onderzoek is noodzakelijk.

Soortgericht nader veldonderzoek

Er is derhalve nader soortgericht onderzoek uitgevoerd naar de vleermuis, de gierzwaluw en de egel. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in de rapportage 'nader onderzoek vleermuis, gierzwaluw en egel Wethouder Beversstraat 12' (rapport nr. 2817, d.d. 8 oktober 2020). De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Samengevat zijn de resultaten van het onderzoek als volgt weer te geven: de voorgenomen herontwikkeling van het terrein aan de Wethouder Beversstraat 12 te Enschede leidt niet tot een aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen of van essentieel foerageergebied of een essentiële vliegroute. Voor de herontwikkeling van het terrein is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk ten aanzien van vleermuizen.

Er zijn geen nesten van de gierzwaluw in het plangebied vastgesteld. Er zijn in het plangebied geen egels waargenomen. Gelet op het ontbreken van waarnemingen, wordt geconcludeerd dat de egel geen vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezet.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

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

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

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

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

Het NNN en het plangebied "Wethouder Beversstraat 12"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. Het plangebied ligt op 2,4 kilometer afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

Conclusie NNN

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

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

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

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

In het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" is gekozen voor een specifieke bestemmingsregeling, aangezien er sprake is van een specifiek, concreet uitgewerkt plan.

Wijze van bestemmen

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

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

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

In paragraaf 7.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Wethouder Beversstraat 12" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan “**Wethouder Beversstraat 12**”.

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Maatschappelijk-zorginstelling (artikel 3)

De voor 'Maatschappelijk- zorginstelling' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. een zorginstelling;
- b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

Het begrip 'zorginstelling' is nader gedefinieerd. Middels een binnenplanse afwijking kunnen na nadere afweging, maatschappelijke basisvoorzieningen worden toegestaan. In artikel 11.2 zijn criteria benoemd die bij de afweging dienen te worden betrokken.

In het kader van het realiseren van een goed woon- en leefklimaat is in de bouwregels (artikel 3.2.1) een regel omtrent geluidwerende maatregelen voor de gevels van de zorgseenheden opgenomen. Voor bepaalde eenheden geldt dat extra geluidwerende maatregelen in de gevel nodig zijn om aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat te kunnen voldoen zodat het binnenniveau in de appartementen niet meer dan 33 dB bedraagt. In paragraaf 5.1.4 is hierop nader ingegaan. Er zijn binnen deze bestemming enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, in verband met de benodigde aanleg en instandhouding van de benodigde parkeergelegenheid en een aangetroffen verontreiniging aan de westzijde van het perceel.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 4)

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

6.3.2 Gebiedsaanduidingen

Archeologisch onderzoeksgebied b (artikel 8.1.1)

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied b" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m² en een verstoringdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

6.3.3 Overige aanduidingen en figuren

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

Bouwvlak:

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

Functieaanduidingen:

Functieaanduidingen worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een gedeelte van een bestemming nader in te kaderen. Zo kan met een functieaanduiding worden aangegeven dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde, functie is toegestaan of juist expliciet is uitgesloten. Bij functieaanduidingen gaat het vaak om het passend bestemmen van een aanwezige, niet (geheel) bij de bestemming passende functie, zoals bijvoorbeeld de functieaanduiding 'garageboxen' binnen de bestemming 'Wonen' om aan te geven waar binnen de woonbestemming garageboxen zijn toegestaan.

Daarnaast kunnen functieaanduidingen worden gebruikt om aan te geven dat op een bepaalde locatie binnen een bestemming functies op boven elkaar gelegen verdiepingen zijn toegestaan.

Bouwaanduidingen:

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

Maatvoeringsaanduidingen:

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

Figuur:

Een figuur is een bijzondere vorm van een aanduiding. Een figuur wordt doorgaans gebruikt voor de regeling van ruimtelijk relevante lijnverbindingen die niet goed door middel van een vlak verbeeld kunnen worden. Denk hierbij met name aan de as van de weg, een dwarsprofiel van een weg, de gevellijn (verplichte bouwgrens) en de hartlijn van een leiding.

6.3.4 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 5)

De anti-dubbeltelregel is een wettelijk voorgeschreven regel die bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen voor die grond buiten beschouwing blijft. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

algemene bouwregels (artikel 6)

In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen voor het realiseren van appartementen, het onderkelderen van gebouwen en terreinen, voor het bouwen van nutsvoorzieningen en bescherming van bomen.

algemene gebruiksregels (artikel 7)

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

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

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

algemene aanduidingsregels (artikel 8)

De algemene aanduidingsregels bevat de regels voor de diverse gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan. Gebiedsaanduidingen kunnen onder andere zijn opgenomen voor de bescherming van (mogelijk) in de bodem aanwezige archeologische waarden of voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of gebieden. Ook kunnen gebiedsaanduidingen zijn opgenomen voor de bescherming van milieugevoelige functies tegen milieuhinder (zoals geluids- of geurzones) of voor specifieke gebieden waar op termijn een transformatie naar een andere functie of bestemming is voorzien.

De in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduiding is beschreven in paragraaf 6.3.2 van deze toelichting.

algemene afwijkingsregels (artikel 9)

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

algemene wijzigingsregels (artikel 10)

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

algemene procedureregels (artikel 11)

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

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

6.3.5 Overige regels

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

Parkeren en laden en lossen (artikel 12.1)

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

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 12.2)

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

6.3.6 Flexibiliteit

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

Afwijkingsregels

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

Wijzigingsbevoegdheden

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

Afwegingskader

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

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

Woon- en leefklimaat:

Er dient rekening gehouden te worden met het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat, hierbij dient gelet te worden op:

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

Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:

- een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
- de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- de situering van gebouwen op het perceel.

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

Verkeersveiligheid:

Ter waarborging van de verkeersveiligheid moet rekening gehouden worden met:

- de toename van de verkeersintensiteit;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- benodigde uitzichthoeken van wegen;
- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veiligheid:

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is moet rekening gehouden worden met:

- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Voor de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- aanwezigheid van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten;
- de aanwezigheid en routing van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Milieusituatie:

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

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

Cultuurhistorische waarde:

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

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Aanvullend afwegingskader voor het stellen van eisen ter bescherming van bomen

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

6.4 Handhaving

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het doel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie op het perceel Wethouder Beversstraat 12 planologisch-juridisch vast te leggen.

De gronden in het plangebied zijn eigendom van initiatiefnemer. Daarnaast zijn gronden bij het initiatief betrokken die niet in eigendom zijn van initiatiefnemer, maar van de gemeente Enschede. Over het gebruik en de bijbehorende voorwaarden zijn nadere afspraken gemaakt in een anterieure exploitatieovereenkomst.

Exploitatieovereenkomst

De gebieden in het plangebied die geen gemeentelijk eigendom zijn worden in samenwerking met de gemeente Enschede door initiatiefnemer ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten zal verhalen middels het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer. Zodra de exploitatieovereenkomsten gesloten zijn zal daar overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro in de "Huis aan Huis" mededeling van worden gedaan.

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

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

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© November 2020, gemeente Enschede

