Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Blekerstraat Locaties 61 En 83

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Blekerstraat locaties 61 en 83

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 4
1.4 Vooroverleg 6

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Nieuwe situatie 9
2.3 Welstand 13

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets **15**
3.1 Toetsing aan relevant beleid 15
3.2 Toetsing aan de relevante milieuaspecten 17
3.3 Toetsing aan de relevante overige omgevingsaspecten 23
3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 28
3.5 Economische uitvoerbaarheid 28

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Bij de gemeente Enschede is een plan ingediend voor het realiseren van 18 woningen voor een tweetal locaties aan de Blekerstraat. Beoogd wordt om op beide locaties nieuwe woningen te realiseren. Voor de precieze ligging van het plangebied, zie paragraaf 1.2.

De huidige planologische regeling voor beide percelen laat een dergelijke ontwikkeling niet toe. Om woningbouw op beide locaties mogelijk te maken dient hiervoor een nieuw bestemmingsplan te worden vervaardigd. Het bestemmingsplan "Blekerstraat locaties 61 en 83" is daarvan het resultaat.

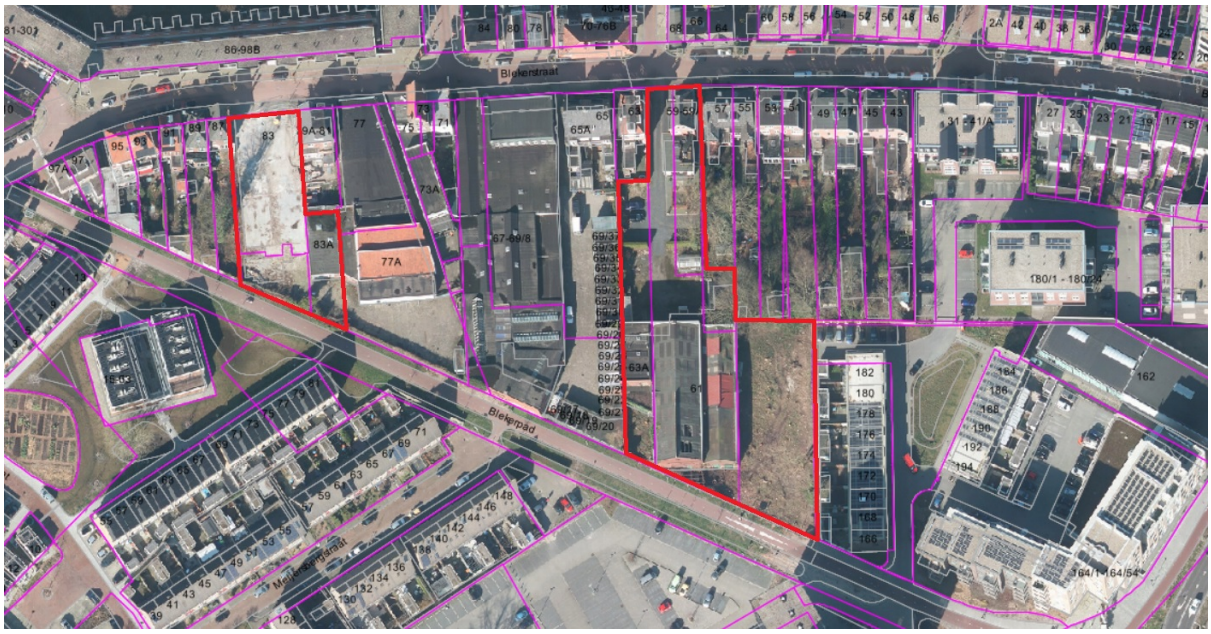
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan **"Blekerstraat locaties 61 en 83**" heeft betrekking op een tweetal locaties aan de Blekerstraat in de wijk 'Horstlanden-Veldkamp', een stadswijk gelegen in het binnensingelgebied van Enschede en ten zuidwesten van het stadscentrum. De locatie van het plangebied is grofweg aangeduid als de percelen Blekerstraat 61 en 83. Beide locaties betreffen binnenterreinen in het gebied dat aan de noordzijde begrensd wordt door de Blekerstraat en aan de zuidzijde door het tracé van de voormalige spoorlijn Enschede-Ahaus (Duitsland). Deze spoorlijn is sedert geruime tijd niet meer aanwezig en vervangen door een fietsverbinding tussen de Haaksbergerstraat aan de oostzijde en de Blekerstraat aan de westzijde van dit fietspad.

In onderstaande afbeeldingen (figuur 1.1 en figuur 1.2) is de ligging van het plangebied in haar omgeving en vervolgens (indicatief) de begrenzing van het plangebied op een recente luchtfoto aangegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied, ter plaatse van de 2 sterren



Figuur 1.2 Rode belijning geeft de globale begrenzing van het plangebied weer

Met de locatie Blekerstraat 61 worden in dit bestemmingsplan de volgende percelen bedoeld:

- Kadastrale gemeente Enschede, Sectie G, nr. 3509;
- Kadastrale gemeente Enschede, Sectie G, nr. 3510;
- Kadastrale gemeente Enschede, Sectie G, nr. 3701;
- Kadastrale gemeente Enschede, Sectie G, nr. 4677;
- Kadastrale gemeente Enschede, Sectie G, nr. 2665 (deels).

Voor deze locatie bestaande uit 5 percelen bestaat het plan om hier 14 nieuwe woningen te realiseren.

Met de locatie Blekerstraat 83 worden in dit bestemmingsplan de volgende percelen bedoeld:

- Kadastrale gemeente Enschede, Sectie G, nr. 3832;
- Kadastrale gemeente Enschede, Sectie G, nr. 4680;
- Kadastrale gemeente Enschede, Sectie G, nr. 4681;
- Kadastrale gemeente Enschede, Sectie G, nr. 3749.

Voor deze locatie bestaande uit vier percelen bestaat het plan om hier 4 nieuwe woningen te realiseren. Voor de preciese begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3 Geldende juridische regelingen

Naam bestemmingsplan	Beschrijving	Datum vaststelling

Horstlanden-Veldkamp 2010	Blekerstraat 61  Het plangebied heeft de bestemmingen Wonen en Bedrijf. Binnen de bestemming Bedrijf ligt, gelijk aan het bestemmingsvlak een bouwvlak. Binnen het aangegeven bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter en een maximum goothoogte van 5 meter. Binnen de bestemming Wonen ligt geen bouwvlak of specifieke functieaanduidingen. Over het gehele plangebied ligt de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied B".	24 januari 2011
	Blekerstraat 83  Het plangebied heeft de bestemming Maatschappelijk. Binnen het aangegeven bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter. Over het gehele plangebied ligt de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied B".	

Naast het bovenstaande bestemmingsplan gelden ook de volgende parapluplannen voor het plangebied:

Naam bestemmingsplan	**Beschrijving**	**Datum Vaststelling**

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)	Het paraplu-bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)" sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. Het plangebied heeft de gebiedsaanduidingen 'overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten' en 'overige zone - vuurwerk uitgesloten'.	18 november 2014
Cultuurhistorie	Dit plan bevat regels om cultuurhistorisch erfgoed te beschermen. Ter plaatse zijn op basis van dit bestemmingsplan geen regels opgenomen, waar dit bestemmingsplan rekening mee moet houden.	6 februari 2017
Onzelfstandige Bewoning Enschede 2022	Het parapluplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning. Het aandeel onzelfstandige bewoning kan van invloed zijn op de leefbaarheid van de buurt of de wijk. In combinatie met andere factoren, zoals een zwakke sociaal-economische structuur of de aanwezigheid van veel kwetsbare groepen of een diversiteit aan leefstijlen, komt het woon- en leefklimaat in bepaalde buurten en wijken in Enschede onder druk te staan. Regulering vindt plaats om concentratie van onzelfstandige bewoning tegen te gaan. Hiermee wordt voorkomen dat de druk op het woon- en leefklimaat en daarmee de druk op de leefbaarheid verder toeneemt voor zover de factoren een relatie hebben met onzelfstandige bewoning. De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. In de regels is een koppeling gemaakt met de beleidsregel, wat als toetsingskader dient voor aanvragen die betrekking hebben op onzelfstandige bewoning.	5 april 2023
Parkeren	Dit plan zorgt ervoor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' (of vervangende beleidsregel) van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied. De relevante regels zijn vertaald in voorliggend plan.	11 maart 2019
Kwalitatief sturen op appartementen 2022 / Kwalitatief sturen op appartementen	Dit plan reguleert de realisatie van appartementen. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van grondgebonden woningen mogelijk. Dit zijn geen appartementen. Wel worden de relevante regels uit het parapluplan vertaald in voorliggend bestemmingsplan, zodat in de toekomst niet zomaar nieuwe appartementen gerealiseerd kunnen worden.	30 januari 2023 / 30 september 2019

1.4 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.

Aangezien er met betrekking tot het bestemmingsplan geen belangen van het Rijk in het geding zijn is van vooroverleg met het Rijk afgezien.

Het bestemmingsplan “Blekerstraat locaties 61 en 83” maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van wettelijk vooroverleg voor deze instanties.

In het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied kunnen ook andere belangen spelen. Als gevolg zijn de erkende overlegpartners Waterschap Vechtstromen, wijkorgaan wijkraad Horstlanden-Veldkamp en de Veiligheidsregio gevraagd voor advies.

Van de binnengekomen reacties en het gemeentelijk commentaar daarop is een verslag vervaardigd, dat als bijlage 12 aan de plantoelichting is toegevoegd.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In paragraaf 1.2 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Het plangebied bestrijkt 2 locaties aan de Blekerstraat, namelijk grofweg aangeduid als nr. 61 en 83. Beide locaties worden hieronder afzonderlijk toegelicht.

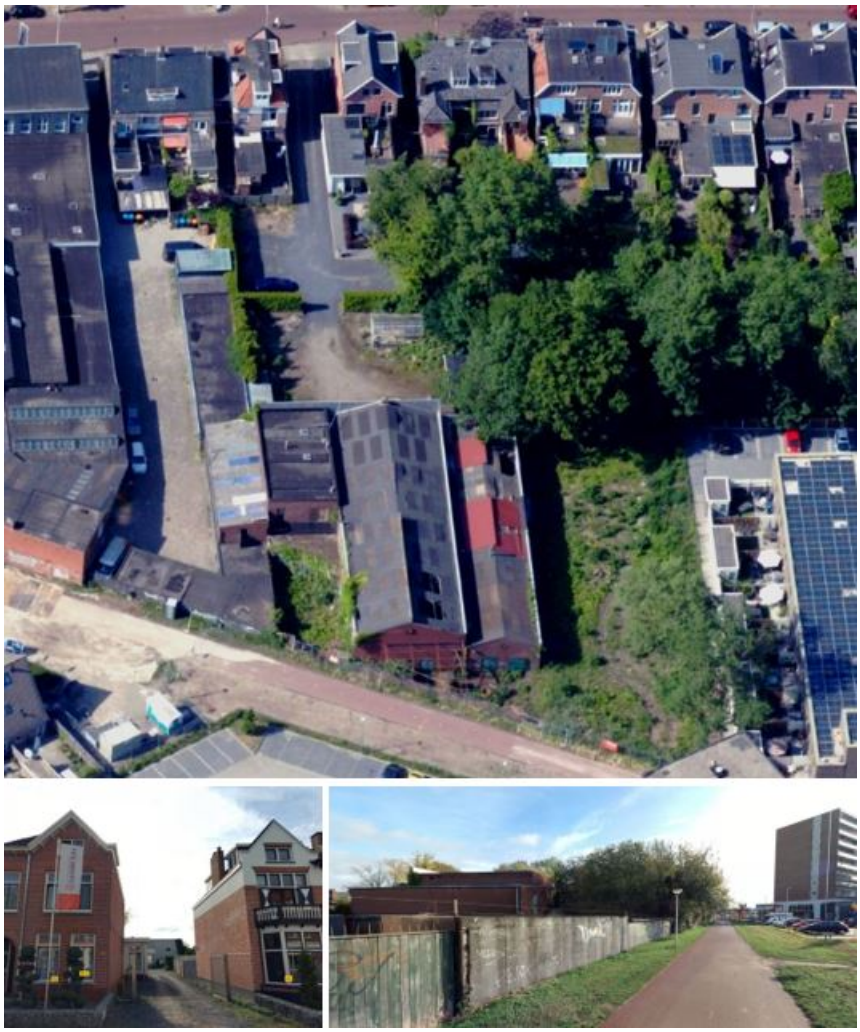
De wijk Horstlanden-Veldkamp is aan het einde van de 19e eeuw en aan het begin van de 20e eeuw ontstaan. De bebouwing concentreerde zich in eerste instantie langs de bestaande plattelandswegen, de tegenwoordige Emmastraat, Blekerstraat, Zwedeweg en Haaksbergerstraat. Rond de eeuwwisseling werden deze straten onderling verbonden door dwarsstraten. In dit gebied werden de eerste uitbreidingen van fabrieken en woningen gerealiseerd. De Emmastraat en de Blekerstraat zijn de historische dragers van de wijkdelen Horstlanden en Veldkamp, waarlangs zich oorspronkelijke lintbebouwing bevindt. Ook nu nog vervullen zij een belangrijke functie als dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur van die wijkdelen. De Emmastraat en Blekerstraat hebben een interessant profiel en een boeiend beloop door de krommingen in combinatie met de begeleidende straatwanden. Arbeiderswoningen, herenhuizen (uit het begin van de vorige eeuw en de dertiger jaren) en bedrijfsbebouwing wisselen elkaar af. Bijzondere hoekoplossingen in de bebouwing uit deze periode zijn typerend voor het bouwen in die tijd en worden als een bijzonder kenmerk en kwaliteit gezien.

Het plangebied ligt in een functioneel gemengd gebied met een overwegende woonfunctie, afgewisseld door maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel. Het plangebied wordt ontsloten via de Blekerstraat. Dit is een 30 km/uur weg. Aan de zuidzijde wordt het plangebied ontsloten voor langzaam verkeer met een fietspad.

Blekerstraat 61

In onderstaand figuur 2.1 is de situatie in het plangebied uit 2022 weergegeven. De bovenste foto geeft de locatie Blekerstraat 61 weer vanuit het zuiden. Het perceel ten oosten van de voormalige machinefabriek op perceel 61 is onbebouwd met lage begroeiing. Het plangebied kent een grote mate van verharding. Het plangebied beschikt niet over landschappelijke, natuurlijke of beschermwaardige bomen. Er is überhaupt geen bebouwing of noemenswaardige beplanting aanwezig.

Gezien de oorsprong van de eerste bebouwing op dit perceel uit de jaren 20 van de plaatfabriek heeft het perceel enige cultuurhistorische waarde. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over sporen, objecten en structuren die onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een gebied. Van belang is dat de identiteit van het gebied met de ontstaansgeschiedenis weerspiegeld wordt in de nieuwe invulling van het plangebied.



Figuur 2.1 Plangebied locatie Blekerstraat 61 in vogelvlucht en vanaf straatniveau

Blekerstraat 83

In onderstaand figuur is de huidige situatie in het plangebied weergegeven (bezien vanuit het zuiden). In de huidige situatie ligt het plangebied braak. Het plangebied beschikt niet over landschappelijke, natuurlijke waarden of beschermwaardige bomen. Er is überhaupt geen bebouwing of noemenswaardige beplanting aanwezig.

Hier stond het voormalige Rode Kruisgebouw. Er is vastgesteld dat het bestaande pand niet voor herontwikkeling kan worden gebruikt. De ontwikkelaar heeft het pand gesloopt.



Figuur 2.2 Plangebied locatie Blekerstraat 83 in vogelvlucht en vanaf straatniveau

2.2 Nieuwe situatie

Stedenbouwkundig

Blekerstraat 61

Het ontwerp voor Blekerstraat 61 bestaat uit de realisatie van 14 grondgebonden woningen. De woningen zullen uitgevoerd worden als rijenwoningen met 2 bouwlagen en kap. De industriële uitstraling van de voormalige machinefabriek op Blekerstraat 61 en uitstraling naar de Haaksbergerstraat heeft cultuurhistorische waarde die in het bouwplan terug zal moeten komen. De 14 woningen worden in 2 blokken van 7 woningen tegenover elkaar aan weerszijde van de ontsluitingsweg gerealiseerd, waarbij het oostelijk gelegen bouwblok een onderdoorgang heeft om via een achterompaadje de tuinen te bereiken.

De woningen worden ontsloten op de Blekerstraat via een nieuw te realiseren ontsluitingsstraat. Deze straat ligt haaks op de Blekerstraat en volgt de stedenbouwkundige structuur. De in-en uitrit gaan langs de woning op Blekerstraat 59/59a. Ten noorden en ten zuiden van de woningen zal aandacht zijn voor een groenvoorziening.


Blekerstraat
bestaande boom
aanbrengen poort
vloerpeil +37.40
vloerpeil +37.50
aanbrengen uitneembare afzetpaal
bestaande boom
Blekerpad

Figuur 2.3 Ontwikkeling Blekerstraat 61

Blekerstraat 83

Het plan betreft de realisatie van vier halfvrijstaande grondgebonden woningen, waarvan 2 woningen zijn gericht op de Blekerstraat. De overige 2 woningen zijn gesitueerd naar de nieuw aan te leggen ontsluitingsstraat die haaks ligt ten opzichte van en aansluit op de Blekerstraat. De woningen worden in hoogte uitgevoerd als 2 lagen met kap. De concept bouwtekening laat in de architectuur een verwijzing naar het verleden zien. Dit is oa weergegeven in dat de nieuwe bebouwing is uitgevoerd met een sheddak. Een sheddak is een dakvorm die vooral bij uitgestrekte fabriekshallen werd toegepast. Met ramen in de noordelijke schilden verkrijgt men een gelijkmatige inval van daglicht, wat bijvoorbeeld in de textielindustrie van belang was. De dekenfabriek van rond 1900 die ter plaatse aanwezig was, had deze dakvorm. De fabriek zelf had onvoldoende cultuurhistorische waarde om te behouden, de waardering lag in de industriële uitstraling en dakvorm. Deze elementen komen terug in het nieuwe ontwerp. De oorspronkelijke fabriek is dan ook basis voor het nieuwe ontwerp.

Onderdeel van dit deelgebied betreft ook de locatie Blekerstraat 83 A. Het perceel kent een maatschappelijke bestemming. Het huidige pand wordt echter gebruikt als opslag. Het voorliggend plan zal de planologische situatie in overeenstemming brengen met het geldende gebruik.


Blekerstraat
BLOK 1
BLOK 2
3753
3832
3749
3386
849
850
3748
4681
4680
3754
P


BLEKERHOF


impressie Blekerstraat
BLEKERHOF

Figuur 2.4 Ontwikkeling Blekerstraat 83

Verkeer en parkeren

Locatie Blekerstraat 61

De realisatie van 14 woningen vraagt om de mogelijkheid tot voldoende parkeerplaatsen. In de gemeentelijke parkeernota wordt voorgeschreven dat de 14 woningen die groter zijn dan 120 m2 een parkeernorm hebben van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen. Aan de noordzijde tussen de bestaande bebouwing aan de Blekerstraat en het bouwplan op locatie nr. 61 komen 11 parkeerplaatsen. Daarnaast komen 8 drive-in woningen, waarbij de parkeerplaats inpandig wordt uitgevoerd. Het bouwplan voorziet totaal in de realisatie van 19 parkeerplaatsen en heeft hiermee een tekort van 2 parkeerplaatsen.

Locatie Blekerstraat 83

Parkeren vindt plaats op eigen terrein achterop het perceel, naast de nieuw te realiseren zuidelijk gelegen bebouwing als ook in een parkeerkoffer voor 2 parkeerplaatsen aan de ontsluitingsstraat. Dit is ook afgebeeld in figuur 2.4. Er zijn 5 parkeerplaatsen voorzien. De parkeernorm voor woningen met een omvang groter dan 120 m2 is 1,5. Bij 4 woningen komt dat uit op een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen. Een enkele parkeerplaats zal initiatiefnemer koppelen aan de verkoop van de woning op perceel Blekerstraat 79 A. Hiermee ontstaat een tekort van 2 parkeerplaatsen.

Parkeerbalans

Uit de parkeermemo (zie bijlage 10) blijkt dat er een parkeeronderzoek is uitgevoerd in 2019. De zondagmiddag bleek het drukste moment te zijn. De parkeerbezetting op een zondagmiddag is 67%. Bij een parkeerbezetting van 90% wordt het als vol ervaren. Op het drukste moment (zondagmiddag) kunnen nog 10 geparkeerde auto's worden toegevoegd voor het als 'vol' wordt ervaren. Het tekort van 4 parkeerplaatsen over beide plangebieden kan in de openbare ruimte worden opgelost.

Ontsluiting

Het perceel zal op de Blekerstraat aangesloten worden met een inritconstructie, waardoor het verkeer van beide plangebieden voorrang zal moeten verlenen aan het verkeer op de Blekerstraat.

2.3 Welstand

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 dit bestemmingsplan geldt de welstandsidentiteit 'Dorpse linten' en 'Verborgen enclaves'. In figuur 2.5 is de identiteit Dorpse Linten in het paars afgebeeld. De identiteit volgt daarin de Blekerstraat. In het geel is de identiteit 'Verborgen enclaves'.

Dorpse linten (paars)

In de Middeleeuwen was Enschede een kleine kern, door een spinnenweb van lange zandpaden verbonden met de buurtschappen in de omgeving. Door de eeuwen heen werden langs deze zandpaden huizen en bedrijfjes gebouwd. Zo groeiden ze uit tot lange linten aaneengesloten bebouwing. Inmiddels zijn de linten ingesloten in de stad, maar als zodanig nog steeds goed herkenbaar. De bebouwing kenmerkt zich door een grote variatie in bouwstijlen en materialen. Elk pand is anders. Tegelijkertijd vertoont de bebouwing binnen een lint overeenkomst in hoogte en type. De panden zijn allemaal hoger dan breed en hebben meestal twee lagen, al dan niet met een kap. De voordeuren zijn op straatniveau, de voorgevels hebben ramen. Een belangrijk kenmerk is ook dat de meeste panden direct aan de straat staan. In een paar linten komen panden voor die wat van de rooilijn af staan en een voortuintje hebben. Door dit alles bieden de linten een gevarieerd, maar samenhangend beeld en een levendige, maar ontspannen sfeer. Kortom, ze hebben nog steeds een dorps karakter.

Verborgen enclaves (geel)

Enschede is opgebouwd uit een structuur van lange dorpse linten met aaneengesloten bebouwing. Een verborgen enclave ligt, zoals de naam al aangeeft, verborgen achter de bebouwing van deze dorpse linten. De linten bevatten veel midden- en kleinbedrijven. De verborgen enclaves hebben een functionele uitstraling. Er is weinig bewuste aandacht voor architectuur of detaillering, ook al kan de bebouwing monumentaal, typerend voor een tijdvak of in een bepaalde stijl zijn uitgevoerd. Het terrein bevat geen groen en ziet er vaak rommelig en soms verpauperd uit. De verborgen enclaves zijn meestal ingesloten door (achterkanten van) bebouwing. Bij stadsvernieuwing of inbreiding van bestaande wijken worden de bedrijfjes vaak niet gehandhaafd. Een aantal enclaves heeft zo in de loop van de tijd een andere functie gekregen: parkeergarage, woning, speeltuin of school.

Voor iedere welstandsidentiteit is een folder opgesteld met criteria en aanbevelingen voor bouwplannen. De welstandskaart met de bijbehorende folders van de welstandsidentiteiten is onder andere te raadplegen via de website https://www.enschede.nl/spreekuur-welstand. De ontwikkeling past binnen de ter plaatse geldende welstandsidentiteit. Een wijziging van de Welstandsnota is niet nodig.



Figuur 2.5 Welstandsidentiteiten (bron: Welstandskaart)

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan relevant beleid

3.1.1 Regels van het Rijk

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Het voorliggend plan betreft een lokaal plan gelegen in bestaand stedelijk gebied. Er zijn op rijksniveau geen belangen benoemd die rechtstreekse doorwerking hebben in het plangebied.

3.1.2 Provinciale regels

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. 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. 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 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. Voor het ontwikkelingsgebied geldt de laag: "Sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit". De volgende bepalingen zijn hierbij van belang.

Artikel 2.1.2: Principe van concentratie

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

De voorliggende ontwikkeling komt voort uit een lokale concrete behoefte naar woonruimte. De woningbouwlocatie is gelegen in het centrum van een stedelijke omgeving. Het voornemen is dan ook in overeenstemming dit artikel.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

De ontwikkeling is gesitueerd op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het voldoet daarmee aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid

In de toelichting op bestemmingsplannen waarin provinciale belangen in geding zijn wordt aannemelijk gemaakt dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt en die niet bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik, toekomstbestendig zijn en dus:

- de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden;
- ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

De locatie is in verval geraakt, een nieuwe invulling draagt bij aan de toekomstbestendigheid. De ontwikkeling vervult de behoefte naar uitbreiding van de woningvoorraad van de gemeente Enschede.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingsperspectief

In het kader van de toelichting wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. De locatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Binnen het ontwikkelingsperspectief is ruimte voor een verscheidenheid aan functies, waarvan (nagenoeg zelfstandig) wonen er één is. Transformatie van bestaande functies moet een bijdrage leveren aan het vitaal en aantrekkelijk houden en versterken van de verschillende milieus, waarbij er kansen zijn te anticiperen op onder meer klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren).

De voorliggende ontwikkeling betreft herstructurering- transformatie van binnenstedelijk gebied. De ontwikkeling draagt op deze manier bij aan het vitaal en aantrekkelijk houden van de omgeving. Verder draagt het bij aan het voorzien in voldoende woningen. De plannen doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor de omgeving. In het kader van het anticiperen op klimaatverandering is een minimale waterbergingseis in dit bestemmingsplan opgenomen. Het voornemen is in overeenstemming met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In navolgende motivering is beschreven dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de provinciale gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken zijn beschreven in meerdere lagen. Voor het plangebied zijn de volgende lagen van belang:

a. Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in de Natuurlijke laag van de gebiedskenmerken "Dekzandvlakte en ruggen". De ambitie van de provincie in deze gebieden is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan onder andere worden bereikt door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Voorgeschreven is een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het huidige reliëf. Het planvoornemen zal dit niet wijzigen.

b. Stedelijke laag

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900-1955'. De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Het voorliggende initiatief is in overeenstemming met dit gebiedskenmerk. De ontwikkeling voegt zich qua korrelgrootte, hoogte en omvang als geheel binnen de bestaande bebouwing. In overeenstemming met het gebiedstype zal de bebouwing een eigen uitstraling krijgen die aansluit bij de ontstaansgeschiedenis van het gebied uit de periode van de textielindustrie.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

De ontwikkeling betreft een in hoofdzaak een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn mogelijk, mits de behoefte aan deze woningen is aangetoond en het woningaantal past binnen de woningbouwafspraken. De behoeftebepaling vindt naast de provinciale omgevingsverordening ook in de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 tweede lid Besluit ruimtelijke ordening) als ook de gemeentelijke Woonvisie zijn grondslag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ralisatie van totaal 18 grondgebonden woningen in bestaand stedelijk gebied. Dit project betreft vanwege de woningbouw een stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Woonvisie Enschede is in 2019 vastgesteld en sindsdien jaarlijks geactualiseerd. Deze woonvisie is opgesteld om duidelijkheid te geven over de Enschedese woonopgave. De woonvisie is recent op 3 april 2023 geactualiseerd. De woonvisie maakt onderdeel uit van de regionale Woondeal Twente. Voor Enschede geldt een ambitie tot realisatie van 9.300 woningen, waarvan volgens de

voortgangsrapportage 7.758 woningen bestaan uit zachte en harde plancapaciteit. Het plan aan de Blekerstraat maakt onderdeel uit van de zachte plancapaciteit, waar dus rekening mee gehouden is. Zelfs als dat niet het geval is, biedt de ambitie tot realisatie van 9.300 woningen in verhouding tot de plancapaciteit voldoende ruimte om 18 woningen toe te voegen. De woningen binnen dit project passen dan ook binnen de regionale woningbouwbehoefte.

Dit plan zet in op de doelen vanuit de gemeentelijke Woonvisie. Namelijk een goed aanbod van woningen en een aantrekkelijke wooncarrière realiseren voor gezinnen met midden en hoge inkomens. De toevoeging van deze woningen draagt bij aan één van de vijf strategische opgaven van de stad: het aantrekken en vasthouden van talent. Het plan voorziet in de woningbehoefte, omdat 18 grondgebonden woningen in de koopsector worden toegevoegd. Met de bouw van deze grondgebonden woningen wordt ingezet op doorstroming op de woningmarkt.

Conclusie

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

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Water- en klimaatadaptatieplan gemeente Enschede 2022-2026

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

De nieuwe norm is van toepassing op het plangebied en is als planregel in dit bestemmingsplan opgenomen.

Woonvisie

De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. In de Woonvisie staan belangrijke thema's omschreven zoals het vasthouden van 'talent' en 'werken aan de inclusieve samenleving'. In paragraaf 3.1.2 onder "Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen" is de woningbouwbehoefte ook toegelicht.

3.2 Toetsing aan de relevante milieuaspecten

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 "Blekerstraat locaties 61 en 83" getoetst aan de belangen van milieu, water, natuur en cultuurhistorie en archeologie.

3.2.1 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 een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Het bestemmingsplan 'Blekerstraat locaties 61 en 83' heeft tot doel de realisatie van 18 grondgebonden woningen (twee-onder-één-kap en rijenwoningen) in een bestaand stedelijk gebied. 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.

3.2.2 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 "Blekerstraat locaties 61 en 83" 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.

Op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009), is van de aanwezige bedrijven en voorzieningen rondom het plangebied de milieucategorie bepaald op basis van een rustige woonwijk. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plangebied is, gezien de verschillende functies in de directe omgeving van het plangebied, gelegen is in een gemengd gebied. Volgens de VNG-brochure kunnen de richtafstanden voor een 'rustige woonwijk', zonder dat dit ten koste gaat van het bestaande woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Dit betekent dat voor de in deze toegestane hindercategorieën 1 en 2, in de gemengde gebieden, afstanden gelden van resp. 0 en 10 meter.

Adres	Omschrijving activiteit	Cat.	Milieuaspect	Indicatieve afstand rustige woonwijk	Afstand tot plangebied	Invloed op plangebied
Blekerstraat 59-59A	Fysiotherapie-praktijk	1	Geluid	10 m	0 m	Nee
Blekerstraat 66-69	Verkoop keukens en badkamers	1	Geluid	10 m	15 m	Nee
Blekerstraat 67-69	Het pand wordt gebruikt voor de opslag van materialen voor een bedrijf voor gevel- en dakreiniging.	2	Geluid	30 m	Ca. 14 m	Ja
Blekerstraat 83A	Opslagruimte voor privégebruik		n.v.t. (privé-gebruik)	n.v.t.	n.v.t	n.v.t.
Blekerstraat 77	Hoofdzakelijk opslag (opslag van apparatuur zoals airco's en andere elektrische apparaten). Incidenteel worden reparaties uitgevoerd.	2	Geluid	30 m	Ca. 9 m	Ja
Blekerstraat 77A	Muziekoefenlokaal	2	Geluid	30 m	Ca. 9 m	Ja

Figuur 3.1 Tabel inventarisatie omliggende bedrijven

Uit de inventarisatie volgt dat 3 bedrijven binnen de invloedsfeer van het plangebied liggen. Dit zijn de bedrijven gevestigd op Blekerstraat 67-69, 77 en 77A. Het perceel 83 A heeft in het geldend bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming met een toegestane richtafstand van 30 meter. Echter deze locatie maakt onderdeel uit van het plangebied en zal de planologische situatie in overeenstemming worden gebracht met het feitelijk gebruik, namelijk ten behoeve van opslag.

Blekerstraat 67-69

De bebouwing op Blekerstraat 67-69 loopt door van de Blekerstraat naar het fietspad Blekerpad. Aan de zijde van Blekerstraat heeft het perceel de bestemming Detailhandel en achterop (richting het fietspad) heeft het de bestemming Bedrijf. De bedrijvigheid die binnen de invloedsfeer van het plangebied valt, ligt achterop het perceel en heeft de bestemming Bedrijf met toegestane activiteiten van maximaal milieucategorie 2. Het betreft een opslagbedrijf in materialen voor reiniging. De richtafstand van 30 meter kan met een trede verlaagd worden in een gemengd gebied naar 10 meter. Met een kortste afstand tot het plangebied van circa 14 meter vallen de hinderlijke gevolgen van de aanwezige bedrijfsactiviteiten buiten het plangebied. De bedrijfsactiviteiten op het perceel Blekerstraat 67-69 leiden niet tot nader onderzoek.

Blekerstraat 77

Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming met toegestane activiteiten van maximaal milieucategorie 2. In een gemengd gebied hoort hier een afstand bij van 10 meter. De bedrijfsactiviteiten kunnen op een afstand van 8 tot 9 meter van het plangebied plaatsvinden. Daarmee dient aangetoond te worden in hoeverre er sprake is van een

goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren woningen. Hoewel de hinder van de toegestane activiteiten het plangebied overlapt is dit geen reden tot nader (geluids)onderzoek. De resterende 1 tot 2 meter van de richtafstand van 10 meter valt namelijk niet over een gevoelige invulling van de bestemming. Ter plaatse is een ontsluitingsweg voorzien. In de planregels zal er rekening mee gehouden worden dat er geen gevoelige functie kan komen.

Blekerstraat 77 A

Op dit perceel was de Schuttershoes Stadsharmonie gevestigd. Op dit perceel is recent een vergunningsvraag doorlopen voor de realisatie van 2 woningen met kantoorfunctie.

Dit bestemmingsplan neemt het plangebied op indien de procedure is doorlopen. De maatschappelijke bestemming ter plaatse zal dan vervallen.

Verder zijn er rondom het plangebied geen bedrijven aanwezig of planologisch mogelijk die van invloed zouden kunnen zijn op het woon- en leefklimaat binnen 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.

3.2.3 Geluidhinder

Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet naast de geluidsbronnen waar de Wet geluidhinder betrekking op heeft ook aandacht worden besteed aan andere relevante geluidsbronnen (o.a. 30 km-wegen) waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

Akoestisch onderzoek

Om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting die de nieuwe woningen zullen ondervinden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport dat als bijlage 2 bij deze plantoelichting is gevoegd.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan "Blekerstraat locaties 61 en 83" ligt aan de Blekerstraat. Voor deze weg geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur. Het onderzoek ziet ook toe op de Mina Krusemanstraat, Pyrmontstraat en de Waldeckstraat.

Wettelijk kader

In artikel 74 van de Wgh is bepaald dat zich aan weerszijden van een weg een zone bevindt. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. De zonering geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur.
Volgens artikel 76a/77 van de Wgh moet bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan of een projectbesluit, waarin nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, binnen onderzoekszones van wegen, als bedoeld in artikel 74 van de Wgh, akoestisch onderzoek worden verricht.

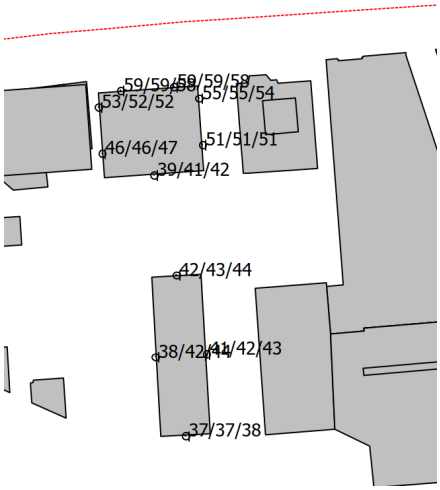
Op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen in stedelijk gebied bedraagt de voorkeurswaarde 48 dB (respectievelijk artikel 82, eerste lid Wgh en artikel 3.1, eerste lid Bgh). Indien deze waarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden verleend tot ten hoogste 63 dB (artikel 83, tweede lid Wgh en artikel 3.2, tweede lid, onder b Bgh).

Op de geluidsgevoelige bestemmingen die met het bestemmingsplan "Blekerstraat locaties 61 en 83" mogelijk

worden gemaakt is de Wgh niet van toepassing omdat de in de nabijheid van het plangebied gelegen 30 km-wegen op grond van de Wgh geen zonering hebben. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de geluidsbelasting vanwege 30 km-wegen wel worden beschouwd. De gemeente Enschede sluit bij de beoordeling van het geluid van 30 km-wegen aan bij de grenswaarden en systematiek van de Wet geluidhinder en het hogere waarde beleid uit de Geluidnota.

Onderzoeksresultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Blekerstraat bedraagt de geluidsbelasting op de noord en oostgevelskavelgrens aan de Blekerstraat 83 de maximale toegestane 53 dB overschrijdt. Daarmee wordt voor het wegverkeerslawaai voor deze gevels niet voldaan aan het maximale binnenniveau van 33 dB. Extra geluidwerende voorzieningen zijn voor deze gevels noodzakelijk. In de planregels zal ter plaatse als voorwaardelijke verplichting een geluidsisolatie van tenminste 26 dB worden voorgeschreven. In figuur 3.2 is zichtbaar welk deel van de gevel aan de noord- en oostzijde de geluidsbelasting van 53 dB wordt overschreden.



Figuur 3.2 locatie Blekerstraat 83

De geluidbelasting op de geplande woningen ten gevolge van het parkeren ten zuiden van het plangebied, voldoen aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor de dag- avond en nachtperiode van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A).

Parkeerplaats Veldkampflat en bezoekers van o.a. Fysiofit, Podofit en Van Dijk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook aandacht te worden besteed aan relevante geluidsbronnen die niet vallen onder de geluidswetgeving voor wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtvaartlawaai. Ten zuiden van het plangebied is een parkeerterrein gelegen die op grond hiervan nader moet worden onderzocht.

Wettelijk kader

Om in beeld te brengen wat het geluidniveau ten gevolge van de parkeerplaats is, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Munsterhuis Geluidsadvies. De bevindingen zijn weergegeven in het rapport "Plan woningen Blekerstraat 61/Blekerstraat 83", projectnummer 23.015 d.d. 14 augustus 2023 (zie bijlage 2).

Het parkeerterrein is in gebruik door de bewoners van de Veldkampflat en de bezoekers van o.a. Fysiofit, Podofit en Van Dijk mondhygiënist. Omdat meerdere gebruikers van, het voor derden afgesloten, terrein gebruik kunnen maken is het geluid van het terrein niet toe te wijzen aan één inrichting c.q. gebruiker. Vandaar dat het parkeerterrein, in tegenstelling tot wat in het akoestisch onderzoek wordt gesteld, niet wordt beschouwd als een inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het geluid van het parkeerterrein wordt daarom beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Bij toetsing aan goede ruimtelijke ordening wordt getoetst aan geldende wet- en regelgeving, dan wel gemotiveerd ervan afgeweken.

Onderzoeksresultaten

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat op de zuidgevel van de woningen aan het Blekerpad een equivalent geluidniveau gaat heersen van maximaal 49, 45 en 38 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50-45-40 dB(A) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en zal bij een standaard gevelwering conform het Bouwbesluit voldaan worden aan het binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde.

Voor het maximale geluidsniveau is het hoogst berekende geluidniveau op de gevel 63 dB(A) ten gevolge van het parkeren op de meest noordelijke parkeerplaatsen. Hiermee wordt in de dag- en avondperiode voldaan aan de standaardwaarde van respectievelijk 70 en 65 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit. In de nachtperiode wordt de standaardwaarde met maximaal 3 dB(A) overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening van 65 dB(A) in de nachtperiode. Deze geluidniveaus zijn acceptabel omdat deze:

- niet frequent optreden (alleen t.g.v. de bewoners van de Veldkampflat);
- veelal lager zullen zijn vanwege de grotere afstand van de parkeerplaats bij de ingang van de flat;
- het bestaande parkeerplaatsen betreft;
- afschermende voorzieningen niet wenselijk zijn;
- geluiden als het dichtslaan van portieren niet vreemd zijn in de bebouwde kom;
- er geen klachten bekend zijn afkomstig van bewoners van woningen die op kortere afstand van het parkeerterrein zijn gelegen.

Voor het plan geldt dat elke woning kan beschikken over een geluidluwe buitenruimte waar wordt voldaan aan de standaardwaarde voor wat betreft het equivalente en piekgeluidniveau uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan is niet gelegen langs de op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn (Enschede-Gronau).

Industrielawaai

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

Luchtvaartlawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt niet binnen de geluidszone of in de nabijheid van het vliegveld Twente.

3.2.4 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. De nadruk op het bodembeleid in Nederland ligt op de mogelijkheden die de bodem en ondergrond biedt om een locatie te gebruiken. Daaronder vallen ook eventuele bodemverontreinigingen. Drie aspecten om te komen tot een veilig en gezond gebruik van de bodem en ondergrond staan daarbij centraal:

1. Het voorkomen van een nieuwe bodemverontreiniging of aantasting van de bodem en ondergrond.
2. Het beheren en/of functiegericht saneren van een bodemverontreiniging bij het wijzigen of toekennen van een functie.
3. Het beheren van overige bodemverontreinigingen. Dit geldt met name voor locaties waar de functie en/of bestemming niet wijzigt, maar waar door vroegere activiteiten een bodemverontreiniging is ontstaan.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem speelt een rol om vast te stellen of een bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is. Dit is geregeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De Wet bodembescherming kan hierop eveneens van toepassing zijn. Bijvoorbeeld bij de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Uit bodemonderzoeken is gebleken dat de bodem op de locaties Blekerstraat 83 en Blekerstraat 61 verontreinigd zijn. Hieronder wordt per locatie de situatie beschreven:

Blekerstraat 61

Op de locatie Blekerstraat 61 wordt op het moment van het schrijven van deze tekst een bodemsanering uitgevoerd. Het doel is om de bodem ter plaatse van de woonfunctie geschikt te maken voor wonen. Ook wordt gesaneerd bij de strook met kabels en leidingen. Onder de weg mag de verontreiniging blijven zitten, vanuit het aspect functioneel

saneren.

Blekerstraat 83

Op deze locatie is een bodemsanering uitgevoerd. Per brief is daar op 4 april 2023 (kenmerk B-2021-0163-02 2300026792) mee ingestemd. Dat betekent dat de locatie door de uitvoering van de bodemsanering geschikt is verklaard voor de functie wonen.

Conclusie

De aangetoonde verontreinigingen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Op de locatie Blekerstraat 83 is de bodem inmiddels geschikt gemaakt voor een woonfunctie. Op de locatie Blekerstraat 61 is men daar al mee bezig.

3.2.5 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.

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

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

Luchtkwaliteit en het plangebied “Blekerstraat locaties 61 en 83”

Met het bestemmingsplan wordt de bouw van 18 grondgebonden woningen aan de Blekerstraat te Enschede mogelijk gemaakt.

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 18 woningen is daarmee zondermeer 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 2021 blijkt dat op het plangebied voor het zichtjaar 2030 aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie luchtkwaliteit

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit (art 5.16 WM, lid 1 onder b) is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.6 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.

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 of in de directe nabijheid daarvan zijn geen

bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is. Bovendien is geen vestiging van risicovolle inrichtingen mogelijk in het bestemmingsplan. 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 of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Bevb kan daarmee actherwege blijven.

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

De basis van de regelgeving voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Binnen het plangebied in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen, spoorwegen of waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Een nadere toetsing aan het Basisnet Weg, het Basisnet Water en het Basisnet Spoor kan daarmee achterwege blijven.

Gebruik van luchthavens

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt hemelsbreed op circa 6 kilometer van het vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

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

3.3 Toetsing aan de relevante overige omgevingsaspecten

3.3.1 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

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.

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

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. In het buitengebied is niet overal in de openbare ruimte een systeem aanwezig voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA), al dan niet met een helofytenfilter, worden ingericht.

Oppervlaktewater

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

Grondwater en ontwatering

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

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

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

Afwatering

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

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

Waterhuishouding en het plangebied “Blekerstraat locaties 61 en 83

- toename verhard oppervlak

Blekerstraat 79-83

De locatie Blekerstraat 79-83 was in de oude situatie volledig verhard door bedrijfshallen en door verharding rondom deze hallen. In de nieuwe situatie is het gebied voor ongeveer 2/3 verhard en 1/3 onverhard. Het verhard oppervlak neemt met ongeveer 300 vierkante meter af.

Blekerstraat 61

De locatie Blekerstraat 61 is in de huidige situatie voor minder dan de helft verhard. In de nieuwe situatie is het gebied voor ongeveer 2/3 verhard en 1/3 onverhard. Het verhard oppervlak neemt met ongeveer 800 vierkante meter toe. Een deel van de nieuwe verharding wordt uitgevoerd in grasbetonstenen.

- hemelwaterafvoer en afwatering

Blekerstraat 79-83

In het plan wordt regenwater afgevoerd naar een nieuw aan te leggen schoonwaterriool. Dit riool staat in verbinding met voorzieningen waarin water tijdelijk opgeslagen kan worden voordat het vertraagd afvoert naar het rioolsysteem in de Blekerstraat. Het systeem voorziet in een waterberging van 20 liter per vierkante meter aangesloten verhard oppervlak. Het plan biedt mogelijkheden voor waterberging onder de openbare weg, private parkeerplaatsen en openbare parkeerplaatsen.

Blekerstraat 61

In het plan wordt regenwater afgevoerd naar een nieuw aan te leggen schoonwaterriool. Dit riool staat in verbinding met voorzieningen waarin water tijdelijk opgeslagen kan worden voordat het vertraagd afvoert naar het rioolsysteem in de Blekerstraat. Het systeem voorziet in een waterberging van 55 liter per vierkante meter aangesloten verhard oppervlak. Het plan biedt mogelijkheden voor waterberging onder de openbare weg, private parkeerplaatsen en openbare parkeerplaatsen.

Bij extreme neerslagsituaties, wanneer het hemelwatersysteem overbelast raakt, kan hemelwater via het oppervlak stromen naar de openbare ruimte. In het maaiveldontwerp moet geborgd worden dat dit niet bij kelders of andere kwetsbare objecten kan komen. Het hemelwater stroomt bij voorkeur oppervlakkig af naar de waterbergende voorziening. Hierin wordt het hemelwater (tijdelijk) geborgen. De voorziening dient binnen 24 uur weer leeg te zijn. Vanuit de waterbergende voorzieningen kan het hemelwater infiltreren en/of vertraagd worden afgevoerd naar en nieuw aan te leggen hemelwaterriool. De huidige plannen voorzien hierin.

- afvalwaterafvoer

Binnen het plangebied wordt het vuilwater vanuit de woningen aangesloten op een nieuw aan te leggen vuilwaterriool. Het nieuwe vuilwaterriool wordt aangesloten op het bestaande gemengd riool in de Blekerstraat. De gevolgen van extra afvalwateraanbod zijn, gezien de huidige capaciteit van de riolering, zeer beperkt.

- oppervlaktewater

In het plangebied liggen geen watergangen en werkzaamheden vinden niet plaats binnen de beschermingszone van de primaire watergang. Aan de zuidzijde van het plan ligt de recent aangelegde Zuiderspoorbeek.

- grondwater en ontwatering

Uit de resultaten van de metingen in de directe omgeving kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde doorlatendheid varieert van 0,5 tot 1 m/dag. De metingen zijn uitgevoerd in de zandige bodem boven de grondwaterstand. De doorlatendheid van de zandlagen wordt daarmee beschouwd als “matig”. Het terrein is vanuit dat oogpunt van nature beperkt geschikt voor infiltratie. Het plan voorziet in het bergen en vertraagd afvoeren van regenwater. Infiltratie vindt enkel plaats via onverhard en half-verhard oppervlak. Hierdoor wordt een verhoogd effect op de grondwaterstand tegengegaan.

Op basis van de maatgevende grondwaterstanden van het grondwatermeetnet, het verwachtte stromingspatroon en de metingen nabij de onderzoek locatie is bepaald dat binnen de plangebieden wordt voldaan aan de gewenste ontwateringshoogtes.

Blekerstraat 79-83

De gemiddeld hoogte grondwaterstand (GHG) voor de ontwikkeling Blekerstraat 79-83 ligt op NAP +35,60 meter. Vloerpeilen van de nieuwe woningen liggen tussen NAP 36,60 en NAP 36,70 meter en het wegpeil ligt tussen NAP 36,40 en NAP 36,50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal gewenste ontwatering. De nieuwe hoogten van het plangebied sluiten aan bij de bestaande hoogtes en de hoogtes in de directe omgeving van het plangebied.

Blekerstraat 61

De gemiddeld hoogte grondwaterstand (GHG) voor de ontwikkeling Blekerstraat 61 ligt op NAP +35,90 meter. Het vloerpeil van de nieuwe woningen liggen op NAP 37,40 en NAP 37,50 meter en het wegpeil ligt tussen NAP 36,60 en NAP 37,20 meter. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal gewenste ontwatering.

De nieuwe hoogten van het plangebied sluit aan bij de nieuwbouw aan de oostzijde. De tuinen aan de noordwestzijde van het plangebied, aan de Blekerstraat, liggen in een laagte. Het nieuwe bouwplan voorziet in een afwateringsmogelijkheid van deze tuinen.

Ten westen van het plangebied liggen bestaande garageboxen welke lager liggen dan de tuinen van het

nieuwbouwplan. Het hoogteverschil wordt middels een keermuur overbrugd. Omdat het ophogen van het maaiveld kan zorgen voor een verhoging van de grondwaterstanden, wordt hier drainage aangelegd.

Conclusie

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

3.3.2 Beschermde planten- en diersoorten

Wetgeving

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 “Blekerstraat locaties 61 en 83”

Voor het plangebied van locatie 83 is door Econsultancy een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Zie bijlage 4. Uit het onderzoek volgt dat ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Verder wordt geconcludeerd dat de destijds aanwezige bebouwing geschikt kan zijn als verblijfsplaats voor vleermuizen. Uit nader uitgevoerde onderzoeken (zie bijlage 7) op de onderzoekslocatie is gebleken dat er geen verblijfsfuncties voor de onderzochte vleermuissoorten aanwezig zijn. Als gevolg heeft initiatiefnemer de gronden vrij gemaakt voor bebouwing. Op dit moment liggen de gronden braak.

Voor het plangebied van de locatie Blekerstraat 61 is door Natuurbank Overijssel een quickscan verricht (bijlage 5). De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats. Ook voor dit terrein is geconcludeerd dat nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. In dit onderzoek is geconcludeerd dat er geen vleermuizen zijn aangetroffen (bijlage 6)

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

De Wet natuurbescherming vormt voor wat betreft de bescherming van planten- en diersoorten op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3.3 Beschermde natuurgebieden

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. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt binnen de singel van de stad Enschede, ten zuidwesten van het centrum. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied.

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden is 'Aamsveen' op circa 5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Voor dit gebied aangewezen habitattypen en habitats van soorten zijn gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring en vermesting als gevolg van stikstofdepositie. Andere Natura 2000 gebieden in de omgeving zijn gelegen op meer dan 5 kilometer afstand van het plangebied.

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.

Het plangebied van het bestemmingsplan “Blekerstraat locaties 61 en 83” is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN liggen op meer dan 2,5 km ten noorden van het plangebied. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven. Het NNN vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie

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

Stikstofdepositie

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase bepaald. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport dat als bijlage 3 bij deze plantoelichting is opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

3.3.4 Archeologische waarden

Beide locaties in het plangebied van het bestemmingsplan "Blekerstraat locaties 61 en 83" liggen volgens de archeologische verwachtingenkaart van de Gemeente Enschede in een gebied dat aangemerkt wordt als onderzoeksgebied B. Dat houdt in dat onderzoek noodzakelijk is bij een bodemverstoring (zoals graven) met een diepte van 50 cm of meer over een oppervlakte van 2.500 m^2 of meer. Het plangebied overschrijdt voor de locatie Blekerstraat 61 de grens van 2.500 m^2.

Uit archeologisch onderzoek (zie bijlage 11) volgt dat is gebleken dat de bodem in het plangebied reeds verstoord is. Na het bodem- en asbestonderzoek is de bestaande bebouwing gesloopt en is de bodem laagsgewijs gesaneerd. Dit heeft de bodem in het zuiden tot 60-70 cm-mv verstoord, in het noorden tot 25 cm-mv en daar waar een weg wordt aangelegd tot 75 cm-mv. De opdrachtgever heeft aangegeven dat er voor de nieuwe bebouwing geen diepere bodemingrepen meer plaatsvinden met uitzondering van het aanbrengen van nutsvoorzieningen. Het onderzoek toont aan dat er geen archeologische waarden worden aangetast.

3.3.5 Cultuurhistorische waarden

Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. Deze verplichting is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de term cultuurhistorie worden de overblijfselen van de geschiedenis bedoeld die door de mens zijn gemaakt. Hierbij valt te denken aan stedenbouwkundige patronen, landschappelijke structuren en bouwkundig erfgoed. Cultureel erfgoed is alles met een materiële en immateriële waarde dat van belang wordt geacht voor de huidige en komende generaties om een beeld te geven van het verleden en dat zo een bijdrage levert aan de culturele identiteit van een land, een stad of een plek.

De gebouwen zijn geen Rijks- of gemeentelijk monumentale panden. De bebouwing wordt gewaardeerd door de verwijzing naar het industriële textielverleden van de stad. Dit komt tot uiting in de sheddaken, algehele industriële uitstraling door sobere aankleding, bouwvorm en korrelgrootte. In de artist impressions komen deze waarden terug en zullen nog verder aangescherpt worden bij toetsing aan de bouwaanvraag.

In en om de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren of bouwwerken aanwezig. Cultuurhistorische waarden worden dus niet aangetast.

3.3.6 Gezondheid

Beide locaties in het plangebied van het bestemmingsplan "Blekerstraat 61 en 83" liggen niet in de directe nabijheid van bijv. GSM-masten, hoogspanningsverbindingen, straalpaden of andere voorzieningen die eventuele gezondheidsproblemen kunnen opleveren voor toekomstige bewoners.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In hoeverre een plan draagvlak heeft dient meegewogen te worden bij de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan.

Initiatiefnemer heeft de plannen met de directe omwonenden rechtstreeks besproken. Dit heeft voor zover dat nodig is geacht geresulteerd in een schriftelijke overeenkomst met de eigenaren van de aangelegen percelen met betrekking tot afspraken over de aansluiting op elkaars kavels.

Initiatiefnemer organiseerde op woensdag 20 april 2022 een buurtbijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden in het buurthuis Robson aan de Blekerstraat. Verslaglegging van deze bijeenkomst is naar de omwonenden gestuurd.

Aanvullend zijn op 15 juni 2023 de plannen gepresenteerd aan de wijkraad Horstlanden-Stadsweide .

3.5 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Het plan maakt 18 grondgebonden woningen mogelijk, in de vorm van een twee-onder-één-kap-woning en rijenwoningen. De gronden in het plangebied zijn eigendom van een particulier/ projectontwikkelaar.

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.

De gronden worden door particulieren en/of een projectontwikkelaar ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten verhaalt middels een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende particuliere ontwikkelaar.

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:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2024, gemeente Enschede

enschede.nl