

Toelichting

Bestemmingsplan
Ledeboerterrein

Status: Vastgesteld

Ledeboerterrein

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende juridische regelingen	4
1.4 Wettelijk kader	7
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure	7
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	10
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	10
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	11
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	16
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	20
3.1 Ruimtelijke structuur - functionele structuur plangebied	20
3.2 Cultuurhistorie	22
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	26
4.1 Beleidsmatige uitgangspunten nieuwe ontwikkeling	26
4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)	26
4.3 Stedenbouwkundig plan	28
4.4 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	30
4.5 Welstand en beeldkwaliteit	30
4.6 Duurzaamheid	31
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	34
5.1 Milieu	34
5.2 Water	41
5.3 Natuur	44
5.4 Explosieven	46
5.5 Bezonning en schaduw	48
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	49
6.1 Algemeen	49
6.2 Indeling planregels	49
6.3 Beschrijving van het plan	51
6.4 Handhaving	57
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	58

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

De woningnood in Nederland is hoog. Het Rijk trekt, samen met gemeenten en provincies, ruim 620 miljoen Euro uit om op korte termijn ruim 50.000 woningen te kunnen realiseren. Het gaat hierbij om sociale huurwoningen, midden huurwoningen en goedkope koopwoningen. De meeste bouwplannen zullen woningen bevatten voor starters, senioren en studenten waarvoor op de huidige woningmarkt nagenoeg geen, of te weinig aanbod is. Van de 620 miljoen euro draagt het Rijk hieraan als woningbouwimpuls 290 miljoen Euro rijks geld bij.

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Er is bij de Gemeente Enschede het plan ingediend om op een nog braakliggend terrein tussen de Ledeboerstraat en de Spelbergweg maximaal 120 woningen te realiseren. Het gaat hierbij om 12 zgn. beneden- bovenwoningen en maximaal 100 gestapelde woningen (appartementen) aan de zijde van de Ledeboerstraat en 8 grondgebonden woningen aan de zijde van de Spelbergsweg. Op het binnenterrein zal een zgn. 'stadstuin' worden aangelegd met o.a parkeer- en groenvoorzieningen. Aan de noordoostzijde van het plangebied bestaat, in aansluiting op de beoogde nieuwbouw, de mogelijkheid om hier een gebouwde parkeervoorziening in twee bouwlagen te realiseren.

Het voor dit terrein op dit moment nog geldende bestemmingsplan "Hogeland-Getfert-Perik" laat een dergelijke ontwikkeling hier niet toe. Om medewerking te kunnen verlenen is het noodzakelijk om voor betreffende gebied een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" is daarvan het resultaat.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "**Ledeboerterrein**" is gelegen in de wijk Hogeland dat deel uitmaakt van het stadsdeel "Centrum".

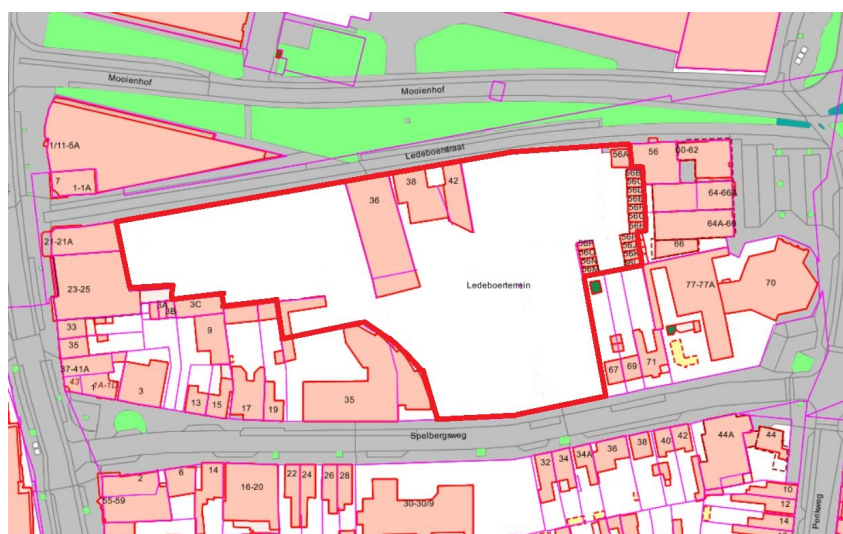


Afbeelding 1: Ligging plangebied t.o.v. de binnenstad van Enschede.



Afbeelding 1a: globale aanduiding begrenzing plangebied ten zuiden van de binnenstad.

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt globaal begrensd door de Ledeboerstraat aan de noordzijde, achterterreinen van bestaande bebouwing langs de Perikweg aan de oostzijde, de Spelbergsweg en achterterreinen van bestaande bebouwing langs de Spelbergsweg en tenslotte aan de zuidzijde door achterterrein van bestaande bebouwing langs de Kuipersdijk. Betreffende gronden liggen al geruime tijd braak.



Afbeelding 2: begrenzing plangebied.

1.3 Geldende juridische regelingen

1. Bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord"

Het gebied van het 'Ledeboerterrein' maakt nu nog deel uit van het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord", dat door de gemeenteraad van Enschede op 25 september 2006 is vastgesteld. Met ingang van 23 juni 2007 is het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord" onherroepelijk van kracht geworden.

In het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord" hebben de gronden waarvoor nu het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" is ontworpen voor het grootste gedeelte, de geldende bestemming "Gemengde voorzieningen-1" ("GE1") en daarnaast voor een kleiner deel de bestemming "Gemengde voorzieningen-2" ("GE2").

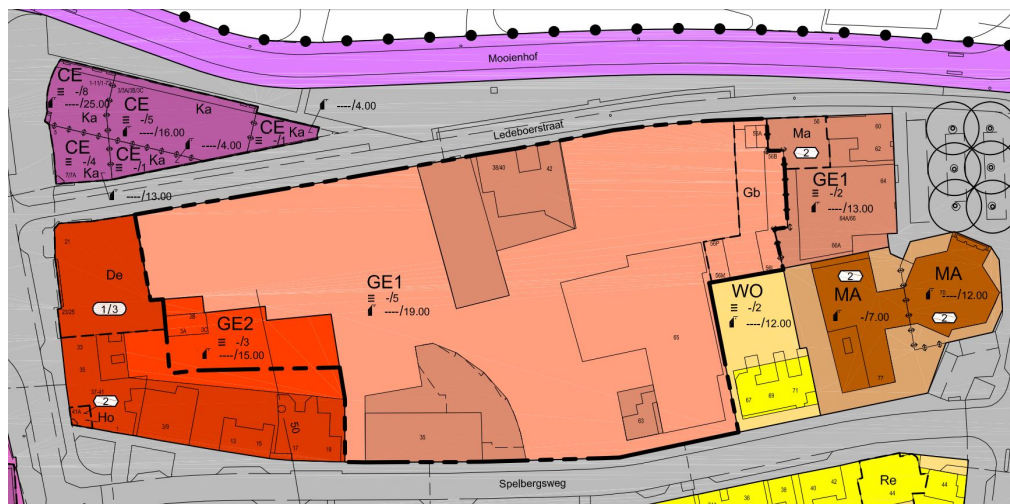
- Gemengde voorzieningen 1:

De gronden, op de kaart aangewezen voor "Gemengde voorzieningen 1", zijn bestemd voor gebouwen, waarvan de begane grondlaag mag worden gebruikt voor:

1. woondoeleinden;
2. het verrichten van bedrijfsmatige activiteiten, genoemd in categorie 1 van de hoofdrubrieken Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze voorschriften behorende bijlage A, of het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, voorzover:
 - dit gebruik ondergeschikt is aan de woonfunctie,
 - niet meer dan 30 m² van de op het bouwperceel aanwezige bebouwing in gebruik is voor de uitoefening van het beroep of het bedrijf,
 - en het gebouw, waarin het beroep wordt uitgeoefend, c.q. het bedrijf wordt geëxploiteerd, tevens kan worden aangemerkt als het hoofdverblijf van de exploitant of de beoefenaar van het beroep, danwel kan worden aangemerkt als het bij dit hoofdverblijf behorende bijgebouw;
3. kantoren, met dien verstande dat, met in achtneming van de bouwvoorschriften van dit artikel, maximaal 350 m² bedrijfsvloeroppervlak per bouwperceel is toegelaten. Indien ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 350 m² aanwezig is, dan geldt dat grotere oppervlak als maximum;
4. maatschappelijke voorzieningen uit categorie 1 van de in bijlage A bij deze voorschriften onder de hoofdrubriek Maatschappelijke voorzieningen genoemde voorzieningen;
5. bij woningen behorende voorzieningen, zoals bergingen en trappenhuizen en, voor zover de bepalingen van dit plan de realisatie van gebouwen in meer dan 1 bouwlaag toestaan, de verdiepingen voor woondoeleinden, tenzij op de kaart anders is aangegeven,

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdrubriek Nutsvoorzieningen van de bij deze voorschriften behorende bijlage A, met dien verstande dat nutsvoorzieningen van het bedrijfstype "warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: blokverwarming" niet op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere milieugevoelige bebouwing mogen worden gerealiseerd

Voor een relatief klein gebied aan de oostzijde van het terrein met de enkelbestemming "GE1", is de realisatie van garageboxen toegestaan. De locatie waarbinnen betreffende garageboxen mogen worden opgericht is middels een medebestemming "Gb" op de plankaart aangegeven.



Afbeelding 3: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord".

Tenslotte geldt voor het gebied met de bestemming "Gemengde voorzieningen-1", ter plaatse van het Ledeboerterrein, een maximale bebouwingshoogte van 19 meter en de restrictie dat niet hoger mag worden gebouwd dan in 5 bouwlagen.

- "Gemengde voorzieningen 2"

De gronden, op de kaart aangewezen voor "Gemengde voorzieningen 2", zijn bestemd voor gebouwen, waarvan de begane grondlaag mag worden gebruikt voor:

1. woondoeleinden;
2. het verrichten van bedrijfsmatige activiteiten, genoemd in categorie 1 van de hoofdrubriek Bedrijven van de bij deze voorschriften behorende bijlage A, of het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, voorzover:
 - dit gebruik ondergeschikt is aan de woonfunctie,
 - niet meer dan 30 m² van de op het bouwperceel aanwezige bebouwing in gebruik is voor de uitoefening van het beroep of het bedrijf,
 - en het gebouw, waarin het beroep wordt uitgeoefend, c.q. het bedrijf wordt geëxploiteerd tevens kan worden aangemerkt als het hoofdverblijf van de exploitant of de beoefenaar van het beroep, danwel kan worden aangemerkt als het bij dit hoofdverblijf behorende bijgebouw;
3. kantoren, met dien verstande dat, met in achtneming van de bouwvoorschriften van dit artikel, maximaal 200 m² bedrijfsvloeroppervlak per bouwperceel is toegelaten. Indien ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200 m² aanwezig is, dan geldt dat grotere oppervlak als maximum;
4. dienstverlening;
5. bij woningen behorende voorzieningen, zoals bergingen en trappenhuizen, voor zover de bepalingen van dit plan de realisatie van woningen op de verdiepingen toestaan, en, voorzover de bepalingen van dit plan de realisatie van gebouwen in meer dan 1 bouwlaag toestaan, de verdiepingen voor woondoeleinden,

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdrubriek Nutsvoorzieningen van de bij deze voorschriften behorende bijlage A, met dien verstande dat nutsvoorzieningen van het bedrijfstype "warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: blokverwarming" niet op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere milieugevoelige bebouwing mogen worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de bestemmings "GE2" geldt, voor zover gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterein" een maximale bouwhoogte van 15 meter en de restrictie dat hier niet hoger mag worden gebouwd dan in 3 bouwlagen.

2. Overige plannen.

Daarnaast gelden voor dit gebied een aantal zgn. 'paraplu-bestemmingsplannen'. Een 'paraplu-bestemmingsplan' is een bestemmingsplan met een specifieke thema die als een 'paraplu' over andere, reeds bestaande bestemmingsplannen heen hangt

Op het plangebied van het bestemmingsplan "Parkeerterrein Performance Factory" zijn, naast het bestemmingsplan "De Bothoven 2016", de volgende 'paraplu-bestemmingsplannen' van toepassing:

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

Dit bestemmingsplan, door de Raad vastgesteld op 18 november 2014, geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede en stelt regels ten aanzien van detailhandel en groothandel in consumentenvuurwerk, alsmede regels ten aanzien van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

- *het bestemmingsplan "Cultuurhistorie".*

Dit op 6 februari 2017 door de Raad vastgestelde bestemmingsplan beoogt voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede een planologisch-juridische regeling te geven voor bestaande cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken en ruimtelijke structuren.

- *het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning".*

Dit op 13 november 2017 door de Raad vastgestelde bestemmingsplan heeft betrekking op het stedelijke gebied van de stad en richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning in de stad. Regulering vindt plaats om ongewenste concentratie van onzelfstandige bewoning tegen te gaan.

- *het bestemmingsplan "Parkeren".*

Dit bestemmingsplan is op 11 maart 2019 door de Raad vastgesteld en heeft voor veruit het grootste deel betrekking op het stedelijke gebied van Enschede. Middels dit bestemmingsplan worden regels gesteld met betrekking tot de parkeerbehoefte voor auto- en fietsparkeren, een en ander in overeenstemming met de Nota "Parkeernormen Enschede 2017".

- *het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen".*

Dit bestemmingsplan dat op het stedelijke gebied van Enschede betrekking heeft, is op 30 september 2019 door de Raad vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd (mede) invulling te geven aan de gemeentelijke beleidsambities om talenten en andere voor de sociaal-economische structuur van Enschede

belangrijke doelgroepen voor de stad te behouden en het verder groeien van Enschede vanuit het hart. Doel van dit bestemmingsplan is dat de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties worden gerealiseerd.

- *Vorbereidingsbesluit "Onzelfstandige bewoning"*

In 2020 is het beleid ten aanzien van onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) geëvalueerd. Geconcludeerd werd dat aanpassing van regels noodzakelijk is, omdat de puur getalsmatige toetsing van vergunningaanvragen voor nieuwe kamerverhuur, onvoldoende rekening houdt met andere aspecten in een buurt die van invloed zijn op de leefbaarheid. Het college heeft besloten de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning Enschede' vast te stellen en vervolgens heeft de raad op 27 september 2021 besloten het voorbereidingsbesluit 'Onzelfstandige bewoning 2021' vast te stellen. Hiermee is het mogelijk om medewerking te verlenen aan nieuwe kamerverhuur als wordt voldaan aan voorwaarden en wordt voorkomen dat nieuwe kamerverhuurpanden worden gerealiseerd waar dit uit het oog van leefbaarheid niet gewenst is.

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

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.

Het plangebied van het bestemmingsplan "**Ledeboerterrein**" was tot voor kort tot het werkgebied van het erkende wijkorgaan Zuid-Oost. Op dit moment is dat niet meer het geval. Wel is hier inmiddels een nieuw wijkorgaan actief maar betreft het geen wijkorgaan die met betrekking tot dit bestemmingsplan om advies moet worden gevraagd. Wel zal dit wijkorgaan met betrekking tot het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" en de daarin verwoorde beoogde ontwikkeling, worden geïnformeerd.

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.

Voorafgaand aan het ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" is de Provincie Overijssel hiervan in kennis gesteld. Per email van 3 november 2021 hebben zij aangegeven met de inhoud van dit bestemmingsplan te kunnen instemmen en er geen provinciale belangen in het geding zijn.

Ook is het Waterschap Vechtstromen van de terinzagelegging van dit bestemmingsplan in kennis gesteld. Met het waterschap is de afspraak gemaakt dat zij alleen reageren indien de inhoud van bestemmingsplannen daartoe aanleiding geven. Van het waterschap is geen reactie terug ontvangen waardoor geconcludeerd kan worden dat zij met deze ontwikkeling kunnen instemmen.

Met betrekking tot de inhoud van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" is deze van dien aard dat overleg met andere (betrokken) gemeenten en/of Rijksdiensten niet aan de orde is.

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 het bestemmingsplan "**Ledeboerterrein**" in voorbereiding te nemen op 15 september 2021 gepubliceerd in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis", het Gemeenteblad 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 "**Ledeboerterrein**" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen zal worden gepubliceerd in de "Huis aan Huis", het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Enschede.

Het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" heeft van 2 december 2021 tot en met 12 januari 2022 als ontwerp ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven middels publicaties op 1 december 2021.

- *Zienswijzen*

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

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn in totaal 7 zienswijzen binnengekomen waarvan twee zienswijzen ruim buiten genoemde termijn. Laatstgenoemde zienswijzen zijn vanwege een termijnoverschrijding, in de beantwoording van de zienswijzen in de nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Ledeboerterrein", buiten beschouwing gelaten.

- *Rechtsbescherming*

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

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

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

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

2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" en de daarin opgenomen ontwikkelingen ten behoeve van de woningbouw, niet in strijd zijn met het Rijksbeleid.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

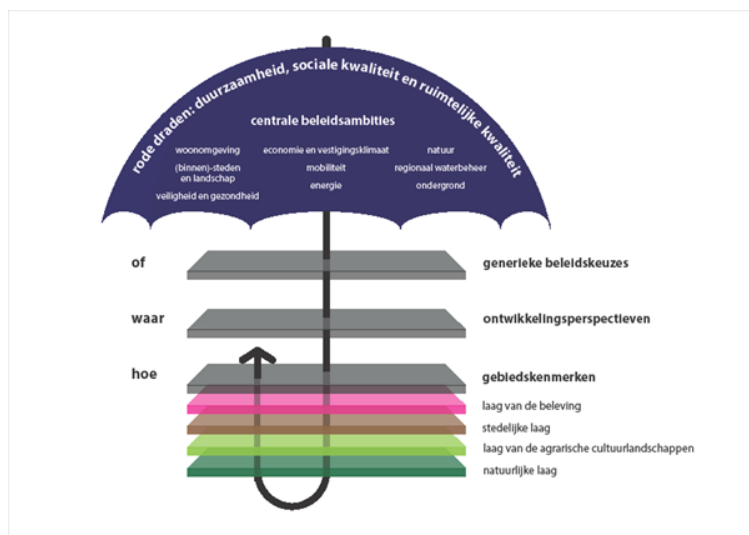
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

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



Afbeelding 4: Generieke beleidskeuzes

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

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

Gebiedskenmerken

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

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

• **Generieke beleidskeuzes**

Het plan past binnen de generieke beleidskeuzes voor Overijssel zoals is verwoord in de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Bij de keuze voor de beoogde ontwikkeling zijn alle relevante belangen zorgvuldig afgewogen. De beoogde ontwikkeling is daarbij toekomstbestendig te noemen en heeft geen uitbreiding van het stedelijk gebied tot gevolg (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik).

In artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daarvoor is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. De behoefte aan nieuwe woningen wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Voor wat betreft de behoefte aan woningen wordt gebruik gemaakt van het Trendskenario dat STEC (bureau voor STadsEconomie) voor de Gemeente Enschede heeft ontwikkeld. Dit trendskenario is in de Woonvisie opgenomen. In 2021 heeft STEC dit scenario, op basis van de nieuwste prognoses en de Regionale Woonagenda van de provincie Overijssel, geactualiseerd. Hieruit komt naar voren dat in Enschede 3225 woningen tot 2031 aan de voorraad kunnen worden toegevoegd. Er is pas voor een deel hiervan (1215 woningen op de peildatum 1 januari 2021) een bestemmingsplan gemaakt. De woningen binnen dit project passen dan ook binnen deze behoefte. (Zie ook paragraaf 4.2: Ladder Duurzame Verstedelijking van deze plantoelichting).

- **Ontwikkelingsperspectief voor de stedelijke omgeving**

Met Stedelijke Omgeving worden de stedelijke netwerken, steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. De Stedelijke Omgeving en de Groene Omgeving versterken elkaar: door de verscheidenheid in aanbod dragen stad en land samen bij aan het creëren van een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat voor mensen en bedrijven. Er zijn in Overijssel drie stedelijke netwerken te benoemen nl: Enschede/ Hengelo/ Almelo/ Oldenzaal/ Borne, alsmede Zwolle/ Kampen en Deventer, die als motor van de Overijsselse economie en cultuur gelden. Binnen de stedelijke netwerken vervullen de vijf grote steden (Enschede, Zwolle, Deventer, Hengelo en Almelo) een centrumfunctie die van (boven)regionale betekenis is. Hier is de werkgelegenheid geconcentreerd en vind je de 'massa' en het creatieve en innovatieve klimaat dat zo belangrijk is voor de concurrentiepositie van Overijssel.

Aanwezige dynamiek en lokale energie moeten worden benut om de verscheidenheid in identiteit en kenmerken van de stedelijke netwerken en de steden daarbinnen te versterken. Dit laatste bijvoorbeeld door hoogwaardige woon-, werk- en mixmilieus te bieden in stadscentra, oude wijken, stadskwartieren, campussen, tuindorpen, nieuwbouwwijken en villawijken.

Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" geldt het ontwikkelingsperspectief van woon- en werklocaties. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Het plangebied ligt in de wijk "Perik", in het overgangsgebied van de 'drukte' van de binnenstad naar de 'luwte' van de wijk. Met de beoogde nieuwbouw van woongebouwen aan de zijde van de Ledeboerstraat is aansluiting gezocht bij het bestaande stedelijke woonmilieu in de directe omgeving. Voor wat betreft de beoogde nieuwbouw van grondgebonden woningen aan de Spelbergsweg is aansluiting gezocht bij het stedelijke compacte woonmilieu dat hier kenmerkend is. Met dit project wordt de begrenzing van dit deel van de binnenstad afgerond.

In het tussengebied, het gebied gelegen tussen de woongebouwen aan de Ledeboerstraat en de grondgebonden woningen aan de Spelbergsweg zal, ten behoeve van de toekomstige bewoners, een stedelijk vormgegeven 'stadstuin' worden gerealiseerd met parkeer- en groenvoorzieningen alsmede verblijfsruimten. Ook zal dit gebied een functie gaan vervullen voor wat betreft de waterhuishouding in het gebied.

Tegelijkertijd vormt het bouwen van woningen op deze locatie een impuls voor de bestaande voorraad en leefmilieu in dit deel van de stad. Door te bouwen op het braakliggende terrein aan de Spelbergsweg wordt de wijk hier afgerond en komen voor de inwoners van de stad, met name die van omliggende wijken, nieuwe doorstroomkansen. Het beoogde plan past in de gedachte van groeien vanuit het Hart, zoals deze in de RO Koers van 2018 is vastgesteld.

- **Gebiedskenmerken**

Stedelijke Laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen,

maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

In de omgevingsvisie Overijssel is het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" binnen de stedelijke laag aangeduid met het gebiedskenmerk 'historische centra, binnensteden en landstadjes'.

Historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakters verschillen op korte afstand. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg etcetera een belangrijk deel vormt. Lokaal en streekgebonden variëren de historische centra, binnensteden en landstadjes sterk van elkaar. Onder andere zijn te herkennen: Hanzesteden, de kernen van de Stedenband Twente en de landstadjes.

-Ambitie:

Vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Het eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt. Het patroon van straten, pleinen en andere openbare ruimten wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt of hersteld. Archeologische en historische waarden worden zichtbaar gemaakt en ingezet ter versterking van de eigen identiteit van gebieden. Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen krijgen waar nodig nieuwe functies en economische dragers. Bijzondere condities (waterfront, stationsgebied) worden benut.

Behouden en versterken van de leefbaarheid van de centra door het behouden en versterken van de mix van functies (bijvoorbeeld door het stimuleren van wonen boven winkels) en integrale oplossingen voor de functionele claim op de openbare ruimte (bijvoorbeeld door het toepassen 'shared space' concept: een integrale herinrichting van weg en omgeving met minimaal gebruik van verkeersborden, belijning, gescheiden rijbanen, drempels etc.).

-Richting

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

- *De beoogde ontwikkeling van woningbouw in het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein", aan de rand van de binnenstad op een lokatie dat momenteel braak ligt, draagt o.i. bij aan de ambitiedoelstelling in de stedelijke laag om te komen tot een vitaal stadscentrum, waarmee tevens een bijdrage wordt geleverd aan een vergroting van het draagvlak van stedelijke voorzieningen in de binnenstad. Ook wordt met dit project door het creëren van een groene ruimte in het plangebied van dit bestemmingsplan een bijdrage geleverd aan een goed woon- en leefklimaat.*

'Natuurlijke laag'

De 'Natuurlijke laag' is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne sediment (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied wordt in de natuurlijke laag aangemerkt met het gebiedskenmerk van stuwwallen. De

stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inziggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiare (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. De inzigging is afgenomen door oppervlakkige afwatering, waterwinning en het op grote schaal bebossen met naaldbout.

-Ambitie:

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

-Richting

- a. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.
- b. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

- *Het bouwplan voor de realisatie van woonbebouwing in het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" ligt op de uiterste, westelijke flank van de stuwwal Enschede-Oldenzaal waarbij hoogteverschillen, alhoewel nog steeds marginaal aanwezig, nauwelijks waarneembaar zijn. Bij het ontwerpen van het plan voor het Ledeboerterrein is, voor zover van toepassing, hiermee rekening gehouden en worden hoogteverschillen middels keermuren e.d. geaccentueerd en zichtbaar gemaakt.*

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

- *Voor wat betreft dit gebiedskenmerk zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" geen specifieke doelen gesteld waarmee in dit bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.*

De 'Laag van de beleving'

In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

- *Voor wat betreft dit gebiedskenmerk zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" geen specifieke doelen gesteld waarmee in dit bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.*

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.

Eén van de belangrijke uitgangspunten van de omgevingsverordening is een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Dat laat zich onder meer vertalen in 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Vrijkomende locaties in stedelijk gebied moeten zoveel mogelijk ingevuld worden met stedelijke voorzieningen. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op het Ledeboerterrein voor wat betreft zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, in overeenstemming is met de omgevingsverordening.

- *Voor wat betreft de beoogde woningbouw in het plangebied van dit bestemmingsplan gaat het hier om een stedelijke ontwikkeling in het bestaande stedelijke gebied van Enschede, op een locatie dat sinds geruime tijd braak ligt. Er is hier sprake van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik waarbij geen uitbreiding van het stedelijke gebied aan de orde is.*

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

- *Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de provinciale Omgevingsvisie 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 ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

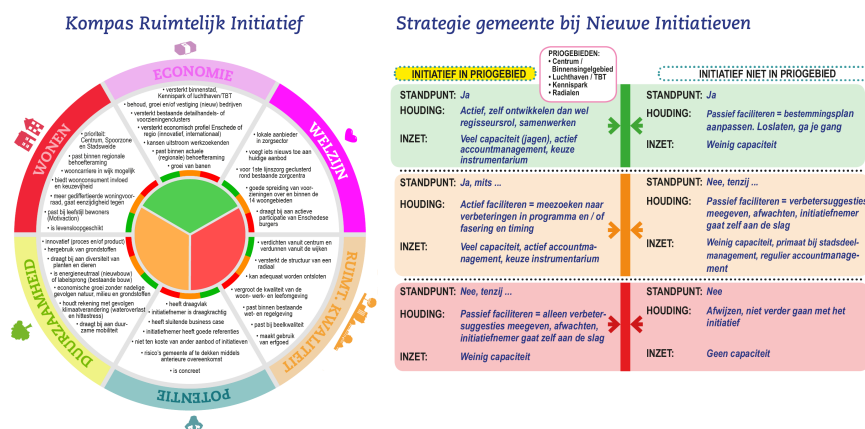
2.3.2 Stedelijke Koers

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 5.: 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 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

Recentelijk is de Woonvisie Enschede 2019 vastgesteld (en in 2020 geactualiseerd). Deze woonvisie is recentelijk opgesteld om duidelijkheid te geven over Enschedese woonopgave. De Enschedese woonopgave is volop in ontwikkeling. De stad gonst van de bouwactiviteiten, kavels raken uitverkocht, huizenprijzen stijgen fors en grote projecten staan op stapel. Het zijn ontwikkelingen die passen bij de ambities van Enschede: een stad die door blijft groeien naar 170.000 inwoners. Op de achtergrond van deze ontwikkeling ligt een veelheid van uitdagingen.

• Detailhandelsstructuurvisie

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

• Watervisie

Op 27 mei 2013 is de Watervisie 2013-2025 vastgesteld. Deze sectorale structuurvisie richt zich op het

samen met partners in de waterketen aanpakken van waterknelpunten in Enschede op het gebied van hemelwateroverlast, grondwateroverlast, grondwaterverontreiniging en waterkwaliteit. De Watervisie heeft twee sporen, het oplossen van knelpunten en het realiseren van een zestal waterambities.

De op te lossen knelpunten zijn:

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

De Enschedese waterambities zijn:

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

- *Structuurvisie Cultuurhistorie*

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

- *Structuurvisie Externe Veiligheid*

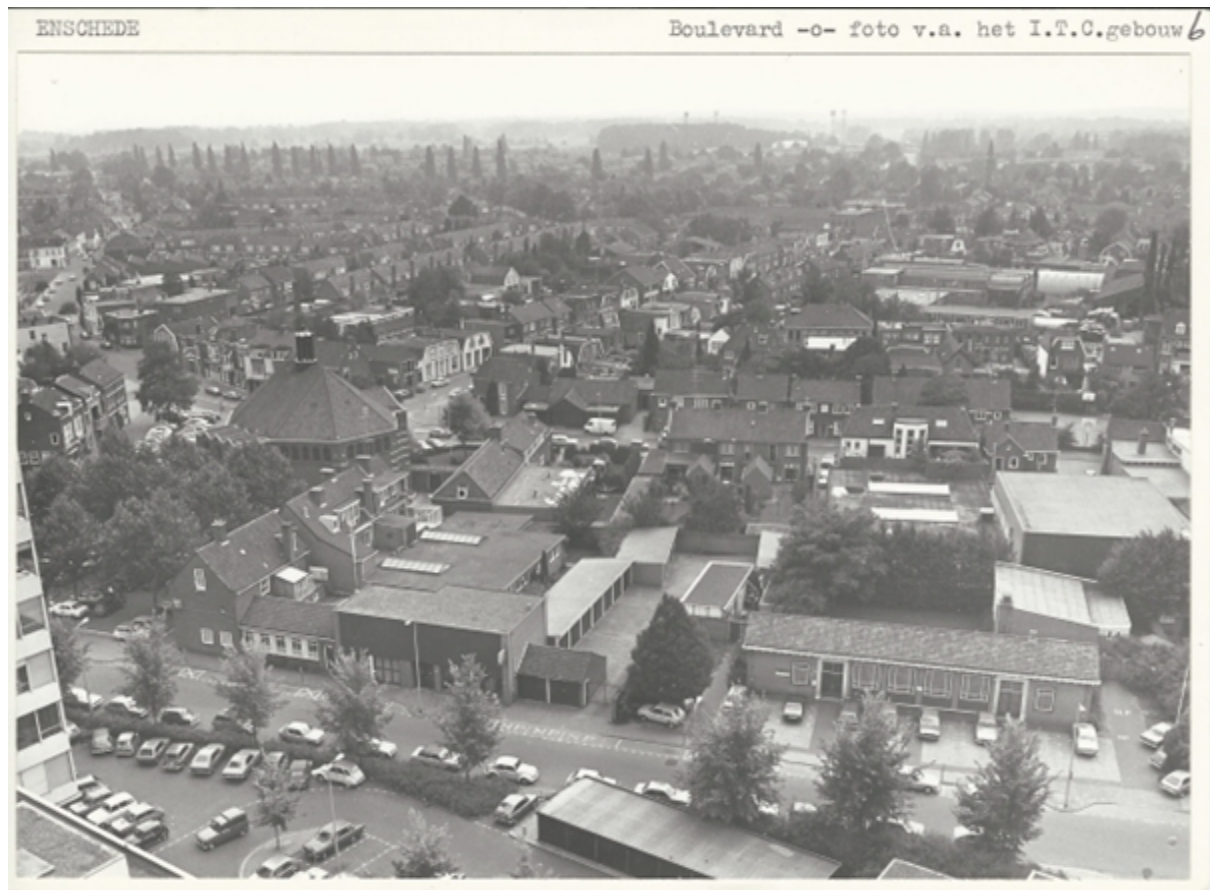
Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid met betrekking tot het beheersen van risico's die mensen lopen door de opslag, de protectie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is vastgelegd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

2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

- *Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" binnen het gemeentelijk beleid past zoals o.a. is verwoord in de Woonvisie Enschede 2019 (geactualiseerd in 2020), en hiermee niet in strijd is.*

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur - functionele structuur plangebied



Afbeelding 6: plangebied gezien vanuit een voormalige kantoortoren aan de Boulevard 1940-45. (70er jaren)

Het Ledeboerterrein grenst direct aan de zuidkant van de binnenstad van Enschede en maakt deel uit van het 'binnensingelgebied' van de stad. Dit gebied wordt begrensd door de kenmerkende ring van singels rondom het centrale deel van de stad en waar de binnenstad deel van uitmaakt.

Het binnensingelgebied voor zover gelegen buiten de binnenstad, wordt gekenmerkt door een grote mix aan functies zoals wonen, kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel, horeca en andere stedelijke voorzieningen. Het terrein van het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het centrale deel van het gebied dat wordt omsloten door de Ledeboerstraat, Brinkstraat, Spelbergsweg en Kuipersdijk.

Het gebied ligt op de overgang van stadse drukte naar stedelijke luwte. Dit merk je zowel aan de omliggende bebouwing als aan de sfeer. Aan de noordkant is de maat van de gebouwen groot en voel je de bruisende binnenstad. Aan de zuidkant staan grondgebonden woningen in een rustig straatje. Ook de Stadsbank Oost Nederland is hier gehuisvest. Langs de Kuipersdijk als aanloopstraat naar de binnenstad bevinden zich op de begane grond detailhandel- en horecabedrijven. Dit geldt in mindere mate voor de Brinkstraat waar tevens een maatschappelijke voorziening aanwezig is.

De locatie waar men voornemens is te gaan bouwen, ligt al jaren braak. Van aanwezige ecologisch- en landschappelijk waardevolle groenstructuren is in dit gebied geen sprake. Ook zijn hier geen waterlopen, vijvers of andere vormen van oppervlaktewater aanwezig.

In de periode dat het Van Heekplein aangepakt is, is ook voor het Ledeboerterrein een plan gemaakt voor een nieuwe invulling. Het betrof hier o.a. een plan met woningen in de vorm van hoogbouw in het verlengde van de bestaande Alphatoren op de hoek van de Brinkstraat en de Boulevard 1940-1945. Alhoewel dit plan niet tot

ontwikkeling is gekomen zijn, toendertijd, op voorhand verschillende gebouwen in het gebied gesloopt. Inmiddels zijn alle gebouwen in het plangebied gesloopt. Op dit moment is het een relatief groot en onbebouwd terrein die op invulling met een nieuwe functie (wonen) wacht.

De hoofdropzet van het omliggende stratenpatroon bestaat minstens honderd jaar. De loop van de Ledeboerstraat is door de jaren heen wel iets veranderd.

Vroeger stond er bebouwing uit verschillende tijdslagen langs de straten. Een mix van wonen en werken. Op de hoek Brinkstraat/Spelbergsweg stond op het voormalige erve Spelberg een molen (Rietmolen).



Afbeelding 7: Rietmolen: ook genoemd de Heusinkveldmolen of de Reetmölle.

De Rietmolen is omstreeks 1860 gebouwd. De molen stond op erve Spelberg hoek Brinkstraat–Spelbergsweg. Op deze plek staat nu een markant kerkgebouw. Het was een stelling- windkorenmolen met een achtkante bovenkruier. De molen stond op een belt. Vanaf 1918 raakte deze molen in verval. Na het bombardement in 1943 werd het een ruïne en is in 1947, gedurende de wederopbouwperiode, opgeruimd.

Bodem plangebied- geotechnisch profiel

De maaiveldhoogte varieert van NAP +41,23 m tot NAP +42,73 m.

Vanaf maaiveld is tot NAP +33,0 m à NAP +34,0 m een wisselend pakket van zand en leem aangetroffen. De zandlagen zijn sterk wisselend van dikte en matig dicht tot zeer dicht gepakt. Boringen hebben uitgewezen dat de conusweerstand variëren van 6,0 MPa tot > 20,0 MPa. De aangetroffen leemlagen zijn overwegend matig zettingsgevoelig.

Vanaf NAP +33,0 m à NAP +34,0 m is tot NAP +25,2 m à NAP +23,7 m een overwegend zeer dicht gepakte zandlaag aangetroffen. In dit zandpakket zijn boringen conusweerstand geregistreerd van 20 MPa tot 30 MPa en hoger. Hieronder is tot aan de maximaal verkende diepte van NAP +19,4 m een overgeconsolideerde leemlaag aanwezig. In dit leempakket zijn conusweerstand gemeten van 2,5 à 3,0 MPa.

Geohydrologische situatie plangebied.

Relatief recentelijk (2003) is ten noorden van het plangebied de Van Heekgarage gerealiseerd. Het gaat hierbij om een grootschalige, ondergrondse parkeervoorziening voor ca. 1700 auto's in twee bouwlagen. De parkeergarage heeft een langwerpige vorm waarbij de lengte vele malen groter is dan de breedte en is oost-west georiënteerd.

De grondwaterstroming is globaal in westelijke richting. De projectlocatie bevindt zich dus niet direct in het gebied waar de meeste opstuwung dan wel daling van ten gevolge van de Van Heek garage (barrière) wordt verwacht (direct boven en benedenstrooms).

In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen peilbuizen in het gemeentelijk meetnet aanwezig met recente metingen. De dichtstbijzijnde peilbuizen met recente metingen betreffen de peilbuizen 764A (ten noorden van

de projectlocatie) en de peilbuizen 592A en 659A (ten oosten van de projectlocatie).

De peilbuis 764A vertoont een in de tijd stijgende tendens, deze peilbuis bevindt zich aan de andere kant van de Van Heek garage (barrière), en is daarom mogelijk minder relevant voor de projectlocatie. De andere twee peilbuizen, beide bovenstrooms van de projectlocatie, vertonen geen stijgende tendens. Een eenduidige uitspraak over de invloed van de Van Heek garage op het grondwaterregime op de projectlocatie kan op basis van de beschikbare gegevens niet worden gedaan.

In de analyse van de grondwaterstand uit 2003 (R656603-RH_1) is voor de oostkant een GHG van NAP +41,0 m herleid en voor de westkant NAP +39,2 m en een verwachte extreme waarde (overschrijding 1/10 jaar) van NAP +41,3 m aan de oostzijde en NAP +39,7 m aan de westzijde.

De op de projectlocatie gemeten grondwaterstanden (mei tot juli 2016) aan de oostzijde varieerden tussen NAP +40,5 m en NAP +40,8 m en aan de westzijde tussen NAP +39,6 m en NAP +39,8 m. Dit betrof een relatief natte periode met hoge grondwaterstanden (de grondwaterstanden in de peilbuizen uit het meetnet van de gemeente was globaal gelijk aan de GHG). Op basis van deze metingen wordt geconcludeerd dat de inschatting van de GHG aan de oostzijde met de metingen overeenkomt, de GHG aan de westzijde lijkt op basis van de metingen te laag te zijn ingeschat.

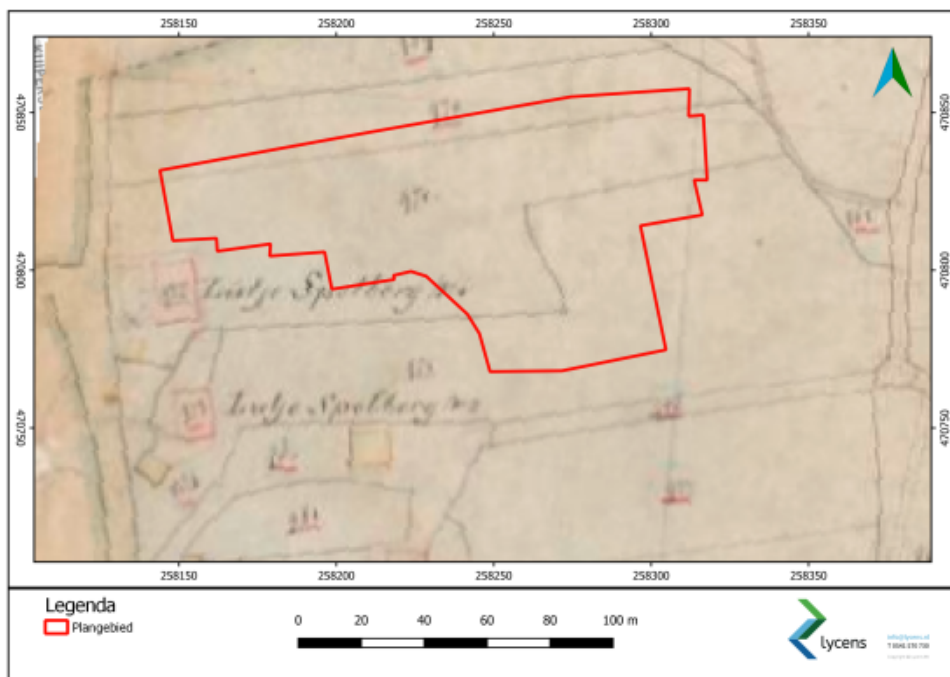
Zie ook Bijlage 1 van deze plantoelichting: Analyse grondwaterstand.

3.2 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Enschede is als agrarische nederzetting ontstaan in de vroege Middeleeuwen en was het centrum van een reeks buurtschappen rond een aantal essen. In de toenmalige nederzetting stond een 'kasteel' (Het 'Herenhof') en een kleine kerk. In 1325 kreeg Enschede stadsrechten, waarna de toenmalige stad in opdracht van de Bisschop van Utrecht versterkt werd met een dubbele gracht en wallen met hagen.

Het plangebied ligt ten zuiden van de oude nederzetting (huidige binnenstad) en ten noorden van een gehucht waar o.a. de familie Lutje Spelberg woonde. Mogelijk ging het hier om een buurtschap op of rond een es. De Kuijpersdijk, de weg langs de 'buurtschap' is op de kadastrale minuut al zichtbaar. Op de kadastrale minuut zijn binnen het plangebied enkele perceelsgrenzen aanwezig en is het land in gebruik als landbouwgrond, tuin of gaardengrond. Het plangebied is onbebouwd. In 1900 is het plangebied nog steeds onbebouwd. Vanaf 1920 is de uitbreiding van de bebouwing in het gebied goed te volgen en ligt het plangebied binnen de wegen Ledeboerstraat en Spelbergsweg. Vanaf 1980 is gehele plangebied bebouwd. Vanaf 2006 ligt een deel van het terrein vervolgens weer braak.



Afbeelding 9: Kadastrale minuut.

Monumenten in het plangebied

- In het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" bevinden zich geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten waarmee in dit bestemmingsplan rekening mee zou moeten worden gehouden. Het betreft hier een braakliggend terrein waarop, sinds kort, geen bebouwing meer aanwezig is.

Oerige cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren in het plangebied

- Naast de afwezigheid van rijks- en/of gemeentelijke monumenten in het plangebied van dit bestemmingsplan, zijn hier ook geen overige cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren aanwezig waarmee bij de planvorming rekening had moeten worden gehouden.

Archeologisch erfgoed in het plangebied



Afbeelding 10: archeologisch beleidskaart gemeente Enschede.

Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" geldt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Enschede het gebiedstype "onderzoekssgebied type A". In dit type archeologisch gebied worden bewoningsresten verwacht van de eerste erven van Enschede. Het betreft gebieden met oude erven of verdwenen oude erven. Ook kunnen hier bewoningsresten uit eerdere periodes worden aangetroffen. Dergelijke gebieden zijn op de archeologische beleidskaart aangegeven met een 'okergele' kleur. Voor slechts een klein gedeelte van het plangebied (noordoostelijk deel) geldt het gebiedstype "onderzoekssgebied B". Dit gebiedstype betreft gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Gebieden met het gebiedstype "onderzoekssgebied B" zijn op de archeologische beleidskaart met een lichtere kleur roze aangegeven.

VERGUNNINGSTYPE	TYPE ARCHEOLOGISCH GEBIED
Omschrijving	Onderzoeksgebied A In dit type archeologisch gebied worden bewoningsresten verwacht van de eerste erven van Enschede. Het betreft gebieden met oude erven of verdwenen oude erven. Ook kunnen hier bewoningsresten uit eerdere periodes worden aangetroffen.
Omgevingsvergunning "Werk of werkzaamheden uitvoeren"	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 250 m2 dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede.
Omgevingsvergunning "Bouwen"	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 250 m2 dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede.
Omgevingsvergunning "Slopen".	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 250 m2 dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede.
Herziening/wijziging bestemmingsplan met bodemverstoring.	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 250 m2 dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede.

VERGUNNINGSTYPE	TYPE ARCHEOLOGISCH GEBIED
Omschrijving	Onderzoeksgebied B Dit gebiedstypen betreft gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde.
Omgevingsvergunning "Werk of werkzaamheden uitvoeren"	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 2500 m2 dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede.
Omgevingsvergunning "Bouwen"	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 2500 m2 dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede.
Omgevingsvergunning "Slopen".	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 2500 m2 dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede.
Herziening/wijziging bestemmingsplan met bodemverstoring.	Indien de werkzaamheden leiden tot verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 cm en met een oppervlakte van meer dan 2500 m2 dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van Gemeente Enschede.

Afbeelding 11: Schema gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten, conclusies en aanbevelingen zijn verwoord in het rapport "Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Ledeboerterrein Enschede". Dit rapport (Lycens d.d. 1 juli 2021) is als bijlage 2 bij deze plandoelichting gevoegd.

- De conclusie van dit onderzoek luidt: "Op basis van de resultaten van het onderzoek worden in het plangebied geen archeologische resten verwacht. De verwachting voor het plangebied kan naar laag worden bijgesteld."

Hierbij wordt tevens de opmerking gemaakt dat ook in een vrijgegeven plangebied altijd de mogelijkheid bestaat dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Over de bevindingen en aanbevelingen uit dit onderzoek dient contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Enschede.

Conform het gemeentelijk beleid is het rapport vervolgens voor advies voorgelegd aan de regioarcheoloog. De regioarcheoloog heeft de conclusies in het uitgevoerde archeologisch onderzoek onderschreven. Binnen het plangebied geldt geen archeologische verwachting meer op het aantreffen van archeologische vindplaatsen. Het plangebied kan, op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek, vrijgegeven worden. Mochten bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10 een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Enschede, bij de regio-archeoloog of via het meldingsformulier van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

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

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

Het bij de Verordening Kwaliteit Leefomgeving behorende bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die

is te raadplegen op de website van de gemeente Enschede.



afbeelding 12: fragment interactieve bomenkaart. op deze kaart zijn beschermwaardige bomen als 'groene stippen' aangegeven (zoals linksonder en middenrechts van deze afbeelding).

- In het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" komen volgens de 'bomenkaart' geen 'beschermwaardige' bomen voor waarmee in dit bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Beleidsmatige uitgangspunten nieuwe ontwikkeling

Woonvisie.

Het plangebied ligt op de overgang van binnenstad naar een woonwijk. Met de appartementen in blokken A, B en C aan de Ledeboerstraat/Mooienhof wordt aansluiting gezocht bij het stedelijke woonmilieu van de omgeving van de binnenstad. Met de grondgebonden woningen van blok D aan de Spelbergweg wordt aansluiting gezocht bij het stedelijke compacte woonmilieu van de wijk Perik. Met dit project wordt de begrenzing van dit deel van de binnenstad afgerond. Dit past in de gedachte van groeien vanuit het Hart, zoals deze in de RO Koers van 2018 is vastgesteld. Tegelijkertijd vormt het bouwen van woningen hier een impuls voor de bestaande voorraad en leefmilieu van de wijk Perik. Door te bouwen op dit braakliggende terrein aan de Spelbergweg wordt de wijk hier afgerond en komen er voor inwoners van de wijk nieuwe doorstroomkansen.

*) Tubantia/Twentsche Courant 29 juli 2021:

ENSCHDEDE - Enschede is één van de snelst groeiende steden in Europa in het aantrekken van mensen in technische beroepen. Uit een recente studie van de Amerikaanse non-profitorganisatie CompTia blijkt dat de kleinere Europese steden de grotere inhalen als het gaat om de werving van 'techmensen'. Enschede staat in het vacature-overzicht op plaats twee.

De vraag naar goed opgeleide softwareontwikkelaars domineert de vacatures. Uit een analyse van bijna 900.000 techbanen met name in de ontwikkeling van software in tien Europese landen blijkt, dat die banen nu percentueel vooral worden aangeboden in de kleinere steden. Met name in die steden met hogescholen en universiteiten met een scala aan informaticaopleidingen. De Universiteit Twente en de hogeschool Saxion zorgen voor veel start-ups.

Dat kleinere steden het in verhouding nu zoveel beter doen dan de grote is een trend die wordt aangewakkerd door de opkomst van het 'telewerken', denken de Amerikaanse onderzoekers. Sinds corona is werken op afstand veel gangbaarder geworden. Volgens onderzoekers leidt dat er toe dat bedrijven zich afvragen of ze wel zo nodig in de grote prestigieuze steden moeten zitten.

In de Woonvisie (2019 met actualisatie in 2020) staan belangrijke thema's omschreven zoals het vasthouden van 'talent' en 'werken aan de inclusieve samenleving'. Met dit project wordt aan beide invulling gegeven. De binnenstad en het aangrenzend gebied is belangrijk voor het vasthouden van talent. Deze mensen hebben veelal een leefstijl waarbij een comfortabele woning in de nabijheid van voorzieningen van de (binnen)stad belangrijk is. Met dit project kan een bijdrage worden geleverd aan zowel woningen voor doorstromers vanuit een huur- naar een koopwoning, als ook voor startende talenten met de huurappartementen.

Daarnaast is binnen de woningvoorraad van de Enschedese woningcorporaties een kwaliteitsslag nodig om ook in de toekomst alle doelgroepen van beleid te kunnen blijven bedienen. Het is daarom belangrijk de voorraad te kunnen vernieuwen. De doelgroep van beleid is divers. Daarom is het in het kader van inclusieve samenleving belangrijk kwalitatief goede woningen in een goede woonomgeving te realiseren. Met dit project kunnen toekomstbestendige huurwoningen worden gerealiseerd waardoor zowel een bijdrage aan een inclusieve samenleving als ook het vasthouden van talent kan worden geleverd.

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 "Ledeboerterrein"

Het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" voorziet in de realisatie van maximaal 120 woningen waarbij geen andere ontwikkelingen plaatsvinden.



Afbeelding 13: Beoogde ontwikkeling op het Ledeboerterrein- zijde Ledeboerstraat.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit project betreft een stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de woningbehoefte wordt gebruik gemaakt van de 'trendscenario' dat het bureau 'stec' (stadseconomie) voor de gemeente Enschede heeft ontwikkeld. Dit is in onze Woonvisie opgenomen.

In 2021 heeft 'stec' dit scenario op basis van de nieuwste prognoses en de Regionale Woonagenda van de provincie Overijssel geactualiseerd. Dit geactualiseerde rapport is als bijlage 11 bij deze plantoelichting gevoegd (Stadsbrede laddertoets Enschede, d.d. 8 juni 2021).

Hieruit komt naar voren dat er tot 2031, 3225 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Pas voor een deel hiervan (1215 woningen per peildatum 1 januari 2021) is een bestemmingsplan gemaakt. De woningen binnen dit project passen dan ook binnen de behoefte. Het betreft hier een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt midden in de stad en had voorheen ook al een stedelijke functie.

4.3 Stedenbouwkundig plan

Met het plan voor het Ledeboerterrein ontstaat er weer een gesloten bouwblok door de beoogde nieuwbouw van woningen langs de Ledeboerstraat en Spelbergsweg. De overgang tussen binnenstad en luwte zie je terug in het type bebouwing. Langs de Ledeboerstraat is de maat fors met daarin appartementen en beneden-boven-woningen. Aan de Spelbergsweg wordt het huidige gat in de straatwand opgevuld met grondgebonden woningen. Alle nieuwe bewoners kunnen genieten van de luwte en elkaar ontmoeten in de stadstuin die aan de binnenzijde van het bouwblok wordt aangelegd. In deze stadstuin is ook ruimte voor de parkeer- en waterbergingsopgave van dit project.



Afbeelding 14: principe- oorspronkelijk stedenbouwkundig plan.

Parkeren Plan Ledeboer:

Ten behoeve van het parkeren zijn parkeerberekeningen uitgevoerd. De uitgevoerde berekeningen zijn verwoord in een document dat als bijlage 3 bij deze plantoelichting is gevoegd (Parkeren Plan Ledeboer).

Geconcludeerd wordt dat als uitkomst van de uitgevoerde berekeningen en ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, minimaal 99 parkeerplaatsen nodig zijn. In dit getal zijn reductiefactoren, zoals het inzetten op deelmobiliteit en realisatie van een goede fietsenstelling, verwerkt.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat een deel van het bezoekersparkeren in het openbare gebied wordt opgevangen. Hiermee kan de totale parkeercapaciteit binnen het plangebied worden beperkt ten gunste van de wens voor een duurzame en groene inrichting van het binnengebied. Het parkeren in de omliggende straten is overigens beperkt. In de Spelbergsweg zelf is voldoende parkeermogelijkheid aanwezig. In dit gebied is echter een vergunninghouderregime van kracht. Dit betekent dat er niet door bezoekers kan worden geparkeerd. Parkeren moet dan plaatsvinden in de nabijgelegen parkeergarages.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Hiertoe wordt de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: schil centrum
- Verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk/ Gemeente Enschede (Bron: CBS Statline).

Woningen

Ten aanzien van de beoogde woningen is uitgegaan van het programma met het daarbij behorende woningtype cf CROW-publicatie 381:

Programma	Woningtype CROW 381
8 grondgebonden woningen	Koophuis tussen/hoek
12 beneden-bovenwoningen	Huurhuis Sociale huur
41 appartementen	Huurhuis Sociale huur

59 appartementen-portiekflats	Koopappartement Goedkoop
-------------------------------	--------------------------

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Woningtype CROW 381	Verkeersgeneratie	Verkeersbewegingen
8 Koophuis tussen/hoek	6,8	54,4
12 Huurhuis Sociale huur	4,3	51,6
41 Huurhuis Sociale huur	4,3	176,3
59 Koopappartementen	4,3	253,7
Totaal		536

- Verkeersbewegingen

De totale verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling komt neer op afgerond 536 verkeersbewegingen per weekdag/etmaal. De doelstelling van het plan is dat de bewoners gericht zijn op alternatieve mobiliteitsvormen. Om die reden wordt ook ingezet op deelmobiliteit dat een plaats krijgt aan de Ledeboerstraat. Daarnaast ligt het projectgebied op een binnenstedelijke locatie waarbij veel mogelijkheden zijn ten aanzien van het openbaar vervoer. In dit opzicht kan worden verondersteld dat de norm ten aanzien van de verkeersgeneratie een worst-case benadering betreft.

Het parkeerterrein voor de woningen wordt ontsloten vanaf de Ledeboerstraat. Aan de Ledeboerstraat zal het gaan om een inritconstructie naar het parkeerterrein en aan de Spelbergsweg een uitritconstructie. De Ledeboerstraat is een eenrichtingstraat die aansluit op de Brinkstraat/Perikweg. De Spelbergsweg is een tweerichtingenstraat die aansluit op de Perikweg en de Kuipersdijk.

Beide straten en overige omliggende infrastructuur zijn in voldoende mate ingericht om de verkeersbewegingen behorend bij de voorgenomen ontwikkeling eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Gelet op het vorenstaande wordt het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de verkeerssituatie ingeschaald op neutraal.

4.4 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

- *Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten, andere cultuurhistorische waardevolle gebouwen, objecten en structuren aanwezig waarmee in dit bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden. Daarnaast heeft archeologisch onderzoek uitgewezen (zie ook paragraaf 3.2 en bijlage bij deze plantoelichting) dat in het plangebied geen archeologische resten worden verwacht.*

4.5 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota Enschede, "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 "Ledeboerterrein" geldt de welstandsidentiteit "Modern Enschede".

Profiel "Modern Enschede"

Modern Enschede ligt als een schil rond het historische stadshart en in kleinere stukken in het zuiden en oosten van de stad. Het is voornamelijk woongebied. Hier staan hoge flatgebouwen en appartementencomplexen met ruime balkons en parkeerplaatsen voor de deur. Ze zijn gebouwd in de jaren zestig, zeventig, tachtig, negentig en 2000 plus. De gebouwen verschillen van elkaar in architectuur, materiaalgebruik, hoogte

en oriëntatie. Samen ormen ze een staalkaart van veertig jaar eigentijdse opvattingen over hoge blokken-bouwarchitectuur.

De gevelindelingen van de gebouwen zijn op zich rigide. Dat deze ijzeren ritmiek niet dominant is, komt door de balkons. Rood, geel of groen, uitkragend, trapsgewijs, inspringend of verspringend, rond, recht of driehoekig: in modern Enschede zijn de balkons de gevel van het gebouw. Zij, en de vaak in de architectuur meeontworpen gekleurde zonwering, zorgen ervoor dat de gebouwen een levendige en fleurige uitstraling hebben. Wel bestaat bij veel flats de onderste verdieping uit een blinde gevel, waarachter bergingen en parkeergarages zijn verstopt. In modern Enschede is op straatniveau niet veel te beleven. Er zijn geen parken en maar een paar winkels. Een enkel gebouw heeft een binnentuin, maar die is afgesloten en onzichtbaar vanaf de straat. De openbare ruimte bestaat overwegend uit straten met parkeervoorzieningen. Voor winkelen en recreëren leunt het gebied op aangrenzende delen van de stad, het Van Heekplein, het historische stadscentrum, het Volkspark en het Blijdensteinpark.

Wijziging Welstandsnota Enschede, "bouwen aan identiteit".

Met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit is voor het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" het beeldkwaliteitsplan "Stadstuin-Ledeboer" opgesteld. Reden voor de vervaardiging van dit beeldkwaliteitsplan is dat de huidige, voor het plangebied nog van toepassing zijnde welstandscriteria behorende bij 'Modern Enschede', te algemeen zijn. Om in het plangebied tot een hogere mate van beeldkwaliteit te komen dient de Welstandsnota Enschede, "bouwen aan identiteit" te worden gewijzigd. Door deze wijziging van de welstandsnota, de wijziging 118, zullen de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan "Stadstuin-Ledeboer" in de plaats treden van die van "Modern Enschede".

Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen in het plangebied van dit bestemmingsplan, kunnen dan aan deze nieuwe welstandscriteria worden getoetst.

Procedure wijziging 118 Welstandsnota Enschede, "bouwen aan identiteit"

De procedure van de wijziging 118 van de Welstandsnota Enschede, "bouwen aan identiteit" zal gelijk oplopen met de bestemmingsplanprocedure.

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

4.6.1 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 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 beleavingswereld 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 "Ledeboerterrein"

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, dan wel aansluiting op het warmtenet. Ook de aanpassing aan de klimaatverandering is in hoge mate een ruimtelijk vraagstuk. Meer warme zomers en een toenemende kans op extreme weersituaties vragen bij een verdere ontwikkeling van de stad om het vergroten van afvoer- en absorptievermogen in stedelijke watersystemen en het voorkomen van 'hitte-eilanden' en hittestress.

- *De nieuwbouw van woningen op het Ledeboerterrein zijn voor veruit het grootste gedeelte, met uitzondering van een aantal appartementen in de woontoren, specifiek zongericht gericht. Daarnaast wordt het onbebouwde binnenterrein in het plangebied ingericht als 'stadstuin' met zowel parkeer- als ook groenvoorzieningen. Het terrein zal zodanig daarbij zodanig worden ingericht dat deze een bijdrage levert aan het voorkomen van een 'hitte-eiland' in dit gebied.*

- **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.

- **Klimaatadaptatie:**

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

- **Circulaire economie:**

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

- **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.

- *Het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" voorziet in de aanleg van een stadstuin tussen de beoogde nieuwbouw aan de Ledeboerstraat aan de noordzijde en de nieuwbouw aan de Spelbergsweg aan de zuidzijde. Dit terrein heeft naast een parkeerfunctie, tevens een functie als groengebied en een verblijfsfunctie voor toekomstige bewoners. Er zullen hier nieuwe bomen worden geplant en groenvoorzieningen worden aangelegd. Het gebied moet als een rustgevende oase in het bebouwde gebied ten zuiden van de binnenstad gaan dienen alsmede 'hittestress' voorkomen. Met de aanleg van een stadstuin wordt tevens beoogd de biodiversiteit hier te vergroten.*

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 "**Ledeboerterrein**" 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:

10. 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.
11. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
12. 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;
13. 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.

Aanmeldnotitie ruimtelijke ontwikkeling Ledeboerterrein

Toetsing bestemmingsplan "**Ledeboerterrein**" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan maakt realisatie van 120 wooneenheden mogelijk op een binnenstedelijk perceel tussen de Ledeboerstraat en de Spelbergstraat in Enschede.

De voorgenomen activiteit is mogelijk te scharen onder activiteit D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.): 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De bijbehorende drempelwaarden (1° een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2° een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen en 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer) worden ruimschoots niet overschreden. Dit vormt een eerste indicatie dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

Op basis van de kenmerken van de voorgenomen activiteit geldt daarmee mogelijk een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan. Voor de zekerheid en zorgvuldigheid is uitvoering gegeven aan deze mogelijke plicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets, waarin aan de hand van in de Europese m.e.r.-richtlijn opgenomen criteria wordt beoordeeld of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en al of niet sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. De criteria hebben betrekking op de kenmerken van het project, de locatie van de activiteit en de kenmerken van het potentiële effect. Bij de kenmerken van het project gaat het onder andere om de omvang en de cumulatie met andere projecten. Bij de locatie van de activiteit gaat het onder andere om de mate van kwetsbaarheid van het milieu in gebieden waarop de activiteit van invloed zou kunnen zijn. Bij de kenmerken van het potentiële effect gaat het onder andere om het bereik van de effecten.

- *Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Voor de ontwikkeling van het Ledeboerterrein is door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie ten behoeve van de vormvrije m.e.r.-beoordeling aangeleverd, welke in bijlage 4 bij deze plandoelstelling is opgenomen. Uit de notitie blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Op basis van de notitie hebben burgemeester en wethouders besloten het besluit te nemen dat het niet noodzakelijk is om een (formeel) m.e.r.-beoordeling uit te voeren of een milieueffectrapport op te stellen.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen in- en rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied als ook aangrenzende gebied. 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 Bestemmingsplan Ledeboerterrein en milieuhinder van bedrijven en voorzieningen.

In verband met de realisering van wooneenheden op het Ledeboerterrein heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van bestaande bedrijvigheid en voorzieningen in de omgeving van het plangebied, die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Er is onderzoek gedaan naar de potentiële milieubelasting van deze bedrijven en voorzieningen. De milieubelasting en de bijbehorende contouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering", is van de aanwezige bedrijven en voorzieningen rondom het plangebied de milieucategorie bepaald. Verder is een beknopte beschrijving gemaakt van de (bedrijfs)activiteiten en zijn voor de bedrijven en voorzieningen de indicatieve hindercontouren aangegeven (zie bijlage 5).

- Milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in het plangebied.

Er zijn binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" geen bedrijven aanwezig. Ook worden middels dit bestemmingsplan geen bedrijven planologisch mogelijk gemaakt.

- Bedrijvigheid omgeving plangebied.

Het 'Ledeboerterrein' wordt globaal begrensd door de Ledeboerstraat, de Spelbergsweg en door achterpercelen van bestaande bebouwing langs de Perikweg, respectievelijk Kuipersdijk. In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven gelegen. Van een aantal bedrijven zijn de indicatieve hindercontouren gelegen binnen het plangebied. Het betreffen de volgende bedrijven:

- Bakkerij aan de Kuipersdijk 21-21A;
- Sportzaak aan de Kuipersdijk 23-25;
- Moskee aan de Ledeboerstraat 56;
- Zorginstelling-kinderdagverblijf De Speelberg aan de Spelbergsweg 30;
- Bank aan de Spelbergsweg 35

Met uitzondering van de zorginstelling-kinderdagverblijf aan de Spelbergsweg 30 worden deze bedrijven als ingedeeld in milieucategorie 1. Bedrijven in milieucategorie 1 zijn toelaatbaar in de onmiddellijke nabijheid

van woningen. Deze bedrijven leveren daarom geen knelpunten op voor de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

De zorginstelling-kinderdagverblijf De Speelberg aan de Spelbergsweg 30 wordt ingedeeld in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m voor het aspect geluid. De grens van het plangebied is op ca. 14 m van De Speelberg gelegen. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand. In de onmiddellijke nabijheid van De Speelberg zijn echter reeds bestaande woningen gelegen. Op de gevels van deze woningen dient te worden voldaan aan de geldende geluidnormen Wet geluidhinder. Indien op de gevels van deze bestaande woningen aan deze geluidnormen kan worden voldaan, ligt het voor de hand te concluderen dat de geluidnormen ook voldoen op de gevels van de te realiseren woningen. De Speelberg levert daarom geen knelpunt op voor de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Conclusie

- *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 richt zich op het slim gebruiken van bodem en ondergrond. Onder voorwaarden is het saneren van verontreinigde bodem niet altijd noodzakelijk. Het uitgangspunt is dat bij de nieuwe functie van een locatie geen onaanvaardbare risico's aanwezig zijn.

De Wet ruimtelijke ordening beschrijft dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de bestemming en het toegestane gebruik. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan is het noodzakelijk dat een plan ook uitvoerbaar is. Dit staat in het Besluit ruimtelijke ordening in artikel 3.1.6.

Op de locatie is een bodemverontreiniging aanwezig

In 2016 heeft de firma Envita een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek Ledeboerstraat/Spelbergsweg in Enschede, rapportnr. 204600-10/R1, d.d. 27 oktober 2016) is als bijlage 6 bij deze plantoelichting gevoegd.)

Daaruit blijkt dat de bodem op een deel van de locatie verontreinigd is. Het betreft hier een verontreiniging met de stoffen PAK, PCB en de zware metalen lood, nikkel en zink. Deze verontreinigingen zijn met name in de bovenste halve meter aangetoond. In het grondwater is plaatselijk een verontreiniging met zink aangetoond. Mogelijk heeft deze verontreiniging een relatie met de voormalige bedrijfsactiviteiten. Het deel van de locatie waar de bodemverontreiniging tot nu toe is aangetoond krijgt de functie infrastructuur. Specifiek gaat het hier om een toegangsweg en parkeer- plaatsen.

Mogelijk is ook ter plaatse van de bouwblokken A en B en bij de groenstrook ten zuiden van bouwblok A een verontreiniging aanwezig. De uitvoering van een aanvullend onderzoek moet dit duidelijk maken. Zodra de omvang van de verontreiniging bekend is stelt men een saneringsplan op. Daarin staat de werkwijze om op een verantwoorde manier met de verontreiniging om te gaan.

- *De bodemverontreiniging staat de uitvoerbaarheid van het (bestemmings)plan niet in de weg*

De initiatiefnemer zal bij de plannen tot herontwikkeling rekening moeten houden met de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Daartoe is uiteindelijk een saneringsplan nodig waarin een beschrijving staat hoe op een verantwoorde manier met de verontreiniging wordt omgegaan. De betreffende bodemverontreiniging vormt of geen belemmering of kan functiegericht en kosteneffectief worden gesaneerd.

5.1.4 Geluid

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Ledeboerterrein is woningbouw voorzien. Binnen het gebied zal de mogelijkheid worden geboden om maximaal 120 woningen te realiseren, waarvan 12 beneden/bovenwoningen, 41 galerij-appartementen, maximaal 59 portiekappartementen en 8 grondgebonden woningen. Dit betekent dat binnen het plan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt.

5.1.4.1 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de zones van de Boulevard 1945, Kuipersdijk en Oldenzaalsestraat. Tussen deze wegen en het plangebied is bebouwing gelegen.

Dichterbij en deels grenzend aan het plangebied zijn 30 km-wegen gelegen. Het betreft de Brinkstraat, Kuipersdijk, Ledeboerstraat, Mooienhof en Spelbergsweg. Op wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Ondanks dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is moet op grond van uitspraken van de Raad van State bij een ruimtelijke procedure wel aandacht worden besteed aan de geluidsbelasting vanwege 30 km-wegen.

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidgevoelige 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 geluidgevoelige gebouwen of terreinen en/of de transformatie van bestaande panden naar wonen of een andere geluidgevoelige functie 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 geluidgevoelige gebouwen en terreinen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het ook noodzakelijk zijn dat akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd in situaties dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

In artikel 74 van de Wet geluidhinder 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. Krachtens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het college van Burgemeester en Wethouders verplicht om voor nieuwe situaties bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan, of van een wijzigings- of uitwerkingsplan, dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die zijn gelegen binnen een zone als bedoeld in artikel 74, een akoestisch onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting die woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen die binnen de zone zijn gelegen, ondervinden van het verkeer op die weg. Daarnaast wordt een onderzoek ingesteld naar de doeltreffendheid van de in aanmerking komende verkeersmaatregelen en andere maatregelen, om te voorkomen dat de in de toekomst vanwege de weg optredende geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten, de ten hoogste toelaatbare waarden te boven zou gaan. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een geluidszone bedraagt 48 dB. Een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde is uitsluitend mogelijk indien een hogere waarde wordt vastgesteld. In stedelijk gebied langs een aanwezige weg bedraagt de ten hoogste vast te stellen hogere waarde 63 dB. Voor vervangende woningen bedraagt de ten hoogste vast te stellen hogere waarde 68 dB.

Vanwege de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen biedt artikel 110g van de Wet geluidhinder de bevoegde autoriteit de mogelijkheid tot het toepassen van een aftrek op de berekende geluidsbelastingen. Deze aftrek bedraagt 5 dB bij wegen met een snelheid van minder dan 70 km/u. Voor wegen met een snelheid van 70 km/u en hoger is de aftrek afhankelijk van de hoogte van de geluidsbelasting zonder aftrek ex. artikel 110 g Wgh. De aftrek bedraagt 4 dB bij een geluidsbelasting van 57 dB, 3 dB bij een geluidsbelasting van 56 dB en 2 dB bij andere waarden van de geluidsbelasting. Voor de bepaling van de geluidwering ter plaatse van de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen mag geen aftrek worden toegepast. Voor de geluidsbelasting vanwege de 30 km-wegen geldt volgens de Wet geluidhinder geen grenswaarde. Door de gemeente Enschede wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor de 30 km-wegen aangesloten bij het toetsingskader van de Wet geluidhinder en de Geluidnota Enschede.

- Hogere waarde

Het vaststellen van een hogere waarde is pas mogelijk indien aangetoond wordt dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard), en voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Geluidsnota Enschede 2009-2012 (verder Geluidnota). De Geluidnota is op 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijk herzien) vastgesteld.

Geluid en het bestemmingsplan Ledeboerterrein.

Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is vanuit de Wet geluidhinder onderzoek naar de geluidsbelasting noodzakelijk indien de bestemmingen zijn gelegen binnen een wettelijke zone.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Ledeboerterrein is woningbouw voorzien. Binnen het gebied zal de mogelijkheid worden geboden om maximaal 120 woningen te realiseren, waarvan 12 beneden/boven- woningen, 41 galerij-appartementen, 59 portiekappartementen en 8 grondgebonden woningen. Dit betekent dat binnen het plan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is vanuit de Wet geluidhinder onderzoek naar de geluidsbelasting noodzakelijk indien de bestemmingen zijn gelegen binnen een wettelijke zone. Het plangebied is gelegen binnen de zones van de Boulevard 1945, Kuipersdijk en Oldenzaalsestraat. Tussen deze wegen en het plangebied is bebouwing gelegen. Dichterbij en deels grenzend aan het plangebied zijn 30 km-wegen gelegen. Het betreft de Brinkstraat, Kuipersdijk, Ledeboerstraat, Mooienhof en Spelbergsweg. Op wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Ondanks dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is moet op grond van uitspraken van de Raad van State bij een ruimtelijke procedure wel aandacht worden besteed aan de geluidsbelasting vanwege 30 km-wegen.

Om na te gaan of de milieuhygiënische situatie geluidsgevoelige bestemmingen toelaat is door de afdeling Bestemmen van de Gemeente Enschede een akoestisch onderzoek verricht waarin de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de nog te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen is bepaald. Daarbij is zowel de geluidsbelasting vanwege de zoneringsplichtige wegen als vanwege de 30 km-wegen rond het plangebied bepaald. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage 7 bij deze plantoelichting gevoegd.

- *Conclusies akoestisch onderzoek:*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op alle woningen/appartementen vanwege de zoneringsplichtige wegen, Boulevard 1945, Kuipersdijk, Oldenzaalsestraat, aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Vanwege het wegverkeer op de 30 km-wegen, waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is, wordt op alle woningen/appartementen de voorkeursgrenswaarde overschreden. De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege al het wegverkeer tezamen bedraagt ten hoogste 56 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh). Een geluidsbelasting hogere dan de voorkeursgrenswaarde is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Geluidnota Enschede.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorwaarden uit de Geluidnota Enschede wordt voldaan, te weten:

- *de geluidsbelasting is lager dan de ten hoogste toegestane waarde van 63 dB.*
- *alle te realiseren bouwblokken hebben een geluidluwe gevel.*
- *verblijfsruimten en buitenruimten kunnen aan de geluidluwe zijde gesitueerd worden.*

Omdat de geluidsbelasting op de woningen/appartementen wordt veroorzaakt door het wegverkeer op 30 km-wegen, waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is, kan geen hogere waarde worden vastgesteld. Doordat geen hogere waarde kan worden vastgesteld is op grond van het Bouwbesluit de binnenwaarde niet gegarandeerd. Om ervoor te zorgen dat het binnenniveau in de woningen/appartementen ten hoogste 33 dB bedraagt zijn in de regels van het bestemmingsplan hiervoor aanvullende eisen gesteld voor wat betreft de gevelwering.

5.1.4.2 Luchtvaarverkeerslawaaï

Het wettelijke kader met betrekking tot luchtverkeerslawaaï is geregeld in de Wet luchtvaart en specifiek de wijzigingswet Regelgeving burgerluchthavens en militaire luchthavens (RBML). De consequenties met betrekking tot het geluid als gevolg van vliegverkeer zijn vastgelegd in het Luchthavenbesluit, dat op 1 maart 2017 door gedeputeerde staten van Overijssel is vastgesteld en op 30 maart 2017 in werking is getreden.

Het plangebied van het bestemmingsplan “**Ledeboerterrein**” is niet gelegen in de nabijheid van het vliegveld Twente en is ook niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld. Een nadere toetsing aan het Luchthavenbesluit vanwege luchtverkeerslawaaï kan daarom achterwege blijven.

- *Conclusie Luchtverkeerslawaaï: Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat luchtverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.*

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.

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

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

Luchtkwaliteit en het plangebied “Ledeboerterrein”

Met het bestemmingsplan worden maximaal 120 woningen (maximaal 112 appartementen en 8 grondgebonden woningen) mogelijk gemaakt. De woningen zijn deels bestemd voor verkoop en deels voor verhuur. De woningen worden niet aangesloten op het gasnet.

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. Het plan voor het Ledeboerterrein voldoet hier ruimschoots aan.

Voor de luchtkwaliteit zijn uitsluitend de verkeersbewegingen relevant. Emissies vanwege stookinstallaties zijn er niet omdat alle woningen gasloos zullen zijn.

Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'.

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk/ gemeente Enschede (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: schil centrum

In de CROW-publicatie is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In het navolgende is uitgegaan van het gemiddelde.

Volgens de CROW-publicatie bedraagt voor huurwoningen de verkeersgeneratie 3,2 verkeersbewegingen per appartement per dag. Voor 120 woningen komt dit neer op 384 verkeersbewegingen. Dit is ruimschoots lager dan de 4.800 verkeersbewegingen voor 1.500 woningen die als niet in betekenende mate worden aangemerkt. Niet in betekenende mate zou een aantal van 4.800 verkeersbewegingen per dag zijn (1.500 woningen x 3,2 verkeersbewegingen per woning per dag).

Het plan kan daarmee gezien worden als 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 2020 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2019, 2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

- *Conclusie: Uit het oogpunt van luchtkwaliteit (art 5.16 WM, lid 1 onder b) ligt er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.*

5.1.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

- *Risicovolle activiteiten bij inrichtingen.*

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

- *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.*

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

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

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

Basisnet Weg.

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

Gebruik van luchthavens.

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

- *Het plangebied van het bestemmingsplan “Ledeboerterrein” is hemelsbreed op ca. 6 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.*

- *Conclusie externe veiligheid:*

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

5.2 Water

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

Hemelwater

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

Op 25 oktober 2021 heeft de Raad het Water- en Klimaatadaptatieplan Gemeente Enschede 2022-2026 vastgesteld die op 8 april 2022 in werking is getreden. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een water robuuste, klimaatbestendige- en bio diverse gemeente in 2050. Hierin wordt beschreven hoe de Gemeente Enschede haar wettelijke zorgplichten op het gebied van afvalwater, regenwater en grondwater uitvoert.

Gold tot dan toe voor nieuwe ontwikkelingen in het stedelijk gebied een waterbergingsnorm van minimaal 20 mm per m² (20 liter regenwater per m²), na inwerkingtreding van het Water- en Klimaatadaptatieplan op 8 april 2022 geldt een minimale waterbergingsnorm van 55 mm per m² (55

liter regenwater per m²) een vereiste. Met de ontwikkelaar van het Ledeboerterrein is echter reeds in juli 2021, dus ruim vóór de vaststellingsdatum en inwerkingtreding van dit beleidsplan, een exploitatie-overeenkomst getekend waarin ten behoeve van de beoogde ontwikkeling op het Ledeboerterrein, de op dat moment geldende waterbergingsnorm van minimaal 20 mm per m² als voorwaarde is gesteld.

Om deze reden en het gegeven dat de planontwikkeling zich in een zodanig vergevorderde stadium bevond is in het bestemmingsplan “Ledeboerterrein”, in afwijking van de nu geldende waterbergings-norm van 55 mm per m² en conform het Water en Klimaatadaptatieplan, een minimale waterbergingsnorm van 20 mm per m² opgenomen conform de getekende exploitatie-overeenkomst en de daarin gemaakte afspraken.

De ontwikkelaar van het Ledeboerterrein is gevraagd om te bezien of voor het Ledeboerterrein alsnog een waterbergingsnorm van minimaal 55 mm per m² gerealiseerd kan worden. Ontwikkelaar heeft daarbij aangegeven dat aspecten als duurzaamheid en klimaatbeheersing bij hen hoog in het vaandel staan en heeft zich daartoe welwillend bereid verklaard.

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 streefbeeld 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 overstromingskansen 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);
- 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 “Ledeboerterrein”

Het bestemmingsplan Ledeboerterrein beoogt het planologisch mogelijk maken van sloop en nieuwbouw van woongebouwen en de bouw van grondgebonden woningen. Het omsloten binnengebied wordt ingericht als binnentuin en parkeerruimte.

- toename verhard oppervlak

Het nieuwe plan leidt tot een afname van het totale verharde oppervlak ten opzichte van de referentiesituatie in 1985. Tussen dat jaar en nu is een groot deel van de bebouwing gesloopt.

De hoeveelheid dakoppervlak neemt in het nieuwe plan daardoor aanzienlijk af, het aandeel aan terreinverharding neemt toe.

hemelwaterafvoer

Door de afname van verhard oppervlak wordt er ook minder water afgevoerd dan in de referentiesituatie (1985). De nieuwe inrichting van het gebied is zodanig dat er in het centrale gebied een stadstuin ontstaat waar ruimte is om het regenwater in de bodem te infiltreren. De bodemgesteldheid en grondwaterstanden laten infiltratie toe. Bij de nadere uitwerking zal nog een keuze worden gemaakt voor de exacte invulling van de bergingsvoorzieningen voor het regenwater.

- afvalwaterafvoer

In de nieuwe situatie wordt het vuilwater gescheiden van het regenwater. Vuilwater wordt gescheiden van regenwater aangeboden bij de perceelgrenzen zodat deze kan worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Spelbergsweg en Ledeboerstraat.

- oppervlaktewater

Er is geen oppervlaktewater in de buurt waar rekening mee moet worden gehouden.

- grondwater, ontwatering en afwatering

Uit onderzoek blijkt dat de grondwaterstand voldoende diep onder maaiveld staat zodat voldaan kan worden aan de vereiste ontwateringsdiepte. Er zijn dus geen aanvullende maatregelen nodig. Dit onderzoek met het rapportnummer R1601343-RH_2, d.d. 20 juli 2016, Analyse grondwaterstand, is als bijlage 1. bij deze toelichting gevoegd.

- *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 bestemmingsplan "Ledeboerterrein"

Het plangebied ligt ten zuiden van de binnenstad van Enschede. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn Aamsveen op ca. 4,4 km ten zuidoosten van het plangebied, Dinkelland op ca. 5,7 kilometer ten oosten van het plangebied. De voor deze gebieden aangewezen habitattypen en habitats van soorten zijn allen gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring en vermesting als gevolg van stikstofdepositie.

- *Stikstofdepositie*

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door BJZ.NU een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase bepaald. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "AERIUS Berekening Stadstuin Ledeboer, Enschede; 19 oktober 2021". Het rapport is als bijlage 9 bij deze toelichting 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/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

- *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. Verstoringen 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.

- *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 bestemmingsplan “Ledeboerterrein”

Het bestemmingsplan Ledeboerterrein moet het mogelijk maken om binnen het plangebied van dit bestemmingsplan maximaal 120 woningen te realiseren. Deze locatie ligt momenteel in zijn geheel braak en bevinden zich in het plangebied geen bouwwerken en noemenswaardige landschapselementen.

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 (d.d. 14 oktober 2021) een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 8 bij deze plantoelichting gevoegd.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied ligt op enige afstand van beschermde (natuur)gebieden en de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. De voorgenomen activiteiten zijn niet strijdig met beleidsregels t.a.v. het Natuurnetwerk Nederland.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar er zijn aanwijzingen gevonden dat verschillende vogelsoorten in het plangebied nestelen, dat sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingslocatie bezetten en dat sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats bezetten. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het plangebied.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Werkzaamheden moeten daarom afgestemd worden op de voortplantingsperiode van vogels.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en/of amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, niet

aangetast.

- *Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten:*

Op grond van het voorgaande kan op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling kan worden gerealiseerd zonder verbodsbepalingen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming te overtreden.

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 Natuurnetwerk Nederland NN en het bestemmingsplan “Ledeboerterrein”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Ledeboerterrein” is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN zijn op ca. 1,9 kilometer ten oosten van het plangebied gelegen. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

- *Conclusie Natuurnetwerk Nederland*

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.

5.4 Explosieven

Enschede is in het verleden een aantal malen geconfronteerd met de problematiek van achtergebleven explosieven of oude vliegtuigbommen in de bodem als gevolg van diverse oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog. Een aantal van deze explosieven is niet tot ontploffing gekomen, de zogenaamde blindgangers. Blindgangers en achtergebleven explosieven vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd. In geval van grondverzet of vergelijkbare ontwikkelingen kan dat risico's voor werknemers of omwonenden met zich meebrengen,

De gemeente Enschede heeft in de periode 2002 tot 2008 voor de gehele stad een vooronderzoek gedaan conform de Beoordelingsrichtlijn Opsporen Conventionele Explosieven (BRL-OCE). De BRL-OCE is een protocol, dat gedetailleerde eisen bevat gericht op de veiligheid en de kwaliteit van de opsporing van conventionele explosieven en waarin beschreven staat hoe het onderzoek uitgevoerd moet worden. Aan de hand van dit onderzoek zijn gebieden aangewezen die verdacht zijn van explosieven. De resultaten zijn vastgelegd op een Explosieven risicokaart, die door de gemeente Enschede is opgesteld (augustus 2008). Als een gebied verdacht is van explosieven, dient er een probleem- en risicoanalyse uitgevoerd te worden. Afhankelijk van het probleem en de risico's kunnen aanvullende werkzaamheden, zoals een explosievendetectie, noodzakelijk zijn.



Afbeelding 15: Kaart ondergrond Enschede- explosieven. Het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" is hierop deels aangemerkt als een 'verdachte lokatie' (roze kleur). Het gebied met de lichtrode kleur (links op de afbeelding) geeft het gebied welke in de tweede wereldoorlog is gebombardeerd.

- *Hierbij dient te worden opgemerkt dat initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het treffen van de nodige veiligheidsmaatregelen voor de opsporing en ruiming van NGE, inclusief de bijbehorende kosten.*

Explosievenonderzoek Ledeboerterrein

Met betrekking tot mogelijke onontpofbare oorlogsresten in het plangebied van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" is door Arcadis een risicoanalyse niet gesprongen explosieven verricht. De bevindingen, conclusies van deze analyse zijn samengevat in een rapportage (D10010995:81 - d.d. 20 augustus 2020) en is als bijlage 10 bij deze plantoelichting gevoegd.

De conclusies van dit onderzoek luiden:

Uit beschikbaar vooronderzoek blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie sprake is van verdacht gebied, te weten een verdacht gebied afwerpmunitie (500 lb) en een verdacht gebied submunitie (4 lb);

Uit de analyse van de indringingsdiepte van submunitie en naoorlogse bodemroering is gebleken dat er niet langer sprake is van een verdacht gebied submunitie ter plaatse van de projectlocatie;

Het verdachte gebied afwerpmunitie blijft aanwezig. Uit de analyse van de indringingsdiepte van afwerpmunitie van 500 lb (Deltaresmodel) en naoorlogse bodemroering is gebleken dat de indringingsdiepte van dit type explosieven dient te worden bijgesteld tot 8,40 meter minus maaiveld en dat de bovenste bodemlaag van 1,00 meter minus maaiveld niet langer geldt als verdacht gebied.

In dit onderzoek wordt geadviseerd:

- In de bovenste 1,00 meter van de bodem binnen het verdachte gebied is het nemen van aanvullende NGE-maatregelen niet benodigd als gevolg van de in kaart gebrachte naoorlogse bodemroering. Werkzaamheden kunnen in deze bodemlaag vanuit NGE-oogpunt op reguliere wijze worden uitgevoerd;
 - De te slopen panden binnen het verdacht gebied zijn alle gebouwd na de Tweede Wereldoorlog en kunnen op reguliere wijze worden gesloopt tot onderzijde fundering. De bodemlaag onder de gebouwen (indien dieper dan 1,00 meter minus maaiveld (1,00m-MV)) geldt echter als verdacht gebied en dient daarom niet te worden geroerd tijdens het sloopwerk; *1)
 - Voorafgaande aan alle voorgenomen bodemroerende werkzaamheden binnen verdacht gebied dienen maatregelen getroffen te worden om te kunnen zorgen voor een veilige werkomgeving. In onderhavig geval wordt op dit punt geadviseerd:
1. Het uitvoeren van oppervlakedetectie mits de bodem niet dieper wordt geroerd dan 5,00 meter minus maaiveld (5,00m-MV) en de bovenste onverdachte bodemlaag met een dikte van 1,00 meter voorafgaande aan het oppervlakedetectieonderzoek wordt verwijderd. In dat geval volstaat oppervlakedetectie om de verdachte laag vanaf 1,00m-MV tot 5,00m-MV met een dikte van 4,00 meter te onderzoeken. Indien de bodem dieper wordt geroerd dan 5,00m-MV of wanneer de bovenste onverdachte bodemlaag met een dikte van 1,00 meter niet kan worden verwijderd ten behoeve van het detectieonderzoek terwijl dieper zal worden geroerd dan 4,00m-MV (het bereik van oppervlakedetectie*),

dan geldt dat oppervlakedetectie niet toereikend is om de gehele verdachte bodemlaag tot de diepte waarop geroerd zal gaan worden te onderzoeken en is het uitvoeren van dieptedetectie noodzakelijk. In geval kan worden volstaan met oppervlakedetectie dan verdient dit de voorkeur, aangezien het voordeliger is dan het uitvoeren van dieptedetectie.

2. Het detectieonderzoek (zowel oppervlakte- als dieptedetectie) dient te worden uitgevoerd door een gecertificeerd opsporingsbedrijf. Om het opsporingsonderzoek te kunnen uitvoeren dient het terrein begaanbaar en vrij te zijn van obstakels en detectieverstorende elementen;
 3. Na vrijgave van het verdachte gebied door het desbetreffende opsporingsbedrijf (na benadering van eventueel gemeten verdachte objecten), kunnen de werkzaamheden vanuit NGE-oogpunt regulier worden uitgevoerd.
- Het is mogelijk het detectieonderzoek te beperken tot de locaties waar daadwerkelijk bodemroerende werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in de verdachte bodemlaag vanaf 1,00m-MV. Idealiter wordt echter het gehele verdachte gebied dat overlapt met de projectlocatie onderzocht, tot 8,40m-MV (maximale indringing 500 lb en daarmee onderste grens van het verdachte gebied in verticaal opzicht). Dit heeft namelijk als voordeel dat eventueel in de toekomst uit te voeren werkzaamheden zoals bijv. het aanleggen van riolering of kabels en leidingen, dan niet voorafgegaan te hoeven worden door een opsporingsonderzoek. Zodra het terrein bebouwd is, zal het mogelijk arbeidsintensiever zijn om een opsporingsonderzoek uit te voeren. Aangezien het terrein nu nog grotendeels onbebouwd is, is het relatief eenvoudig om het gebied in zijn geheel te onderzoeken;
 - Eventueel in verdacht gebied geplande onderzoekswerkzaamheden zoals boringen en sonderingen (dieper dan 1,00 meter minus maaiveld) dienen onder NGE-begeleiding door een gecertificeerd opsporingsbedrijf te worden uitgevoerd zolang het verdachte gebied nog niet is vrijgegeven middels een opsporingsonderzoek.

*1) Betreffende panden zijn inmiddels allen gesloopt.

5.5 Bezonning en schaduw

Als gevolg van een ingediende zienswijze is een schaduwstudie uitgevoerd naar de effecten van een geplande woontoren op woningen gelegen aan de westzijde van de Brinkstraat.

In deze studie wordt geconcludeerd dat op de kortste dag van het jaar op 21 december (meest ongunstige situatie), de dag waarop de zon het laagst staat en sprake is van de meeste schaduwwerking, tot 15.30 uur nog sprake is van een bezonning van de woningen aan de westzijde van de Brinkstraat. Hieruit kan worden geconcludeerd dat pas laat in de middag de beoogde nieuwbouw impact heeft voor wat betreft schaduwwerking op betreffende woningen.

Vanuit TNO-normen kan worden geconcludeerd dat betreffende woningen een goede bezonning houden.

Betreffende schaduwstudie is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

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.

- *Met betrekking tot het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" is gekozen voor een ontwikkelingsgericht- en gedetailleerd bestemmingsplan. Reden hiervoor is dat de plannen op het Ledeboerterrein dermate concreet zijn en afspraken hierover in een exploitatieovereenkomst zijn vastgelegd, dat een keuze voor een gedetailleerd bestemmingsplan het meest wenselijk is gebleken.*

Wijze van bestemmen

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

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

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

In paragraaf 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" 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 “**Ledeboerterrein**”.

- Artikel 1: Begrippen. In dit artikel zijn de definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd.
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel 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 normaliter 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 van de planregels 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

In het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" is voor het gehele terrein gekozen voor de basisbestemming "Wonen". Gelet op de beoogde ontwikkeling in dit gebied met uitsluitend wooneenheden (met een bij deze functie behorende stadstuin met parkeer- en groenvoorzieningen alsmede verblijfsruimten tbv toekomstige bewoners), heeft deze keuze hier het meest voor de hand gelegen.

6.3.1 Bestemmingen

Tuin (artikel 3)

Het binnenterrein tussen de beoogde nieuwbouw van woningen aan de Ledeboerstraat en de Spelbergsweg heeft in het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" de bestemming "Tuin". Deze bestemming is bedoeld voor een inrichting van dit gebied als 'stadstuin'. Deze 'stadstuin' is primair bedoeld voor de toekomstige bewoners van het gebied en niet openbaar toegankelijk. Binnen deze bestemming zijn o.a. de aanleg van ontsluitingswegen, toegangswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan. Ook gebouwde voorzieningen zoals de realisatie van fietsenbergingen en (tuin)paviljoens is binnen deze bestemming toegestaan.

Verkeer- Parkeerterrein (artikel 4)

Aan de noordoostzijde van het plangebied van dit bestemmingsplan, aan de zijde van de Ledeboerstraat, zijn gronden bestemd voor "Verkeer-Parkeerterrein". Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg van in- en uitritten, parkeervoorzieningen, fietsenbergingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Middels een functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven waar binnen deze bestemming een gebouwde parkeergarage kan worden gerealiseerd.

Wonen (artikel 3)

De bestemming "Wonen" is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) primair niet toegestaan. Nieuwe situaties onzelfstandige bewoning kunnen echter worden toegestaan met een omgevingsvergunning voor gebruik (inclusief bouwactiviteiten) in afwijking van het bestemmingsplan, waarbij moet worden voldaan aan het toetsingskader voor onzelfstandige bewoning zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning'.

6.3.2 Overige aanduidingen en figuren

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

Bouwvlak:

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

- *De bouwgrenzen van dit bouwvlak zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" middels een dikke zwarte lijn aangegeven, overeenkomstig het bij deze verbeelding behorende renvooi,*
- *Hoofdgebouwen van woningen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.*

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.

- *Binnen de bestemming "Verkeer-Parkeerterrein" is middels een functieaanduiding aangegeven waar de realisatie van een parkeergarage is 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.

- *Binnen de bestemming "Wonen" middels een bouwaanduiding "bijgebouwen" aangegeven waar berguimten- fietsenstallingen zijn toegestaan.*

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.

- *Voor de in het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" zijn de maximaal aantallen wooneenheden voor betreffende bouwvlakken en bouwvlakdelen aangegeven. Ook de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen in meters zijn aangegeven. Tenslotte geldt voor de grondgebonden woningen aan de zijde van de Spelbergsweg een maximale bebouwingspercentagte van 75%.*

6.3.3 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 6)

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 7)

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

algemene gebruiksregels (artikel 8)

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

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

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

algemene afwijkingsregels (artikel 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.

6.3.4 Overige regels

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

Overige regels (artikel 12)

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.

6.3.5 Flexibiliteit

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

Afwijkingsregels

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

Wijzigingsbevoegdheden

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

Afwegingskader

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

Nadere eisen

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

Aanvullend afwegingskader voor het stellen van eisen ter bescherming van bomen

In de regels van het bestemmingsplan is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen tot het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning ter bescherming van bomen. Hiermee kunnen in concrete gevallen beschermende maatregelen worden voorgeschreven om te voorkomen dat in de nabijheid van op grond van de 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.

6.3.6 De Lijst van bedrijfstypen

Als bijlage bij de planregels behoort een Lijst van bedrijfstypen, gebaseerd op de gehanteerde indeling uit de herziene publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De Lijst van bedrijfstypen vormt het middel voor het uitvoeren van een eerste toets of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de planregels toelaatbaar is. De concrete bedrijfsvoering in een bedrijf en/of milieuvergunning(en) bieden nader inzicht in hoeverre een bedrijf tot een bepaalde milieucategorie gerekend moet worden en daarom al dan niet toelaatbaar is. Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De handreiking is in de praktijk een belangrijk hulpmiddel bij het toepassen van milieuzonering, dat wil zeggen het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies in de ruimtelijke planvorming ter bescherming van het woon- en leefklimaat. Gebruikelijk is om bij milieuzonering uit te gaan van alle belastende milieuaspecten, waarbij het milieuaspect met het grootste effect of de grootste afstand uiteindelijk maatgevend is. Gemotiveerd toepassen – in plaats van gemotiveerd afwijken – is het uitgangspunt. De richtafstanden zijn geactualiseerd, de toelichting is aangepast aan nieuw beleid en bevat stappenplannen voor veel voorkomende praktijksituaties. In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zijn ook richtafstanden ten opzichte van 'gemengd' gebied en een categorie-indeling voor gebieden met functiemenging opgenomen.

De Lijst van bedrijfstypen vermeldt de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, kantoren, winkels) voor. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden in de Lijst van bedrijfstypen. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met een matige tot sterke functiemenging, kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verminderd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De Lijst van bedrijfstypen

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

milieucategorie richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter

4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Tabel: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

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

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

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

Specifieke opslagen en installaties

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

6.4 Handhaving

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van het bestemmingsplan "Ledeboerterrein" is de gewenste ontwikkeling in het plangebied planologisch-juridisch vast te leggen. Deze ontwikkeling bestaat uit het realiseren van maximaal 120 woningen in het gebied gelegen tussen de Ledeboerstraat en de Spelbergsweg. De gronden in het plangebied zijn particulier eigendom..

Exploitatieovereenkomst

De gebieden in het plangebied worden in samenwerking met de gemeente Enschede door een projectontwikkelaar ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten zal verhalen middels een met de ontwikkelaar overeengekomen (anterieure) exploitatieovereenkomst. Van deze exploitatieovereenkomst is overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro in de "Huis aan Huis" mededeling gedaan.

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2022, gemeente Enschede

