Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023

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 5
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 6
1.6 Participatie Omgevingswet Slijpsteen 7

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **9**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 9
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 10
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 13

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **17**
3.1 Ruimtelijke structuur 17
3.2 Structuurdragers en deelgebieden 18
3.3 Functionele structuur 19
3.4 Cultuurhistorie 22
3.5 Archeologie 29
3.6 Welstand en beeldkwaliteit 31
3.7 Duurzaamheid 32

Hoofdstuk 4 Nieuwe initiatieven **35**

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **40**
5.1 Milieu 40
5.2 Water 44
5.3 Natuur 46

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **48**
6.1 Algemeen 48
6.2 Indeling planregels 48
6.3 Beschrijving van het plan 49
6.4 Handhaving 58

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **59**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023” heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen.

Het geldende bestemmingsplan "Getfert - Perik -Hogeland Noord” dient geactualiseerd te worden als gevolg van de actualiseringsverplichting vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro bepaalt dat bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw moeten worden vastgesteld door de gemeenteraad. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de actualiseringsverplichting.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt voor het plangebied "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023" een actuele planologisch-juridische regeling te geven. Het plan beschermt bestaande waardevolle ruimtelijke structuren en legt hoofdzakelijk het bestaande gebruik ter plaatse vast. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen worden alleen mogelijk gemaakt indien de uitwerking van de plannen zodanig concreet is dat met een redelijke mate van zekerheid kan worden gesteld dat de realisatie van de betreffende ontwikkeling binnen de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) zal plaatsvinden en de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling voldoende verzekerd is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan “Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023” betrekking heeft wordt globaal begrensd door de Koningstraat in het noorden, Hogelandsingel in het oosten, Getfertsingel in het zuiden en Haaksbergerstraat in het westen en ligt in het stadsdeel Centrum, ten zuiden van het hart van de stad. De wijken 't Getfert, het Perik en Het Hogeland (voor zover binnen de singel) maken deel uit van dit gebied.

De begrenzing van het plangebied is In voorbereiding van dit bestemmingsplan Gezien de aard van het bestemmingsplan, namelijk beheersmatig de bestaande situatie vastleggen, strookt niet met ontwikkelgebieden. Als gevolg is de begrenzing van het plangebied daarop aangepast en maakt oa. het plangebied van het bestemmingsplan Janninkkwartier, Javastraat 92, Sumatrastraat - Getfertweg 191 en Perikweg 97 geen onderdeel uit van het plangebied. Deze plannen zijn voldoende actueel en behoeven niet in dit bestemmingsplan meegenomen te worden.



Figuur 1.1 Globale begrenzing bestemmingsplan Getfert-Perik-Hogeland Noord

1.3 Geldende juridische regelingen

Voor de wijk Getfert-Perik Hogeland Noord gelden op dit moment een aantal bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om:

1. Bestemmingsplan Getfert - Perik - Hogeland Noord

Het grootste gebied geldt het bestemmingsplan Getfert - Perik - Hogeland Noord. Het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord" is op 25 September 2006 door de raad vastgesteld en het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel heeft deze op 15 mei 2007 goedgekeurd en is op 16 april 2008 onherroepelijk van kracht geworden.

2. Bestemmingsplan Medisch Spectrum 2009

Dit bestemmingsplan gericht op de gronden van het Medisch Spectrum Twente-ziekenhuis Het plan is op 2 maart 2011 onherroepelijk van kracht geworden.

3. Bestemmingsplan Hardick Seckel

Het gebied waarop het bestemmingsplan "Hardick-Seckel" betrekking heeft is gelegen in de wijk 't Getfert in het stadsdeel Centrum. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Sumatrastraat, aan de oostzijde door de Kuipersdijk, aan de zuidzijde door de Bleekweg en aan de westzijde door de Getfertweg. Het plan is op 12 februari 2010 onherroepelijk van kracht geworden.

Verder zijn er zogenaamde parapluplannen die vrijwel voor de hele gemeente gelden. Deze plannen worden ook vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. De werking van deze paraplubestemmingsplannen vervalt met de in werking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied. De parapluplannen die worden vertaald in het nieuwe plan zijn:

4. Bestemmingsplan Cultuurhistorie

Voor het grondgebied van de Gemeente Enschede, en dus ook voor het plangebied van voorliggende bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord", geldt naast hiervoor genoemde bestemmingsplannen, het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie'. Het plan heeft als doel een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Dit bestemmingsplan is op 6 februari 2017 door de raad van de gemeente Enschede vastgesteld.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een grondige cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd. Daaruit blijkt onder andere dat de naoorlogse wijkontwikkeling onvoldoende gewaardeerd is in het bestemmingsplan Cultuurhistorie (objectmatig en in zijn structuur). De inventarisatie heeft geleid tot het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' op veel extra panden en een nieuwe gebiedsaanduiding voor structuren. Daarmee is het onderwerp cultuurhistorie nader uitgewerkt.

5. Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)

Dit plan, vastgesteld op 18 november 2014, sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. Het plangebied heeft de gebiedsaanduidingen 'overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten' en 'overige zone - vuurwerk uitgesloten'. In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn deze verboden overgenomen.

6. Bestemmingsplan Onzelfstandige Bewoning Enschede

Dit bestemmingsplan, vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede op 13 november 2017, richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning in het stedelijke gebied van gemeente Enschede om concentratie van onzelfstandige bewoning (gebruik van woningen of andere gebouwen als kamerverhuurpand) tegen te gaan. In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels omtrent onzelfstandige bewoning uit dit parapluplan doorvertaald. Na de tervisielegging van Getfert - Perik - Hogeland Noord 2020 is het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00227-0003 vastgesteld.

7. Bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen

Dit plan heeft als doel om ongewenste ontwikkeling van studio's en appartementen tegen te houden. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod door verlening van een omgevingsvergunning voor nieuwe appartementen en studio's als het plan aan diverse specifieke criteria voldoet. De relevante regels van dit plan zijn doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan .Na de tervisielegging van Getfert - Perik - Hogeland Noord 2020 is het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00244-0003 vastgesteld.

8. Bestemmingsplan Parkeren Enschede

Dit plan, vastgesteld op 11 maart 2019, zorgt er voor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied. De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan.

9. Voorbereidingsbesluit onzelfstandige bewoning 2021

Met dit besluit (d.d. 27-9-2021) wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Bij de beoordeling tot een aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van onzelfstandige bewoning wordt betrokken of er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een kwetsbaar woon- en leefklimaat in de omgeving.

10. Broekheurnerweg 26-28

Op de hoek van de Haaksbergerstraat - Broekheurnerweg worden twee wonngen gebouwd. Het betreft 2 woonhuizen (dubbel blok). De vergunning Broekheurnerweg 26-28 (2 woningen/dubbel blok) is na de tervisielegging van dit plan onherroepelijk van kracht geworden op 20 augustus 2021. Voor deze vergunning is een projectafwijkingsbesluit genomen. De aspecten die belangrijk waren bij dit projectafwijkingsbesluit worden nu bij gewijzigde vaststelling meegenomen. Het geluidsscherm, parkeren en de groene haag worden vastgelegd in een inrichtingstekening. In de planregels wordt expliciet opgenomen dat de inrichtingstekening moet worden uitgevoerd en in stand moet blijven.

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). Dit bestemmingsplan heeft geen ontwikkelgericht karakter, maar betreft een actualisering van de huidige planologische regelgeving. De aanvrager is in casu de gemeente zelf.

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

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

Binnen het westelijke gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan “Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023” is het erkende wijkorgaan Horstlanden Veldkamp actief.

De wijkraad Stichting Wijkraad Horstlanden-Veldkamp is gevraagd advies uit te brengen. In het kader van de adviesvraag is het bestemmingsplan op 3 september 2020 inhoudelijk doorgesproken met leden van de wijkraad. De wijkraad kan instemmen met het bestemmingsplan, zoals dat is getoond. De wijkraad wil wel aangeven dat ze de hoge parkeerdruk en onveilige verkeerssituatie aan de Cromhoffsbleekweg ervaren als een knelpunt. Zo is aan de noordzijde van de Cromhoffsbleekweg een samenkomst van wegen, van zowel de ingang van de apotheek (Cromhoffsbleekweg 2), de uitgang van parkeerplaatsen aan de overzijde, de Industriestraat en de Zuiderval op onoverzichtelijke wijze samenkomen. In de huidige situatie kent de straat al een hoge parkeerdruk, en de bezorgdheid is geuit dat de parkeerdruk toeneemt door de realisatie van de woningbouwplannen aan Janninkkwartier.

De opmerkingen van de wijkraad hebben geen gevolg voor dit bestemmingsplan. In de planning van de gemeente is de verkeerssituatie opgenomen om aangepast te worden. O.a. zal de Cromhoffsbleekweg worden ingericht als fietsstraat met parkeervoorzieningen.

Stichting Wijkraad Zuid-Oost, wijkraad van de wijken Hogeland Noord en Perik is sinds oktober 2019 niet meer actief en kan als gevolg niet geconsulteerd worden.

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.

Het bestemmingsplan “Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023” maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg. Wel is het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname toegezonden aan het waterschap Vechtstromen.

Procedure

Vooraankondiging

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

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: “Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023” in voorbereiding te nemen op 22 juli 2020 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging

biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Nederlandsche Staatscourant en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs “elektronische weg”, dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan “Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023” en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in de Staatscourant.

Zienswijzen en wijzigingen van het bestemmingsplan

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt aan de gemeenteraad aangeboden bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan en wordt toegezonden aan eventuele indieners van zienswijzen. De zienswijzen leiden tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Ook zijn na de tervisie legging van het plan ambtshalve wijzigingen aangebracht. De wijzigingen en het overzicht met beantwoording zienswijzen zijn anoniem opgenomen in de bijlage 10.

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.

1.6 Participatie Omgevingswet Slijpsteen

De afdeling Bestemmen is bezig met het anticiperen op de nieuwe Omgevingswet. In de nieuwe Omgevingswet is participatie belangrijk. Hoe geef je daar vorm aan? Hoe haal je bij de belanghebbenden op wat belangrijk is in een gebied en hoe is dat te vertalen in een nieuw bestemmingsplan? Gekozen is om voor een afgebakend gebied een spel te spelen, om zo te achterhalen wat belangrijk is. Bij de inventarisatie van het plangebied bleek dat het gebied "De Slijpsteen" behoorlijk afweek van wat toegestaan is in het huidige plan. Volgens het "oude" bestemmingsplan zou het voornamelijk een bedrijventerrein zijn. Bij de inventarisatie bleek dat de realiteit is dat er diverse activiteiten plaatsvinden die niet thuishoren bij de bestemming "Bedrijventerrein". Wat vinden omwonenden, eigenaren en gebruikers van dit gebied? Wat is hun visie? Welke toekomst kiezen ze voor dit gebied?

Op de warmste dag van 2019, namelijk dinsdag 25 juni, is een spel gespeeld met 36 deelnemers. Een uitgebreid verslag is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Wat kwam eruit het spel?

"De Slijpsteen" is voor de deelnemers een belangrijke plek. Dat het een belangrijke ontmoetingsplek is blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat tegenover de supermarkt een brievenbus is geplaatst. De al aanwezige detailhandel wordt gewaardeerd en goed bezocht. Door het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk, Janninkskwartier, wordt voorspeld dat nog meer bewoners gebruik gaan maken van de zaken die gevestigd zijn op "De Slijpsteen". Denk aan boodschappen bij de supermarkt en het kopen van artikelen bij de Doe- het -Zelf- zaken.

Wat er ontbreekt voor de nieuwe bewoners zijn bijvoorbeeld trottoirs en overzichtelijke verkeerssituaties. Er zouden meer activiteiten toegestaan moeten worden om het 's avonds ook een aantrekkelijk en veilig gebied te laten zijn. Er werd bijvoorbeeld gedacht aan een sportschool. Daarnaast werd aangegeven dat de parkeerdruk door de nieuwe wijk wel zal toenemen en dat er weinig ruimte is voor nieuwe activiteiten die veel auto's aantrekken. Het terrein "De Slijpsteen" mag groener worden ingericht. Meer ruimte voor bomen en groen. Het gebied is nu te stenig.

Hoe hebben wij dit vertaald naar het nieuwe bestemmingsplan?

In onze planregels is het ook mogelijk op de verkeersbestemming groen aan te leggen. Hiermee komen wij tegemoet aan de wens om het gebied te vergroenen. Het gebied drastisch aanpakken is niet mogelijk, gezien het ontbreken van geld en de vele grondeigenaren.

Om tegemoet te komen aan de wens om kleinschalige activiteiten toe te staan die in een woonbuurt positief kunnen bijdragen aan de beleving van het gebied, hebben wij in de planregels de bestemming "Gemengd-Slijpsteen" opgenomen.

Bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegestaan, dienstverlening op de begane grond, horecabedrijven op de begane

grond in categorie 1 (geen hotel of congrescentra). Er is niet gekozen om maatschappelijke bedrijven toe te staan, omdat vlakbij een gezondheidscentra is gevestigd.

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:

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. 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

Met de ontwikkelingen die in voorliggend plan worden mogelijk gemaakt, worden geen nationale belangen geschaad. Het plan voldoet aan de Novi en het Barro en Bro.

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.

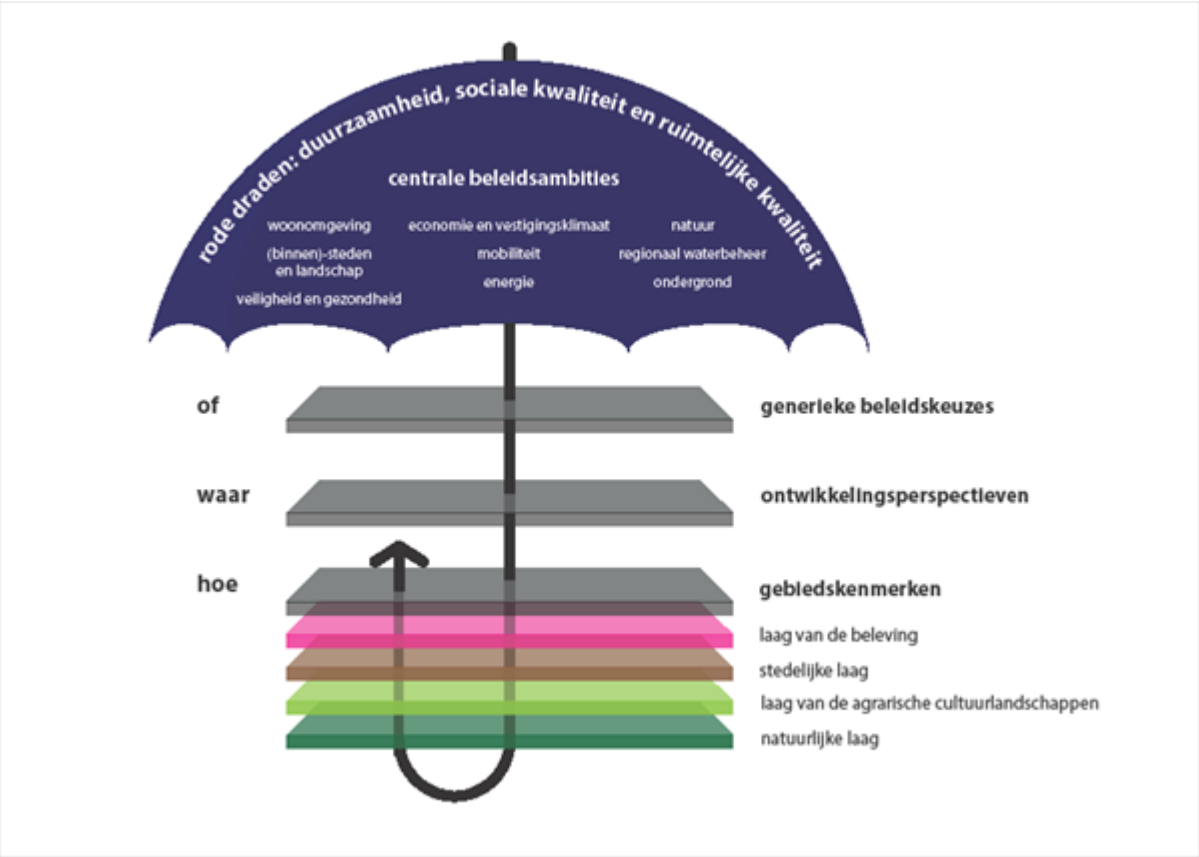
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor 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.



Figuur 2.1 Uitvoeringsmodel provincie Overijssel

Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

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

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Gebiedskenmerken (hoe)

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

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

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

Generieke beleidskeuzes (of)

Het plan past binnen de generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel zoals gevat onder de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Dit bestemmingsplan voorziet immers niet in nieuwe ontwikkelingen, maar legt de huidige (planologische) situatie opnieuw vast. Enkel wijzigingen die tussentijds hebben plaatsgevonden en ontwikkelingen die zijn vervat in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of een vergunning is verleend worden in dit plan meegenomen en zijn derhalve niet in strijd met het provinciaal beleid. Voor het plangebied gelden geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes (zoals Natuurnetwerk Nederland (NNN)).

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Voor het plangebied geldt grotendeels het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen stedelijke netwerken'. Binnen dit ontwikkelingsperspectief zorgen herstructurering en transformatie voor het vitaal en aantrekkelijk houden van het gebied, en het vergroten van de diversiteit aan milieus. Het betreft vooral een conserverend plan. Met voorliggend plan wordt bijgedragen aan deze doelen. Zo worden bestaande kwaliteiten (zoals cultuurhistorische waarden) beter beschermd.

Voor een smalle strook aan de Haaksbergerstraat en aan de zuidzijde, aan de Gertfertsingel enkel ter hoogte van entree van het werkgebied Slijpsteen geldt het ontwikkelperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Dit wijkt af van de rest van het plangebied. Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit staat hier de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Het beleid richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Het gaat in dit geval om functioneel groen. Een groenvoorzieningen die de infrastructurele verbindingen begeleiden. De kenmerkende structuren zijn enigszins verdwenen, maar er worden geen grote ontwikkelingen toegestaan die de huidige structuur sterk beïnvloeden. Daarnaast wordt zwaarder ingezet op het beschermen van cultuurhistorische waarden dan in voorgaande bestemmingsplannen.

Gebiedskenmerken (hoe)

In het plangebied zijn de volgende gebiedskenmerken aangeduid binnen de diverse lagen:

- Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen en Stuwwallen
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap: niet van toepassing
- Stedelijke laag: De detailhandelsgebieden / bedrijventerreinen Slijpsteen en Hardick Seckel betreffen 'Bedrijventerreinen', het medisch centrum ligt deel in de gebiedskenmerk "Historische centra binnensteden" en het overige deel (veruit het grootste deel) van het plangebied ligt in de 'Bebouwingsschil 1900-1955'.
- Laag van de beleving: De Zuiderval en noordelijk deel van de Kuipersdijk zijn opgenomen als historische infrastructuur. Het zuidelijk deel van de Kuipersdijk, de Sumatrastraat, Haaksbergerstraat, Javastraat Bataviastraat en Molukkenstraat zijn opgenomen als "Fietsroutes".

Zoals eerdere aangegeven betreft het een voornamelijk conserverend plan. Het plan heeft geen relevante negatieve invloed op de hiervoor genoemde gebiedskenmerken. De kenmerken van de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn bovendien weinig tot niet meer aanwezig. De cultuurhistorische waarden van het bebouwde gebied worden zoals eerder aangegeven in voorliggend bestemmingsplan beter beschermd dan in het voorgaande bestemmingsplan.

Conclusie:

Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan heeft de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geen directe doorwerking op de beheerregeling van het plangebied **.**

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

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

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

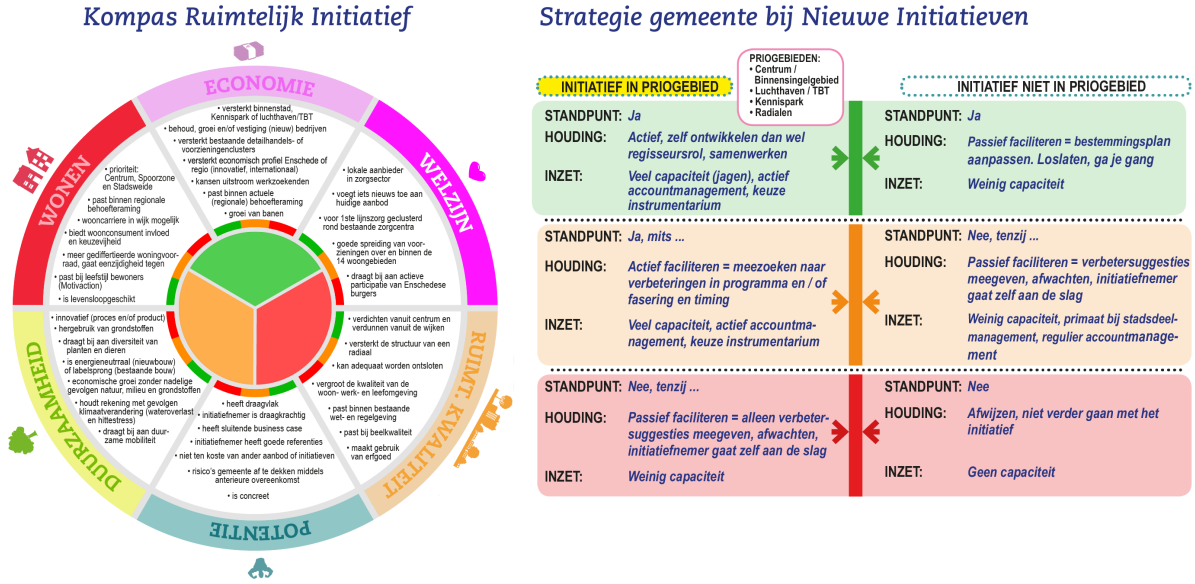
2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

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

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

2.3.2 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'.



Figuur 2.2 RAR kompas

2.3.3 Structuurvisies

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

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

Structuurvisie Enschede

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

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

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 en overig beleid

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

Woonvisie

Op 12 maart 2012 is de Woonvisie Enschede 2025 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. Op 17 juni 2019 is een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Dit is echter geen structuurvisie. Zie hierna onder kopje 'overig gemeentelijk beleid'.

Retailvisie

De gemeentelijke retailvisie is op 9 december 2019 vastgesteld. Het beleid is gericht op versterking van de hoofdstructuur, dat betekent dat in beginsel alleen daar (onder voorwaarden) retail is toegestaan. Er is een aantal uitzonderingen. In deze retailvisie is de hoofdstructuur onderverdeeld in drie type gebieden. De hoofdstructuur is als volgt onderverdeeld:

- Binnenstad (funshoppen): Het retailaanbod in de binnenstad is primair gericht op ontspanning, vermaak, recreatie, toerisme en vrije tijd.
- Winkelcentra in wijken (dagelijkse boodschappen): In de winkelcentra maakt men gebruik van diensten voor dagelijks gebruik. De supermarkt is daarbij de belangrijkste drager. Uitgangspunt van beleid is het versterken van de bestaande winkelcentra en om die reden is er in Enschede geen ruimte voor de komst van nieuwe supermarkten (gemaksconcepten uitgezonderd). Het plangebied valt in deze categorie.
- Detailhandelsclusters (runshoppen): De twee perifere detailhandelsclusters in Enschede zijn gericht op doelgericht aankopen, ook wel 'runshoppen' genoemd. De horeca in deze gebieden past binnen dit profiel

(snelle service) en/of zijn ondersteunend.

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.

Energievisie (2021)

In 2015 kwam het Klimaatakkoord van Parijs tot stand. Daarin is vastgelegd dat de opwarming van de aarde tot 2 graden dient te worden beperkt ten opzichte van het pre-industriële tijdperk en dat er naar gestreefd moet worden om die opwarming tot 1,5 graad te beperken. Het akkoord van Parijs is inmiddels door bijna 200 landen ondertekend, waaronder Nederland. De afspraken uit het Klimaatakkoord van Parijs zijn voor Nederland uitgewerkt in een nationaal Klimaatakkoord. Dit nationale akkoord, dat op 29 november 2019
namens de Nederlandse gemeenten door de VNG werd ondertekend, beschrijft welke maatregelen Nederland in de gebouwde omgeving, in de industrie, in de landbouw en met betrekking tot mobiliteit en het opwekken van elektriciteit moet treffen om de uitstoot aan koolstofdioxide (CO_2) in 2030 met 49 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990.
Enschede draagt bij aan de oplossing en ziet ook ruimte voor kansen Enschede wil een aantrekkelijke en leefbare gemeente zijn voor iedereen die er woont, werkt of op bezoek komt. Nu en in de toekomst. Daarom maken we ons sterk voor maatregelen die de opwarming van de aarde beperken. Dit betekent onder meer een overstap van fossiele naar duurzame vormen van energie, de ‘energietransitie. Deze transitie is niet
alleen noodzakelijk om de opwarming van de aarde te beperken, zij biedt ook allerlei kansen, zoals een verbetering van de luchtkwaliteit, op meer comfortabele en zuiniger woningen, op werkgelegenheid en kansen voor onze bedrijven.

De visie is van toepassing op dit bestemmingsplan door de pijler 3.1 Benutten van daken en onbebouwde ruimtes binnen de bebouwde kom voor het opwekken van zonne-energie. De voorkeur van de gemeente is dat

zonnepanelen te leggen op locaties waar ze zo min mogelijk uit de toon vallen. In de meeste gevallen gaat het daarbij om situaties waarbij de grond dubbel wordt gebruikt (zoals daken, parkeerterreinen, water, bermen). Dit bestemmingsplan weerhoudt de realisatie van zonnepanelen op daken niet.

Water- en klimaatadaptatieplan gemeente Enschede 2022-2026

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

In het plan zijn nieuwe waterbergingsnormen opgenomen. Vanwege dat de bouwplannen voor Oost Boswinkel al vergevorderd waren voordat dit plan is vastgesteld, wordt voor dit deelgebied uitgegaan van een waterbergingsnorm die gold voor vaststelling van het Water- en klimaatadaptatieplan. Dit is in overeenstemming met de invoeringsregeling van het Water- en klimaatadaptatieplan.

2.3.4 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Daarbij zal voornamelijk worden ingegaan op de huidige ruimtelijke structuur met een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken en buurtkarakteristieken. Doel is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen in de wijk of buurt (of, in geval van Boekelo, Lonneker, Usselo of Glanerbrug: het dorp) kunnen worden getoetst.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan de orde: de huidige planologische situatie in het plangebied, de positie van het plangebied binnen de gemeente Enschede (de stedelijke context), de ruimtelijke kwaliteit, de huidige ruimtelijke structuur met een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken en buurtkarakteristieken, welstand en beeldkwaliteit, cultuurhistorie, verkeer, groenstructuur, ecologie en landschapswaarden en water.

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Stedebouwkundige hoofdstructuur

Het plangebied "Getfert-Perik-Hogeland Noord" maakt deel uit van het binnensingelgebied van de stad Enschede en is gelegen ten zuiden van het historische stadscentrum. De huidige bebouwing van dit centrum, vanwege z'n plattegrond ook wel 'het Ei' genoemd, is voor het merendeel gebouwd eind 19e, begin 20e eeuw. Vanuit het centrum lopen diverse historische verbindingswegen naar plaatsen en buurtschappen in de omgeving: Haaksbergen, Gronau etc. Deze radiale wegen – veelal genoemd naar de plaats waar ze heen voeren: Haaksbergerstraat, Gronausestraat etc. - bepalen nog steeds de stedenbouwkundige structuur van de stad. De huidige bebouwing langs de radialen dateert voor een groot deel uit dezelfde periode als het stadshart. In de periode tot aan de 2e wereldoorlog groeide het inwonertal van de stad in hoog tempo en werd de ruimte tussen de radialen bebouwd met een mengeling van woningbouw, bedrijven en voorzieningen als kerken, scholen e.d. Aangezien de radiale verbindingswegen een belangrijke vervoersfunctie hadden en veelal nog hebben, vestigden zich daarlangs van oudsher veel winkels. De radialen werden met elkaar verbonden door twee ringen: de 'centrumring', de rondweg om het oude stadshart, en de 'singelring' die het grootste deel van de vooroorlogse stad omringd. Het binnensingelgebied ontwikkelde zich tot het centrale stadsdeel van Enschede. Zowel functioneel als ruimtelijk is het binnensingelgebied het verbindende element tussen de naar buiten uitwaaierende woonwijken en werkgebieden enerzijds en het historische stadscentrum anderzijds. Het gebied vervult een aantal centrale, verzorgende taken wat betreft bestuur en administratie, detailhandel, cultuur en ontspanning, medische dienstverlening, educatie, verkeer en vervoer. Daarnaast is het binnensingelgebied ook een belangrijk woongebied met groot aantal inwoners. Wat betreft de bebouwingswijze bestaat er in dit gebied een grote verscheidenheid aan stijlen en typologieën. Buiten de stedelijke gesloten bebouwing van het centrum is veel bebouwing buiten de centrumring uitgevoerd als 'halfopen' bebouwing in rijen (zelfstandige woningen met een kleine tussenruimte), als tuindorp of 'open' bebouwing met veel groen, soms (klein)steeds soms dorps. Naast de oudere lage bebouwing met kappen is er de afgelopen decennia aan de rand van het historische centrum tevens 'middelhoogbouw' en 'hoogbouw' verrezen.

Het plangebied "Getfert-Perik-Hogeland Noord" ligt tussen de 'singelring' en de 'centrumring' in het zuiden van het binnensingelgebied. Op hoofdlijnen is de algemene karakteristiek van het binnensingelgebied ook van toepassing op dit plangebied. Het herbergt een breed scala aan functies: wonen, winkels, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, verkeer en groen. Ondanks de functiemenging is het plangebied toch in de eerste plaats een woongebied. De diverse functies staan op veel plaatsen in het plangebied door elkaar, hoewel er telkens kleinere gebieden zijn aan te wijzen waar sprake is van een monofunctionaliteit: in 't Getfert bijvoorbeeld de concentratie van bedrijven aan de noord- en oostkant, elders de diverse tuindorpjes of woongebieden met 'middenstandswoningen' uit de dertiger jaren. In het noordelijk deel van het plangebied domineren de winkel- en kantoor/bedrijfsfuncties over het wonen. Het plangebied kent een grote diversiteit aan bouwstijlen, bouwtypologieën, bouwjaren en bouwvolumes. De oudere woningen zijn veelal uitgevoerd als eengezinswoning in twee lagen (met kap), de nieuwe vaker als appartement en in grotere bouwvolumes. De grootste bouwblokken, waarin naast woningen veelal ook commerciële functies zijn opgenomen, treffen we aan in de dicht tegen het stadscentrum aangelegen zone. De oude fabriekshallen en de nieuwste kantoor/bedrijfspanden hebben in veel gevallen eveneens een forsere schaal dan de omgeving waarin kleinschalige laagbouw de toon aangeeft. De oudere winkels en bedrijfjes passen goed in de kleinschaligheid van de oudere woningbouw. Aangezien de bebouwing is gebouwd tussen eind 19e eeuw en begin 21 eeuw zijn vrijwel alle bouwstijlen aanwezig die in die periode populair waren in Nederland. In het plangebied blijft het groen beperkt tot kleine parkjes temidden van woningen. Alleen aan de noordelijke rand bevindt zich een groter park, het Blijdensteinpark, dat voortgezet wordt over de Boulevard 1945, de noordelijke plangrens. Het is van belang om het bestaande groen in het hele plangebied te koesteren en waar mogelijk te versterken. Braakliggende terreinen en verouderde, al dan niet leegstaande gebouwen, wekken de indruk dat belangrijke delen van het gebied in een transformatieproces zitten. Aan de noordkant komt de druk tot verandering vanuit de uitdijende binnenstad. Aan de westkant zijn het vooral de verouderde en soms al gesloopte gebouwen die de aanzet tot verandering vormen. Diversiteit, de belangrijkste karakteristiek van het gebied, komt ook tot uiting in de grote hoeveelheid

welstandscategorieën die er voorkomen: 'nieuw stadshart' in het noorden; 'dorpse linten' op tal van plekken verspreid over het gebied; 'erkerwijken' vooral aan de zuidkant in de buurt van de Singelring; 'tuinstedelijke ensembles' op verschillende plaatsen; 'buitenplaatsen en landgoederen' voor het park aan de noordelijke plangrens; 'verborgen enclaves' op verschillende plaatsen in het midden/zuiden; 'modern Enschede' van toepassing op enkele (gemengde) woningbouwcomplexen in het noordwesten; van de categorie 'stratenrijtjes' slechts één; 'bedrijventerreinen' in 't Getfert tussen Zuiderval en Haaksbergerstraat; 'industriële complexen' voor de oude textielfabriek van Jannink (hoek Zuiderval en Haaksbergerstraat) en het oude fabriekscomplex, 'Hardick en Seckel', tussen Bleekweg en Sumatrastraat. Voor de (voormalige) bedrijfsterreinen aan beide zijden van de Zuiderval zijn plannen in ontwikkeling.

3.1.2 Verkeersstructuur

In het categoriseringsplan zijn de volgende wegen benoemd als verkeersader (50 km per uur): Kuipersdijk (tussen de singel en de Spelbergsweg), de Zuiderval, de Haaksbergerstraat, de Broekheurnerweg, de Singels en de Boulevard 1945 (tussen de Hogelandsingel en de Oldenzaalsestraat). De overige wegen behoren tot het verblijfsgebied. Ontwikkelingen rond het MST kunnen leiden tot een verandering van de omliggende weginfrastructuur. Daarnaast kent het bestemmingsplangebied de hoogbouwprojecten 'HTS-locatie' en 'Ledeboer', waarbij de verkeerseffecten, inclusief het parkeren, zorgvuldig zijn geanalyseerd. Tevens lopen er door het plangebied een tweetal hoogwaardig openbaar vervoers (HOV)-busbanen, komende uit het centrum langs de Haaksbergerstraat overgaand in de Zuiderval richting Zuidwijken en komende uit het centrum vanaf de westzijde van de Boulevard 1945 via de Kuipersdijk en de "Zuidlus" langs de Ledeboerstraat doorgaand naar de westzijde van de Boulevard 1945 richting Glanerbrug.

3.1.3 Groen

Door het plangebied lopen 4 belangrijke radialen, die gelden als de belangrijkste entrees van de stad: de Boulevard 1945, de Haaksbergerstraat, de Zuiderval en de Kuipersdijk. Deze krijgen in het kader van het GroenAktiePlan (GRAP), een sterkere groene aankleding, daar waar mogelijk en nodig. Het groene karakter van de singels langs de zuidzijde dient gecultiveerd te worden. Het Blijdensteinpark aan de noordelijke rand van het gebied vormt het enige parkgroen van noemenswaardige omvang en dient derhalve met des te meer zorgvuldigheid te worden behandeld. Hetzelfde geldt voor de kleine stukjes (kijk)groen in de rest van het gebied. Daar waar mogelijk moeten kansen worden benut, zeker bij nieuwbouw- en herstructureringsprojecten, om het groene element te versterken.

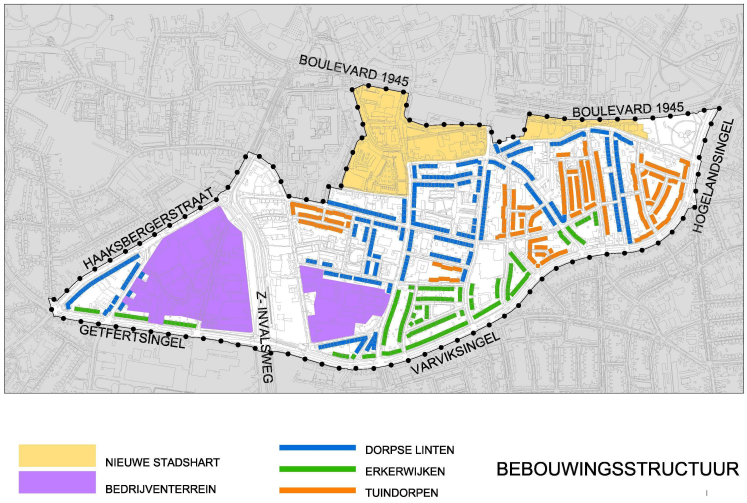
3.2 Structuurdragers en deelgebieden

3.2.1 Structurerenden lijnen

De grenzen van het gebied worden gevormd door belangrijke stedelijke structuurdragers. De oostgrens en de zuidgrens lopen langs een lang stuk van de Singelring: de Hogelandsingel, de Varviksingel en de Getfertsingel, die in elkaars verlengde liggen en herkenbaar zijn door de gescheiden rijbanen met in het midden van het wegprofiel veelal een brede groenstrook met – waar mogelijk - een dubbele bomenrij. In het Westen wordt het gebied begrensd door de brede Haaksbergerstraat en in het noorden voor een goot deel door de brede Boulevard 1945. Tussen de Kuipersdijk en de Brinkstraat loopt de plangrens langs de HOV-busbaan – eveneens een structuurbepalende lijn in de stad – en het laatste stuk in het noordwesten, rondom het terrein van ziekenhuis MST, loopt via diverse bochten en secundaire straten. Binnen de grenzen van het plangebied lopen de structurerende lange lijnen van ongeveer noord naar zuid, vanuit het historische centrum naar de zuidelijke rand van de stad. De belangrijkste is de Zuiderval, een 4-baans verkeersweg die de verbinding vormt tussen de binnenstad en de A-35. Het profiel van deze weg wordt nog extra verbreed door de vrijliggende HOV-busbaan aan de oostzijde van de weg. Ook de Kuipersdijk is een belangrijke structurerende lijn, waar winkel- en andere commerciële functies, aangevuld met wonen, een sterk stempel drukken op deze oude radiaal, die geldt als een van de belangrijkste aanloopstraten naar het centrale winkelcentrum. De Perikweg en de Brinkstraat zijn eveneens historische linten waarlangs vanaf het eind van de 19^{e}, begin 20^{e} eeuw vanuit het centrum een lange lintbebouwing groeide naar het buitengebied. Hier overheerst de woonfunctie, incidenteel afgewisseld met detailhandel of een andere vorm van kleinschalige bedrijvigheid. In het oostelijk deel van het plangebied lopen dwars door het gebied, in rechte lijn van noord naar zuid nog 3 structurerende wegen: de Molukkenstraat, de Hoogstraat en de Batjanstraat. Met name de oude Hoogstraat heeft een sterk eigen karakter vanwege de karakteristieke (woon)bebouwing, daterend uit het begin van de 20^{e} eeuw, het hoogteverschil in de straat en de erf-achtige inrichting ervan. In oost-west richting loopt de Wooldriksweg vanaf de rotonde Haakbergerstraat/Zuiderval (daar alleen toegankelijk voor langzaam verkeer), doorlopend in de Javastraat tot aan de Molukkenstraat. Ook dit is een historische lijn met – tot aan de Perikweg - de daarbij behorende karakteristieke lintbebouwing.

3.2.2 Deelgebieden

Het plangebied bestaat uit de drie deelgebieden: 't Getfert (gelegen tussen Haaksbergerstraat en Kuipersdijk. Het ziekenhuis dat in de noordpunt van 't Getfert is niet opgenomen in het plangebied), Perik (tussen Kuipersdijk en Perikweg) en Hogeland-Noord (tussen Perikweg en Hogelandsingel). Vooral de gebieden Perik en Hogeland-Noord verschillen onderling weinig van karakter. (De stadsdeelvisie binnensingelgebied voegt 't Getfert en Perik zelfs samen onder de naam 't Getfert, waarbij te westelijk deel van 't Getfert bij Veldkamp wordt gevoegd.) De verschillen in karakteristiek bevinden zich niet tussen maar in de deelgebieden. Enkele karakteristieke gebieden die zich van hun omgeving onderscheiden, zijn het Blijdensteinpark; de stedelijke zone bij het stadscentrum, de zone langs de Zuiderval; de driehoek gevormd door Haaksbergerstraat, Getfertweg en Wooldriksweg met vooral bedrijfsbebouwing; het bedrijvencomplex tussen Bleekweg en Sumatrastraat; en 't Getfert West (tussen Haaksbergerstraat en Zuiderval). 't Getfert West bestaat weer uit twee deelgebieden: het zuidwestelijk deel waarin vooral woningen staan en het noordoostelijke deel met uitsluitend bedrijven. De voormalige textielfabriek van Jannink op de splitsing van de Zuiderval en de Haaksbergerstraat is een zeer karakteristiek en, zeker op die plek, zeer in het oog springend gebouw. In de rest van het plangebied is het lastiger om karakteristieke gebieden aan te wijzen. Ze zijn er wel degelijk – zoals de diverse stukken tuindorp - maar meestal zo klein dat ze geen naam mogen hebben. Op onderstaande afbeelding staan de gebieden met een vergelijkbare karakteristiek aangegeven, deze gebieden worden in paragraaf 3.3.2 (buurtkarakteristieken) behandeld.



Figuur 3.1 Overzicht bebouwingsstructuren

3.3 Functionele structuur

Een beschrijving van de bestaande functies in het plangebied (eventueel per te onderscheiden deelgebieden).

3.3.1 Specifieke kwaliteiten

Een belangrijke kwaliteit van het plangebied wordt gegenereerd door de ligging in de stad. Tegen het oude stadshart aan gelegen zijn de meeste stedelijke voorzieningen, inclusief het NS-station en het busstation, op korte afstand. Tegelijkertijd is het open buitengebied via de groene 'Wooldrik-Scheg' gemakkelijk te bereiken. De menging van diverse functies, zonder dat ze elkaar structureel hinderen, is een kwaliteit die het gebied een zekere levendigheid verschaft. De woonenclaves in overwegend 2 lagen zijn meestal rustig ondanks de functiemenging in de omgeving en de nogal centrale ligging in de stad. De veelal samenhangende, en soms zeer zorgvuldig ontworpen, architectuur en de uitgebalanceerde straatprofielen verlenen de woongebieden een harmonieus karakter. De historische linten met hun afwisselende, meestal lage bebouwing, en al dan niet gevarieerde functies geven het gebied extra kwaliteit en herkenbaarheid. De doorlopende singelring langs de oostelijke en zuidelijke plangrens ontleent zijn kwaliteit met name aan het brede profiel en de brede groene middenberm met, daar waar mogelijk, een dubbele rij bomen. Ook de bebouwing langs de singels heeft vaak een interessante kwaliteit. Als oriëntatiepunt hebben de singels een belangrijke functie: komend vanuit de buitenwijken richting centrum weet men bij het passeren van de singelring hoe ver het nog is naar het stadshart. De oude fabriek van Jannink en het Blijdensteinpark vormen waardevolle elementen, die aan kwaliteit verliezen bij een onzorgvuldige bebouwing in de omgeving.

3.3.2 Karakteristiek van de verschillende milieus

In het plangebied zijn de volgende milieus te onderscheiden:

a. Dorps lint
b. Tuindorp
c. Erkerwijk
d. Nieuwe stadshart
e. Bedrijventerreinen
f. Singelmilieu

De onder a. t/m f. genoemde milieus komen overeen met de categorieën in de Welstandsnota. Op enkele plaatsen is van de welstandsindeling afgeweken, wanneer de aan de bebouwing te stellen eisen niet overeenkomt met de realiteit van de omgeving. Bijvoorbeeld bij een van origine 'dorps lint' als de Getfertweg waar het grootste deel van de huidige en de toekomstige bebouwing al niet meer voldoet aan de welstandcriteria t.a.v. zo'n lint. Per categorie gelden dezelfde kwaliteitseisen t.a.v. de bestemming en de bebouwing en t.a.v. de mogelijk in de toekomst door burgers en bedrijven gewenste aanpassingen daarvan. De welstandscommissie beoordeelt bouwaanvragen in de categorieën a t/m c veelal kritischer dan elders, aangezien het hier gaat om historisch, architectonisch en/of stedenbouwkundig belangwekkende delen van de stad. Ook 'Sprekend Enschede, Gids voor ruimtelijke kwaliteit' biedt initiatiefnemers informatie over de door de gemeenteraad gewenste ontwikkelingen in de verschillende gebieden van de stad. Dit bestemmingsplan sluit hierop aan, maar is veelal gedetailleerder per deelgebied. Bij grotere projecten, bijvoorbeeld wanneer het uitdijende stadscentrum in de toekomst vraagt om extra ruimte ten koste van de bestaande bebouwing, wordt een expliciete nieuwe afweging gemaakt. Een aantal gebieden blijft buiten de beschrijving omdat de huidige toestand niet relevant meer is aangezien er sprake is van nieuwe ontwikkelingen. Deze gebieden in ontwikkeling zijn genummerd van 1 t/m 5 en worden beschreven in hoofdstuk 5.

a. Dorps lint

Tot deze categorie behoren de Haaksbergerstraat, de Kuipersdijk, de Wooldriksweg plus het verlengde ervan in de Javastraat, de Perikweg, de Brinkstraat, de Spelbergsweg, de Rietmolenstraat en de Hoogstraat. Met name de radialen, de Haaksbergerstraat, de Kuipersdijk, de Perikweg, de Brinkstraat en de Hoogstraat, die het buitengebied en de buitenwijken verbinden met het oude centrum zijn van groot belang voor de structuur van de stad. De bebouwing langs de historische linten dateert voor een belangrijk en beeldbepalend deel uit de periode van eind 19^{e} eeuw tot ca. 1920. Andere van oorsprong historische linten als de Getfertweg, de Broekheurnerweg, de Sumatrastraat en de Ledeboerstraat zijn zodanig 'verbouwd' dat ze niet langer als historisch lint te herkennen zijn en daarmee hun karakteristieke kwaliteit zijn kwijtgeraakt. Het eerste deel van de Kuipersdijk, het deel dat aansluit bij het centrum, heeft zijn karakter als historisch lint inmiddels ingewisseld voor de typering 'stedelijk milieu'. Karakteristiek is de veelal net niet gesloten straatwand, bestaande uit kleinschalige bebouwing in 2, maximaal 3, lagen met kap. De diverse gebouwen, woningen, winkel e.a. bedrijfjes - al dan niet met woningen erboven – sluiten de straten ruimtelijk af, zonder dat ze zich strak houden aan een en dezelfde rooilijn en zonder dat ze altijd pal tegen elkaar aan zijn gebouwd. De oorspronkelijke architectuur behoort tot diverse, veelal eclectische, stijlen, die in de betreffende tijd populair waren. Langs deze linten zijn in later tijden nieuwere architectuurstijlen toegepast. Het gaat overwegend om eveneens kleinschalige gebouwen zijn die zich gevoegd hebben in het historisch patroon. Op een aantal plaatsen is de kleinschalige karakteristiek genegeerd. Op andere plaatsen staan dertiger jaren

'erkerwoningen' in het bebouwingslint. Een en ander laat onverlet dat het historische lint als verbindende eenheid dient te worden behandeld, waarvoor dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten gelden: de oorspronkelijke, bovengeschetste ruimtelijke opbouw dient gehandhaafd te blijven en, daar waar ze is verstoord zoveel mogelijk in ere te worden hersteld. Met name het dichten van open (parkeer-)gaten in de bebouwing is cruciaal. Bebouwing van meer dan 12 meter hoog zal een verstorend effect kunnen hebben, e.e.a. afhankelijk van de breedtemaat, de architectuur en de massa van de bouwwerken in de directe omgeving.

b. Tuindorp

In het plangebied is nergens sprake van een compleet afgerond tuindorp. Op diverse plekken treffen we - grotere en kleinere - stukken aan met het onmiskenbare karakter van een tuindorp: een stedenbouwkundig ensemble dat als een geheel is ontworpen in dezelfde architectuur, vrijwel altijd door dezelfde architect. De opdrachtgever voor de bouw was in de meeste gevallen een toegelaten instelling, een woningcorporatie, die bij uitstek in staat was om een opdracht van grotere omvang t.b.v. de huisvesting van de arbeidende klasse te realiseren. De architectuur en stedenbouw zijn meestal zorgvuldig en in onderlinge samenhang ontworpen, de woningen zijn vaak geschakeld tot grotere rijen of woonblokken, er is veel groen in de achtertuinen, op pleintjes en - indien aanwezig -in de voortuintjes. Voor de toekomst is het essentieel om de samenhang in ontwerp te bewaren. Nu de eigenaren, de woningcorporaties, hier en daar overgaan tot verkoop van hun huurwoningen aan bewoners, verdwijnt de vanzelfsprekendheid van een gezamenlijke en uitgebalanceerde aanpak. Het grootste tuindorpmilieu bevindt zich in het oostelijk deel van het plangebied: tussen Hogelandsingel en Batjanstraat (inclusief de westkant van deze straat) en in het gebied ten zuiden van de Rietmolenstraat tot aan de Javastraat met enkele uitlopers langs het Buitenzorgplein en de Molukkenstraat naar de Varviksingel. In het midden van het plangebied bevindt zich een stukje tuindorp tussen de Varviksweg en de Madoerastraat en een cluster langs en ten noorden van de Delistraat.

c. Erkerwijken

De erkerwoningen zijn voor het overgrote deel gebouwd in de jaren dertig van de 20^{e} eeuw, alhoewel ook een aantal dateert uit de vroeg naoorlogse periode. Op diverse plekken in het plangebied komt dit type voor: langs de noordzijde van de Getfertsingel, in het gebied vanaf de Varviksingel tot aan de Varviksweg en nog een paar tussen het zuiden van de Brinkstraat en de Molukkenstraat. De naamgeving verwijst uiteraard naar de veelvuldig voorkomende erkers. Ook de hoge, overstekende kappen zijn zeer karakteristiek voor deze bouwstijl. De woningen zijn vrijstaand, twee-onder-een-kap of geschakeld tot een – in dit plangebied – maximum van vier woningen. Deze halfopen structuur is richtinggevend voor de toekomstige bebouwing.

d. Nieuwe stadshart

Het stedelijk milieu bevindt zich in het noorden van het plangebied aan de uitdijende rand van het stadscentrum. Het gebied is duidelijk in een overgangsfase. Er resteren nog enkele overblijfselen uit het verleden in laagbouw, maar ook oudere gebouwen met een meer stedelijke maat. Tussen de oude bebouwing staan de nieuwe stedelijke complexen met bouwhoogtes tot 50 meter. In het stedelijk milieu zijn, conform de Stadsdeelvisie Binnensingelgebied, drie maximale hoogtes toegestaan. Voor het blok tussen de Burgemeester Edo Bergsmalaan en de Boulevard 1945 is 80 meter de maximale hoogte (met incidenteel hogere accenten). Ten oosten van de HTS-locatie geldt tot aan het appartementencomplex op de kop van het Blijdensteinpark een bouwhoogte 'overwegend tot 80 meter'. Tussen Brinkstraat, Spelbergsweg, de zuidzijde van de Beltstraat, de Burg. Edo Bergsmalaan en de Ledeboerstraat mag 'incidenteel tot 80 meter' worden gebouwd. Voor het hele gebied ten zuiden van de bovengenoemde gebieden geldt, volgens de stadsdeelvisie, 18 meter als maximale bouwhoogte. Kenmerkend voor het stedelijk milieu is de grote verscheidenheid en verwevenheid van functies. De begane grond wordt meestal gebruikt voor commerciële en publieksgerichte functies als detailhandel en zakelijke dienstverlening. Hogere etages worden vooral gebruikt als kantoor of woning. Door de verschillende bouwperiodes en verschillende functies is de architectuur zeer divers, zij het dat de moderne architectuur als gevolg van het transformatieproces domineert en in de toekomst nog meer zal domineren. Het auto- en busverkeer trekt een wissel op het gebied. Hoewel de centrumring hier ter plekke van de Boulevard 1945 is 'geknipt' resteert een flinke stroom van verkeer naar en uit de richting van het stadscentrum. De brede, vrijliggende HOV-busbaan, is eveneens dominant aanwezig. Daardoor is het gebied wel zeer goed bereikbaar. De stedelijke bebouwing ten oosten van de HTS locatie bestaat uit solitaire gebouwen tussen 6 en 16 bouwlagen Ze bevatten commerciële functies, dienstverlenende instellingen en appartementen. Het appartementencomplex op de westelijke punt van het Blijdensteinpark vormt met z'n 16 bouwlagen een herkenbare afsluiting van het park én van het stedelijke gebied. De overgang van de hogere gebouwen, pal ten oosten van de voormalige HTS, naar de achterliggende laagbouw langs de Rietmolenstraat verdient in de toekomst meer aandacht.

e. Bedrijventerrein

Er bevinden zich drie bedrijfsmilieus in het plangebied:

Ten noorden van de woningen langs de noordkant van de Getfertsingel, tussen de Haaksbergerstraat en de Cromhoffsbleekweg. Hier staan consumentgerichte en niet-consumentgerichte bedrijven door elkaar, meestal in 1 of 2 bouwlagen. De sobere architectuur, de stedenbouw (een verzameling op zichzelf staande 'dozen') en de daarmee verbonden sfeer zijn kenmerkend voor het gemiddelde perifere bedrijfsterrein. Met name de strook langs de Haaksbergerstraat vraagt om andere invulling die past bij de kleinschalige bebouwingskarakteristiek van de historische linten. Het aangrenzende bedrijventerrein ten oosten van de Cromhoffsbleekweg wordt projectmatig vernieuwd in het kader van het project Zuiderval en voldoet op dit moment aan de hierboven gegeven beschrijving van het bedrijfsgebied ten westen van de Cromhoffsbleekweg. Langs oostzijde van deze weg staan enkele woningen temidden van de bedrijvigheid – veel automobielbedrijven – en open gaten. Het derde bedrijventerrein, tussen Bleekweg en Sumatrastraat (Hardick en Seckel en omgeving), bestaat uit een aantal verschillende bedrijven in veelal oude gebouwen van 1 à 2 verdiepingen. De randen van het gebied, uitgezonderd langs de Bleekweg, vertonen grote gaten. Ter verbetering van de kwaliteit ware het wenselijk om langs de Sumatrastraat, de Getfertweg en de Kuipersdijk de straatwand met de oorspronkelijke rooilijn en bouwhoogte (van 2 lagen plus kap) te herstellen. De in de wand te realiseren functies hangen mede af van de mate van milieuhinder die de bestaande bedrijven genereren. Het middengebied verdraagt een hogere bebouwing.

f. Singelmilieu

Deze term heeft uitsluitend betrekking op de opeenvolging van singels: de Hogelandsingel, de Varviksingel en de Getfertsingel. Karakteristiek is de brede maat van het wegprofiel met tussen de beide weghelften een middenberm met, daar waar mogelijk, twee rijen bomen. Met deze karakteristiek dient zorgvuldig te worden omgegaan. De – voornamelijk – woonbebouwing van regelmatig hoge kwaliteit is voor het grootste deel gerealiseerd tussen 1920 en 1940, voor een kleiner deel na 1950. Ze valt vrijwel geheel onder de welstandscategorieën 'erkerwijk' en 'tuindorp' en telt overwegend twee woonlagen plus kap. Daar waar de tuindorpbebouwing langs de singel staat komt ook 1 laag plus kap voor. Aan de noordzijde van de Varviksingel bevindt zich tussen Molukkenstraat en Brinkstraat een naoorlogs gebouw in 3 lagen met appartementen boven bedrijfsbebouwing met voor de gevel een benzinepomp. Gezien de grote breedtemaat van de singels is een beperking van de bouwhoogte tot 2 lagen plus kap niet altijd nodig. Indien grotere volumes worden voorgesteld dient zorgvuldig te worden gekeken naar de relatie met de bebouwing in de directe omgeving, qua schaal, zon- en lichttoetreding.

Buiten hierboven omschreven gebieden resteren er nog enkele restgebieden, die niet een duidelijk (welstands)kenmerk hebben. Ze bestaan uit een mengeling van op zichzelf niet bovenmatig interessante bouwstijlen, van bouwhoogtes en van functies: wonen, bedrijven, detailhandel en voorzieningen, waarbij het wonen meestal de boventoon voert. De restgebieden zijn op de kaart niet ingekleurd en behoren ook niet tot het – eveneens niet apart ingekleurde – singelmilieu. Ofwel de huidige bebouwingshoogtes zijn op de plankaart vastgelegd (met name bij bedrijven of bebouwing van meer dan 2 bouwlagen), ofwel er staat aangegeven dat er in maximaal 2 bouwlagen tot maximaal 12 meter hoog gebouwd mag worden.

3.4 Cultuurhistorie

3.4.1 Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Voor het gebied plaatsmaakte voor de industrialisatie en de daarmee samenhangende ontwikkelingen bestond het uit een oud kleinschalige essenlandschap. De komst van een spoorlijn, (textiel)fabrieken en nieuwe wegen was het begin van een grote transformatie. Deze werd al snel gevolgd door de bouw van private woningen voor de meer gefortuneerde arbeiders, die prachtige woningen lieten bouwen aan o.a. de Javastraat en de Soendastraat.
Planmatige woningbouw ontstond onder invloed van de woningwet en misschien ook wel door de sloop van de Krim (start 1924-1935) waar heel eenvoudige arbeiderswoningen stonden (ten oosten huidige ziekenhuis). Mogelijk dat de herhuisvesting van deze bewoners een aanjaagfunctie heeft gehad voor de
ontwikkeling van meerdere buurtjes in de jaren ‘20 voor sociale woningbouw (tuindorpen). Allen op initiatief van een woningbouwvereniging.
In de jaren ‘30 ‘40 en ‘50 zien we veel particuliere woningbouw ontstaan aan de oude linten en aan de Variksingel. Tegelijkertijd ontwikkelen allerlei bedrijven zich door op achterterreinen. Na de sluiting van textielfabrieken zien we in de jaren ‘70 en’80 veel sloop en inbreiding op deze voormalige fabrieksterreinen. Vaak ingevuld voor woningbouw, maar een enkele keer blijft het ook bestemd voor bedrijvigheid (zoals Hardick & Seckel).
In de meer recentere jaren zien we door de groei van de stad, in de nabijheid van het stadscentrum (omgeving Boulevard 1945) en parallel aan de belangrijke uitvalsweg Zuiderval, vernieuwing plaatsvinden met een grotere stedelijkheid.

3.4.2 Monumenten in het plangebied

In het plangebied hebben enkele bijzonder markante gebouwen, bouwwerken en terreinen een monumentale status verkregen, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

Binnen het plangebied bevindt zich een rijksmonument, namelijk het Janninkscomplex (Haaksbergerstraat 147-149 annex Cromhoffsbleekweg 10-102).



Figuur 3.2 Het Janninkscomplex met bijbehorende monumentale muur.

De gemeentelijke monumenten in dit gebied zijn:



- De panden Sumatrastraat 61, 63, 65, 67, 69 en 71 (afdakswoningen)



- Het pand Javastraat 99/101 (dubbel woonhuis)



- Het pand Javastraat 38 (woonhuis)



- De panden Rietmolenstraat 9/11, 13/15, 17/19, 21/23 en 25/27 (dubbele woningen)



- Het poortgebouw tussen de panden Varviksingel 26 en 28



- Het poortgebouw tussen de panden Buitenzorgplein 4 en 5



- Het Postkantoor aan de Boulevard 1945

Aan de aangewezen monumenten is in dit bestemmingsplan geen juridische betekenis toegekend. De bescherming van deze objecten vindt plaats op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke Monumentenverordening.

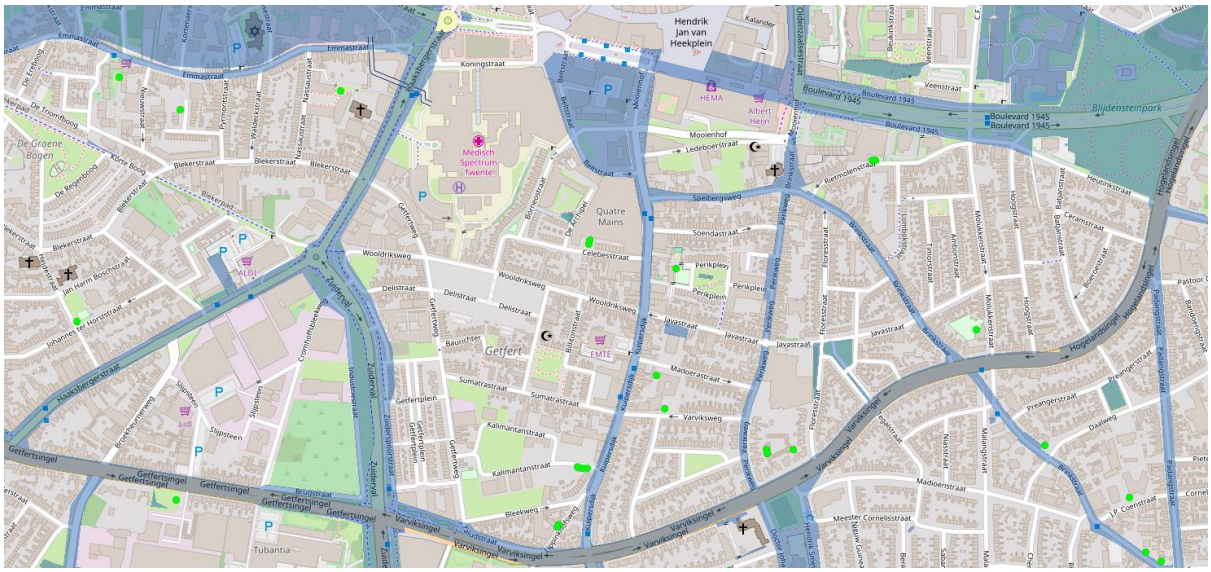
3.4.3 Beschermwaardige bomen in het plangebied

In het plangebied van het bestemmingsplan "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023" zijn diverse monumentale en daarmee beschermwaardige bomen aanwezig.

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

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

Het bij de APV behorende bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die is te raadplegen op de website van de gemeente Enschede (enschede.maps.arcgis.com).



Figuur 3.2 fragment interactieve bomenkaart

3.4.4 Overige cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren in het plangebied

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren zonder monumentstatus in het plangebied.

Naast de hiervoor (paragraaf 3.4.2) genoemde monumenten bevinden zich in het plangebied diverse andere cultuurhistorisch waardevolle objecten/panden en gebieden (structuren/complexen). Hoewel het geen monumenten

zijn, kunnen deze toch erg belangrijk zijn als dragers van de cultuurhistorische identiteit van gebieden. Gemeente Enschede beschermt deze waarden via het bestemmingsplan en de welstandsnota (zie paragraaf 3.6).

De basis voor deze bescherming ligt in de Cultuurhistorische WaardenKaart (CHWK) van de gemeente Enschede. Panden en objecten die op de CHWK staan, zijn van maatschappelijk belang voor de identiteit van Enschede en dus de moeite van het behouden waard. Niet álle panden op de CHWK hebben echter een beschermde status in een bestemmingsplan.

De CHWK is dynamisch. De gebouwen en objecten zijn ten behoeve van de CHWK in eerste instantie op basis van vrij algemene criteria gewaardeerd, maar niet specifiek beoordeeld. Bij de vertaling van de CHWK naar bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' (vastgesteld in 2016) is deze beoordeling en vertaling naar gebieds- en bouwaanduidingen eveneens globaal gebeurd.

Bij ieder nieuw bestemmingsplan is het dan ook de intentie om de analyse nogmaals en nauwkeuriger te doen. Dit kan leiden tot zowel het aanvullen van de CHWK als tot het verwijderen van bepaalde panden/objecten van de CHWK. De te beschermen panden/objecten (en structuren/complexen) worden vertaald in het bestemmingsplan.

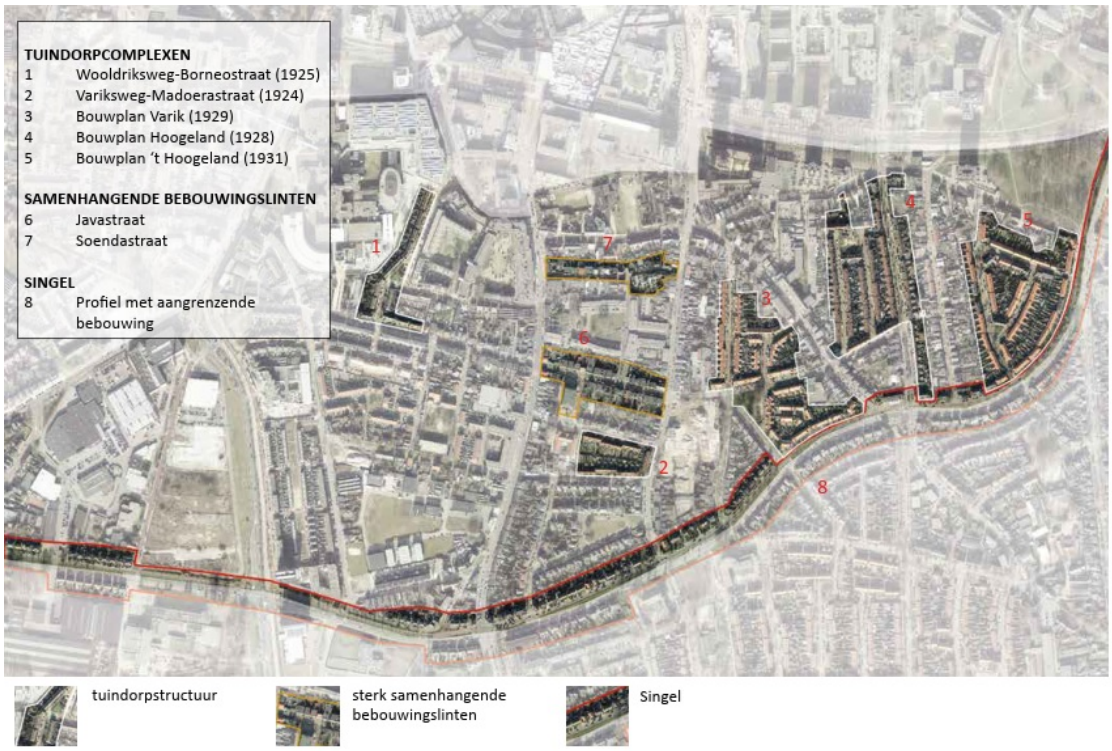
Ten behoeve van voorliggend plan is een grondige inventarisatie en analyse van de cultuurhistorische waarden in het plangebied uitgevoerd. Om te komen tot een selectie van te beschermen panden en structuren is enerzijds een inventarisatie in opdracht van de gemeente uitgevoerd. Anderzijds is tegelijkertijd een inventarisatie uitgevoerd door een samenwerking van lokale cultuurhistorische verenigingen. Vervolgens zijn deze inventarisaties naast elkaar gelegd en is een definitieve selectie gemaakt door een cultuurhistorisch deskundige van de gemeente. Deze selectie bestaat enerzijds uit waardevolle structuren/complexen en anderzijds uit objecten/panden die op zichzelf waardevol (beeldbepalend) zijn. Uit de inventarisatie blijkt onder andere dat de naoorlogse wijkontwikkeling tot nog toe onvoldoende gewaardeerd was (zowel objectmatig als in zijn structuur). De inventarisatie heeft geleid tot het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' op veel extra panden en een nieuwe gebiedsaanduiding voor structuren. Daarmee is het onderwerp cultuurhistorie nader uitgewerkt. Een deel is niet nader onderzocht gezien de beperkte schaal van het plangebied. Op deze gebeid zal de aanduiding attentiewaarden worden opgenomen.

In het navolgende worden de waardevolle gebieden en panden/objecten beschreven en wordt aangegeven hoe deze beschermd worden in voorliggend bestemmingsplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende manieren van bescherming:

- Gebiedsaanduiding 'Cultuurhistorische structuur': een nieuwe gebiedsaanduiding waarmee enerzijds de structuur van de bebouwing wordt beschermd en anderzijds de buitenruimte. Bebouwing mag alleen worden gesloopt als bij nieuwbouw de structuur gerespecteerd wordt. Ook kunnen er panden/objecten binnen de structuur liggen, die op zichzelf waardevol (beeldbepalend) zijn. Deze krijgen aanvullend de aanduiding 'karakteristiek'.
- Aanduiding 'karakteristiek': individuele beeldbepalende panden. Deze liggen verspreid in het gebied en kunnen, zoals hiervoor aangegeven, ook voorkomen binnen de gebiedsaanduiding 'Cultuurhistorische structuur'.
- Gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied': De aanduiding geeft aan dat de gronden ook zijn aangewezen voor aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij aanvragen omgevingsvergunning dient de cultuurhistorisch deskundige van de gemeente te adviseren. De gebiedsaanduiding was al opgenomen in bestemmingsplan 'Cultuurhistorie'. De gebiedsaanduiding zal als gevolg enkel op het singelgebied worden gelegd.

Gebiedsaanduiding 'Cultuurhistorische structuur'

Navolgende gebieden hebben de aanduiding 'cultuurhistorische structuur' gekregen.



Figuur 3.3 Samenhangende cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuren

Tuindorpcomplexen

1. Wooldriksweg-Borneostraat (1925)

Dit tuindorpensemble is in 2 fasen gebouwd in opdracht van woningbouwvereniging Ons Huis. De eerste fase werd in 1924 als bouwplan ingediend als bouwplan '2e groep' en betrof 36 woningen. Wellicht wordt hiermee een link gelegd met de sloop van onder andere de Krim. In januari 1925 volgt een tweede aanvraag voor 40 woningen. Beide plannen zijn ontworpen door Joh. Sluijmer. Het plan uit 1925 kent Amsterdamse school kenmerken die deels verloren zijn gegaan bij de renovatie in de jaren 80. Zo zijn oorspronkelijke detaillering van ramen en deuren en plantenbakken verdwenen. Dakpannen zijn vervangen door betonnen dakpannen, soms rood, soms gesmoord.
Het gehele complex kenmerkt zich door een hoofdopzet met één bouwlaag met mansarde kap parallel aan de weg. De dakkapellen maakten oorspronkelijk onderdeel uit van het plan en komen in twee typen voor (enkel en in geschakelde vorm).

De meeste woningen hebben een bescheiden voortuin. Aan de zijde van de Woldriksweg zijn de 2 vooruit springende van oorsprong winkelpanden markant. De panden kennen een veelhoekig grondvlak en waaiervormige mansardekap.
Het buurtje kent samenhang rondom de Borneostraat waarbij een oorspronkelijk groentje (nu speeltuin) een centrale plek vormt. Verder vallen de verspringende rooilijnen en de kappen met lage goot op. Op belangrijke plekken wordt een topgevel geïntroduceerd.

2. Varikweg-Madoerastraat (1924)

Een eenvoudig tuindorpensemble gebouwd in 1924 in opdracht van 'Licht en Lucht'. Het ontwerp is van H.Klomp uit Zwolle. Het complex kenmerkt zich door rijen arbeiderswoningen met verspringende rooilijnen. Het plan kent 3 woningtypen op een totaal van 45 woningen. Daarbij zijn de woningen aan de Madoerastraat en Perikweg overeenkomstig met uitzondering van de hoekwoningen aan de Perikweg.

Daar waar de woningen aan de Madoerastraat telkens gespiegeld zijn ontworpen wordt aan de Varikweg gekozen voor een variant met een kleinere hal en daarmee grotere woonkamer. Ook zijn de individuele dakkappelen iets groter.

Het complex kent een hoofdopzet van 1 bouwlaag onder een mansardekap met rode betonnen golfpannen die niet oorspronkelijk zijn. Door renovatie zijn de oorspronkelijke kozijnindelingen verloren gegaan en zijn de deuren vervangen door meer transparante deuren. Het complex heeft een sterke verwantschap met het Baliplein e.o.

3. Bouwplan Varvik (1929)

Het Varvik werd in 1929 gebouwd in opdracht van De Volkswoning, naar een ontwerp van architect A. Th. Blom. Karakteristiek voor het wijkje zijn de twee poortgebouwen waarvan één aan de Singel. Het Varvik bestaat uit zo'n 170 kleine arbeiderswoningen die in blokjes van twee tot zes woningen langs de straten staan opgesteld. De huizen zijn opgetrokken in rode baksteen onder rode zadeldaken met dakkapellen. Ter afwisseling van het straatbeeld hebben sommige huizen een topgevel met dwars geplaatst zadeldak. De huizen hebben vierkante witte kozijnen en de groene voordeuren zijn voorzien van bovenlichten. De woningen zijn uitgevoerd in verschillende varianten, alle voorzien van een entree met trapopgang, woonkamer, keuken en drie slaapkamers. De grotere huizen hebben een voorkamer en aangebouwde keuken met bijkeuken.

De wijk wordt getypeerd door twee poortgebouwen die zijn geconstrueerd met bakstenen kruisribgewelven. Wanneer men vanaf het plantsoen bij het Buitenzorgplein door de Bataviastraat naar de Varviksingel loopt, komt men onder deze twee poorten door die worden geflankeerd door bronzen beelden. Deze beelden, aan de zijde van het Buitenzorgplein, verbeelden twee kalkoenen en bij de Varviksingel twee arenden. Ze zijn ontworpen door W. Brouwer.
Het complex kent een groot aantal verschillende woningtypen die een vertaling zijn van de specifieke stedenbouwkundige situatie. Zo zijn daar de poortgebouwen maar ook aan de Singel zijn de hoekpanden maatwerk. Terwijl aan de noordzijde van de Javastraat juist weer voor eenvoud is gekozen. Aan de Floresstraat wordt gekozen voor kortere rijwoningen en aan de Soerabajastraat volgt de bebouwing de rondlopende weg wat resulteert in uitwaaierende plattegronden. Daarnaast is het Buitenzorgplein onlosmakelijk verbonden met de stedenbouwkundige opzet evenals kleinere groenstructuren langs de verschillende straten.

4. Bouwplan Hoogeland - Patrimonium & Eigen haard (1928)

Deze woningen zijn eind jaren 20 gebouwd in opdracht van Patrimonium en Eigen Haard. De architect was Van der Lijke & Mink. Na de oplevering werd het eigendom opgedeeld in een noordelijk deel en zuidelijk deel. Het complex is eenvoudig van opzet met rechtlijnige stratenpatroon met verspringende voorgevelrooilijnen. De woningen kennen overwegend één bouwlaag met masardekap (met originele pannen) met mee-ontworpen dakkapellen.

Daarnaast komen er ook topgevels voor die de lange straatwanden onderbreken en accenten vormen op stedenbouwkundige plekken. Bijzonder zijn de winkelwoningen aan de Rietmolenstraat-Heutinkstraat waar aan weers-zijde, 4 geschakelde woningen zijn ontworpen met een versnijdingen in het blok. Op deze manier wordt de Molukkenstraat, wat een belangrijke doorgaande route is, aangezet. Dat geldt ook voor de entree van deze weg aan de zuidzijde waar aan de singel een meer bescheiden maar uitgesproken blokje van 4 rijwoningen is ontworpen. Het complex kent ook een collectief groen plein (Baliplein).

Bijzonder is het 2-laagse woon-winkelpand met kap aan de Javastraat. Weliswaar is de plint van het gebouw door latere ingrepen wat kwaliteit verloren maar bijzonder in haar opzet is met trapezium vormige plattegronden en meeontworpen winkelruimte. De luifel/het balkon is oorspronkelijk maar door latere renovaties aan detail verloren.

5. Bouwplan 't Hoogeland - Ons Huis (1931)

Een sterk samenhangend tuindorpcomplex met een duidelijk front aan de Heutinkstraat en de Hogelandsingel. Daarmee introduceren zijn een woonbuurt uit de jaren 30 die in opdracht van Ons huis is gebouwd. Het ontwerp is van de Lijke van Mich Architecten. De rijwoningen zijn overwegend in 2 lagen met kap gebouwd en kennen afwisselend rode en gesmoorde pannen. De woningen aan de singel kennen ook een voortuin die met een meeontworpen tuinmuur is omzoomd. De kenmerkende verspringingen in de voorgevelrooilijn, de introductie van overhoeks groen en collectieve plantsoentjes maken onderdeel uit van het ensemble.

Binnen dat ensemble wordt op een aantal hoeken gekozen voor een meer bescheiden volume met mansardekap wat vaak een mooie overgang vormt naar kruisende straten. De schoorstenen op het dak vormen een mooi ritme en geven de woningen statuur. Bijzonder zijn ook de meeontworpen bloembakken boven de gebundelde entrees van 2 woningen.

Bijzonder is het ruime woonwinkelpand op de hoek aan de singel. Deze is als voorziening meeontworpen, met een sterke verwantschap met de overige woningen uit het complex.

6. Samenhangende bebouwingselementen

In de nabijheid van de fabrieken, spoor en de binnenstad werden door meer welvarende textielarbeiders woningen in eigen beheer gebouwd (1908-1915). De woningen aan de Soendastraat en het meer westelijke deel van de Javastraat zijn hiervan goede voorbeelden. De mooie details, goede materialen en individuele expressie (vaak in dubbele woningen) maken dat nog steeds zichtbaar. Beide straten lopen parallel ten opzichte van elkaar langs de noord- en zuidzijde van het Perikplein en worden begrensd door de Kuipersdijk en Perikweg. De lintbebouwing is onderling vaak gescheiden door smalle gangetjes. Dat de Javastraat van west naar oost is ontwikkeld zien we terug in de architectuur die zich van meer neorenaissance ontwikkelt naar Jugendstil.

7. Singel

De Singel kent een ruim profiel met groen/bomen die ondanks veranderend gebruik nog altijd goed afleesbaar is als ‘Ring’ om de stad. Niet in de laatste plaats door de herkenbare ‘erkerbebouwing’ die het profiel begeleid. Vaak gebouwd in de jaren 30 van de vorige eeuw, maar ook als vroeg naoorlogse variant volop aanwezig. De ontwikkelingsgeschiedenis, de ruimtelijke opzet en kwalitatief hoogstaande architectuur van de begeleidende bebouwing maken deze structuur op de schaal van de stad zeer waardevol en uniek.

Aanduiding 'karakteristiek'

De eerdere genoemde monumenten in paragraaf 3.4.2 worden beschermd tegen sloop op basis van de monumentenstatus. Op basis van de inventarisatie is gebleken dat aanvullend daarop nog veel beschermwaardige panden verspreid in het gebied liggen. Deze krijgen allen de aanduiding 'karakteristiek'. Een aantal van deze panden ligt binnen de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische structuur'. Deze zijn dus niet alleen 'structuurbepalend', maar ook 'beeldbepalend' en zijn daarmee strenger beschermd dan panden zónder aanduiding 'karakteristiek' binnen de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische structuur'.

In het geldende bestemmingsplan zijn ook karakteristieke panden opgenomen. De bestaande karakteristieke panden zijn weergegeven op de verbeelding, maar ook te vinden in bijlage 1 bij de toelichting.

Bij ieder nieuw bestemmingsplan wordt gekeken of er nog meer panden zijn die waardevol (karakteristiek) zijn en of de eerder aangewezen panden terecht zijn aangewezen. Als gevolg zijn de bestaande panden in het plangebied aan de hand van uitvoerige inventarisatie hergewaardeerd. Enkele panden (3) blijken na inventarisatie niet meer karakteristiek te zijn. Dit betreffen Kuipersdijk 118, Brinkstraat 107 A en Varviksweg 2.

Tevens zijn er meerdere panden (210) adressen toegevoegd die cultuurhistorisch waardevol zijn voor de geschiedenis van Enschede. In bijlage 2 bij het bestemmingsplan wordt een lijst toegevoegd, waarbij voor elke woning genoemd is op basis waarvan deze als karakteristiek wordt genoemd.

Gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied

Zoals hiervoor aangegeven is de singelstructuur een belangrijk onderdeel in de ontstaansgeschiedenis van Enschede en is nog steeds een zeer kenmerkend onderdeel van de structuur van de stad. Daarmee wordt niet alleen gedoeld op het wegprofiel met de centrale groenberm, maar juist ook de herkenbare vooroorlogse bebouwing die op veel plaatsen de wanden vormt van deze structuur.

Binnen het plangebied ligt een deel van de singel, namelijk de Hogelandsingel, Varviksingel en Getfertsingel. Dit gebied behoeft aanvullend onderzoek om niet alleen op wijkniveau, zoals er nu vanuit dit bestemmingsplan naar gekeken is, maar op stadsniveau, zodat de gehele gebied waar alle singels in liggen onderzocht wordt naar hun cultuurhistorische waarde voor Enschede.

Als gevolg zijn de singels op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen als attentiegebied. De aanduiding attentiegebied is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' uit 2016. De aanduiding regelt dat indien er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd in dit gebied, dat een cultuurhistorisch deskundige van de gemeente over de aanvraag adviseert.

3.5 Archeologie

3.5.1 Algemeen

In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, het Verdrag van Malta, of – zoals het officieel heet – het 'Europees Verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed'. Het verdrag werd in 1998 door een goedkeuringswet bekrachtigd, maar het verdrag is nog niet vertaald in nieuwe wetgeving (wetsvoorstel ligt bij Tweede Kamer). Het verdrag kent de volgende uitgangspunten:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren;
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

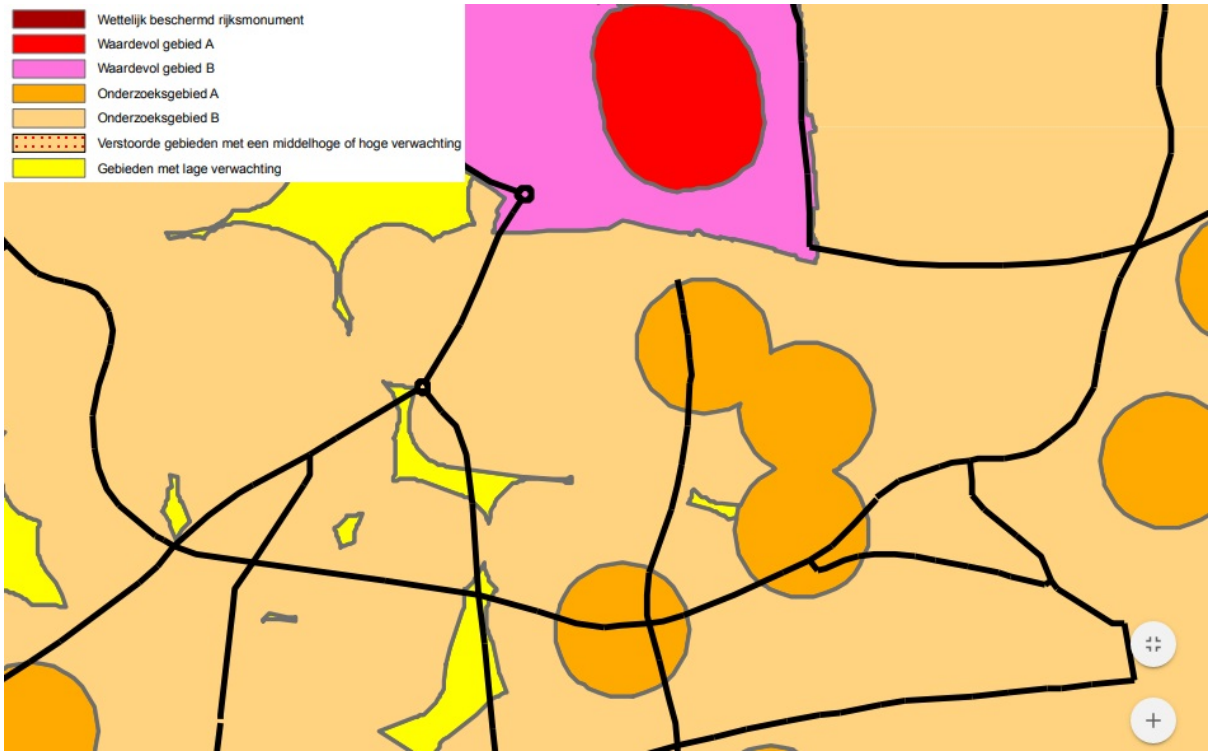
Dat er veelal al gewerkt wordt in de geest van Malta komt doordat veel provincies hieromtrent beleid hebben geformuleerd. Met het nieuwe archeologische bestel heeft de provincie een toetsende en kaderstellende rol. De provincie Overijssel heeft in de nota Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen hierover aangegeven:

De archeologische en cultuurhistorische elementen worden in een vroeg stadium van de ruimtelijke planvorming meegenomen. Daarbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met aardkundige waarden.

Gesteld kan worden dat tot de middeleeuwen nederzettingen meestal gelegen waren op de hooggelegen gronden (stroomruggen en oeverwallen). In de middeleeuwen en daarna heeft zich op een deel van deze gronden een esdek gevormd. Op deze hoger gelegen gebieden zijn resten van nederzettingen uit diverse periodes te verwachten. De geologie, de geomorfologie en de aard van de bodem zijn zeer bepalend voor de archeologische verwachtingswaarde en de trefkans dat waardevolle archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn.

3.5.2 Plangebied

Het plangebied “Getfert-Perik-Hogeland Noord” ligt in het oostelijke deel op de hoger gelegen stuwwal. Twee-derde deel ligt links van de stuwwal. In 1846 was het oostelijk deel van het gebied in gebruik als bouwland. Het overige deel was woeste grond afgewisseld met stukken gebied in gebruik als grasland. In de onbebouwde delen en onder de bebouwing kunnen in de ongestoorde bodem archeologische waarden aanwezig zijn. Op basis van deze kennis kan een indicatie gegeven worden over hoe groot de kans is dat ergens waardevolle zaken in de bodem aanwezig zijn. Deze indicaties staan op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Enschede. Op de archeologische verwachtingskaart zijn archeologische vondsten, archeologisch waardevolle terreinen en de ligging van gebieden met een hoge, een middelhoge en een lage verwachtingswaarde weergegeven. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Het plangebied is grotendeels aangeduid als 'onderzoeksgebied B', voor een kleiner gedeelte als 'onderzoeksgebied A' (rond oude hoeven) of 'Lage verwachting'.



Figuur 3.4 Uitsnede Archeologische verwachtingskaart

Op basis van het beleid geldt voor deze gebiedstypen het volgende:

- 'Waardevol gebied A': Voor elke verstoringslocatie waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt verstoord, dient contact met de gemeente Enschede te worden opgenomen;
- 'Waardevol gebied B': Voor elke verstoringslocatie waarbij de bodem dieper dan 40 cm en omvang heeft groter dan 50 m² wordt verstoord, dient contact met de gemeente Enschede te worden opgenomen;
- 'Onderzoeksgebied A': bij een (potentiële) bodemverstoring van meer dan 250 m2 en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld, moet de aanvraag aan een archeologisch adviseur van de gemeente worden voorgelegd.
- 'Onderzoeksgebied B'. bij een (potentiële) bodemverstoring van meer dan 2.500 m2 en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld, moet de aanvraag aan een archeologisch adviseur van de gemeente worden voorgelegd.
- 'Verstoord gebied met een middelhoge of hoge verwachting': vrijgesteld van archeologisch onderzoek voor 'bouwen' of 'slopen'. Bij een omgevingsvergunning voor aanleg of een bestemmingsplanherziening/-wijziging

moet de aanvraag aan een archeologisch adviseur van de gemeente worden voorgelegd bij een (potentiële) bodemverstoring van meer dan 1 ha (10.000 m2) en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld.
- 'Lage verwachting': vrijgesteld van archeologisch onderzoek voor 'bouwen' of 'slopen'. Bij een omgevingsvergunning voor aanleg of een bestemmingsplanherziening/-wijziging moet de aanvraag aan een archeologisch adviseur van de gemeente worden voorgelegd bij een (potentiële) bodemverstoring van meer dan 10 ha (100.000 m2) en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld.

3.5.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard, het gebied voor het merendeel bebouwd is en er geen sprake is van een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling is als gevolg hiervan geen nader archeologisch onderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan of ten behoeve van een (stedelijke) ontwikkeling noodzakelijk.

Ten behoeve van de bescherming van (mogelijke) archeologische waarden in het gebied zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen, overeenkomstig met het archeologisch beleid en de daarin opgenomen regels voor uit te voeren onderzoek:

- "archeologisch onderzoeksgebied a"
- "archeologisch onderzoeksgebied b"

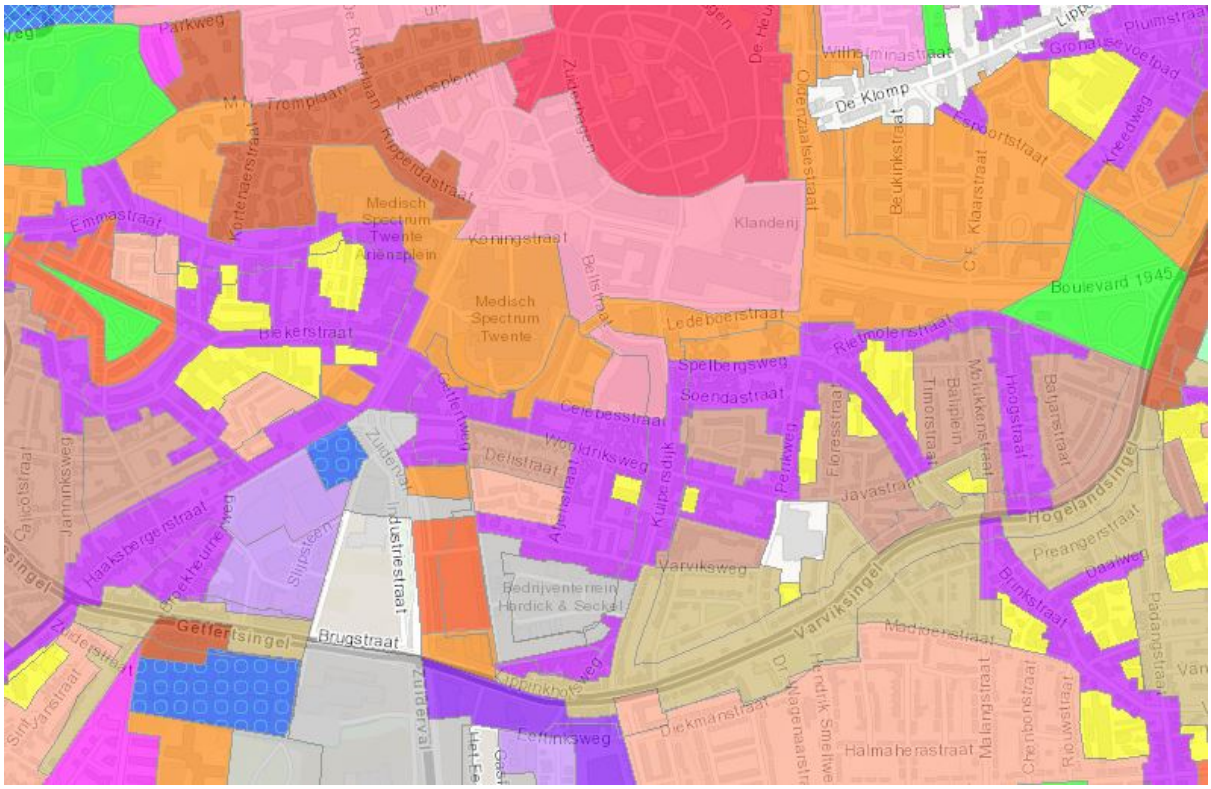
De gebieden met een lage verwachtingswaarde en de verstoorde gebieden hebben geen gebiedsaanduiding ten behoeve van archeologie gekregen. De gebieden die zijn vrijgegeven op basis van archeologisch onderzoek hebben eveneens geen aanduiding meer gekregen in het bestemmingsplan.

Mochten in het gebied bij activiteiten met bodemverstoring toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt op grond van de monumentenwet de meldingsplicht bij de gemeente. Het archeologische onderzoeksproces treedt dan alsnog in werking.

3.6 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Iedere identiteit kent zijn eigen specifieke criteria waaraan eventuele nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen.

Voor het plangebied van het bestemmingsplan gelden veel verschillende welstandsidentiteiten, zoals zichtbaar is onderstaande afbeelding. Het betreft onder andere 'regenboogwijken' (rood), 'stratenrijtjes' (lichtroze), 'stempelwijken' (felroze/lichtpaars), 'erkerwijken' (groen-bruin), 'tuinstedelijke ensembles' (rood-bruin), dorpse linten' (paars), 'vrije landelijke bebouwing' (lichtgroen) en specifieke beeldkwaliteitsplannen (grijs).



Figuur 3.5 Uitsnede welstandskaart

De kaart met de geldende welstandsidentiteiten en bijbehorende 'folders' is raadpleegbaar via de website van gemeente Enschede (ten tijde van opstelling van voorliggend plan op deze locatie: https://www.enschede.nl/wonen-bouwen/bouwen/welstandsnota). De begrenzing van de identiteiten is enigszins indicatief en komt niet altijd overeen met bestemmingsgrenzen. De geldende identiteiten geven geen rechten voor het ontwikkelen van functies die niet in de ter plaatse geldende bestemming passen.

Aanvullend op de locatiespecifieke welstandsidentiteiten bevat de Welstandsnota ook een folder over cultuurhistorie. Deze is van toepassing zodra er sprake is van cultureel erfgoed zonder monumentenstatus. Voor monumenten gaan (ver)bouwplannen altijd langs de monumentencommissie.

In het plan zijn op voorhand geen ontwikkelingen voorzien die niet of slechts ten dele passen binnen de geldende welstandsidentiteit(en). Een wijziging van de Welstandsnota is niet nodig.

3.7 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.

3.7.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

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

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

Eigen organisatie
Zelf het goede voorbeeld geven.

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

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

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

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

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

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

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

Binnen de aanpak van het Actieplan Duurzaamheid staan de begrippen 'duurzame daden', 'duurzame deals' en 'duurzaam doen' centraal.

Duurzame daden

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

Duurzame deals

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

Duurzaam Doen

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

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

3.7.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

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

Algemeen

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

Energie:

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

Klimaatadaptatie:

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

Circulaire economie:

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

Biodiversiteit:

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

Overige actiepunten:

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

Hoofdstuk 4 Nieuwe initiatieven

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn enkele ontwikkelingslocaties gelegen. Deze worden hierna beschreven.

Uitbreiding Supermarkt

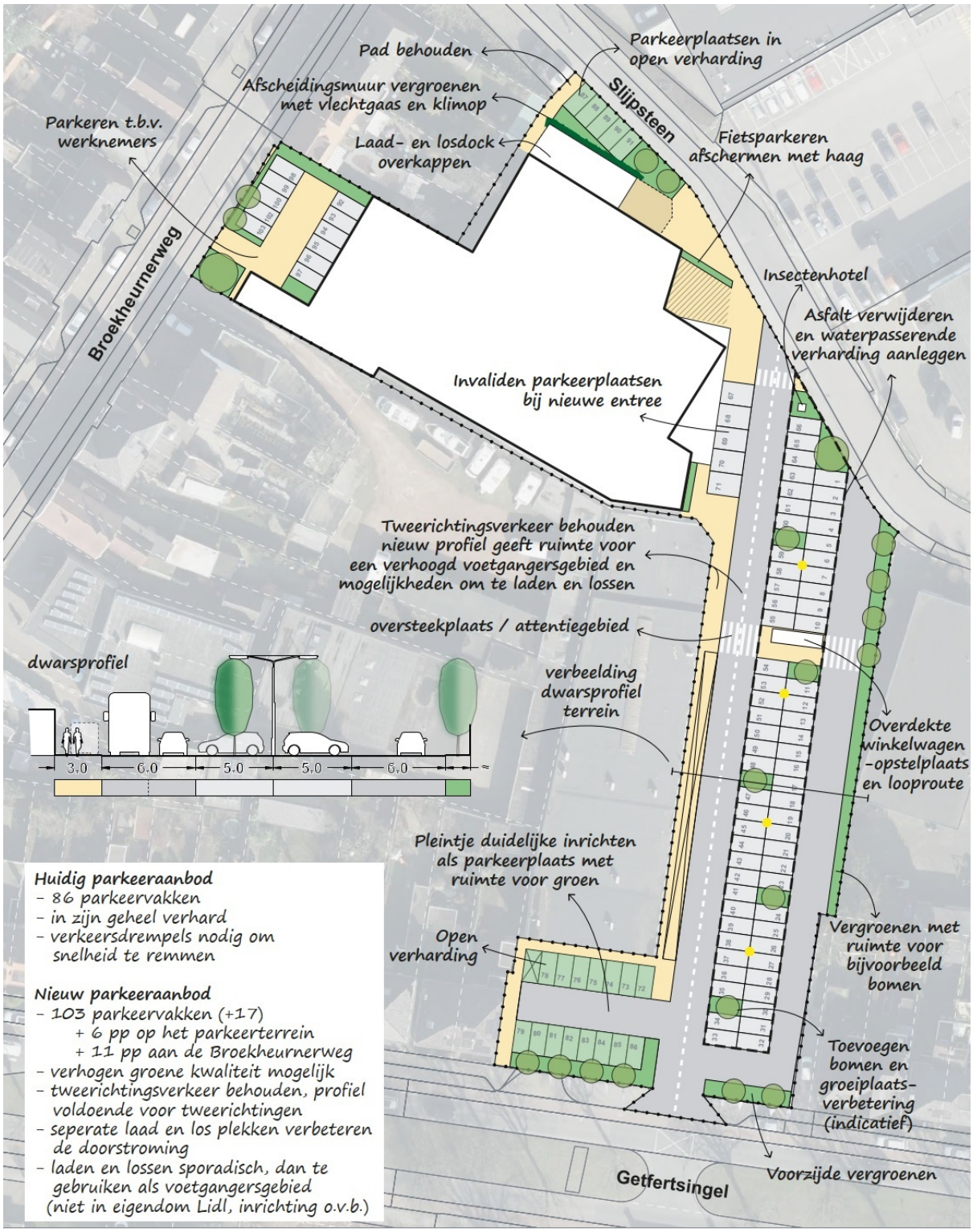
Op het perceel Slijpsteen 11 te Enschede wil de bestaande supermarkt uitbreiden om zo het bedrijfspand op het perceel Broekheurnerweg 55 bij de bestaande vestiging te betrekken. Dit perceel heeft de bestemming Bedrijven, zonder aanduiding 'detailhandel'. Het beoogde plan past daarom niet binnen de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Middels een zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan heeft de Lidl richting de gemeente kenbaar gemaakt de beoogde uitbreiding in deze bestemmingsplanherziening mee te willen nemen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient deze te voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing van de uitbreiding is als bijlage aan deze toelichting opgenomen (bijlage 9).



Figuur 4.1 Luchtfoto locatie uittbreiding Supermarkt Slijpsteen

De huidige winkel heeft een omvang van 1.438 m² bvo met een winkelvloeroppervlak (wvo) van 1.096 m². Het nieuw te betrekken pand en de uitbouw die nodig is de twee panden met elkaar te verbinden heeft een gezamenlijk oppervlakte van ca. 472 m2 bvo. Dit zou betekenen dat de winkel wordt uitgebreid naar ca. 1.910 m2.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de uitbreiding. Namelijk dat er vanuit de vereisten gesteld in de gemeentelijke beleidsregel Water-en klimaatadaptatieplan ontwikkelingen mogelijk zijn indien de opslag voor waterretentie wordt verruimd. De nieuwe erfinrichting beoogt dat bestaande verharding voor enkele parkeerplaatsen zal plaatsmaken voor open verharding, meerdere parkeerplaatsen zullen worden vervangen voor vergroening met ruimte voor bomen, het plaatsen van een insectenhotel en ter plaatse van het laad- en losdock zal deze afgeschermd worden met vechtgaas en klimop. Naast waterretentie zal de vergroening ook bijdrage leveren om hittestress te voorkomen.



BRO Ruimte om in te leven

Herinrichting parkeerterrein
Lidl Slijpsteen te Enschede
Gemeente Enschede

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 22/12/2021
Getekend: LV
Tekeningnr.: 1/1
Schaal: 1:500
Formaat: A3
Projectnr.: P04310

Audiologisch centrum

Op het perceel Cromhoffsbleekweg 138 te Enschede is het voornemen dat een audiologisch centrum zich op deze locatie wil vestigen. Het audiologisch centrum richt zch op een onderwijsinstelling specifiek voor kinderen met gehoor- en spraakproblemen.



Figuur 4.2 Luchtfoto locatie Cromhoffsbleekweg 138

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming met aanduiding ten behoeve van een kantoorfunctie als medegebruik. In het nieuwe bestemmingsplan dat ter vaststelling aan de raad aangeboden dient te worden, ligt op dit perceel de bestemming Gemengd - Slijpsteen met toevoeging dat de gronden ter plaatse ook gebruikt kunnen worden voor een audiologisch centrum (onderzoek en advisering bij hoor-, spraak- en taalproblemen), kinderopvang met bijbehorende speelvoorziening. Binnen het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van de geluidgevoelige functie, niet mogelijk. Medewerking aan de toevoeging van de functieaanduiding ten behoeve van het audiologisch centrum in het nieuwe bestemmingsplan kan plaatsvinden, indien aangetoond wordt dat deze functie niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel van deze goede ruimtelijke ordening is dat de milieugevolgen inzichtelijk moeten worden gemaakt. In deze zijn de aspecten van bedrijf- en milieuzonering en geluid relevant.

Geluid

- Wegverkeerslawaai

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.

Op geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de voorkeurgrenswaarde 48 dB. Een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde is uitsluitend mogelijk indien een hogere waarde wordt vastgesteld. 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 (verder Geluidnota). De Geluidnota is op 3 april 2018 door burgemeester en wethouders (gedeeltelijk herzien) vastgesteld.

- Toetsing wegverkeerslawaai

Naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer is door ZRI een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten

van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport “Kentalis Cromhoffsbleekweg Enschede, Akoestisch onderzoek Wet Geluidhinder, KCE2102R001 d.d. 12-08-21”. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (bijlage 7) .

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de geluidgevoelige functie vanwege het wegverkeer op de Cromhoffsbleekweg een geluidsbelasting zal ondervinden van meer dan 48 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB vanwege het verkeer op de Cromhoffsbleekweg l. Daarmee wordt voldaan aan de ten hoogste toegestane waarde van 63 dB.

- Hogere waarde

Een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde op een nieuwe geluidgevoelige bestemming is uitsluitend mogelijk indien een hogere waarde wordt vastgesteld. 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.

In het akoestisch onderzoek zijn mogelijkheden van bron- en overdrachtsmaatregelen beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat het terugbrengen van de geluidsbelasting door middel van bron- of overdrachtsmaatregelen stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard en zijn daardoor niet uitvoerbaar. Hiermee wordt aan de eerste eis om een hogere waarde te kunnen vaststellen voldaan.

In de Geluidsnota is bepaald dat om een hogere waarde te kunnen vaststellen:

- een woning ten minste één geluidluwe gevel heeft. Een gevel is geluidluw indien de geluidsbelasting ten gevolge van elk van de afzonderlijk te onderscheiden bronnen op grond van de Wet geluidhinder niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde die voor elk van de afzonderlijk te onderscheiden geluidbronnen geldt.
- verblijfsruimten en buitenruimten (indien beschikbaar) bij voorkeur gelegen zijn aan de geluidluwe zijde van een woning.

Het onderhavige pand betreft een bestaand bedrijfspand. De behandelruimten kunnen in principe in elke ruimte worden gerealiseerd. Omdat het geluidbeleid niet expliciet toeziet op een geluidgevoelige functie wordt hier wel aansluiting bij gezocht. Het pand heeft een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. Gezien voorgaande wordt de functieverandering acceptabel geacht.

Verder blijkt uit de rapportage dat kan worden voldaan aan de eis uit de Geluidnota ten aanzien van de maximale binnenwaarde van 33 dB. Aan de uitgangspunten voor een goed verblijfsklimaat wordt voldaan.

- Conclusie geluid

De locatie is niet gelegen in de nabijheid van spoor, luchthaven of gezoneerd industrieterrein en behoeven als gevolg niet nader onderzocht te worden.

Vanwege het wegverkeer op de Cromhoffsbleekweg bedraagt de geluidsbelasting op de gevel van de te herbestemmen maatschappelijke bestemming ten hoogste 52 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde is uitsluitend mogelijk indien een hogere waarde wordt vastgesteld. Aan de voorwaarden uit de Geluidnota voor het vaststellen van een hogere waarde kan worden voldaan.

Op grond van de Geluidnota dient de gevelwering dusdanig te zijn dat aan de eisen voor het geluidniveau in de geluidgevoelige bestemming wordt voldaan. Dat is het geval. Hierdoor wordt in de geluidgevoelige bestemming een goed verblijfsklimaat gegarandeerd.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de herbestemming van het bedrijfspand in een geluidgevoelige maatschappelijke bestemming.

Bedrijven- en milieuzonering

Kentalis wil een audiologisch centrum vestigen aan de Cromhoffsbleekweg 138 in Enschede.

Om voor het aspect geluid te kunnen bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is door ZRI een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport Kentalis Cromhoffsbleekweg Enschede, Geluiduitstraling naar en -instraling van de omgeving, KCE2102M001 d.d. 12-08-21” (bijlage 6) .

Voor inrichtingen heeft de gemeente Enschede gebiedsgericht geluidbeleid vastgesteld. Dit beleid is opgenomen in de Geluidnota Enschede, welke bij besluit van 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijk herzien) is vastgesteld. In de Geluidnota zijn voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau per gebiedstype de toegestane geluidsniveaus (richt- en grenswaarden) vastgesteld.

Volgens de bij de Geluidnota behorende gebiedstypenkaart zijn de inrichting en het invloedsgebied ervan gelegen in de maatgevende gebiedstypen “Gemengd gebied” en “Ongezoneerd industrieterrein”. Voor deze gebiedstypen

bedraagt de richtwaarde respectievelijk 55 en 55 dB(A) etmaalwaarde. Voor de gebiedstypen geldt de richtwaarde ter plaatse van geluidsgevoelige objecten of op een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting indien binnen die afstand geen sprake is van geluidsgevoelige objecten. Binnen 50 meter van de inrichting bevinden zich geluidsgevoelige bestemmingen. De dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemmingen zijn woningen gelegen aan de Getfertsingel en de Cromhoffsbleekweg.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting op de omgeving vanwege de directe hinder bepaald. De directe hinder wordt veroorzaakt door de spelende kinderen op het buitenterrein, installaties van het gebouw en het komen en gaan van voertuigen. De indirecte hinder is beoordeeld maar als niet relevant beschouwd.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- Het centrum met speelterrein is, behoudens de installaties op het dak, uitsluitend gedurende de dagperiode in gebruik
- Op de woningen kan voldaan worden aan de richtwaarden voor de gebiedstypen “Gemengd gebied” en “Ongezoneerd industrieterrein”.
- Op de woningen wordt voldaan aan de grenswaarden van het maximale geluidsniveau.
- In de tuinen van de omliggende woningen wordt voldaan aan richtwaarden voor de betreffende gebiedstypen.
- Uitganspunt voor de berekende waarden is dat het buitenterrein wordt omsloten door een afscherming van minimaal 2,0 meter hoog.
- Het verkeer van en naar de inrichting is beoordeeld en niet relevant bevonden vanwege het lage aantal voertuigen, het ontbreken van de akoestische herkenbaarheid en het snel opgenomen zijn in het heersende verkeersbeeld.

Voorwaardelijke verplichting

Om een aanvaardbaar geluidsbelasting te kunnen hanteren voor de aangelegen woningen is een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor het aanleggen c.q. behouden van een geluidsscherm van 2 meter hoog rondom het buitenterrein. Het scherm dient gesloten zijn uitgevoerd en een gewicht moet hebben van minimaal 10 kg/m2. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening en vormt het aspect geluid geen belemmering voor de vestiging van een audiologisch centrum, kinderdagverblijf en bijbehorende speelvoorzieningen.

Er zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening verder geen mogelijke belemmeringen voor deze ontwikkeling.

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 **"Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023**" 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:

5. 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.
6. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
7. 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;
8. vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben.Zo ja, dan moet er alsnog een volledige m.e.r.-(beoordelings)procedure worden doorlopen.

Toetsing bestemmingsplan "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023' betreft een actualisatieplan, waarbij geen grootschalige ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, zijn of ontwikkelingen die binnen het vigerende bestemmingsplan ook al mogelijk waren, maar niet zijn uitgevoerd, of kleine ontwikkelingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van veranderde wet- en regelgeving en/of inzicht. Dit zijn geen activiteiten als bedoeld in het Besluit m.e.r. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen

Bedrijven- en milieuinventarisatie en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande en toekomstige bedrijvigheid in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan "**Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023**" aanwezig is, die van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze inrichtingen (bedrijven en voorzieningen). De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar.

Met behulp van de in 2009 door de VNG uitgegeven publicatie “Bedrijven- en milieuzonering" is van de aanwezige en toekomstige bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving van de projectlocatie de milieucategorie bepaald. Vervolgens is nagegaan of bedrijven en voorzieningen gelegen zijn binnen de op grond van de milieucategorie aan te houden indicatieve afstanden tot woningen en andere milieugevoelige functies. Van die bedrijven en voorzieningen is door middel van nader dossieronderzoek beoordeeld of de feitelijke (bedrijfs)activiteiten een knelpunt opleveren voor een goed woon- en leefklimaat en of terugschaling mogelijk is.

De resultaten van het onderzoek met de bijbehorende milieuzonering zijn weergegeven in de rapportage Bedrijven- en milieu-inventarisatie bestemmingsplan **"Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023**", in de bijlage 3 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

De algemene conclusie van de bedrijven- en milieu-inventarisatie is dat bedrijven en voorzieningen in het plangebied van het bestemmingsplan **"Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023**" geen of zeer geringe milieuhinder veroorzaken die van invloed is op de wijze van bestemmen van functies op aangrenzende gronden binnen het plangebied of knelpunten opleveren voor de omgeving buiten het plangebied.

Conclusie milieuhinder bedrijven en inrichtingen

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

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

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

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023"

Het bestemmingsplan **"Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023"** is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande situatie is vastgelegd. Voor gebieden die in dit bestemmingsplan conserverend zijn bestemd, is een onderzoek naar de bodemgesteldheid achterwege gebleven, omdat de resultaten van een dergelijk onderzoek de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet beïnvloeden.

Conclusie bodemkwaliteit

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

5.1.4 Wet geluidhinder

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

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023**" zijn diverse op grond

van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen aanwezig.

Het bestemmingsplan **"Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023"** betreft een conserverend plan. Binnen het plangebied worden geen nieuwe wegen en geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Nader onderzoek naar het geluid vanwege het wegverkeer is niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023"** is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn.

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023"** is niet gelegen in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023" niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan **"Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023"** is niet gelegen in de nabijheid alsook niet binnen de geluidszone van het (voormalig militair) vliegveld Twente.

De term luchthaven wordt in de Wet luchtvaart ook gebruikt voor de start- en landingsplek voor helikopters. Binnen het plangebied ligt de helihaven van het Medisch Spectrum Twente. De helikopterlandingsplaats, gelegen aan de Haaksbergerstraat 55, bevindt zich op het dak van één van de ziekenhuisgebouwen. Bij een luchthavenregeling valt de geluidscontour Lden van 56 db(A) binnen het luchthavengebied. Op grond van artikel 8,45 lid 3 Wet luchtvaart volgt dat geluid geen belemmering mag zijn bij de uitoefening van spoedeisende vluchten.



Figuur 5.1 Luchthavenregeling Medisch Spectrum Twenthe

Conclusie geluid

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid wel/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. Op grond van het bepaalde in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

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

Luchtkwaliteit en het plangebied "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023"

Het bestemmingsplan **"Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023"** is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande situatie is vastgelegd. Vaak betekent dit ook dat de in dit plan geprojecteerde bestemmingen niet wezenlijk afwijken van die in het geldende bestemmingsplan. Voor gebieden die in dit bestemmingsplan conserverend zijn bestemd, is een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gebleven, omdat de resultaten van een dergelijk onderzoek de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet beïnvloeden.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.1.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023"** of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO 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 “Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023” 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 recentelijk nieuwe wet- en regelgeving in werking getreden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van deze nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023**” 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 **“Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023**” 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 **“Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023**” 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 **“Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023**” is hemelsbreed op ca. 5 kilometer van het (voormalig militair) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

In het plangebied ligt de helihaven van het Medisch Spectrum Twente op Haaksbergerstraat 55 te Enschede. De provincie is in deze bevoed gezag. Op basis van de omgevingsverordening volgt dat de plaatsgebonden risicocontour 10-6 met een zonering van 15 meter rondom het helidek ruim binnen de luchthavengebied ligt. De risicocontour hoeft als gevolg niet nader gemotiveerd te worden.

Conclusie externe veiligheid

Op basis van het bovenstaande 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.

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 hemelwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA), al dan niet met een helofytenfilter, worden ingericht.

Oppervlaktewater

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

Grondwater en ontwatering

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

Grondgebruik	**Ontwatering (m – GHG)**
Primaire wegen	0,7
Secundaire wegen en erfontsluitingswegen	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 "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023"

Het bestemmingsplan **"Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023"** is hoofdzakelijk conserverend van aard. Hiermee wordt bedoeld dat ten aanzien van dit plan overwegend de bestaande situatie is vastgelegd. Dit betekent ook dat de in dit plan geprojecteerde bestemmingen niet wezenlijk afwijken van die in het geldende bestemmingsplan. Voor mogelijke ontwikkelingen die in de toekomst kunnen worden uitgevoerd op basis van voorliggend plan, geldt het hiervoor genoemde beleid.

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023" is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden "Aamsveen" en "Dinkelland" zijn op respectievelijk ca. 3.7 kilometer ten zuidoosten en 5,5 kilometer ten noordoosten van het plangebied gelegen.

Gelet op het feit dat dit bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt kan een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden achterwege blijven.

Conclusie Wet natuurbesscherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van 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 van en/of de functionele leefomgeving van beschermde soorten. Indien noodzakelijk dienen tijdig passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen dan wel dient het plan te worden aangepast om overtreding van verbodsbepalingen te kunnen voorkomen en de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige beschermde soorten te kunnen waarborgen. Indien door maatregelen en eventueel planaanpassing negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kunnen worden voorkomen is een ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen noodzakelijk en dient aannemelijk te worden gemaakt dat deze redelijkerwijs ook verleend zal kunnen worden.

Beschermde soorten en het plangebied “Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023”

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan “Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023” conserverend van aard is en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt kan een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van soorten achterwege blijven.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

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

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

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

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

Het NNN en het plangebied “Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023” is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN zijn op ca. 1,6 kilometer ten oosten van het plangebied gelegen. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

Conclusie NNN

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

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

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

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

In het bestemmingsplan "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023" is gekozen voor het onder a. genoemde "traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan" dat de bestaande ruimtelijke en planologische situatie vastlegt.

Wijze van bestemmen

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

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

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

In paragraaf 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023" 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 **“Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023**”.

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

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

Artikel 3, reikwijdt van het bestemmingsplan naast de regels in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 van dit plan blijven de regels in de geldende bestemmingsplannen "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00244-0003 en "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00227-0003 ongewijzigd en onverminderd van kracht.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

a. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
b. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
c. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
d. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
e. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
f. 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);
g. 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);
h. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Bedrijf (artikel 4)

De bestemming "Bedrijf" is toegekend aan verspreid in het plangebied aanwezige bedrijven. Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn standaard bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de Lijst van bedrijfstypen in bijlage 1 bij de planregels. Bedrijfstypen die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 zijn door hun aard en invloed van de milieubelasting toelaatbaar in de onmiddellijke nabijheid van woningen. Bedrijfstypen die niet zijn genoemd in de lijst, maar waarvan kan worden aangetoond dat zij een vergelijkbare hinder (of minder) veroorzaken dan bedrijfstypen die wel in de lijst zijn genoemd kunnen via een binnenplanse afwijking worden toegestaan. Bedrijfstypen die niet zijn toegestaan binnen deze bestemming zijn: risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten met een risicocontour voor gevaar en/of externe veiligheid), geluidzoneringsplichtige inrichtingen (grote lawaaimakers die alleen op geluidgezoneerde bedrijventerreinen zijn toegestaan), vuurwerkbedrijven en garagebedrijven (verkoop en onderhoud en/of reparatie van motorvoertuigen).

Bestaande bedrijfsactiviteiten en functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd. Ook binnen andere bestemmingen kunnen functie-aanduidingen gelden. Dit wordt daarom niet meer bij alle bestemmingen herhaald in het navolgende.

Bedrijf - Verkoop motorbrandstoffen zonder lpg (artikel 5)

Dit artikel is opgenomen ter plaatse van het tankstation aan de Boulevard 1945 en de Hogelandsingel vanwege de specifieke activiteiten van dit bedrijf.

Bedrijventerrein (artikel 6)

De bestemming "Bedrijventerrein" is toegekend aan het bedrijventerrein 'Hardick Seckel'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de Lijst van bedrijfstypen in bijlage 1 bij de planregels.

De bedrijventerreinen zijn inwaarts gezoneerd, gerekend vanaf de woningen buiten de bedrijventerreinen. Dat betekent dat bedrijfsactiviteiten in de hogere milieucategorieën (maximaal 3.1) alleen op ruime afstand van de woningen zijn toegestaan, tenzij het gaat om bedrijfsactiviteiten die op basis van maatwerk binnen de van toepassing zijnde richtafstand tot woningen aanwezig mogen zijn.

Bedrijfstypen die niet zijn toegestaan binnen deze bestemming zijn: risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten met een risicocontour voor gevaar en/of externe veiligheid), vuurwerkbedrijven en garagebedrijven (verkoop en onderhoud en/of reparatie van motorvoertuigen). Geluidzoneringsplichtige inrichtingen (grote lawaaimakers(zijn niet toegestaan.

Centrum (artikel 7)

De bestemming 'Centrum' is toegekend aan gronden aan de noordzijde van de Kuipersdijk. Hier zijn gebouwen aanwezig waar in de plint diverse functies aanwezig zijn en op de verdiepingen woningen zijn gerealiseerd. De gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor wonen op de verdieping (met beroep of bedrijf aan huis), detailhandel, cultuur & ontspanning, publieksdienstverlening, horeca en bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Voor zover er op de aanwezige verdiepingen wordt gewoond is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) niet toegestaan. Nieuwe situaties onzelfstandige bewoning kunnen 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'.

Cultuur & Ontspanning (artikel 8)

De bestemming 'Cultuur & Ontspanning' is toegekend aan speeltuinen en parken. Gebouwen zijn hier over het algemeen slechts beperkt toegestaan.

Detailhandel (artikel 9)

De bestemming 'Detailhandel' is toegekend aan de winkelpanden die verspreid liggen in het plangebied. De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel op de begane grond en voor wonen (met beroep of bedrijf aan huis) op de eventuele daarboven gelegen verdiepingen.

Voor zover er op de aanwezige verdiepingen wordt gewoond is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) niet toegestaan. Nieuwe situaties onzelfstandige bewoning kunnen 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'.

Detailhandel - Bouwmarkt (artikel 10)

Deze bestemming is toegekend aan een pand aan de Slijpsteen. De gronden met de bestemming "Detailhandel - Bouwmarkt" zijn bestemd voor detailhandel van volumineuze produkten ten behoeve van de bouw gericht, bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (Bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd en vuurwerkbedrijven.

Gemengd - 1 (artikel 11)

De bestemming 'Gemengd - 1' is toegekend aan panden in de noordzijde van het plangebied en aan noordzijde van de Kuipersdijk. Op deze gronden is een kantoorfuctie, maatschappelijke voorzieningen en wonen bij recht toegestaan.

Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' (tenzij al bestaand voor/op 13 november 2017). Nieuwe situaties onzelfstandige bewoning kunnen 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'.

Gemengd - 2 (artikel 12)

De bestemming 'Gemengd - 2' is toegekend aan verschilende verspreid liggende panden, waaronder aan de Haaksbergerstraat. Op deze gronden is dienstverlening en wonen bij recht toegestaan.

Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' (tenzij al bestaand voor/op 13 november 2017). Nieuwe situaties onzelfstandige bewoning kunnen 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'.

Gemengd - Slijpsteen (artikel 13)

Het gebied Slijpsteen is een unieke locatie voor de gemenete Enschede. Het terrein kent meerdere uiteenlopende functies. Alsgevolg heeft het gebied een bestemming op maat gekregen, waarbij zowel detailhandel, ambachtelijke bedrijvigheid, bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2, dienstverlening en horecabedrijven bij recht zijn toegestaan.

Groen (artikel 14)

De bestemming "Groen" is toegekend aan de structurele openbare groenvoorzieningen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, voet- en fietspaden en in-/uitritten toegestaan. Zo is het park aan de Heutinkstraat ook voorzien van deze bestemming.

Horeca (artikel 15)

De bestemming 'Horeca' is enkel op perceel Kuipersdijk 168 van toepassing. Deze gronden zijn bestemd voor horecabedrijven als genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Horeca van de Lijst van bedrijfstypen in bijlage 1 bij de planregels.

Kantoor (artikel 14)

De bestemming 'Kantoor' geldt voor één kantoor in het noorden van het plangebied, namelijk Hoogstraat 51. De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor zakelijke dienstverlening.

Maatschappelijk (artikel 16)

Op enkele plaatsen in het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke basisfuncties. Dit zijn buurt- of wijkgerichte functies met weinig invloed op het woon- en leefklimaat, zoals een apotheek of een praktijkruimte.

Maatschappelijk - Onderwijs (artikel 17)

De bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' is toegekend aan diverse scholen in het plangebied, inclusief bijbehorende gymzalen, fietsenstallingen et cetera. Op deze gronden zijn naast onderwijs ook kinderopvang en maatschappelijke basisfuncties toegestaan.

Maatschappelijk - Religie (artikel 18)

Deze bestemming is toegekend aan religieuze voorzieningen. Hier zijn onder andere religieuze diensten, uitvaart- en rouwdiensten en andere activiteiten op maatschappelijke-religieus vlak toegestaan. Op deze gronden zijn ook maatschappelijke basisfuncties toegestaan.

Maatschappelijk - Zorginstelling (artikel 19)

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' zijn zorginstellingen toegestaan. Op deze gronden zijn naast zorginstellingen ook kinderopvang en maatschappelijke basisfuncties toegestaan.

Maatschappelijk - Gezondheidszorg (artikel 20)
De bestemming ligt op het ziekenhuiscomplex het Medisch Spectrum Twenthe aan de Haaksbergerstraat 55. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg' zijn medische, verpleeg- en zorgvoorzieningen toegestaan. Op deze gronden zijn ook kinderopvang en maatschappelijke basisfuncties toegestaan.

Verkeer (artikel 21)

De bestemming "Verkeer" is toegekend aan de hoofdverkeerswegen in het plangebied, met de daarbij behorende gronden, bouwwerken en voorzieningen.

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 22)

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

Wonen (artikel 23)

De bestemming “Wonen” is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in zowel grondgebonden woningen als woongebouwen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Binnen deze bestemming zijn op veel plaatsen functie-aanduidingen aanwezig die aanvullend gebruik mogelijk maken, zoals horeca, detailhandel, dienstverlening.

6.3.2 Dubbelbestemmingen

Leiding - Hoogspanning (artikel 24)

De dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanning" is toegekend aan de gronden waarin de hoogspanningsleiding (110 kv) in de bodem aanwezig is, met inbegrip van de zakelijk rechtstrook aan weerszijden van de leiding. Op deze gronden is de realisatie van bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer dit geen nadelige gevolgen kan hebben voor de functionaliteit en de veiligheidssituatie van de leiding en na instemming van de leidingbeheerder.

6.3.3 Gebiedsaanduidingen

Archeologisch onderzoeksgebied a

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied a" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 500 m^2 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

Archeologisch onderzoeksgebied b

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied b" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m^2 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

Cultuurhistorische structuur

Binnen deze gebiedsaanduiding wordt enerzijds de structuur van aanwezige bebouwing beschermd en anderzijds (net als bij dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie') de zichtbare buitenruimte. Voor de sloop van zichtbare bebouwing geldt een omgevingsvergunningplicht. Deze bebouwing mag alleen worden gesloopt als bij vervangende nieuwbouw de structuur gerespecteerd wordt.

Net als bij de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' geldt dat de zichtbare 'buitenruimte' (vanuit openbaar gebied) beschermd is door middel van een omgevingsvergunningplicht voor diverse andere werken (geen bouwwerken). Dit geldt bijvoorbeeld voor het kappen van bomen en het verharden van onverhard gebied.

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

Ook kunnen er panden/objecten binnen de structuur liggen die op zichzelf waardevol (beeldbepalend) zijn. Deze krijgen aanvullend de aanduiding 'karakteristiek' .

Cultuurhistorische attentiegebied

Binnen deze gronden staat het behoud, herstel en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden voorop. Deze waarden worden getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' , dan wel opvolgende beleidsregel. De aanduiding regelt verder dat indien er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd in dit gebied, dat een cultuurhistorisch deskundige van de gemeente over de aanvraag adviseert.

6.3.4 Overige aanduidingen

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

Bouwvlak:

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

Functieaanduidingen:

Functieaanduidingen worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een gedeelte van een bestemming nader in te kaderen danwel breder te maken. Zo kan met een functieaanduiding worden aangegeven dat ter plaatse alleen een bepaalde functie is toegestaan, juist expliciet is uitgesloten of aanvullend op een bestemming is toegestaan.

Bij functieaanduidingen gaat het vaak om het passend bestemmen van een aanwezige, niet (geheel) bij de bestemming passende functie, zoals 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, zoals een kantoor onder woningen.

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 aaneengebouwd, of er bijvoorbeeld een kap verplicht is of juist een plat dak. Ook zijn er bouwaanduidingen voor bijzondere bouwwerken, zoals een antennemast.

Maatvoeringsaanduidingen:

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

6.3.5 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 26)

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 27)

In de algemene bouwregels zijn twee categorieën bouwregels opgenomen: bouwregels die uitsluitend van toepassing zijn wanneer daar in de bouwregels van een bestemming naar wordt verwezen en bouwregels die van toepassing zijn bij alle bestemmingen. De eerste categorie betreft algemene bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bebouwing buiten het bouwvlak en overige bouwwerken met de daarbij behorende afwijkingsregels. De tweede categorie betreft het onderkelderen van gebouwen en terreinen en het bouwen van nutsvoorzieningen.

algemene gebruiksregels (artikel 28)

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 en het gebruik van gronden en bouwwerken die niet zijn gelegen op een gezoneerd industrieterrein als geluidzoneringsplichtige inrichting.

algemene aanduidingsregels (artikel 29)

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

De in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen zijn beschreven in paragraaf 6.3.3 van deze toelichting.

algemene afwijkingsregels (artikel 30)

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 31)

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 ecologisch 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 32)

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.

overige regels (artikel 33)

In het artikel 'overige regels' zijn regels opgenomen die aanvullende werking hebben op de bouw- en gebruiksregels in het bestemmingsplan. Het betreft de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren en de regels voor het bij nieuwbouw op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater.

6.3.6 Flexibiliteit

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

Afwijkingsregels

De afwijkingsregels van de bouw- of gebruiksregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk. 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.

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 en / of de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen wordt het beoordelingskader gehanteerd zoals in onderstaand overzicht is weergegeven. 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 afwijking en/of nadere eis 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 routering van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Milieusituatie:

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

6.3.7 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. In gebieden met een grote mate van functiemenging wordt de Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging gebruikt. Deze gaat niet uit van aan te houden richtafstanden tot woningen en andere milieugevoelige functies maar van de mate in hoeverre een activiteit al dan niet aanpandig met woningen of andere milieugevoelige functies aanvaardbaar is.

De Lijst van bedrijfstypen

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

richtafstand die dient te worden aangehouden ten opzichte van milieugevoelige functies en bestemmingen.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Tabel: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

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

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

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

Specifieke opslagen en installaties

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

6.4 Handhaving

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

In het kader van de bedrijven- en milieuinventarisatie is voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan onderzocht in hoeverre de functies die in het plangebied voorkomen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en bij geconstateerde afwijkingen eventueel gelegaliseerd kunnen worden.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie juridisch vast te leggen. Het plan heeft, op een gering aantal kleinere wijzigingen na, hoofdzakelijk een conserverend karakter. Het accent ligt dan ook voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie.

In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is bij dit plan geen exploitatieopzet gevoegd. Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2023, gemeente Enschede

enschede.nl