

Schuttersveld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldende juridische regelingen	6
1.4 Wettelijk kader	7
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure	7
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	9
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	9
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	10
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	13
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	18
3.1 Ruimtelijke structuur	18
3.2 Cultuurhistorie	19
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	21
4.1 Aanpassingen	21
4.2 Cultuurhistorie	22
4.3 Welstand en beeldkwaliteit	23
4.4 Duurzaamheid	24
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	26
5.1 Milieu	26
5.2 Water	29
5.3 Natuur	32
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	34
6.1 Algemeen	34
6.2 Indeling planregels	34
6.3 Beschrijving van het plan	35
6.4 Handhaving	37
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	38
Bijlagen toelichting	40
Bijlage 1 Beschrijving muur Tubantiasingel	41
Regels	42
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	43
Artikel 1 Begrippen	43
Artikel 2 Wijze van meten	53
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	55
Artikel 3 Detailhandel - Woonplein	55
Artikel 4 Groen	57
Artikel 5 Groen - Park	58
Artikel 6 Horeca	59
Artikel 7 Kantoor	61
Artikel 8 Maatschappelijk - Onderwijs	63
Artikel 9 Verkeer	65
Artikel 10 Verkeer - Busremise	66
Artikel 11 Verkeer - Parkeerterrein	67
Artikel 12 Verkeer - Railverkeer	68
Artikel 13 Wonen	69
Hoofdstuk 3 Algemene regels	72
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel	72
Artikel 15 Algemene bouwregels	73
Artikel 16 Algemene gebruiksregels	74

Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	75
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	76
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	77
Artikel 20	Algemene procedureregels	78
Artikel 21	Overige regels	79
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	80
Artikel 22	Overgangsrecht	80
Artikel 23	Slotregel	81
Bijlagen regels		82
Bijlage 1	Lijst van bedrijfstypen	83
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging	84

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

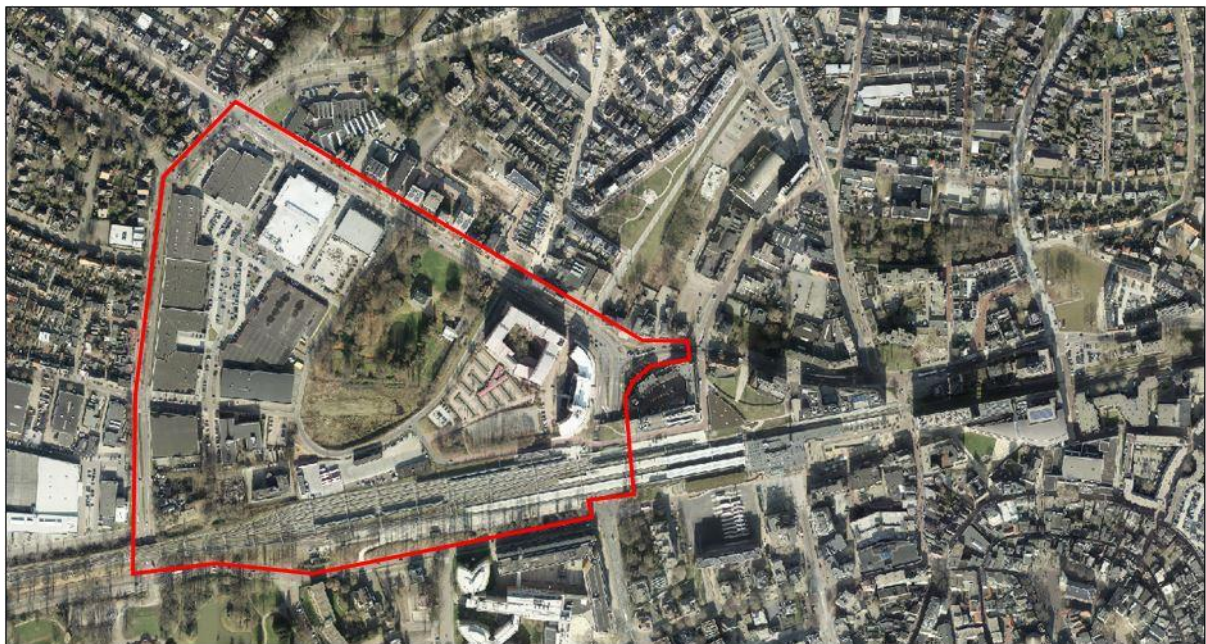
1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "**Schuttersveld**" heeft als doel de bestemming van de binnen het plangebied gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen. Het betreft een actualisatieplan. In de basis worden de huidige regels en de huidige verbeelding opnieuw vastgelegd. Echter nieuwe inzichten naar aanleiding van nieuw beleid en wettelijke regelingen en een paar aanpassingen op perceelsniveau worden wel doorgevoerd in de regels en op de verbeelding. Een beschrijving hiervan is weergegeven in hoofdstuk 4.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt voor het plangebied "Schuttersveld" een actuele planologisch-juridische regeling te geven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen het stadsdeel Centrum. Het plangebied betreft het bedrijventerrein Schuttersveld, de Villa Schuttersveld en de kantoren aan de zuid en oostzijde van villa Schuttersveld. De grenzen van dit plangebied worden gevormd door de Hengelosestraat in het noorden/noordoosten, De Ruyterlaan in het oosten, de spoorlijn in het zuiden en de Tubantiasingel in het westen. Deze (spoor)wegen maken nog onderdeel uit van het plangebied. Afbeelding 1.1 geeft de globale situering van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1: begrenzing plangebied bestemmingsplan

1.3 Geldende juridische regelingen

1.3.1 Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan "Schuttersveld" vervangt de volgende bestemmingsplannen:

Overzicht geldende bestemmingsplannen	Vastgesteld	Onherroepelijk
Boddenkamp - Schuttersveld 2006 voor zover nog vigerend	25-9-2006	21-7-2007
Schuttersveld - Tubantiasingel 12	12-12-2012	15-2-2013

1.3.2 Parapluplannen

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

Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)

Het paraplu-bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)" sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. Het plangebied heeft de gebiedsaanduidingen 'overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten' en 'overige zone - vuurwerk uitgesloten'.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn deze verboden overgenomen. De werking van het paraplu-bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)" vervalt met de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

Cultuurhistorie

Het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" beoogt een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan geen specifieke aanduiding, waardoor bij voorliggend plan geen rekening hoeft te worden gehouden met dit bestemmingsplan.

Onzelfstandige bewoning Enschede

Het parapluplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning. Het aandeel onzelfstandige bewoning kan van invloed zijn op de leefbaarheid van de buurt of de wijk. In combinatie met andere factoren, zoals een zwakke sociaal-economische structuur of de aanwezigheid van veel kwetsbare groepen of een diversiteit aan leefstijlen, komt het woon- en leefklimaat in bepaalde buurten en wijken in Enschede onder druk te staan.

Regulering vindt plaats om concentratie van onzelfstandige bewoning tegen te gaan. Hiermee wordt voorkomen dat de druk op het woon- en leefklimaat en daarmee de druk op de leefbaarheid verder toeneemt voor zover de factoren een relatie hebben met onzelfstandige bewoning.

De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. De werking van het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" vervalt met de in werking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

Parkeren Enschede

Het paraplu-bestemmingsplan "Parkeren Enschede", zorgt ervoor 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. De werking van het bestemmingsplan "Parkeren Enschede" vervalt met de in werking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

Kwalitatief sturen op appartementen

Het paraplu-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" heeft als doel dat de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties worden gerealiseerd. Het realiseren van kwalitatief goede appartementen is nodig om belangrijke doelgroepen vast te kunnen houden in Enschede. Daarnaast willen we verder gaan met het versterken van Enschede vanuit het hart. Enschede heeft deze verstedelijking nodig voor het versterken van de agglomeratiekracht en het vestigingsklimaat.

De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. De werking van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" vervalt met de inwerking treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

1.4 Wettelijk kader

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

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

Digitalisering

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

Kosten

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

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

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

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Schuttersveld”** is geen erkend wijkorgaan actief. Voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met eigenaren van het woonplein. Dit overleg heeft bijgedragen aan voorliggend bestemmingsplan en hetgeen in de regels is vastgelegd. Vervolgens worden deze eigenaren op de hoogte gesteld van de procedure en de inzage momenten van het plan.

Vooroverleg

In het Bro (artikel 3.1.1) is voorgeschreven 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. De provincie heeft aangegeven dat plannen buiten kernwinkergebieden en voor volumieuze detailhandel en grootschalige detailhandel moeten worden voorgelegd. Voorliggend plan is ingediend bij de provincie in het kader van het vooroverleg. Op 3 februari 2021 heeft de provincie aangegeven dat dit bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid en in procedure kan worden gebracht.

Procedure

Voor aankondiging

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: **“Schuttersveld”** in voorbereiding te nemen op 14 oktober 2015 en op 22 mei 2019 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, het gemeentelijk blad en langs “elektronische weg”, dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Schuttersveld”** en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen wordt gepubliceerd in “Huis aan Huis”, op de website van de gemeente Enschede, in de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Zienswijzen

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

Rechtsbescherming

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

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

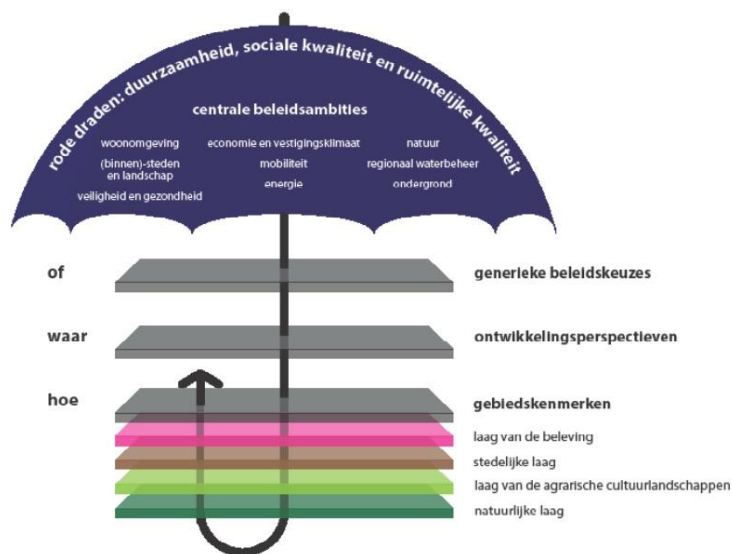
Het plan bestaat hoofdzakelijk uit een actualisatie van de vigerende regeling. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met voorliggend plan raken geen rijksbelangen.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening die Provinciale Staten van Overijssel op 12 april 2017 hebben vastgesteld onder het motto 'jij kleurt Overijssel'. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel.

De Omgevingsvisie beschrijft welke richting de provincie Overijssel inslaat voor de komende tientallen jaren op het terrein van ruimtelijke ontwikkeling, economie, milieu en water. De leidende thema's voor alle beleidskeuzen binnen deze visie zijn sociale en ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Het schema in afbeelding 2.1 geeft weer hoe deze rode draden zijn onderverdeeld in centrale beleidsambities:



Afbeelding 2.1: Schema omgevingsvisie

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

2.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Voorliggend plan betreft een actualiseringsplan waar nauwelijks nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt ten opzichte van het huidige vigerende bestemmingsplan. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt zijn kleinschalig.

Artikel 2.3.6 Nieuwe kantoren en kantoorlocaties

Artikel 2.3.6 van de provinciale verordening geeft aan dat nieuwe zelfstandige kantoren en/of kantorenlocaties niet zijn toegestaan.

Beoordeling plangebied

Bij voorliggend plan worden geen nieuwe kantoren toegestaan. Kantoorruimte dat in het vigerende bestemmingsplan mogelijk was, maar niet in uitvoering is gebracht of waarvoor geen bouwvergunning is verleend wordt met voorliggend plan verwijderd. De oppervlak aan kantoren zal daardoor afnemen in het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan het provinciale beleid omtrent kantoren.

Artikel 2.4.4 Grootschalige detailhandel

Artikel 2.4.4 van de provinciale verordening bepaald dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in nieuwe grootschalige detailhandelsvestigingen op locaties in of aansluitend op bestaande kernwinkelgebieden.

Grootschalige detailhandelsvestigingen zijn: winkelformules met een zeer groot winkelvloeroppervlak dat (hoog)-frequent wordt bezocht en waarin een aanbod plaatsvindt van niet-volumineuze goederen.

Beoordeling plangebied

Het Schuttersveld is sinds jaar en dag bedoeld voor perifere detailhandel. Dit zijn detailhandelsbedrijven in goederen die wegens aard en omvang niet of moeilijk in de traditionele winkelcentra zijn te verkopen, te weten detailhandel in auto's, boten en caravans, in grote bouwmaterialen, in keukens en sanitair, in tuinrichtingsartikelen, bouwmarkten, grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting.

Met voorliggend plan blijft dit mogelijk. De positie van woonboulevards is de afgelopen jaren langzaam aan het veranderen/verkleuren. Dat is ook het geval in Enschede. Het Woonplein is, landelijk gezien, een middelgrote woonboulevard. De woonbranche is conjunctuurgevoelig. De traditionele woonboulevard is een achterhaald concept en niet toekomst vast. Kansrijke perifere locaties hebben in het algemeen een branche mix van 'in en om het huis'. Denk aan de branches woonwinkels, decoratie en tuinartikelen. Om die reden wordt de benaming van het type winkels dat wordt toegestaan gewijzigd naar 'wonen in en om huis'.

Uitgangspunt is dat de perifere locaties qua bezoekdoel en gedrag van de consumenten complementair zijn aan elkaar en aanvullend zijn op het winkelaanbod in de andere winkelgebieden (binnenstad en wijkwinkelcentra). Reguliere detailhandel in de branches mode, luxe en vrije tijd zijn van groot belang voor de aantrekkingskracht van de binnenstad. Om die reden hanteren we ook de regel dat de oppervlakte van een detailhandelsvestiging minimaal 1.000 m² moet bedragen.

Deze minimale oppervlakte zorgt ervoor dat winkels die beter passend zijn in de binnenstad, hier niet worden toegestaan. De nieuwe benaming wordt als volgt gedefinieerd: Winkels met een minimale vloeroppervlak van 1000 m² die doelgericht bezocht worden in de branches woonwinkels, decoratie, tuinartikelen, bouwmarkten, fietsen, auto-accessoires en kringloopwinkels.

Het aantal vierkante meter aan winkeloppervlakte neemt niet toe. Het soort winkels dat hier wordt toegestaan wijzigt ook niet of nauwelijks. Doordat niet wordt voorzien in nieuwe grootschalige detailhandelsvestigingen, wordt voldaan aan het provinciale beleid

2.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het hele plangebied ligt binnen 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken':

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

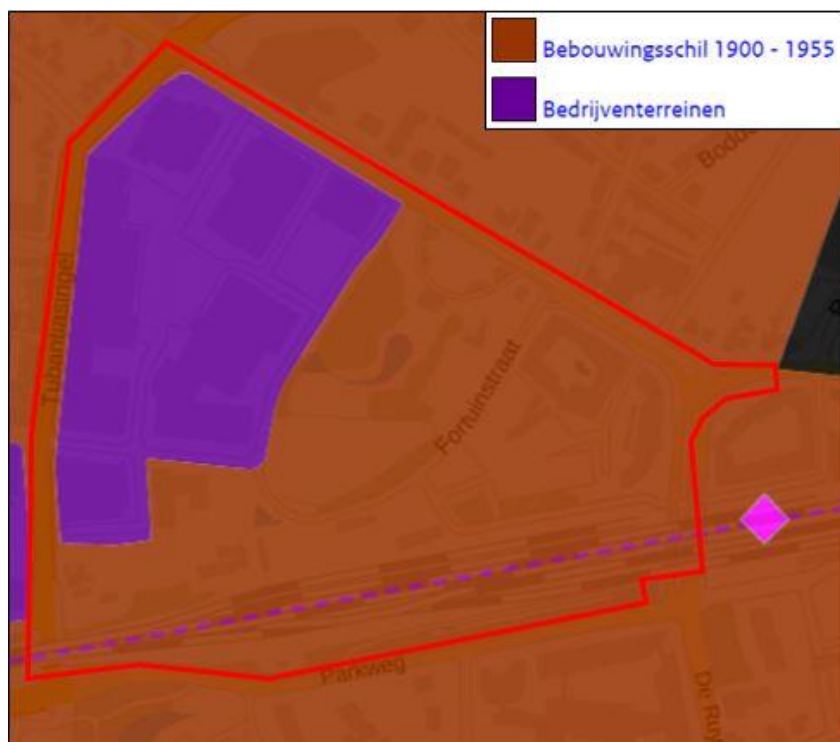
Het plangebied betreft een werklocatie binnen het stedelijke netwerk. Het betreft een actualisatieplan. De wijzigingen die mogelijk worden gemaakt, worden onder andere gedaan om ervoor te zorgen dat het Schuttersveld vitaal en aantrekkelijk blijft voor ondernemers en klanten en dat er geen overschot aan kantoren ontstaat. Het plan past binnen het aanwezige ontwikkelingsperspectief.

2.2.3.3 Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken zijn weergegeven in vier kaarten/vier lagen. Doordat het plangebied in het stedelijk gebied ligt en al geheel bebouwd is, worden de 'natuurlijke laag' en de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' niet besproken.

Stedelijke laag

Op de kaart van de Stedelijke laag is het plangebied deels aangewezen als 'Bedrijventerreinen' (het woonwinkelplein Schuttersveld) en deels als 'Bebouwingsschil 1900-1955'. Afbeelding 2.2 geeft een uitsnede weer van stedelijke laag. Met rode lijn is het plangebied aangewezen.



Afbeelding 2.2: Uitsnede Stedelijke laag provinciale verordening

Voor de bedrijventerreinen heeft de provincie de volgende richting aangegeven:

Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Voor de bebouwingsschil 1900-1955 wordt het volgende aangegeven:

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadwijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Het bedrijventerrein Schuttersveld is na een brand in 2012 deels opnieuw opgebouwd. De voormalige fabrieksmuur langs de Tubantiasingel is nog steeds aanwezig ter herinnering aan de geschiedenis van de textiel industrie en bijbehorende industriële panden toentertijd in het plangebied. Deze muur heeft cultuurhistorische waarden.

Het terrein functioneert goed, mede door de (afwijkende) functies die aan de woonwinkels zijn toegevoegd. Met de ontwikkelingen die middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (zoals een verruiming naar 'detailhandel in en om huis' en het planologisch vastleggen van aanwezige sportscholen op de verdoeping en horeca), is het voor de bedrijven beter mogelijk om in te spelen op marktontwikkelingen, waardoor bedrijven hier kunnen blijven en willen investeren in de uitstraling.

Laag van beleving

In de laag van beleving zijn twee historische structuren en één landgoed/buitenplaats (villa Schuttersveld) aangewezen. De historische structuren liggen over de Hengelsestraat en langs de zuidzijde van het plangebied. Voorliggend plan verandert niets aan de wegenstructuur en daarmee ook niets aan de historische structuur. Het landgoed in het plangebied en de parkachtige inrichting om de villa blijft behouden met voorliggend plan.

2.2.4 Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voorliggend plan voldoet aan het provinciale 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 gemeentelijk beleid tot 2020 staan. Het document geeft richting aan het beleid, dat nader uitgewerkt wordt in andere beleidsstukken.

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

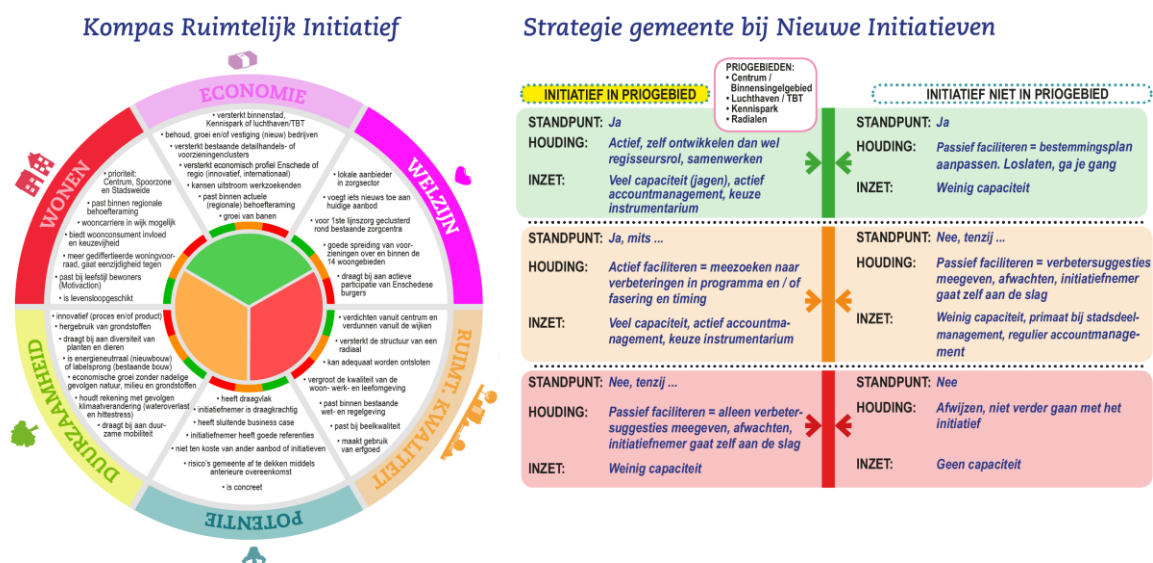
2.3.2 Stedelijke Koers

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

In Enschede zullen niet alleen minder woningen worden gebouwd, maar ook andere soorten: minder appartementen en meer woningen met een tuin. De prognose voor de verkoop van grond voor bedrijventerreinen wordt naar beneden bijgesteld. Voor de kantorensector wordt naast verlagen van het aantal te bouwen kantoren ook gekeken naar hergebruik van bestaande kantoren, omdat er sprake is van leegstand.

2.3.3 Richting aan Ruimte

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



Afbeelding 2.2: het 'RAR kompas' (bron: Gemeente Enschede)

2.3.4 Structuurvisies

De Wro verplicht iedere gemeente om voor het hele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen voor een goede ruimtelijke ordening.

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.

2.3.4.1 Structuurvisie Enschede

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

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

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

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

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

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

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

2.3.5 Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

In aanvulling op de eerder genoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook sectorale structuurvisies vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld. In deze paragraaf worden de sectorale structuurvisies besproken die van toepassing zijn op voorliggend plan.

2.3.5.1 Beleidskader Retail in Enschede

De gemeentelijke visie 'Retail in Enschede' is op 9 december 2019 vastgesteld met een amendement waarin vooralsnog besloten is om de branche bruin- en witgoed niet toe te staan op het Woonplein. Op 1 juni 2021 heeft ons college besloten dat de visie Retail in Enschede niet wordt aangepast. Dit betekent dat bruin- en witgoed niet wordt toegestaan op het Woonplein.

In het retailbeleid zijn vier hoofdlijnen aangegeven. 1 van de 4 lijnen is 'het behoud en versterken van de hoofdstructuur':

In de vorige jaren hebben we zowel op het gebied van horeca als detailhandel ingezet op een versterking van het aanbod door middel van clustering van voorzieningen. Dit beleid is succesvol gebleken en daarom zetten we deze strategie voort. Daarmee willen we de leegstand in deze clusters zoveel mogelijk voorkomen. In Enschede ligt de leegstand iets hoger dan gemiddeld in referentiesteden. (Peildatum december 2018). Ongeveer de helft van de leegstaande panden staat langdurig (meer dan 1 jaar) of structureel leeg (langer dan 2 jaar). Deze al aanwezige leegstand en de signalen dat op redelijk korte termijn de behoefte aan winkelruimte fors afneemt vraagt om een terughoudend beleid voor initiatieven buiten de hoofdstructuur. Wij gaan in ons beleid uit van drie clusters met allemaal een eigen profiel die complementair aan elkaar zijn. Tezamen vormen zij 'de hoofdstructuur'. Ons uitgangspunt daarbij is dat we de retailfuncties in deze hoofdstructuur inpassen. Het is dus in beginsel niet mogelijk om nieuwe initiatieven te realiseren buiten de hoofdstructuur.

Hieronder een korte toelichting op de drie clusters binnen de hoofdstructuur.

Cluster 1: De binnenstad ('funshoppen')

Het retailaanbod in de binnenstad is primair gericht op ontspanning, vermaak, recreatie, toerisme en vrije tijd. Hier zit de grootste horecaconcentratie met o.a. restaurants, bars en discotheken. Ook bevindt zich hier het kernwinkelgebied met voornamelijk winkels in niet dagelijkse goederen, zoals mode, luxe en vrije tijd. In dit verband is de term 'funshoppen' van toepassing. Op het gebied van vrijetijdsvoorzieningen beschikt de binnenstad over een mix van functies met een accent op culture voorzieningen. Beleving staat centraal. De vele evenementen dragen hieraan bij. Omdat steeds meer mensen werken en wonen in de binnenstad, wordt ook de ontmoetingsfunctie en gemaksfunctie (dagelijkse aankopen en consumentgerichte dienstverlening) steeds belangrijker. Het vraagstuk voor de toekomst is hoe we komen tot een ideale mix en hoe houden we de binnenstad leefbaar (denk bijvoorbeeld aan alle vervoersbewegingen).

Cluster 2: Winkelcentra in wijken (dagelijkse boodschappen)

Winkelcentra bedienen primair de inwoners in de directe nabijheid. De wijkverzorgingsfunctie staat hier voorop. In de winkelcentra maakt men gebruik van diensten voor dagelijks gebruik. De supermarkt is daarbij de belangrijkste drager. We zien wel dat inwoners bereid zijn steeds verder te reizen voor hun dagelijkse boodschappen. Afhankelijk van het aanwezige aanbod en het verzorgingsgebied maken we onderscheid in drie typen winkelcentra, met een afnemende omvang: het wijkwinkelcentrum, het buurtcentrum en het gemakscentrum. Voor ieder type is er een beleidskader. Uitgangspunt van het beleid is behoud en, bij aantoonbare behoefte, in sommige gevallen uitbreiding van bestaande supermarkten. Er is in Enschede geen ruimte voor de komst van nieuwe supermarkten (gemaksconcepten uitgezonderd). Dit betekent ook dat we op solitaire locaties in principe niet mee werken aan uitbreiding.

Cluster 3: Detailhandelsclusters ('runshoppen')

Wij hebben in Enschede twee perifere detailhandelsclusters, te weten het Woonplein en de Zuiderval. Deze clusters zijn gericht op doelgericht aankopen, ook wel 'runshoppen' genoemd. De horeca in deze gebieden past binnen dit profiel (snelle service) en/of zijn ondersteunend. Het profiel voor het Woonplein is dat het om goederen gaat voor 'in en om het huis'. Dit is een verbreding van het profiel van de traditionele woonboulevard. De branchering die wij hanteren hangt hiermee samen. Deze verbreding mag echter niet ten koste gaan van de binnenstad. In een samenwerking tussen het woonplein en de binnenstad zien wij kansen voor enerzijds een verbreding op het woonplein en anderzijds behoud van winkels in de binnenstad. De Zuiderval heeft nog geen duidelijk profiel. Daarom hanteren we nu een algemene branchering. Nieuwe detailhandel die niet past in deze branches is niet toegestaan. Buiten deze clusters willen wij geen nieuwe volumineuze en grootschalige detailhandel toe staan. Dit omdat Enschede in de periferie al relatief veel doelgericht winkelaanbod heeft en we daar deze twee detailhandelsclusters willen behouden.

Woonplein/Schuttersveld

De algehele uitstraling van het Woonplein is compact, overzichtelijk en modern. De winkels liggen in het zicht van de centrale parkeervoorziening en de totale omvang is circa 32.000 vierkante meters winkelvloeroppervlak. Het Woonplein Enschede is in 2017 vernieuwd en gerevitaliseerd. Er is nog enige leegstand die zich concentreert rond de zuidelijke entree aan de Tubantiasingel. De Aldi-vestiging op het Woonplein betreft een verplaatsing vanaf de Deurningerstraat.

Op basis van de trends en ontwikkelingen, de matige regionale bereikbaarheid en de sterke perifere clusters in diezelfde regio (waaronder Westermaat incl. IKEA) heeft het Woonplein vooral een lokaal tot bovenlokaal verzorgend karakter (gemeente Enschede en de buurgemeenten (incl. de Duitse grensregio)). Daarmee is er voldoende draagvlak voor een gezonde toekomst van het Woonplein.

Bij de vooral lokale verzorgingsfunctie van het Woonplein hoort geen uitbreiding van het winkelaanbod. Nieuwe ontwikkelingen kunnen uitsluitend plaatsvinden binnen de huidige bestemmingsplangrenzen. Om complementair te zijn ten opzichte van de binnenstad krijgt het woonplein een profiel voor 'in en om het huis'.

Dat betekent dat naast de bestaande winkels ook de volgende branches worden toegestaan:

- kringloopwinkels (als onderdeel van een kringloopbedrijf) en (brom)fietsen en auto-accessoires

Deze verbreding mag echter niet ten koste gaan van de binnenstad. In een samenwerking tussen het woonplein en de binnenstad zien wij kansen voor enerzijds een verbreding op het woonplein en anderzijds behoud van winkels in de binnenstad. Wij zetten in op een samenwerkingsagenda.

De branchering heeft tot gevolg dat supermarkten niet zijn toegestaan op deze detailhandelsclusters, waarbij specifiek voor het Woonplein de vestiging van de Aldi wel is opgenomen in de retailvisie. Overige detailhandelsvormen die al in het plangebied aanwezig zijn, worden op de verbeelding vastgelegd. Voorliggend plan is opgesteld conform het Beleidskader Retail.

2.3.5.2 Visie werklocaties

De economische groei in Enschede weerspiegelt zich in een toenemende vraag naar geschikte, moderne en duurzame werklocaties. Gelijktijdig zien we dat de bedrijfsprocessen en productieketens veranderen en verduurzamen en dat bedrijven en organisaties andere eisen stellen aan vastgoed en de omgeving. Deze veranderende behoefte vraagt dat we nadenken over respectievelijk de kwaliteit en kwantiteit van onze werklocaties. Want een vitaal bedrijfsleven is een van de voorwaarden om de strategische opgaven van Enschede te kunnen realiseren. Deze visie geeft richting aan hoe we de werklocaties toekomstbestendig kunnen maken en kunnen versterken.

Eenzijds moet voldoende aanbod beschikbaar blijven aan kwalitatief goed bedrijventerrein en anderzijds willen we voldoende hectares uit de markt nemen die onvoldoende bijdragen aan de economische doelstellingen en waarmee invulling wordt gegeven aan de programmeringsopgave in de regio.

Voor de kantoorlocaties zien we een kwalitatieve opgave en geen kwantitatieve. Dit past bij het uitgangspunt kwaliteit boven kwantiteit. Dat betekent prioriteren van alleen goede locaties en modernisering en verduurzaming van portefeuille. Kantoren worden toegestaan in de stationsomgeving, op het Kennispark, de Zuiderval, CeeCee en in monumentaal vastgoed, maar verder zijn we terughoudend met nieuwe initiatieven.

Beoordeling plangebied

Het plangebied bevat diverse kantoor(werk)locaties, bestaande uit de kantoren aan de Ruyterlaan, de Villa Schuttersveld en kantoren aan het Schuttersveld (tegen de spoorlijn). Deze locaties vallen niet binnen de toplocaties, echter bestaande kantoren blijven behouden. De locatie tussen Villa Schuttersveld en de Busremise betreft een braakliggend terrein waar volgens het vigerende bestemmingsplan kantoren zijn toegestaan binnen het bouwvlak en met een maximale bouwhoogte van 14 en 21 meter. Voor deze gronden is een bouwvergunning verleend voor het realiseren van kantoren tot een bouwhoogte van 12 meter. Gezien de lange termijn dat deze gronden onbebouwd zijn geweest en het feit dat er een bouwvergunning is aangevraagd voor kantoren tot 12 meter, kan gesteld worden dat er geen markt is voor kantoorgebouwen tot 14 en 21 meter op deze locatie. Dit betreft ook geen toplocatie waardoor conform de visie werklocaties, de bouwhoogte op deze gronden wordt bijgesteld naar 13 meter.

2.3.5.3 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.
- Enschedeers 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.

2.3.6 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Zoals in vorige paragrafen beschreven is het plan getoetst aan het gemeentelijk beleid, daar waar het plan de beleidsdoelen raakt. Daaruit is gebleken dat voorliggend plan voldoet aan het gemeentelijk beleid. Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 De positie van het plangebied binnen de stedelijke context van Enschede

Het plangebied maakt deel uit van het binnensingelgebied van de stad Enschede en ligt ten noordwesten van het stadscentrum. Dit binnensingelgebied vervult een aantal centrale, verzorgende taken wat betreft bestuur en administratie, detailhandel, cultuur en ontspanning, medische dienstverlening, educatie, verkeer en vervoer. Door zijn omvang is het binnensingelgebied ook een uitgesproken woongebied met veel inwoners. Kenmerkend voor de structuur van het binnensingelgebied zijn de radialen die van de singelring naar de binnenstad lopen. Het plangebied ligt tussen de singelring en de stadsring.

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 'half-open' bebouwing in rijen als tuindorp of 'open' bebouwing met veel groen. De verscheidenheid in architectuur, stedenbouwkundige karakteristiek en schaal leidt tot sterk uiteenlopende sferen per straat of straatdeel. Het grootste deel van de bebouwing in Schuttersveld is aan het einde van de vorige eeuw gebouwd met uitzondering van de villa Schuttersveld. Deze is van veel oudere datum (rond 1835).

3.1.2 Beschrijving plangebied

3.1.2.1 Verkeersstructuur

De Hengelosestraat loopt als radiaal vanuit het stadscentrum door het plangebied. De Parkweg loopt aan de zuidzijde van het spoor als radiaal langs het plangebied. Deze wegen maken deel uit van de hoofdwegenstructuur van Enschede, dit zijn de invalswegen naar de binnenstad. Langs deze radialen is sprake van veel afwisseling in functies op het gebied van bedrijvigheid, dienstverlening, educatie en wonen. De historische villa's langs de Hengelosestraat hebben individueel allure, temidden van andere, minder oogstrelende, gebouwen, reeds nieuw gerealiseerde gebouwen en het zakelijke straatprofiel.

Ten noorden van de Parkweg loopt van oost naar west een ander belangrijke structuurdrager op stadsniveau, namelijk de spoorlijn Enschede-Hengelo (Ov). Deze lijn ligt op een verhoogde spoordijk waardoor het gebied Schuttersveld aan de zuidzijde zowel visueel als fysiek wordt afgesloten van de Parkweg en het daaraan grenzende gebied. De volgroeide bomen in en langs het spoortalud geven deze lange lijn een sterk groen karakter. Echter ter plaatse van het plangebied wordt deze groenstructuur gedeeltelijk onderbroken vanwege het parkeerterrein voor de bussen. Langs de spoorlijn wordt de fietssnelweg F35 aangelegd. Deze valt deels over bestaande wegen en gaat deels over stukken die nog moeten worden aangelegd.

De Tubantiasingel die de westelijke begrenzing van het bestemmingsplangebied vormt, is eveneens een belangrijke structuurdrager op stadsniveau. Deze straat is herkenbaar door het karakteristiek singelprofiel van gescheiden rijbanen met in het midden van het wegprofiel een brede groenstrook en een dubbele bomenrij. Aan de oostzijde van de Tubantiasingel wordt het beeldbepalende karakter versterkt door een markante, karakteristieke, gemetselde muur van ±6 meter hoog en ±310 meter lengte die na de sloop van de fabriekshallen als overblijfsel van de voormalige Schuttersveldfabrieken gespaard is gebleven. Deze lange muur wordt slechts aan de zuidzijde onderbroken door een 'gat in de wand' ten behoeve van de ontsluiting van het daarachter liggende woonboulevard.

3.1.2.2 Bebouwingsstructuur

Het plangebied kent van oost naar west een driedeling. Alledrie de gebieden vallen op door hun afwijkende en nadrukkelijke verschijningsvorm en zijn derhalve structuurbepalend.

Het woonplein (west) wordt gekenmerkt door grote gebouwen, bestaande uit de winkels en horeca op de woonboulevard. De gebouwen bestaan uit 1 of 2 lagen. De lange muur van de vroegere textielfabriek langs de Tubantiasingel wordt gebruikt als buitenmuur van de gebouwde verkoopshallen. Aangezien deze hallen niet boven de karakteristieke muur mochten uitsteken, zijn zij niet hoger dan 6 meter. De architectuur is uiterst sober en heeft de uitstraling van een monofunctioneel bedrijfsterrein aan de rand van de stad. Aangezien het merendeel van de klanten met de auto komt is het hele middengebied ingericht als parkeerterrein dat over het algemeen alleen overdag wordt gebruikt. De winkels zijn voornamelijk georiënteerd op dit parkeerplein en staan derhalve veelal met hun achterkant naar de omgeving (met uitzondering van de Hengelosestraat).

Het zuidoostelijk deel van het plangebied wordt gekenmerkt door kantoorruimte en onderwijsinstellingen. Dit deel, het gebied tussen Hengelosestraat en spoorlijn nabij de Prinsessentunnel, is te karakteriseren als 'kantoorzone' vanwege de grootschalige kantoorbebouwing.

De kantoorzone en de meubelboulevard worden van elkaar gescheiden door het landgoed van 'villa Schuttersveld', een groen, parkachtig gebied met centraal daarin gelegen de monumentale villa. Dit landgoed is eind 19^{de} eeuw aangelegd door de familie Van Heek, een van de grote Twentse textielfabrikanten. Het bestaat voor het grootste deel uit een particulier park, ontworpen in Engelse landschapsstijl met prachtige oude bomen en waterpartij(en), afgeschermd met hekken en sloten. Ten zuiden van het landgoed Schuttersveld ligt braakliggend terrein waar kantoren gerealiseerd kunnen worden.

De hiervoor genoemde onderdelen worden aan de zuidzijde allen begrensd door het brede spoorwegemplacement en rangeerterrein van de Nederlandse Spoorwegen met aan de westzijde nog één woning en één gebouw met maatschappelijke bestemming.

3.1.3 Groenstructuur

Het structuurbepalend groen op stadsniveau heeft een geldende functie voor de stad en vormt bovendien de verbinding tussen stad en landschap. Deze verbinding is van belang voor recreatie, milieu en ecologie. De volgende op stadsniveau structuurbepalende elementen zijn binnen het plangebied gelegen:

- a. het parkgebiedje rondom de villa Schuttersveld aan de Hengelosestraat;
- b. de singels (Tubantiasingel, Boddenkampsingel) en de Hengelosestraat met zijn stedelijke laanbeplanting;

Binnen het plangebied is verder weinig structureel groen te vinden. Het huidige groen op het woonplein in Schuttersveld is in feite een begroeiing van het parkeerterrein met kleine bomen. De waarde hiervan is gezien de kwaliteit en de vitaliteit van de bomen niet groot.

3.2 Cultuurhistorie

3.2.1 Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Enschede ontstond in de vroege middeleeuwen als agrarische nederzetting rond een versterkte en met een gracht omgeven boerderij. Binnen het ei-vormige grachtenstelsel dat in de loop van de jaren ontstond, vond ook de uitbreiding van de bebouwing plaats. Door de stadsbrand van 1862 werd bijna de hele stad in de as gelegd. Bij de opbouw werd de kenmerkende ei-vormige structuur gehandhaafd.

De uitwaaijende uitvalswegen naar de omliggende plaatsen zorgen voor het typerende 'spinnenweb' patroon. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan liggen de uitvalswegen de Hengelosestraat en de Tubantiasingel. Aan de Hengelosestraat staat een aantal voormalige fabrikantenvilla's met Villa Schuttersveld binnen het plangebied. De Tubantiasingel is aangelegd in de periode 1916-1929 en is nog steeds een belangrijk element en herkenningspunt in de stad.

De Villa Schuttersveld is in de eerste helft van 1800 gebouwd. Rond 1900 is bebouwing ter plaatse van het woonplein ontstaan. Deze bebouwing bestond uit de fabriekshal die met de jaren wordt uitgebreid. In de jaren '90 van de 20^e eeuw wordt de fabriek gesloopt en ontstaat het woonplein. De muur langs de Tubantiasingel refereert nog naar de fabriekshallen. In 2012 woedt er een brand op het plein waardoor een deel van de bebouwing wordt verwoest. Deze bebouwing wordt na de brand weer opnieuw gebouwd.

Aan de oostzijde van het plangebied ontstaat de bebouwing pas begin 2000, bestaande uit grootschalige gebouwen met kantoor en school functie.

3.2.2 Archeologisch erfgoed in het plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de hoger gelegen stuwwal Enschede/Oldenzaal. Op basis van de landgebruikskaart van 1846 was dit gebied in gebruik als grasland en bouwland. De bodem bestaat afwisselend uit dekzand-enkeerd, dekzand-podzol, dekzand-beekdal en een beetje dekzand-keileem. De fabriekshal is rond 1900 gebouwd met door de jaren heen verdere uitbreidingen. In de periode voor 1950 gingen de fundamenteën niet veel dieper dan 50 tot 60 cm. In de onbebouwde delen en onder de bebouwing kunnen in de ongestoorde bodem archeologische waarden aanwezig zijn.

Op de archeologische beleidskaart is aangegeven welke archeologische waarden de gebieden in Enschede hebben. Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied bijna geheel een middelhoge verwachtingswaarde. Alleen in de zuidwesthoek (ter plaatse van de vrijstaande woning) geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor een toelichting op het gemeentelijk archeologiebeleid wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1 van deze toelichting.

3.2.3 Monumenten in het plangebied

De enige monumenten in het plangebied zijn de Villa Schuttersveld aan de Hengelosestraat 111-113 en naastgelegen gebouw aan de Hengelosestraat 107-109. Beide gebouwen betreffen rijksmonumenten. De mogelijkheden die met voorliggend plan worden geboden, hoeven geen negatieve gevolgen te hebben op deze monumenten.

De muur langs de Tubantiasingel heeft karakteristieke waarden. Vanwege deze waarden is het van belang als deze muur behouden blijft. Op de verbeelding heeft deze muur de aanduiding 'karakteristiek'.

3.2.4 Beschermwaardige bomen in het plangebied

Op de interactieve bomenkaart die te raadplegen is op de website van de gemeente Enschede, www.enschede.nl/bomenkaart zijn de beschermenswaardige bomen en boomgroepen opgenomen. In het plangebied staan geen solitaire te beschermen bomen, maar wel beschermde boomgroepen. Deze boomgroepen staan aan de hoofdstructuren, de Tubantiasingel, Hengelosestraat en Deurningerstraat. Verder zijn de bomen in het park rond villa Schuttersveld ook aangewezen als een te beschermen bomengroep.

De beschermwaardige bomen en boomgebieden worden beschermd via de Algemene Plaatselijke Verordening. Hierin zijn regels opgesteld ten aanzien van het kappen en/of beschadigen van bomen of andere houtopstanden en het uitvoeren van werkzaamheden rond of aan bomen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Voorliggend plan betreft hoofdzakelijk een actualisatieplan waarbij grotendeels de vigerende regeling wordt overgenomen en alleen kleine aanpassingen naar aanleiding van nieuwe wet- en regelgeving en/of nieuwe inzichten worden meegenomen.

De functies binnen het plangebied, maar buiten het woonplein behouden over het algemeen de bestemming uit het vigerende plan met bijbehorende regeling. De huidige kantoren en gebouwen met een onderwijs functie worden als zodanig opgenomen. Het park rond 'villa Schuttersveld' krijgt de bestemming Groen - Park waarmee het belang van de parkfunctie wordt aangegeven. Het horeca pand binnen dit park behoudt de bestemming Horeca. De drie woningen in het plangebied worden (conform vigerende bestemmingsplannen) vastgelegd met de bestemming Wonen.

4.1 Aanpassingen

4.1.1 Algemene aanpassingen

Zoals hiervoor aangegeven betreft voorliggend plan een actualisatieplan. Het huidige gebruik en de huidige functies blijven zoveel mogelijk behouden. Om ervoor te zorgen dat aanwezige bedrijven op het Schuttersveld kunnen inspelen op het consumentengedrag wordt daar waar passend binnen de kaders van het retailbeleid een ruimere regeling opgenomen. Hierdoor blijft het Woonplein aantrekkelijk voor de consument en daarmee voor zittende en toekomstige ondernemers, waarmee we (structurele) leegstand willen voorkomen.

Deze ruimere regeling houdt onder andere in dat:

- op het woonplein nu detailhandel voor 'in en om huis' mogelijk wordt gemaakt conform het retailbeleid (zie paragraaf 2.3.5.1);
- in de detailhandelsvestigingen ondergeschikte horeca is toegestaan;
- bestaande sportscholen en horeca ook als zodanig in het bestemmingsplan worden geregeld.

Ten aanzien van reguliere detailhandel (geen beperking in branche) wordt ruimte geboden op twee locaties op Schuttersveld. Reguliere detailhandel wordt vastgelegd ter plaatse van de reeds aanwezige of reeds toegestane detailhandel op basis van het oude beleid en/of het vigerende bestemmingsplan (het perceel voor de Aldi is niet opgenomen in dit bestemmingsplan omdat daar recent een bestemmingsplan voor is vastgesteld). De minimale oppervlakte van deze reguliere detailhandel dient 1000 m² te bedragen. Overige reguliere detailhandel wordt niet toegestaan. De aanduiding 'detailhandel' op het perceel Schuttersveld 20 wordt verwijderd naar aanleiding van afspraken uit het verleden.

De omliggende wegen/parkeerterreinen/railvoorzieningen krijgen een passende verkeerbepemming. De overige algemene wijzigingen die in het plangebied plaatsvinden, zijn wijzigingen naar aanleiding van aanpassingen in reeds vastgesteld beleid, verleende vergunningen, paraplubestemmingsplannen of wetswijzigingen. Hierbij valt te denken aan de wetswijziging waarmee is bepaald dat archeologie en parkeernormen moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen en bijbehorende parapluplannen.

Tot slot zullen kleine aanpassingen in de regels plaatsvinden om zodoende aan te sluiten bij de gemeentelijke standaarden voor bestemmingsregels om op die wijze een eenduidige regelgeving binnen de gemeente te krijgen.

4.1.2 perceelsgewijze aanpassingen

Naast de aanpassingen zoals aangegeven in paragraaf 4.1.1 vinden er ook specifieke aanpassingen op perceelsniveau plaats naar aanleiding van initiatieven of nieuwe inzichten/beleid. Dit betreffen onderstaande aanpassingen:

- De busremise heeft nu een tijdelijke bestemming. Vanuit de NS is de wens ontstaan om de busremise hier te behouden, daarom kunnen we deze nu definitief vastleggen met voorliggende actualisering.
- Voor de aanleg van de fietssnelweg F35 wordt een hoek van het perceel Schuttersveld 17 gewijzigd van Maatschappelijk in de bestemming Verkeer - Railverkeer met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad'. Voor het overige was de fietssnelweg al mogelijk binnen de vigerende bestemmingen. Echter voor de duidelijkheid wordt de F35 wel specifiek aangeduid als fietspad op de verbeelding ter plaatse van de bestemmingen 'Verkeer-Railverkeer' en 'Verkeer - Busremise'.
- Een klein deel van bestemming "Railverkeer" aanpassen naar "Verkeer" als toegang voor het gebouw aan Schuttersveld 17.

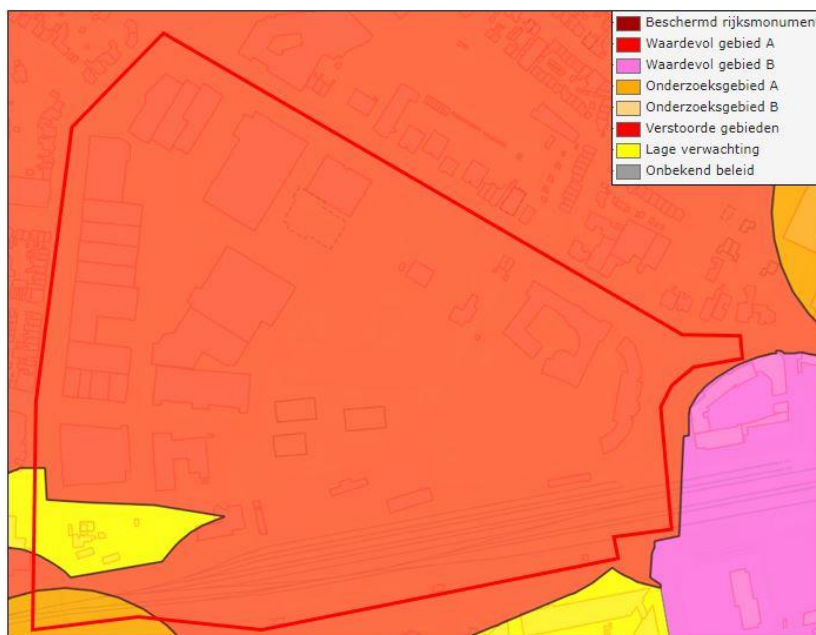
- Verlagen bouwhoogte bij nog te realiseren kantoren ten zuiden van Villa Schuttersveld. Voor deze kantoren is een bouwvergunning verleend waarbij de bouwhoogte zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan niet wordt gehaald. De bouwhoogte zoals in de bouwvergunning aangegeven wordt met enige ruimte overgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent een aanpassing van één bouwblok met een maximale bouwhoogte van 21 meter en één van maximaal 14 meter naar drie bouwblokken met allemaal een maximale bouwhoogte van 13 meter.
- Opnemen van de aanduiding 'horeca' op het perceel Schuttersveld 20 vanwege verleende vergunning.
- Kleine terrassen worden toestaan aansluitend bij de aanduiding 'horeca' op het Woonplein.
- De muur langs de Tubantiasingel krijgt de aanduiding 'karakteristiek'.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Voor het grootste deel van het plangebied geldt "Onderzoeksgebied B". Op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid geldt voor deze gebieden een onderzoeksplicht die ertoe strekt dat voor ingrepen in de bodem met een oppervlakte van tenminste 2.500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm eerst via archeologisch (voor)onderzoek dient te worden aangetoond of door de voorgenomen ingreep geen waardevolle archeologische resten zullen worden verstoord. Deze archeologische verwachtingswaarde is opgenomen op de verbeelding en in de regels is bovenstaande verplichting opgenomen.

Een klein deel, in de zuidwesthoek van het plangebied, heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij ontwikkelingen dieper dan 50 cm en groter dan 10 ha archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Aangezien dit deel kleiner is dan 10 ha, is hiervoor geen aanduiding opgenomen op de verbeelding. Afbeelding 4.3 geeft de archeologische beleidskaart weer waarop met rode lijn het plangebied is aangegeven.



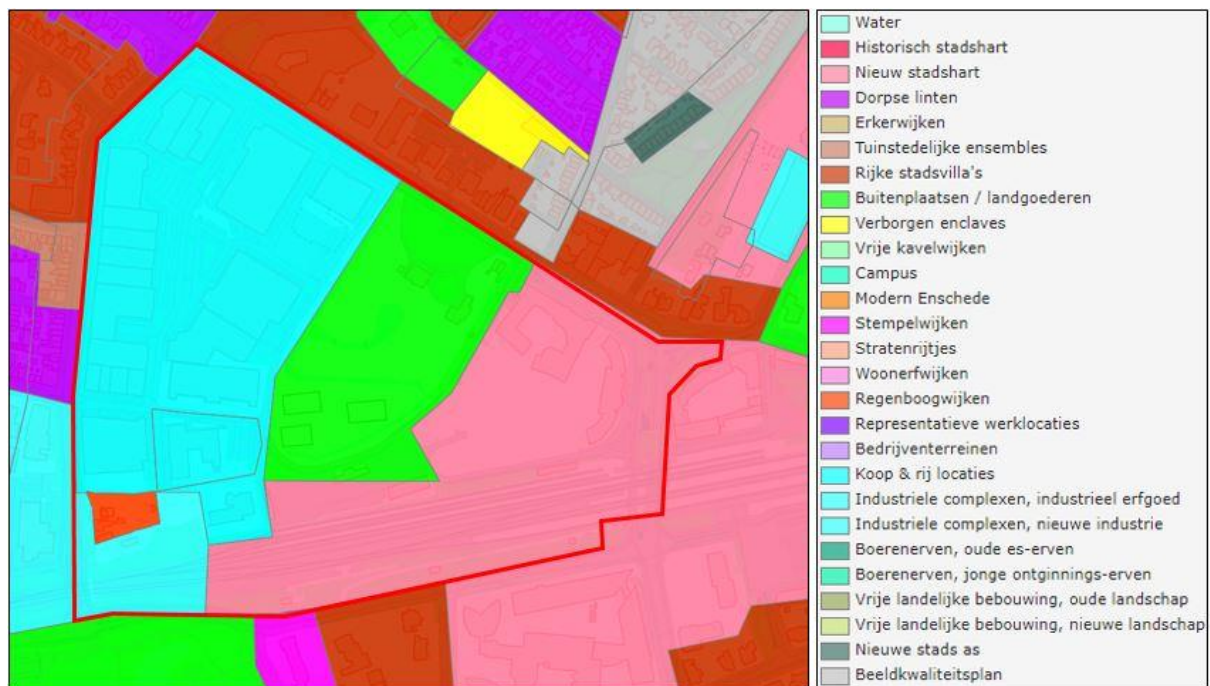
Afbeelding 4.3: Archeologische beleidskaart

4.2.2 Monumenten

In paragraaf 3.2.3 is een overzicht gegeven van de monumenten in het plangebied. Aan de aangewezen rijksmonumenten is in dit bestemmingsplan geen juridische betekenis toegekend. De bescherming van deze objecten vindt plaats op grond van de Erfgoedwet of de gemeentelijke Monumentenverordening. De muur aan de Tubantiasingel, van de voormalige fabriekshallen, is van cultuurhistorische waarde. Om deze muur te beschermen, is op de verbeelding hiervoor de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. In de bijlage bij deze toelichting is de beschrijving van de cultuurhistorische waarden van deze muur opgenomen.

4.3 Welstand en beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt globaal beschreven welke (de voornaamste) welstandsidentiteiten in het plangebied van toepassing zijn met de daarbij behorende belangrijkste uitgangspunten en sturingselementen. Op afbeelding 4.4 is dit weergegeven op de welstandskaat.



Afbeelding 4.4: Welstandskaat

De eerder aangegeven diversiteit in de driedeling van het plangebied komt ook tot uitdrukking in de verschillende welstandscategorieën die er voorkomen: 'nieuw stadshart' voor het gebied tussen spoorlijn en de gronden ten zuiden en oosten van de Villa Schuttersveld. De gronden behorende bij Villa Schuttersveld zijn aangewezen als 'Buitenplaatsen en landgoederen' en het gedeelte van de woonboulevard Schuttersveld is aangewezen als 'Koop en rij locaties'. De woning in de zuidwesthoek van het plangebied is aangeduid als 'Regenboogwijken' en de gronden om deze woning heen als 'Industriële complexen, nieuwe industrie'. In het plangebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen gepland. Eventuele toekomstige bouwplannen worden bij vergunningaanvraag getoetst aan bovenstaande welstandscategorieën.

4.4 Duurzaamheid

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

4.4.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

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

Energie

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

Eigen organisatie

Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit

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

Groene groei

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

Circulaire economie

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

Klimaatadaptatie

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

Duurzame mobiliteit

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

WEconomy

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

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

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

Duurzame daden

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

Duurzame deals

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

samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen

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

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

4.4.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

Uitgangspunt is dat dit bestemmingsplan een bijdrage levert aan cq rekening houdt met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Enschede en het scheppen van zo goed mogelijke voorwaarden voor 'duurzame ruimtelijke ontwikkelingen'. Voor wat betreft het energie- en klimaatbeleid is uitgangspunt bij de opstelling van het plan geweest dat het voorliggende plan in principe geen belemmering mag vormen bij de opwekking van hernieuwbare energie. Concreet brengt dit met zich mee dat de toepassing van warmte/koude-opslag en de plaatsing van zonnepanelen of waterboilers op daken van gebouwen is toegestaan.

Aangezien de plaatsing van collectoren voor warmte- of electriciteitsopwekking op een dak van een bijbehorend bouwwerk of een hoofdgebouw vergunningvrij is, als voldaan wordt aan de in artikel 2, onder 6, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht genoemde voorwaarden, is afgezien hieromtrent bepalingen op te nemen in de bestemmingsomschrijving binnen de verschillende bestemmingen.

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 "Schuttersveld" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de milieuaspecten milieueffectrapportage, milieuhinder van bedrijven, bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

5.1.1 Milieueffectrapportage

5.1.1.1 Algemeen

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.

5.1.1.2 Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om te zorgen voor een actueel plan waarbij geen tot kleine ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er vindt geen verruiming van bebouwingsmogelijkheden plaats.

Op basis van de kenmerken van de voorgenomen activiteiten is beoordeeld of er een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan gelden voor de bestemmingsplanherziening. Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten kan gesteld worden dat er geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

5.1.2.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Schuttersveld" aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze bedrijfsactiviteiten en voorzieningen. De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar.

5.1.2.2 Beoordeling

Het plangebied betreft een gebied met diverse functies zoals kantoren, detailhandel, horeca en wonen. Voorliggend plan maakt geen nieuwe functies mogelijk met een hogere milieucategorie dan reeds is toegestaan. Ook worden geen extra gevoelige functies mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er geen wijzigingen plaatsvinden voor wat betreft de milieuhinder, nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect milieuhinder van bedrijven en voorzieningen vormt geen belemmering voor de uitvoering en vaststelling van voorliggend plan.

5.1.3 Bodemkwaliteit

5.1.3.1 Algemeen

Het bodembeleid in Nederland heeft een hervormingsfase ondergaan. Er is sprake van een overgang van het saneren van vervuilde bodem 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.

5.1.3.2 Beoordeling

Met voorliggend plan worden geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Een nadere beoordeling van de kwaliteit van de bodem is voor de vaststelling van voorliggen bestemmingsplan niet nodig.

5.1.3.3 Conclusie

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

5.1.4 Wet geluidhinder

5.1.4.1 Algemeen

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zijn gelegen ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wet geluidhinder genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.

5.1.4.2 Beoordeling

In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en/of terreinen aangelegd/mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt voor een deel binnen de zone van de spoorweg, maar in deze zone wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Industrielawaai en luchtvaartlawaai zijn voor het plangebied niet relevant. Akoestisch onderzoek is voor voorliggend plan niet nodig.

5.1.4.3 Conclusie Geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

5.1.5 Luchtkwaliteit

5.1.5.1 Algemeen

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

- 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).

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

5.1.5.2 Beoordeling

Voorliggend plan betreft een actualisatie waar geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die relevant zijn voor de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan Niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Het kinderdagverblijf aan De Ruyterlaan was al mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

5.1.5.3 Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit ligt er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1.6 Externe veiligheid

5.1.6.1 Algemeen

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

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan een kans van 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De contour is daarom niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen een bepaalde afstand (effectafstand) van een risicovolle activiteit ophoudt. Voor het groepsrisico geldt dat de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen verantwoord moeten worden.

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

5.1.6.2 Beoordeling

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 "Schuttersveld" 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 "Schuttersveld" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

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

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

Basisnet Weg

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

5.1.6.3 Conclusie

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

5.2 Water

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

5.2.1 Algemeen

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buien. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is als beleidsuitgangspunt vastgelegd dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet op doelmatige wijze mogelijk is, mag het hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het bestaand stedelijk gebied tenminste 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. In het buitengebied en bij uitbreiding van bebouwd oppervlak in bestaand stedelijk gebied bedraagt de tijdelijke bergingsopgave tenminste 40 millimeter, oftewel 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak. Om een goede en doelmatige afvoer naar voorzieningen in de openbare ruimte te kunnen garanderen hanteert het waterschap Vechtstromen een maximum norm van 2,4 liter per seconde per hectare. Alleen wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om op eigen terrein op doelmatige wijze hemelwater te bergen kan dit (deels) in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen 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 streefbeeld en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen en de gemeente Enschede leidend. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken, tenzij dit oppervlaktewater mede als doel heeft grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken. De aanleghoogte van nieuw oppervlaktewater dient zodanig te zijn dat de overstromingskans vanuit oppervlaktewater beperkt wordt tot eens per 100 jaar ($T=100$). Bij ontwikkelingen nabij watergangen geeft het waterschap Vechtstromen een aanleghoogte advies.

Grondwater en ontwatering

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

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

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

Afwatering

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

- Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

5.2.2 Beoordeling

Waterhuishouding en het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Ter plaatste van de toekomstige F35 zal de hoeveelheid verhard oppervlak toenemen.

Waterlopen, poelen, vijvers en overig oppervlaktewater in het plangebied

Binnen de Hengelsestraat/Fortuinstraat is een vijver aanwezig. De vijver wordt gevoed met hemelwater, grondwater en hemelwater dat wordt aangevoerd via het hemelwaterriool. De vijver heeft een overloop op de gemengde riolering.

Grondwater en ontwatering

De bodem binnen het plangebied heeft een zandige toplaag. Onder deze laag bevindt zich op enkele locaties een slecht doorlatende leemlaag. De diepte van deze laag varieert sterk. De horizontale grondwaterstroom door de zandige toplaag stroomt van Oost naar West. Binnen het plangebied staat één gemeentelijke peilbuis. Deze voldoet aan de ontwateringsnormen.

Van enkele lage delen binnen het plangebied is bekend dat in de winterperiode hoge grondwaterstanden voorkomen.

Vuilwaterafvoer

Het plangebied heeft grotendeels een gemengd rioolstelsel.

Hemelwaterafvoer

Binnen het plangebied is veel verharding aanwezig waardoor hemelwater beperkt infiltreert in de bodem. Hemelwater voert grotendeels af via het gemengd rioolstelsel. Het gemengd rioolstelsel kan bij hevige neerslag overbelast raken met wateroverlast en mogelijk zelfs waterschade tot gevolg. Bij toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied is het zeer wenselijk om extra ruimte voor waterberging te realiseren om het watersysteem minder kwetsbaar te maken. In de regels is bepaald dat hemelwater afkomstig van bebouwing en overig verhard oppervlak op een bouwperceel op het bij die bebouwing en overig verhard oppervlak behorende onbebouwde en onverharde terrein dient te worden geborgen of geïnfiltreerd in de bodem waarmee de druk op het rioolstelsel afneemt.

De nieuw aan te leggen F35 zal worden voorzien van een grindkoffer met drainageleiding. Deze grindkoffer heeft een waterbergende functie en kan in natte perioden zorgen dat pieken in de grondwaterstand worden afgetopt.

5.2.3 Conclusie

Het plan is grotendeels conserverend van aard. De voorgenomen ontwikkeling (F35) voldoet aan de gestelde wateropgave en vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

5.3.1.1 Algemeen

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

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

5.3.1.2 Beoordeling

Het plangebied is gelegen nabij het centrum in het stedelijk gebied van Enschede. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden "Aamsveen" en "Lonnekermeer" zijn op meer dan 5 kilometer ten zuidoosten respectievelijk noordwesten van het plangebied gelegen.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard, de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, zijn kleinschalig van aard. Gelet op de aard en omvang van het plan in relatie tot de afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden kunnen significant negatieve gevolgen voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming kan daarom achterwege blijven.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

5.3.2.1 Algemeen

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

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

5.3.2.2 Beoordeling

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen die hier kunnen plaatsvinden, hebben geen andere invloed op eventueel aanwezig (beschermde) flora en fauna dan de mogelijkheden die al in het vigerende bestemmingsplan waren opgenomen. Onderzoek naar de flora en fauna hoeft voor dit bestemmingsplan dan ook niet te worden uitgevoerd.

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

5.3.3.1 Algemeen

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.

5.3.3.2 Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die deel uitmaken van het NNN zijn op ca. 1 kilometer ten noordwesten van het plangebied gelegen. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

5.3.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming en het NNN op voorhand 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:

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

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

In het bestemmingsplan "Schuttersveld" is gekozen voor de opzet van een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan aangezien het hoofdzakelijk de actualisatie van het bestaand gebied betreft.

Wijze van bestemmen

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

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

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

In paragraaf 6.2 en 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Schuttersveld" 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:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan "Schuttersveld". In Artikel 1 'Begrippen' zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd. Artikel 2 'Wijze van meten' geeft

bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

- a. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
- b. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
- c. 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. 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 (waaronder regels over archeologie en parkeren).

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

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Detailhandel - Woonplein

Het woonplein Schuttersveld heeft een specifieke bestemming in dit bestemmingsplan. De bestemming is toegespitst op het winkelaanbod ten behoeve van artikelen voor 'in en om huis'. Bestaande afwijkende functies zoals reguliere detailhandel, sportscholen op de verdieping en horeca zijn met een functieaanduiding aangegeven. De muur langs de Tubantiasingel heeft cultuurhistorische waarden. Daarom heeft deze muur tevens de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Kleine terrassen zijn aansluitend aan de horeca functies toegestaan. Het parkeerterrein en de wegen op het Schuttersveld zijn tevens mogelijk binnen deze bestemming en heeft geen aparte bestemming of functieaanduiding ten behoeve van het parkeren en/of verkeer.

Artikel 4: Groen

Het structuurbepalende groen aan de Fortuinstraat, is bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is het toegestaan om groenstroken, plantsoenen, bospercelen, bermstroken aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn waterpartijen, waterlopen, wadi's en overige voorzieningen in het kader van de waterbeheersing toegestaan. Het aanleggen van wandel- en fietspaden en speelvoorzieningen is eveneens toegestaan.

Bebouwing op de voor "Groen" aangewezen gronden is slechts toegestaan in het kader van de bestemming. Hierbij kan primair worden gedacht aan de plaatsing van straatmeubilair, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 5: Groen - Park

De voor "Groen - Park" aangewezen gronden zijn bedoeld voor de stads-, wijk- en/of buurtparken en zijn bestemd voor een park met groenstroken, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing, wandel- en fietspaden en recreatief medegebruik. Deze bestemming ligt ter plaatse van het park om Villa Schuttersveld.

Bebouwing op de voor "Groen - Park" aangewezen gronden is slechts toegestaan in het kader van de bestemming. Hierbij kan worden gedacht aan de plaatsing van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming is één gebouw gesitueerd dat bij naastgelegen kantoorbestemming hoort. Dit gebouw heeft de aanduiding 'bijgebouw' waardoor deze planologisch is toegestaan.

Artikel 6: Horeca

De bestemming 'Horeca' is opgenomen voor de Hengelosestraat 111. Hier was een bestaande horeca gelegenheid gevestigd binnen een rijksmonument. De bestemming Horeca was ook opgenomen in het vigerende plan en is in dit bestemmingsplan weer opgenomen.

Artikel 7: Kantoor

De gronden met de bestemming "Kantoor" zijn bestemd voor kantoren en zakelijke dienstverlening. In de planregels zijn bouwregels opgenomen voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen dienen te worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De van toepassing zijnde maximum goot- en/of bouwhoogtes zijn weergegeven op de verbeelding. In het kantoorgebouw aan De Ruyterlaan is een kinderdagverblijf gevestigd, deze is als zodanig aangeduid op de verbeelding. De villa Schuttersveld behoudt de bestemming Kantoor met aanduiding 'wonen', net als in het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 8: Maatschappelijk - Onderwijs

De bestemming "Maatschappelijk - Onderwijs" is gegeven aan de gronden ten behoeve van het onderwijs. Een deel van deze gronden/gebouwen kan tevens gebruikt worden ten behoeve van een kantoorfunctie, conform vigerend plan tot een maximale oppervlakte van 200 m². Deze gronden hebben de specifieke functieaanduiding 'kantoor'. Bebouwing ten behoeve van deze bestemming is slechts toegestaan in de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken met een maximale bouwhoogte zoals die op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 9: Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor hoofdverkeerswegen. Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van deze bestemming, zoals straatmeubilair, verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 10: Verkeer - Busremise

Voor de busremise aan de Fortuinstraat is de bestemming 'Verkeer - Busremise' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn specifieke regels opgenomen voor bij een busremise behorende voorzieningen, zoals een tank- en wasstraat en kantoor. De fietssnelweg loopt deels over deze bestemming. Vanwege de bijzondere kenmerken van een fietssnelweg die is gericht op een snelle afwikkeling van fietsers met zo min mogelijk obstakels, is de fietssnelweg binnen deze bestemming specifiek aangeduid als 'specifieke vorm van verkeer - fietspad'.

Artikel 11 Verkeer - Parkeerterrein

Ter plaatse van het parkeerterrein aan de Fortuinstraat is de bestemming 'Verkeer - Parkeren' opgenomen. Deze bestemming geeft aan dat hier alleen een parkeerterrein is toegestaan.

Artikel 12: Verkeer - Railverkeer

De bestemming 'Verkeer-Railverkeer' geldt voor de spoorlijn Hengelo-Enschede-Gronau met de daarbij behorende gronden en terreinen. Bouwwerken op deze gronden zijn alleen toegestaan ten behoeve van deze bestemming. De fietssnelweg loopt deels over deze bestemming. Vanwege de bijzondere kenmerken van een fietssnelweg die is gericht op een snelle afwikkeling van fietsers met zo min mogelijk obstakels, is de fietssnelweg binnen deze bestemming specifiek aangeduid als 'specifieke vorm van verkeer - fietspad'.

Artikel 13: Wonen

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij reeds twee woningen aanwezig zijn. Deze bestemming ligt ter plaatse van de drie reeds bestaande woningen.

In de planregels zijn algemene bouwregels opgenomen voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en perceelafscheidings. Voor nutsvoorzieningen gelden daarvan afwijkende bepalingen.

De beleidsuitgangspunten voor aan huis gebonden beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten hebben een juridische vertaling gekregen in de specifieke gebruiksregels binnen de woonbestemming.

6.3.2 Gebiedsaanduidingen

Artikel 17.1.1 archeologisch onderzoeksgebied b

Voor de oude erven en verdwenen oude erven respectievelijk gebieden en terreinen met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde (al dan niet in enigermate verstoord) wordt gebruik gemaakt van de gebiedsaanduiding “archeologisch onderzoeksgebied b” (verstoringsooppervlakte > 2500 m²). In de planregels behorende bij de gebiedsaanduiding is een onderzoeksplicht en regels met betrekking tot een benodigde omgevingsvergunning opgenomen.

6.4 Handhaving

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

In het plangebied wordt de bestaande situatie juridisch vastgelegd. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, zijn geen ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waardoor geen exploitatieopzet hoeft te worden vastgesteld. Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Beschrijving muur Tubantiasingel

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Schuttersveld met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00118-0002 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van het plan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw:

een uitbreiding van een hoofdgebouw op maaiveldniveau, met een rechtstreekse verbinding vanuit het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.7 afhaalzaak:

een bedrijf waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije dranken en consumptie-ijs, worden verkocht voor consumptie anders dan ter plaatse.

1.8 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.9 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 autoherstelbedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bedoeld voor het onderhoud en/of de reparatie van motorvoertuigen en waar geen verkoop van motorvoertuigen plaatsvindt.

1.11 balkon:

boven de grond gelegen open ruimte met balustrade, aan of in de buitenmuur van een huis;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding van het plan of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten minste moet of ten hoogste mag worden bebouwd.

1.14 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt geleid door de bewoners van de betreffende woning. In planologische zin valt een bed & breakfast onder beroep of bedrijf aan huis.

1.15 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.16 beperkt kwetsbare objecten:

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- d. winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.17 beroep of bedrijf aan huis:

een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

1.18 bestaande bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een tijdelijk toegestaan bouwwerk, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

1.19 bestaande woning:

een bestaande woning als bedoeld in het verbod tot bouwkundig splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen / wooneenheden is een woning die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan feitelijk aanwezig is dan wel na dat tijdstip is of kan worden gerealiseerd overeenkomstig een, al dan niet in afwijking van dit plan, verleende omgevingsvergunning.

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.23 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw of kelder en zolder.

1.26 bouwmarkt:

een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf van minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten aan zowel vakman als particulier wordt aangeboden op basis van zelfbediening.

1.27 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.28 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.30 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.31 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is ingedeeld in categorie 1, 2 of 3 en dat bij of krachtens het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.

1.32 cultuurhistorisch attentiegebied:

een gebied gekenmerkt met een cultuurhistorisch waardevolle structuur, een waardevol stedenbouwkundig patroon en/of een gebied met een karakteristieke ruimtelijke samenhang.

1.33 cultuurhistorisch deskundige:

door burgemeester en wethouders benoemde persoon of groep van personen die expert is op het gebied van monumentenzorg en cultuurhistorie.

1.34 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.35 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.36 dakopbouw:

een constructie, niet zijnde een dakkapel, op een hellend dak waarin een of meerdere ramen zijn opgenomen en die voorzien is van zijwanden en een hellend dak, waarbij de nok van deze constructie hoger ligt dan de nok van het oorspronkelijke dak.

1.37 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van afhaalzaken en supermarkten.

1.38 detailhandel in en om huis

Winkels met een minimale vloeroppervlak van 1000 m² die doelgericht bezocht worden in de branches woonwinkels, decoratie, tuinartikelen, bouwmarkten, fietsen, auto-accessoires en kringloopwinkels.

1.39 detailhandel volumineus:

detailhandel in volumineuze goederen die wegens aard en omvang en de specifieke vestigingseisen, met name op het gebied van bereikbaarheid en parkeren, niet thuishoort in het kernwinkelgebied of bestaande winkelcentra, zoals detailhandel in motorvoertuigen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting en meubelen.

1.40 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel en internetcafé, met uitzondering van seksinrichtingen.

1.41 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het plan die inrichting niet verbiedt.

1.42 fast food restaurant:

een horecabedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het snel verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse of voor gebruik elders, en gericht is op het in korte tijd bedienen van grote aantallen mensen, waarbij tevens de mogelijkheid aanwezig is om vanuit de auto gebruik te maken van de geboden service.

1.43 fietssnelweg:

Een fietspad dat bedoeld is voor langeafstandsverkeer. Het alleen toegankelijk is voor fietsverkeer (en daarmee gelijkgestelden) met weinig tot geen obstakels en geen gelijkvloerse kruisingen met gemotoriseerd verkeer en verkeerslichten.

1.44 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.45 geluidluwe gevel:

een gevel waarvan de geluidsbelasting ten gevolge van elk van de afzonderlijk te onderscheiden bronnen op grond van de Wet geluidhinder niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde die voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen geldt.

1.46 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

1.47 gevel:

buitenmuur van een gebouw.

1.48 grenswaarde:

grenswaarde, als bedoeld in artikel 5.1, lid 3 van de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico (PR).

1.49 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.50 grootschalige detailhandel:

winkelformules met een zeer groot winkelvloeroppervlak dat (hoog)-frequent wordt bezocht en waarin een aanbod plaatsvindt van niet-volumineuze goederen.

1.51 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.52 horecabedrijf:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies met uitzondering van bed and breakfast, en/of het exploiteren van zaal-, congres- en vergaderaccommodatie; met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

1.53 hotel:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.54 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van die woning.

1.55 infrastructureel kunstwerk:

een bouwwerk ten behoeve van verkeersdoeleinden en/of de waterhuishouding, zoals een viaduct, een brug, een dam, een duiker, een sluis, beschoeiingen en remmingswerken, met uitzondering van (aanleg)steigers.

1.56 kamerverhuurpand:

een (te realiseren) woning / zelfstandige wooneenheid, die wordt gebruikt door 3 of meer personen die niet als één huishouden kunnen worden aangemerkt. Een kamerverhuurpand kenmerkt zich door het gezamenlijk gebruik van kook- en wasgelegenheid en / of toilet en in de meeste gevallen met een gezamenlijk gebruikte toegang.

1.57 kantoor:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor zakelijke dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.58 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.59 kwetsbare objecten:

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor de dagopvang van minderjarigen.
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van meer dan 1500 m² per object, of
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.60 luifel:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.61 maatschappelijke basisfuncties:

buurt- of wijkgerichte functies met geen of zeer beperkte invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Deze functies zijn hoofdzakelijk alleen op weekdagen en tijdens kantooruren en/of gedurende een deel van de avond in gebruik/toegankelijk (geen overnachting).

Hieronder vallen in dit bestemmingsplan uitsluitend: apotheek; bibliotheek; praktijkruimte, zoals artspraktijk en fysiotherapeut; gebruik door/voor activiteiten van een buurtvereniging/wijkraad, culturele vereniging, sportvereniging, toneelclub en daarmee vergelijkbare organisaties (telkens voor zover verenigbaar met de woonomgeving).

1.62 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.63 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.64 motorvoertuig:

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

1.65 nutsvoorzieningen:

gebouwde dan wel ongebouwde en/of ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen, ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening, warmte-koude opslag of het (tele)communicatie-verkeer.

1.66 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.67 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,5 meter boven peil is gelegen.

1.68 ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken tot een maximum van 1 meter uit de gevel.

1.69 ondergeschikte horeca

horeca tot maximaal 100 m² welke onderdeel uitmaakt van de detailhandelsvestiging en toegang heeft via de hoofdtoegang van de betreffende detailhandelsvestiging.

1.70 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.71 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en/of bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.72 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand, niet zijnde een luifel.

1.73 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.74 plaatsgebonden risico:

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.75 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.76 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.77 richtwaarde:

richtwaarde als bedoeld in artikel 5.1, lid 3 van de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico (PR).

1.78 risicovolle inrichting:

1. een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarbij op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
2. een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarop het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) van toepassing is.

1.79 samengesteld plat dak:

plat dak bestaande uit tenminste twee verschillende bouwhoogten.

1.80 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.81 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.82 sportvoorzieningen:

gebouwde en/of ongebouwde voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie.

1.83 supermarkt:

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versproducten zoals groente, brood, zuivel en vleeswaren - en huishoudelijke artikelen worden verkocht.

1.84 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals bouwwerken voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen, toiletgebouwtjes,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.85 terras:

een buiten het gebouw liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.86 tijdelijk toegestaan bouwwerk:

een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat is of mag worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning waarbij is bepaald dat het bouwwerk uitsluitend aanwezig mag zijn gedurende de in de omgevingsvergunning genoemde periode.

1.87 verblijfsgebied:

een voor een ieder toegankelijke verblijfsruimte die is bestemd voor (de aanleg van) erfontsluiting, pleinen, voet- en fietspaden, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, overig straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

1.88 verblijfsruimten:

de ruimten als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit geluidhinder, zijnde:

- a. leslokalen en theorielokalen van onderwijsgebouwen;
- b. onderzoeks- en behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- c. onderzoeks-, behandelings-, recreatie-, en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruiden van verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
- d. theorievaklokalen van onderwijsgebouwen;
- e. ruimten voor patiëntenhuisvesting, alsmede recreatie- en conversatieruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen.

1.89 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.90 voorgevel:

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van de woning;

1.91 voorgevelrooilijn:

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van - een deel van de - voorgevels van de bestaande bebouwing.

1.92 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit

1.93 vuurwerkbedrijf:

inrichting of bedrijf voor de vervaardiging, verwerking en/of opslag van vuurwerk en/of groothandel in vuurwerk.

1.94 vuurwerkbesluit:

besluit houdende regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk;

1.95 warmte-koude opslag:

energievoorziening in de vorm van het opslaan van warmte en/of koude in de bodem waarbij gebruik wordt gemaakt van de temperatuur van het grondwater om gebouwen te verwarmen in de winter en/of af te koelen in de zomer.

1.96 winkel:

een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is als ruimte voor detailhandel, eventueel met bijbehorende kantoorruimte, en/of ambacht en/of magazijn.

1.97 woning / wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw met woonfunctie / een complex van ruimten, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.98 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.99 woonkeet:

een loods, keet of ander soortgelijk bouwwerk, bestemd om te voorzien in een tijdelijke behoefte aan woongelegenheid.

1.100 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

1.101 woonzorgcomplex:

een woongebouw, waarin de hoofdfunctie wonen wordt gecombineerd met zorg- en welzijnsvoorzieningen en waarbij tevens ter ondersteuning van deze functies kleinschalige, ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en/of horeca kan voorkomen.

1.102 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advocaten-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkt publieksgerichte functie.

1.103 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 buitenwerks gevelvlak van een bouwwerk:

Het gedeelte van het bouwwerk dat, voorzover van wanden voorzien, van buitenaf zichtbaar is. Voor bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenwerks gevelvlak aangemerkt.

2.7 de verdiepingshoogte van de benedenverdieping van een gebouw:

de afstand tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van het plafond. Indien geen plafond aanwezig is, wordt de kleinste afstand tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van de bovenliggende bouwkundige constructie als verdiepingshoogte van de benedenverdieping aangemerkt.

2.8 de afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsscheiding van het bouwperceel.

2.9 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen .

2.10 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

2.11 minimum/maximum bebouwingspercentage:

het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden.

Voor de berekening blijven bouwwerken gelegen beneden peil buiten beschouwing.

2.12 bruto vloeroppervlak van een gebouw (b.v.o.):

de totale en buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van de ruimten van een gebouw met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige ruimten.

2.13 verkoopvloeroppervlak van een gebouw (v.v.o.):

de totale overdekte vloeroppervlakte die voor het publiek geheel of grotendeels toegankelijk is, bestemd en feitelijk ingericht voor de verkoop en uitstalling van goederen.

2.14 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel - Woonplein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel - Woonplein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel ten behoeve van in en om huis met een minimale oppervlakte van 1000 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding "horeca" is tevens horeca toegestaan, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot horeca genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep "Horeca" van de VNG uitgave bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) met uitzondering van café's en bars;
- c. ter plaatse van de aanduiding "fitnesscentrum" een sportschool op de verdieping;
- d. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" zijn tevens grootschalige detailhandelvevestigingen toegestaan met een minimale oppervlakte van 1000 m² b.v.o.;
- e. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" zijn tevens bedrijven toegestaan, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de VNG uitgave bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, garagebedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- f. ondergeschikte horeca tot maximaal 100 m²;

bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, wegen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Detailhandel - Woonplein" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- c. geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan buiten het bouwvlak, achter de voorgevelrooilijn met dien verstande dat:
 1. maximaal 30 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
 2. de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. erf- en terreinafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevel met een maximum bouwhoogte van 3 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

3.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

3.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 en/of 3.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.3, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 4 meter;
- b. lid 3.2.3, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Terrasfunctie is uitsluitend toegestaan aansluitend aan de aanduiding 'horeca' met een maximale oppervlakte van 350 m² voor zover op de openbare weg geen onveilige situaties ontstaan;
- b. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel.
- c. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 2. de verkoop van kleding, schoenen, sieraden en boeken als hoofdassortiment;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een autoherstelbedrijf;
 4. opslag van goederen binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1, onder a, voor het toevoegen van branches of het wijzigen van de toegelaten branches onder de voorwaarde dat door middel van een branchegericht distributie-planologisch onderzoek wordt aangetoond dat hiervoor binnen de regio marktruimte aanwezig is en dit niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de distributieve voorzieningenstructuur van Enschede en de regio;
- b. lid 3.1, onder b, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 3.1, onder b, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. het verwijderen van een specifieke functieaanduiding van de verbeelding, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Groen" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd.
- b. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

4.2.2 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk mag per bouwwerk maximaal 20 m² bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken, vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 15 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

4.2.4 Nutsvoorzieningen

In uitzondering van het bepaalde onder 4.2.1 onder b, gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m² ;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

Artikel 5 Groen - Park

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen - Park" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een park met groenstroken, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
- b. in- en uitritten, wandel- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. recreatief medegebruik;
- e. (openbare) nutsvoorzieningen;

bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Groen - Park" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1 worden gebouwd;
- b. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. in uitzondering van het bepaalde in 5.2.1 onder b, is ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" een bijbehorend bouwwerk toegestaan ten behoeve van de naastgelegen bestemming "Horeca" met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt maximaal 10 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter.

5.2.4 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk mag per bouwwerk maximaal 20 m² bedragen.

5.2.5 Nutsvoorzieningen

In uitzondering van het bepaalde in 5.2.1 onder b, gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m² ;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

- a. horecabedrijven, die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van café's en bars;

bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Horeca" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak, achter de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
 2. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen;

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

6.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

6.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 en/of 6.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.3, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- b. lid 6.2.3, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter;
- c. lid 6.2.5, voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
 1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen

onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 7 Kantoor

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "kinderdagverblijf" is een kinderdagverblijf toegestaan;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "wonen" is tevens het gebruik ten behoeve van wonen toegestaan;
- bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Kantoor" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 7.1 worden gebouwd.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak, achter de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
 2. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen;

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

7.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

7.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3 en/of 7.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- d. artikel 7.2.3, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- e. artikel 7.2.3, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;
- f. artikel 7.2.5 voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
 1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Maatschappelijk - Onderwijs

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk - Onderwijs" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs;
- b. maatschappelijke basisfuncties;
- c. kinderopvang;
- d. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is tevens een zelfstandig kantoor toegestaan.

bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, activiteiten en voorzieningen zoals fietsenstallingen, gymnastieklokalen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. op de voor "Maatschappelijk - Onderwijs" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 8.1 worden gebouwd;

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak, achter de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. maximaal 30 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
 2. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

8.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

8.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3 en/of 8.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.3, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- b. lid 8.2.3, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum 7 meter;
- c. lid 8.2.5, voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
 1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. het verwijderen van de aanduiding "kantoor", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;

de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. wegen en erftoegangswegen;
 2. voet- en fietspaden;
 3. pleinen;
 4. straatmeubilair;
 5. speelvoorzieningen;
 6. infrastructurele kunstwerken zoals viaducten en bruggen;
 7. parkeervoorzieningen;
 8. groenvoorzieningen;
 9. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 10. geluidwerende voorzieningen;
 11. (openbare) nutsvoorzieningen;
 12. busbanen en bussluizen;

bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Verkeer" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 9.1 worden gebouwd;
- b. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter.
- b. de hoogte van reclameobjecten mag maximaal 5 meter bedragen;
- c. de hoogte van het overige straatmeubilair en overige bouwwerken, geen gebouwen, zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

9.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

9.2.4 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 9.2.1, 9.2.2 en/of 9.2.3 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

Artikel 10 Verkeer - Busremise

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Busremise" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. busremise;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietspad" is een fietssnelweg toegestaan bij deze doeleinden behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals een tank- en wasstraat, kantoorruimte, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterberging en (openbare) nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Verkeer - Busremise" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 10.1 worden gebouwd.
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter.
- b. de hoogte van het overige straatmeubilair en overige bouwwerken, geen gebouwen, zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

10.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

10.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 10.2.2, 10.2.3 en/of 10.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

Artikel 11 Verkeer - Parkeerterrein

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Parkeerterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen

bij deze doeleinden behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals straatmeubilair, in- en uitritten, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor "Verkeer - Parkeerterrein" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van deze bestemming, zoals straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

11.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer alsmede lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van reclameobjecten mag maximaal 5 meter bedragen;
- d. de hoogte van het overige straatmeubilair en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

11.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

Artikel 12 Verkeer - Railverkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer - Railverkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en vervoersdoeleinden per rail;
- b. spoorwegvoorzieningen, zoals spoorwegovergangen;
- c. (on)gelijkvloerse kruisingen ten behoeve van weg- en waterverkeer en voetgangers- en fietsverkeer en overige infrastructurele kunstwerken;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad' is een fietssnelweg toegestaan;
- f. overige verkeersvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen, waterlopen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. (openbare) nutsvoorzieningen;

bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor “Verkeer - Railverkeer” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 12.1 worden gebouwd, zoals perrons, wacht- en dienstruimten, werkplaatsen, fietsenstallingen, lichtmasten, verkeerslichten, ander straatmeubilair en voorzieningen ter voorkoming dan wel ter beperking van geluidhinder.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 12.2.1 de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” mag de bouwhoogte niet worden overschreden.
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
 2. de inhoud per gebouw maximaal 50 m³ mag bedragen.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
- b. de hoogte van reclameobjecten mag maximaal 5 meter bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 8 meter;
- d. de hoogte van overig straatmeubilair en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

12.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

12.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 12.2.1, 12.2.2, 12.2.3 en/of 12.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;

bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 13.1 worden gebouwd.
- b. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
 1. 80% voor percelen met een oppervlakte tot 150 m²;
 2. 60% voor percelen met een oppervlakte van 150 m² tot 300 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 120 m²;
 3. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m² tot 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 180 m²;
 4. 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 250 m².
- c. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 13.2.1 de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woning binnen een bouwvlak bedraagt maximaal 1, tenzij reeds bestaand 2 woningen aanwezig zijn;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)", maximum bouwhoogte (m)" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak, achter de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
 2. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen.
- f. Voor het bouwen van een erker of portaal in het voorerfgebied en buiten het bouwvlak aan een woning gelden de volgende bepalingen:
 1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 2. de bouwdiepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied bedraagt 2 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
- d. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

13.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;

- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

13.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 13.2.1, 13.2.2, 13.2.3 en/of 13.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2.3, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied tot een maximum van 2 meter;
- b. lid 13.2.3, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied tot een maximum van 3 meter;
- c. lid 13.2.3, onder c, voor een bouwhoogte van vlaggenmasten tot een maximum van 10 meter;
- d. lid 13.2.3, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken in het achtererfgebied met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst, tot een maximum van 7 meter;
- e. lid 13.2.3, onder d, voor het realiseren van een bouwwerk ten behoeve van beeldende kunst met een maximum bouwhoogte van 6 meter;
- f. lid 13.2.5, voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
 - 1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
 - 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
 - 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - 4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
 - 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
 - 2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf;
 - 3. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als zelfstandige woning.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.1, onder a, voor het toestaan van het gebruik van een woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;

- b. lid 13.1, onder d, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 2 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 13.1, onder d, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.
- c. lid 13.1, onder d, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 18.1, onder d, op die locatie toegestane bedrijven;
- d. lid 13.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
- e. lid 13.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) danwel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.
- 3. De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefklimaat;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de cultuurhistorische waarde;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. het toevoegen van een bouwvlak en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is, met dien verstande dat:
 1. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 17 (algemene aanduidingsregels);
 2. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
 3. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 4. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en
 5. ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
 6. voor het overige het bepaalde in artikel 13 ten aanzien van de bestemming “Wonen” van overeenkomstige toepassing is.
- b. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder a, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:
 1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
 2. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
 3. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;
 4. is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit, of per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of deze slechts in niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
 5. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/ doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet kan worden verleend;
 6. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Algemene bouwregels ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

15.1.1 Sloopverbod

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

15.1.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het sloopverbod voor bouwwerken met de aanduiding 'karakteristiek' geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

15.1.3 Toepassingscriteria

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
 1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
 2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
 3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

15.2 Onderkelderen van gebouwen

15.2.1 Bouwregels

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het tevens mogelijk deze gebouwen en het daarbij behorende erf geheel of gedeeltelijk te onderkelderen of van een onderbouw te voorzien, met dien verstande dat:

- a. de bovenkant van de vloer van de kelder of onderbouw maximaal 3 meter onder het peil mag zijn gelegen;
- b. onderkelderen slechts is toegestaan tussen de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw.

15.2.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2:
 1. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen waarvan de bovenkant van de vloer tot maximaal 5 meter onder het peil is gelegen;
 2. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter vanuit de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw;
 3. voor het onderkelderen van gebouwen met een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening ten behoeve van parkeren op eigen terrein, indien dit uit een oogpunt van functionaliteit en veiligheid noodzakelijk is.
- b. De onder a genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat:
 1. geen sprake is van een permanente verlaging of verhoging van de grondwaterstand;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefklimaat;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend.

Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

16.2 Verbod verkoop en opslag consumentenvuurwerk

- a. Het is verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor opslag, groothandel, verwerking en/of vervaardiging van vuurwerk.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is de verkoop met opslag van consumentenvuurwerk wel toegestaan op gronden met de bestemming 'Detailhandel - Woonplein';
- c. De verkoop met opslag van consumentenvuurwerk als bedoeld onder b is alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. voor de opslag van consumentenvuurwerk geldt een maximum van 10.000 kg;
 2. er wordt voldaan aan de minimale veiligheidsafstanden tot (geprojecteerde) objecten die genoemd zijn in het Vuurwerkbesluit.

16.3 Verbod op risicovolle inrichtingen

- a. Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als risicovolle inrichting.
- b. Het onder a genoemde verbod geldt niet voor reeds aanwezige risicovolle inrichtingen waarvoor in dit plan een passende planologische regeling is opgenomen.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Overige zones

17.1.1 archeologisch onderzoeksgebied b

- a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m².
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van de daar voorkomende bestemming(en), indien uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afzien van het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek als bedoeld onder b indien zij van oordeel zijn dat door bodemingrepen het terrein ter plaatse reeds zodanig is verstoord dat er redelijkerwijs geen sprake meer is van mogelijke aantasting van archeologische waarden.
- d. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
 1. de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie archeologische waarden aanwezig zijn waarvoor op grond van de Erfgoedwet in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan:

- a. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10%;
- b. voor het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. voor het uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting van het bouwperceel of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- d. voor de bouw van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
- e. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidings.

De in dit artikel genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen:

- a. voor een wijziging in de situering van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen wenselijk of noodzakelijk zijn, mits de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 5 meter worden verschoven;
- b. voor het wijzigen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 20%;
- c. voor het bouwen van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie met een maximum bouwhoogte van 50 meter;
- d. voor het bouwen van zend- en sirenemasten met een maximum bouwhoogte van 50 meter;

De in dit artikel genoemde wijzigingsbevoegdheden worden uitsluitend toegepast onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 20 Algemene procedureregels

20.1 Procedureregels wijziging

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals bedoeld in deze regels, gelden de procedureregels zoals voorgeschreven in artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat:

- a. indien het een besluit op aanvraag betreft, burgemeester en wethouders de aanvrager zo nodig in de gelegenheid stellen te reageren op de naar voren gebrachte zienswijzen;
- b. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, het besluit tot het al dan niet vaststellen van de wijziging of uitwerking met redenen wordt omkleed;
- c. burgemeester en wethouders het besluit tot het al dan niet vaststellen van de wijziging of uitwerking bekend maken aan de aanvrager en eventuele indieners van zienswijzen.

Artikel 21 Overige regels

21.1 Parkeren

21.1.1 Parkeerregels algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en / of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw dan wel het onbebouwd terrein in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor:
 1. het parkeren van auto's;
 2. het stallen van fietsen.
- b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein, in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort respectievelijk op of onder het onbebouwde terrein waarvan het gebruik wordt gewijzigd.

21.1.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.1.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover aantoonbaar op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

21.1.3 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 21.1.1 en 21.1.2 wordt getoetst aan de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

21.2 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de oppervlakte van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in voorzieningen voor het bergen en/of in de bodem infiltreren van hemelwater afkomstig van bebouwing, bij voorkeur in combinatie met drainage.
- b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein, in, op, aan of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- c. de minimum bergingsopgave als bedoeld onder a bedraagt 0,02 m;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt voor vervangende nieuwbouw met een groter grondoppervlak dan de oorspronkelijke bebouwing de volgende bergingsopgave:
 1. tenminste 0,02 m voor het te bebouwen oppervlak dat gelijk is aan het voorheen bebouwde oppervlak;
 2. tenminste 0,04 m voor het ten opzichte van het voorheen bebouwde oppervlak aanvullend te bebouwen oppervlak.
- e. de onder a bedoelde berging of infiltratie van hemelwater dient het (teveel aan) water af te voeren op een voorziening voor de ontvangst van hemelwater in het openbaar toegankelijk gebied;
- f. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk is.

21.3 Geluidzoneringsplichtige inrichtingen

De vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen op gronden die niet zijn gelegen op een gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder en voor zover dit in de regels van de betreffende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is uitgesloten, is niet toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

22.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

22.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 22.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

22.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 22.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.2 Overgangsrecht gebruik

22.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

22.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 22.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

22.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 22.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

22.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 22.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

22.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Schuttersveld".

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging