

Boulevard 1945 324-326

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1 Inleiding		5
1.1 Aanleiding bestemmingsplan		5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied		5
1.3 Geldende juridische regelingen		5
1.4 Wettelijk kader		7
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure		7
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader		10
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk		10
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	10	
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid		13
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving		16
3.1 Ruimtelijke structuur		16
3.2 Functionele structuur		16
3.3 Cultuurhistorie		16
3.4 Verkeer en parkeren		17
3.5 Groenstructuur, ecologie, landschapswaarden, en water		18
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving		19
4.1 Algemeen		19
4.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro)		19
4.3 Stedenbouwkundig plan		21
4.4 Cultuurhistorie en het plan voor de verbouw van het voormalige postkantoor tot de nieuwe bioscoop		30
4.5 Welstand en beeldkwaliteit	31	
4.6 Duurzaamheid		32
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten		35
5.1 Milieu		35
5.2 Water		41
5.3 Natuur		42
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet		47
6.1 Algemeen		47
6.2 Indeling planregels		47
6.3 Beschrijving van het plan		48
6.4 Handhaving		52
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid		53
Bijlagen toelichting		55
Bijlage 1 Stedenbouwkundige verkenning Vue Enschede Barcode Architects (2016)		56
Bijlage 2 Marktonderzoek bioscoop en horeca LAgrou b.v. d.d. 17 maart 2017		57
Bijlage 3 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling BJZ.NU d.d. 3 juli 2018		58
Bijlage 4 Verkennend Milieukundig Bodemonderzoek Sigma Bouw & Milieu 17 mei 2018		59
Bijlage 5 Cultuurhistorische onderbouwing locatie voormalig postkantoor Boulevard 1945 324-326		60
Bijlage 6 Notitie Monumentale Waarde Het Postkantoor - Enschede" (Explorius 12 juli 2018)		61
Bijlage 7 Gemeentelijk monument Boulevard 1945 324-326. Rapportage monumentencommissie		62
Bijlage 8 Quickscan Natuurwaardenonderzoek Natuurbank Overijssel 26 juni 2017		63
Bijlage 9 Vue Enschede. Zonstudie van Barcode Architects d.d. 24 juli 2018		64
Bijlage 10 Akoestisch onderzoek bioscoop Boulevard 1945 te Enschede Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering 10 oktober 2018		65

Regels			67
Hoofdstuk 1	Inleidende regels		68
Artikel 1	Begrippen		68
Artikel 2	Wijze van meten		74
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels		76
Artikel 3	Cultuur en ontspanning - Bioscoop		76
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied		81
Hoofdstuk 3	Algemene regels		83
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel		83
Artikel 6	Algemene bouwregels		84
Artikel 7	Algemene gebruiksregels		85
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	86	
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	87	
Artikel 10	Algemene procedureregels	88	
Artikel 11	Overige regels	89	
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels		90
Artikel 12	Overgangsrecht		90
Artikel 13	Slotregel	91	
Bijlagen regels			93
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging		94
Bijlage 2	Categorie indeling horecabedrijven Binnenstad		95
Bijlage 3	Plafondhoogten benedenverdiepingen		96
Vaststellingsbesluit (p.m.)			97

Toelichting

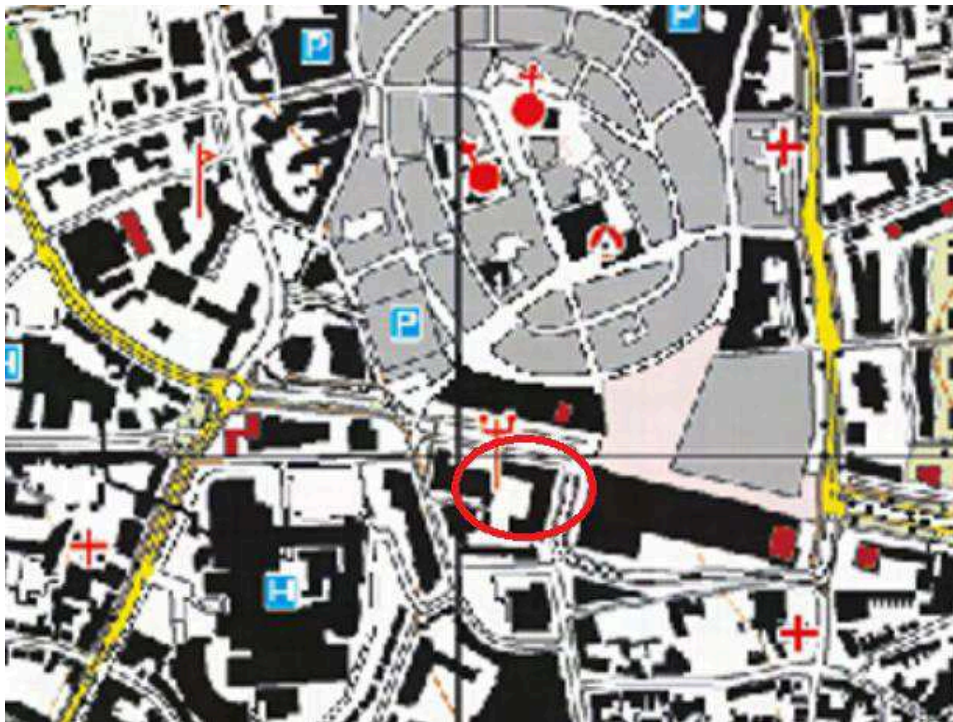
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “**Boulevard 1945 324-326**” heeft als doel de bestemming van de binnen het plangebied gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen. Het gebouw van het voormalige postkantoor zal worden verbouwd en uitgebreid tot een bioscoop, met horecavoorzieningen, en detailhandel. Deze functies passen goed op die locatie en sluiten aan bij de visie van de binnenstad van Enschede.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan “**Boulevard 1945 324-326**” betrekking heeft wordt globaal begrensd door de Boulevard 1945 in het noorden, de Beltstraat in het oosten, de Kuipersdijk in het westen, en de Burgemeester Edo Bergsmalaan in het zuiden, en ligt in het stadsdeel Centrum. Het plangebied betreft het grootste gedeelte van het perceel van het voormalige postkantoor, en is kadastraal bekend als gemeente Enschede, sectie B, nr. 8071.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

Vigerende Bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Binnenstad 2016", dat op 17 juli 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede, en dat daarna na een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk in werking is getreden.

De gronden hebben de bestemming "Gemengd - 2". Hierin is volgens de bestemmingsomschrijving mogelijk:

- wonen, alleen op de verdiepingen;
- publieksgerichte dienstverlening;
- horeca, in de categorieën 2a; 2b; en 3a van de bij de Regels van het bestemmingsplan behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad;
- maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in de categorieën A en B uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij de regels van het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging;
- daar waar dit is aangegeven, ook detailhandel, op de begane grond en in de kelder.
- daar waar dit is aangegeven met de aanduiding 'kantoor' is zakelijke dienstverlening toegestaan.
- daar waar dit is aangegeven met de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen' zijn maatschappelijke voorzieningen tevens op de verdiepingen toegestaan.

Volgens de bouwregels mag de hoogte van de bebouwing aan de kant van de Boulevard 1945 22 meter bedragen. Het maximum van de hoogte van de bebouwing aan de zuidwestzijde, grenzend aan de woonbestemming, bedraagt echter 12 meter.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Binnenstad 2016 met de plaats van het voormalige postkantoor daarop aangegeven

Publieksgerichte dienstverlening is volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan "Binnenstad 2016": "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, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel, makelaar, bankfiliaal, kopieerwinkel, postkantoor, afhaalpunten (van goederen), en internetcafé, met uitzondering van seksinrichtingen." Hier viel het vroegere postkantoor ook onder, maar hieronder vallen geen bioscopen.

Maatschappelijke voorzieningen volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan "Binnenstad 2016" zijn: "educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals de in bijlage 1 van deze regels onder de hoofdgroep 'Maatschappelijk' genoemde voorzieningen." Hieronder vallen

ook geen bioscopen.

De conclusie luidt, dat de gewenste functie van 'bioscoop', hetgeen de hoofdfunctie is van het nieuwe plan voor de locatie van het voormalige postkantoor, niet toegestaan is volgens de huidige bestemming(en). Bovendien past de bebouwing volgens het nieuwe bouwplan niet binnen de huidige bouwvlakken. Om deze redenen is er een (partiële) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om het ingediende plan voor de realisering van een bioscoop met horecavoorzieningen (en beperkte detailhandelsvoorzieningen) te kunnen realiseren.

Vorbereidingsbesluiten

Er gelden voor het plangebied het voorbereidingsbesluit "Kwalitatief sturen op appartementen 2018". Dit voorbereidingsbesluit heeft echter geen consequenties voor het plan voor de onderhavige bioscoop met de aanvullende voorzieningen.

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 in artikel 3.1, lid 1 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 het 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 een m.e.r.-beoordeling, of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen voor wat betreft lucht, bodem, en/of geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van de gemeente, de provincie en het Rijk een rol speelt bij het onderhavige plan.

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). Alle bestemmingsplannen in Nederland worden gepubliceerd op de website ruimtelijkeplannen.nl.

Kosten

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

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Inloopbijeenkomst

Op 4 juni 2018 heeft Explorius B.V. een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. Tijdens de bijeenkomst hebben een aantal omwonenden met name hun zorg geuit over het parkeren van bezoekers na 19 uur 's avonds en op donderdag na 21 uur (als parkeren op maaiveld gratis is voor bezoekers). Deze zorg is niet specifiek gebonden aan de komst van de bioscoop maar betreft ook verkeer en parkeren naar aanleiding van de komst van het MST (personeel) en van de ontwikkelingen op de Kop Boulevard. Afgesproken is om vanuit de gemeente verder in gesprek te gaan met deze bewoners.

Adviezen

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

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "**Boulevard 1945 324-326**" is het erkende wijkorgaan Zuid-Oost Enschede actief.

De Wijkraad Zuid-Oost Enschede is gevraagd schriftelijk advies uit te brengen. Dit advies is ontvangen per e-mailbericht d.d. 14 september 2018. De wijkraad is enthousiast over het project, omdat het zonde is als zo'n mooi pand lange tijd niet benut wordt. Ook een ontwikkeling als een bioscoop, een grote publiekstrekker, ziet de wijkraad als positief. Het advies van de wijkraad luidt verder als volgt:

"Wel zal het project impact hebben op het verkeer op de al vreselijk drukke Kuipersdijk. Wij verwachten dat veel mensen fietsend, lopend of met het openbaar vervoer zullen komen, maar waarschijnlijk zal een aanzienlijk deel toch met de auto komen. Mensen kennende zullen er veel van mening zijn dat het geld beter besteed is aan een bak popcorn in plaats van parkeergeld. We verwachten dus een toename van de parkeerproblematiek in het gebied ten zuiden van de locatie waar het parkeren na sluitingstijd van de winkels gratis is. Verlenging van de tijd van betaald parkeren ligt dus voor de hand. Naar onze mening moet in het gebied (straten en omtrek nader te bepalen) te zijner tijd zeker een enquête komen volgens de bekende systematiek, om te peilen wat de bewoners daarvan vinden.

We hadden enkele vraagtekens bij de nieuwe hoogbouw. De gestelde 20 meter hoogte is best hoog en wij hadden daardoor bedenkingen bij de schaduwwerking van het blok op de appartementen ten westen. De zonstudie geeft echter aan dat de bebouwing slechts beperkte gevolgen heeft. Onze bezwaren over deze hoogte zijn op basis hiervan nu van tafel."

Verder is d.d. 18 september 2018 het concept van het bestemmingsplan besproken in een vergadering van de Werkgroep Integrale Planning en Verkeer (IP&V) waarbij ook vertegenwoordigers van de Wijkraad Binnensingelgebied en van de Wijkraad Centrum aanwezig waren. Ook in deze bijeenkomst werden bedenkingen geuit over eventueel te verwachten parkeerproblemen en over de verkeersafwikkeling. Afgesproken is om de omwonenden op dit punt verder bij de planontwikkeling te betrekken.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of van het Rijk. Dit laatste is met het onderhavige bestemmingsplan niet het geval.

Procedure

Voorankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen om 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: "Boulevard 1945 324-326" in voorbereiding te nemen op 30 mei 2018 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 volgens Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) 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 Nederlandse Staatscourant en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs 'elektronische weg', dus op internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan "**Boulevard 1945 324-326**" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op woensdag 7 november 2018 gepubliceerd in het blad "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in de Nederlandse Staatscourant. Daarna heeft het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Tijdens de inzageperiode zijn geen zienswijzen ingediend.

Rechtsbescherming

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

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De basis voor de juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en in het Besluit ruimtelijke ordening (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, in voorkomende gevallen, bestemmingsplannen moeten voldoen. Binnen drie jaar moet het onderwerp in de voorkomende gevallen zijn opgenomen in een bestemmingsplan.

2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Het rijksbeleid kent geen specifiek beleid voor deze locatie en voor de functies (bioscoop, horeca, en detailhandel) die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, behalve dat er een toetsing dient plaats te vinden aan de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.6, lid 2 t/m 4 de hiervoor genoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hieraan moet door de gemeente worden getoetst bij dit plan, omdat het plan een stedelijke ontwikkeling betreft waarvan dient te worden aangetoond dat er behoefte aan is. Zie hiervoor verder Hoofdstuk 4, Paragraaf 4.2 van deze Toelichting.

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 in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel een herziening van de visie en verordening vastgesteld en op 1 mei 2017 zijn deze in werking getreden.

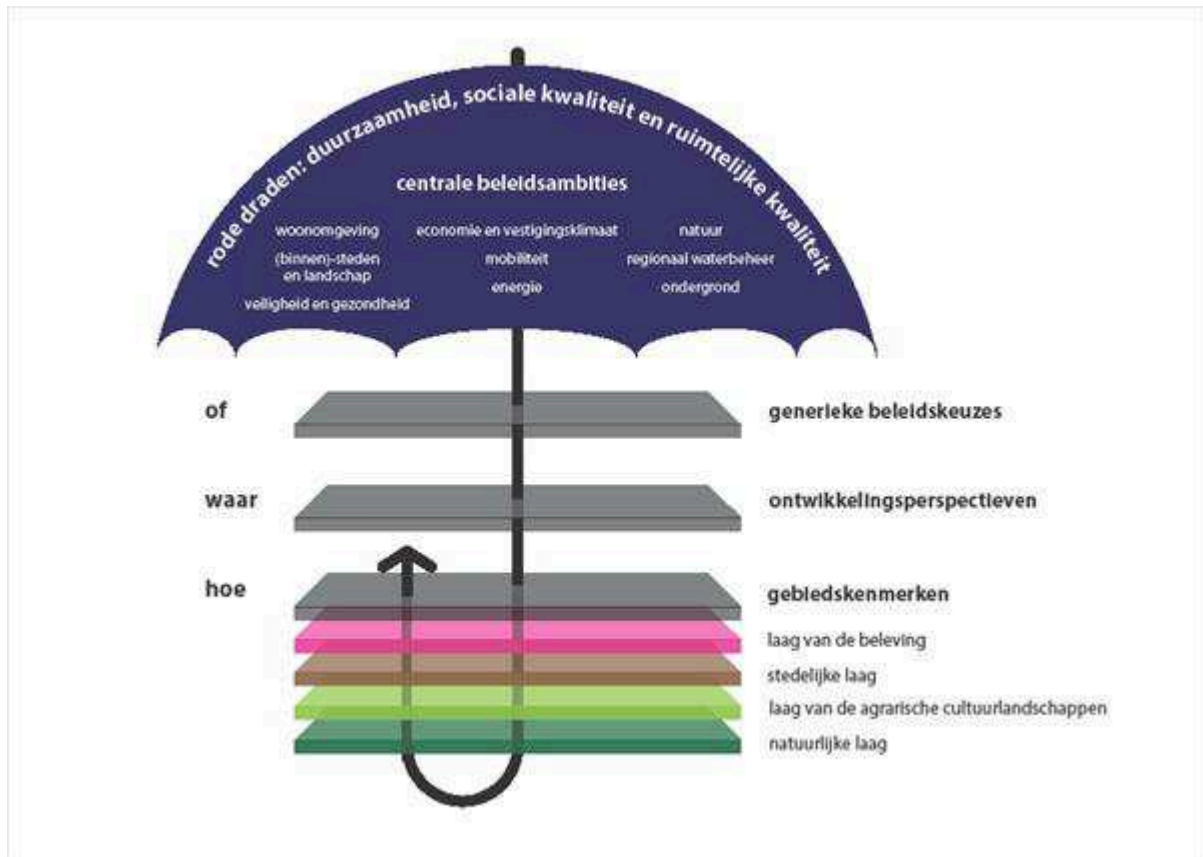
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor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

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

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



Afbeelding 2.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie afgebeeld

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

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

Ontwikkelperspectieven (waar)

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

Gebiedskennmerken (hoe)

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

Toetsing van het plan aan het beleid volgens de Omgevingsvisie

Het plangebied ligt in het centrum van Enschede. De gebiedskenmerken van het plangebied volgens de Omgevingsvisie is "Historische centra, binnensteden". De verschillende gebiedskenmerken hebben dan ook betrekking op de centrumfunctie van het gebied, zoals met name de historische binnenstad (zie onderstaande Afbeelding 2.2).



Afbeelding 2.2: Gebiedskenmerken Stedelijke Laag

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 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.

De Omgevingsverordening staat een ontwikkeling als de nieuwe bioscoop (met aanvullende voorzieningen als horeca en detailhandel) in het centrumgebied van Enschede op geen enkele manier in de weg.

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

Er is geen beleid in de Omgevingsvisie van de provincie verwoord en in de Omgevingsverordening opgenomen die de ruimtelijke ontwikkeling van een bioscoop en aanverwante functies aan de Boulevard te Enschede in de weg staan.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling waarbij een bioscoop, met horeca en beperkte detailhandel worden mogelijk gemaakt in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

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

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

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

De ruimtelijk relevante aspecten van de hoofdlijnen en beleidsdoelstellingen in de Toekomstvisie zijn verder uitgewerkt in de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, die op 22 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (Binnenstadsvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, de "Binnenstadsvisie" inclusief de "Mobiliteitsvisie", ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in Paragraaf 2.3.4. 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 het 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 2.3: Het 'RaR kompas'

2.3.4 Structuurvisies

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

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

Structuurvisie Enschede

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

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en voor de 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 landschapsplekken 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 Binnenstadvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

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

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

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

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

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

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

Woonvisie

Op 12 maart 2012 is de Woonvisie Enschede 2025 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. Met betrekking tot het plan "Boulevard 1945 324-326" worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Ook zijn er geen bestaande woningen in het plangebied aanwezig. Hoewel het vigerende bestemmingsplan wel woningen boven de begane grondlaag toestond, waren er feitelijk geen woningen aanwezig in het plangebied. De Woonvisie is daarom niet of van minder belang voor het onderhavige bestemmingsplan.

Detailhandelsstructuurvisie

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

Binnenstadvisie

In de Binnenstadvisie is sprake van twee grote deelgebieden in de Binnenstad, de 'Binnenstadsvloer' en de 'Stadsweide'. De 'Binnenstadsvloer' betreft de 'eigenlijke' binnenstad en is een gebied met hoofdzakelijk een horeca- en detailhandelsconcentratie, met wonen boven de winkels. 'Stadsweide' wordt de groene tegenhanger van de nogal stenige 'Binnenstadsvloer', met stedelijke functies in een sterk groene setting.

De oude kern, 'het Ei', is en blijft het hart van de stad. Hier ligt de nadruk op recreatief winkelen en uitgaan. Intimiteit, kleinschaligheid en monumentaliteit zijn belangrijk in de bestaande binnenstad. Om dat zo te houden wordt verder gewerkt aan wonen boven winkels en versterking van binnenstadsstraatjes als Walstraat, Zuiderhagen en Pijpenstraat.

Verder wordt in de Binnenstadvisie de ambitie uitgesproken dat nieuwe panden zoveel mogelijk met een hoge plafondhoogte op de begane grond moeten worden gerealiseerd. Dit om gebouwen zoveel mogelijk multifunctioneel bruikbaar te maken, zodat in de toekomst nieuwe stedelijke functies in de Binnenstad kunnen landen zonder dat daarvoor altijd eerst ingrijpende verbouwingen noodzakelijk zijn. Deze ambitie is op 22 juni 2009 ook door de gemeenteraad uitgesproken in een aangenomen motie die ertoe strekt dat in de Binnenstad de begane grondlaag van nieuwe gebouwen tenminste 4,75 meter hoog dient te zijn.

Structuurvisie cultuurhistorie "Wat maakt Enschede? Bouwen aan de cultuurhistorische identiteit van Enschede"

Op 8 december 2014 is de structuurvisie cultuurhistorie "Wat maakt Enschede? Bouwen aan de cultuurhistorische identiteit van Enschede" vastgesteld. Hierbij is ook de "Cultuurhistorische Beleidskaart Enschede" vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid voor het bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen omgaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt onder cultuurhistorisch erfgoed verstaan: alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en structuren in de gemeente Enschede, met uitzondering van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en archeologische waarden. Voor monumenten en archeologische waarden is reeds in afzonderlijke gemeentelijke beleidskaders vastgelegd hoe daarmee dient te worden omgegaan in het kader van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen. Bovendien zijn hiervoor in de Erfgoedwet regels gesteld.

De Cultuurhistorische beleidskaart is later uitgewerkt in de beleidsregel cultuurhistorie die is gekoppeld aan het (paraplu-)bestemmingsplan "Cultuurhistorie" (vastgesteld 6 februari 2017). In dit bestemmingsplan "Cultuurhistorie" zijn bepaalde gebouwen/percelen aangewezen als "karakteristiek" en andere percelen als "cultuurhistorisch attentiegebied". Het gebouw van het voormalige postkantoor Boulevard 1945 324-326 is een gemeentelijk monument.

Structuurvisie Externe Veiligheid

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

2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten "Toekomstvisie, Stedelijke Koers" en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Boulevard 1945 324-326" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd. De centrumfuncties die het plan mogelijk maakt passen binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Daarbij zal voornamelijk worden ingegaan op de huidige ruimtelijke structuur met een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken en buurtkarakteristieken. Doel is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen in de wijk of buurt kunnen worden getoetst.

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

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het hart van de binnenstad van Enschede. Het pand waarin de nieuwe functie voor een bioscoop zal worden gerealiseerd, volgens het ingediende plan, is gelegen aan de Boulevard 1945 nrs. 324-326. Het projectgebied is gelegen binnen de 'centrumring', direct aangrenzend aan de binnenstad. De Boulevard 1945 is in de binnenstad een belangrijke hoofdstructuur.

Het pand is gelegen aan de Boulevard 1945, op de hoek van de Boulevard 1945 en de Kuipersdijk. Verder is aan de overkant van de Kuipersdijk het grootste plein van de gemeente Enschede aanwezig, het H.J. van Heekplein. De ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de binnenstad is groot. Langs de Boulevard 1945 zijn belangrijke gebouwen van de Enschedese binnenstad gelegen. Zo is er aan de overzijde van het pand Boulevard 1945 nrs. 324-326 het gebouw van de voormalige Bijenkorf, de tegenwoordige Primark, gelegen, op de hoek van het H.J. van Heekplein en de Boulevard 1945. Aan de overzijde van de Kuipersdijk bevindt zich het gebouw van de voormalige V&D (heden Hudson's Bay).

In de onmiddellijke omgeving van het project Boulevard 1945 nrs. 324-326 wordt het project Kop Boulevard ontwikkeld, ten westen van het plangebied. Dat plan Kop Boulevard bestaat uit 550 appartementen, beperkte horeca en detailhandel op de begane grond en een parkeergarage. Het plan voor de bioscoop in het project Boulevard 1945 nrs. 324-326 sluit aan op de plannen van het project Kop Boulevard.

Verder wordt in de nabijheid van het project het Project Ariënsplein ontwikkeld. Dit betreft het hergebruik van het voormalige ziekenhuis van 55.000 m² voor de functies leren, werken en wonen met ondersteunende horeca, detailhandel en maatschappelijke functies.

3.2 Functionele structuur

In deze Paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de bestaande functies in het plangebied (eventueel per te onderscheiden deelgebieden).

De volgende functies zijn op dit moment in het plangebied aanwezig:

De belangrijkste functie van het gebouw aan de Boulevard 1945 nrs. 324-326 is dat het een voormalig postkantoor betreft, dit betreft de functie maatschappelijk voorzieningen, ten behoeve van een postkantoor en dergelijke. Verder waren tot voor kort in het gebouw de kantoren van de woningstichting Domein, aanwezig. Verder was er, waar dat was aangegeven, detailhandel op de begane grond en in de kelder aanwezig.

Tegenover het voormalige postkantoor, aan de andere zijde van de Boulevard 1945, bevindt zich het Casino, dat de bestemming 'Cultuur en ontspanning' heeft, een bestemming die in principe ook goed past bij een bioscoop.

In de onmiddellijke omgeving van het project Boulevard 1945 nrs. 324-326 wordt het project Kop Boulevard ontwikkeld. Dit is vooral een woningbouwproject met beperkte horeca en detailhandel op de begane grond en een parkeergarage. Het plan voor de bioscoop in het project Boulevard 1945 nrs 324-326 sluit aan op de plannen van het project Kop Boulevard, ook in die zin dat het beide stedelijke ontwikkelingsprojecten betreffen.

3.3 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Het gebied waar het voormalige postkantoor zich bevindt, ligt ten zuidwesten van het centrum van Enschede en wordt globaal begrensd door de Kuipersdijk, de Boulevard 1945, de Emmasingel, en de Varvingsingel. Het gebied heeft over het algemeen een lagere attentiewaarde voor de cultuurhistorische waarden dan het centrum van de stad en de oostelijk aangrenzende wijk(en). In dit gebied zijn echter verschillende gemeentelijke en rijksmonumenten en panden met een (hoge) cultuurhistorische attentiewaarde gelegen.

Historische ontwikkeling

Vanuit het centrum van Enschede lopen diverse historische verbindingswegen naar plaatsen en buurtschappen in de omgeving. Deze radiale wegen (veelal genoemd naar de plaats waar ze heen voeren: Haaksbergerstraat, Gronausestraat) bepalen nog steeds de stedenbouwkundige structuur van de stad. De Kuipersdijk, waaraan het voormalige postkantoor is gelegen, is zo'n radiaal. Begin 1900 begint de verdichting met bebouwing langs de radialen. Veel bebouwing langs de Kuipersdijk dateert uit die tijd. In de periode tot aan de Tweede wereldoorlog groeide het inwonertal van de stad in hoog tempo en werd de ruimte tussen de radialen bebouwd met een mengeling van woningbouw, bedrijven en voorzieningen zoals kerken en scholen. Aangezien de radiale verbindingswegen een belangrijke vervoersfunctie hadden en veelal nog hebben, vestigden zich daarlangs van oudsher veel winkels. De radialen werden met elkaar verbonden door twee ringen: de centrumring, de rondweg om het oude stadshart, en de singelring, die het grootste deel van het naoorlogse stad omringt.

Na de Tweede Wereldoorlog werd de Boulevard 1945 bedacht als noodzakelijke ingreep om de stedelijke ontwikkeling van Enschede richting het jaar 2000 in goede banen te leiden. Een hoofdrijbaan met vier stroken, voorzien van rijk beboomde parallelwegen en omzoomd door 'elementen van grootstedse allure', alsmede middelhoge gebouwen met arcaden voor flanerende voetgangers. De Boulevard werd aangelegd tussen 1955 en 1961. De parallelwegen werden echter in hoofdzaak parkeerterrein, voetgangers ontbraken, en vooral ook als gevolg van de teloorgang van de textielindustrie veranderde de bebouwing. Met de vestiging van het warehouse Vroom & Dreesmann werd het winkelcentrum in twee delen gedeeld. Door de aanleg van de Boulevard ontstond een nieuw Van Heekplein voor de warenmarkt, maar ook onmisbaar ten behoeve van een parkeerterrein.

De boulevard is geen ononderbroken verkeerskundige hoofdstructuur meer, maar is nu in fragmenten aanwezig in de stad.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat als het nieuwe stadshart van Enschede wordt omschreven, het is een voorzieningencentrum voor de hele regio. Het nieuwe stadshart vormt nog geen duidelijke eenheid. Het gebied wordt bijeengehouden door een verzameling grote, moderne gebouwen die in compositie en in architectuur verschillen. Wat hen bindt, is hun grootstedse functie. De onderste lagen zijn gevuld met commerciële en publieke functies, zoals de bibliotheek, de Bijenkorf en V&D, Holland Casino, grote hotels, het busstation, het NS station en het stadskantoor.

Archeologisch erfgoed in het plangebied

Uit archeologisch vooronderzoek is gebleken dat het gehele plangebied grotendeels bebouwd is geweest (o.a. arbeidswoningen). Hierdoor is er vrijwel geen plaggendek (meer) aanwezig en zal de bodem sterk verstoord zijn. Op basis van het archeologisch vooronderzoek is door de regio-archeoloog geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor wat betreft archeologisch vervolgonderzoek. Mochten bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen dan geldt volgens de Erfgoedwet, artikel 5.10, een meldingsplicht.

Monumenten in het plangebied

Het voormalige postkantoor, dat op grond van dit bestemmingsplan zal worden verbouwd tot bioscoop, is een gemeentelijk monument. Op dit aspect wordt verder ingegaan in Paragraaf 4.4 van deze Toelichting op het bestemmingsplan.

3.4 Verkeer en parkeren

De huidige situatie met betrekking tot het verkeer en parkeren is als volgt. In de directe omgeving van het plangebied (binnen een straal van circa 200 meter) is een aantal grote publiekstrekkingen aanwezig. Dit betreffen:

- Het Holland Casino (met name 's avonds publiekstrekking);
- De Primark Enschede (overdag publiekstrekking);
- De Hudson's Bay (overdag publiekstrekking);
- De Decathlon in de Zuidmolen;
- Het MST;
- De markt op het Van Heekplein (elke dinsdag en zaterdag) en;

- Winkelcentrum De Klanderij. De deels overdekte passage kent bekende (H&M, Mediamarkt, Flying Tiger) en minder bekende winkelformules. In totaal gaat het om 30.000 m² vloeroppervlakte, verdeeld over circa 50 winkels. Het winkelcentrum is in 2003 volledig vernieuwd en trekt overdag publiek naar het gebied.

Bereikbaarheid per auto

De bezoekers van de functies zoals hierboven genoemd, worden geacht gebruik te maken van de openbare parkeergarages in deze hoek van de binnenstad. Deze garages zijn vanuit alle windrichtingen goed te benaderen waardoor het verkeer over de diverse invalswegen gespreid wordt. De locatie van het plangebied zelf is per auto minder goed bereikbaar.

Bereikbaar per openbaar vervoer

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich het busstation Enschede van Heekplein. Dit busstation heeft twee strips, elk voorzien van 3 halteplaatsen. Betrekkelijk veel buslijnen (twaalf) doen deze locatie aan. Het betreft alle stadslijnen als vijf buslijnen van en naar de omliggende plaatsen naar Enschede.

Bereikbaarheid overig

De locatie van het nieuwe bioscoopcomplex ligt op loopafstand (10 minuten) van het station en door de goede busontsluiting is het P+R terrein aan de Zuiderval een goed parkeeralternatief. Het afzetten van mensen bij de huidige locatie Boulevard 1945 nrs. 324-326 is toegestaan mits het om direct in en uitstappen gaat.

3.5 Groenstructuur, ecologie, landschapswaarden, en water

De groenstructuur van het plangebied in de huidige situatie is als volgt. Het gebouw van het voormalige postkantoor is niet in een groene omgeving aanwezig. Er is geen sprake van landschapswaarden. Er is geen oppervlaktewater in of in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Voor de ecologische waarden van het gebied wordt verwezen naar de resultaten van het ecologische onderzoek waarvan verslag wordt gedaan in Paragraaf 5.3 van deze Toelichting. Hierbij zal ook zorgvuldig rekening worden gehouden met de waterafvoer en de waterberging (zie hierover verder Paragraaf 5.2 van deze Toelichting).

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit Hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het nieuwe plan voor de verbouw en uitbreiding van het postkantoor naar een bioscoop gegeven. In de eerste plaats wordt in Paragraaf 4.2 een toets aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' gegeven. In Paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten van het plan. In Paragraaf 4.4 vindt een afweging plaats van de cultuurhistorische gegevens en van de cultuurhistorische aspecten in relatie tot het plan. In Paragraaf 4.5 wordt verslag gedaan van de (voorlopige) toets aan de gemeentelijke welstandsnota, en in Paragraaf 4.6 wordt tenslotte beschreven hoe in het plan met het aspect duurzaamheid wordt omgegaan.

4.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro)

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

Wanneer de stedelijke ontwikkeling die door een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt alleen betrekking heeft op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet, heeft het onderzoek naar de behoefte slechts tot doel om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening (voor dit laatste zie artikel 3.1.6, lid 4 Bro).

Indien het bestemmingsplan de betreffende stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting bij het bestemmingsplan ook een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Bijvoorbeeld onvoldoende mogelijkheden voor benutting van (geschikte) beschikbare gronden of voor herstructurering of transformatie. Het betreft bij het plan voor de bioscoop en aanverwante functies aan de Boulevard 1945 nrs. 324-326 een stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

'Stedelijke ontwikkeling'

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

Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie de uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3) is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie (zie uitspraak 201310222/1/R6) niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken.

Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingmogelijkheden. Ook wanneer er sprake is van 'saldering' (verplaatsing van een stedelijke ontwikkeling, zonder netto extra [planologisch] ruimtebeslag of waarbij bebouwing wordt gereduceerd, zoals de 'Ruimte voor Ruimte' regelingen) is er meestal geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. In de uitspraak 201608869/1/R3 geeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzicht op hoofdlijnen van alle relevante aspecten waaraan moet worden getoetst om te bepalen of sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro en zo ja, welke eisen er worden gesteld aan de beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Boulevard 1945 324-326"

In het bestemmingsplan "Boulevard 1945 324-326" wordt vooral mogelijk gemaakt dat het voormalige postkantoor met adres Boulevard 1945, nrs. 324-326 kan worden verbouwd tot een bioscoop (met horecavoorzieningen en met beperkte detailhandelsfuncties). Onderstaand wordt nagegaan of er daarbij sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. De ontwikkelingen, die als 'stedelijke ontwikkeling' moeten worden aangemerkt, worden vervolgens getoetst aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'.

In het kader van de onderbouwing van het plan in het kader van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is er een marktonderzoek verricht. Het rapport dat is opgesteld naar aanleiding van dit onderzoek wordt hieronder beschreven.

4.2.1 Marktonderzoek bioscoop en horeca gemeente Enschede

In het kader van de ontwikkelingen voor de voorgenomen verbouw van het voormalige postkantoor aan de Boulevard 1945 nrs. 324-326 is een marktonderzoek verricht door de LAGroup bv te Amsterdam. Het onderzoek is verwoord in het rapport van 17 maart 2017.

De ontwikkelaar Explorius Vastgoedontwikkeling B.V. heeft plannen om in het voormalige postkantoor aan de Boulevard 1945, grenzend aan de binnenstad, een bioscoop met autonome horeca en kantoren te vestigen.

Het onderzoek geeft antwoord op de volgende twee vragen:

1. Is er marktruimte voor een bioscoop met circa 1.500 stoelen, rekening houdend met de bestaande bioscoopvoorzieningen in Enschede en omliggende steden die in het marktgebied van de geplande bioscoop liggen? Hierbij ligt ook uitdrukkelijk het verzoek om duidelijk te maken hoe groot het marktgebied is en hoe deze is bepaald.
2. Is er marktruimte voor 1.000 m² autonome horeca, rekening houdend met de bestaande horeca in de binnenstad van Enschede?

De planonderdelen bestaan uit de hieronder beschreven onderdelen:

1. Een Vue bioscoop

De bioscoop zal over 10 goed geoutilleerde zalen beschikken (de 10 zalen zijn ontleend aan het voorlopige plan; volgens het definitieve plan zullen er 9 bioscoopzalen worden gerealiseerd), met in totaal goed voor een capaciteit van 1500 stoelen (volgens het definitieve plan zullen er 1232 bioscoopstoelen worden gerealiseerd). Het totale metrage van de bioscoop zal worden geëxploiteerd door bioscoop keten Vue. Het bedrijf maakt onderdeel uit van het bioscoopconcern Vue International. In de programmering zal de nadruk op het 'mainstream'-bioscoop aanbod komen te liggen.

2. Een horecabedrijf

Het betreft een autonoom functionerende horeca. De horeca zal grootschalig opgezet worden met een totaal oppervlakte van 1.000 m² b.v.o. Beoogd wordt de voorziening van vroeg tot laat open te stellen. Er zal worden gewerkt met een uitgebreide dag- en dinerkaart en een barkaart. De horeca heeft een eigen entree en uitstraling, maar zal ook binnendoor te bereiken zijn via Vue Enschede. Als referentie voor de horeca in/bij Vue Enschede worden onder andere genoemd Grand Café Het Postkantoor in Hoogeveen, gelegen naast de Vue bioscoop in Hoogeveen, en Fellini, de horeca bij Wolff Cineast te Enschede.

Conclusies van het onderzoek

Ad 1. Samenvattende conclusies bioscoop

In het onderzoeksrapport wordt het volgende geconcludeerd:

Bioscoopaanbod Enschede momenteel kleiner dan vergelijkingsgemeenten, maar na realisatie Vue van bovengemiddelde stoelomvang

De realisatie van Vue Enschede zorgt voor een groter dan gemiddelde groei van het bioscoopaanbod in de regio Enschede ten opzichte van de vergelijkingsgebieden. Met 1.500 extra stoelen gaat het stoelaanbod in de regio - gerelateerd aan het aantal inwoners - van 15% achterstand naar 10% voorsprong op het niveau van negen vergelijkingsregio's.

Vershil in omvang stoelen bioscoop niet significant

Op regioniveau bezien is het de vraag in hoeverre een verschil van 10% in stoeldichtheid significant te noemen is. Tussen de verschillende Nederlandse gemeenten en regio's zitten aanzienlijke verschillen qua bioscoopaanbod c.q. stoeldichtheid. Het gemiddelde is een theoretische uitkomst, de resultante van door lokale omstandigheden bepaalde lage en hoge scores. In die zin kan 10% verschil niet direct als bijzonder worden beschouwd.

Zalenaanbod regio Enschede conform vergelijkingsgebieden

Met betrekking tot het aantal zalen, dat zeer belangrijk is voor de diversiteit van het filmaanbod, komt de regio Enschede minder dan 1% uit boven het gemiddelde van de vergelijkingsgebieden. Dit verschil is verwaarloosbaar.

Komst tweede multiplex-bioscoop positief voor de stad

De analyses in het rapport laten zien dat vernieuwend bioscoopaanbod een gunstig effect heeft op de animo, het aantal keren dat bewoners per jaar naar de bioscoop gaan. Dat komt - specifiek bij multiplex-bioscopen

(bioscopen met een groot aantal bioscoopzalen) - door de toegenomen filmkeuze vanwege het grote aantal doeken in bioscopen en door de veelal betere kwaliteit ten opzichte van het bestaande aanbod. Maar dat effect is bij de komst van een tweede of derde multiplex-bioscoop significant kleiner dan bij een eerste multiplex-bioscoop. De effecten verschillen per stad, afhankelijk van de kwaliteit van het aanbod voor de uitbreiding en de ketenkracht van de nieuwe multiplex-bioscoop.

820.000 tot 920.000 toekomstige bioscoopbezoeken - Vue boort latente markt aan

Voor Enschede zou een stijging van de *animo* na de komst van Vue, in dezelfde verhouding als bij vergelijkingssteden, leiden tot 820.000 bioscoopbezoeken op jaarbasis, dat is 160.000 meer bezoeken dan in 2016. Indien de *stoelbezetting* in Enschede zich in dezelfde verhouding zou ontwikkelen als in de vergelijkingssteden, leidt dat tot 920.000 bioscoopbezoeken op jaarbasis, dat is 260.000 bezoeken meer dan momenteel.

Ligging centraal in de stad kan impuls geven aan bezoekfrequentie

In het huidige bioscoop-'landschap' in Enschede ontbreekt het nog aan een multiplex-bioscoop met een mainstream-programmering in de stad zelf. Een deel van het potentiële bioscooppubliek zal minder snel te verleiden zijn om af te reizen naar het buiten de stad gelegen Kinopolis. De huidige bioscopen in de stad hebben een relatief beperkt aantal filmvertoningen en tonen maar ten dele een mainstream programmering. In die zin zal Vue Enschede een niche invullen. Dit zal naar verwachting een impuls geven aan de *animo*. De nieuwe Vue-bioscoop zal daarmee in een regionale behoefte voorzien.

Ad 2. Samenvattende conclusies horeca

In het onderzoeksrapport wordt het volgende geconcludeerd:

- Het aanbod in de omgeving van de planlocatie is van redelijke, maar niet grote omvang. Zeker als bedacht wordt dat de passantenstromen in het gebied al relatief hoog zullen zijn en met de toevoeging van de Vue bioscoop nog verder zullen toenemen. Vanuit de planlocatie bezien lijkt er dan ook geen belemmering voor uitbreiding van het horeca-aanbod. Het is goed denkbaar dat het horecaplan zelfs een positieve impuls aan het gebied geeft.
- Voor de Enschedese horeca markt geldt dat Enschede in vergelijking met andere gemeenten wat meer cafés en daarop gelijkende bedrijven heeft (in verkoopvloeroppervlakte gemeten). Het aanbod aan restaurants (gemeten in vloeroppervlakte) blijft daarentegen flink achter bij het gemiddelde aanbod in de vergelijkingsgemeenten. Dit ondanks een wat snellere dan gemiddelde groei in zowel de dranken- als restaurant sector in Enschede.
- Na realisatie van het horecaplan bij de Vue-bioscoop zal het aanbod in de restaurantsector (waartoe het plan kan worden gerekend) iets toenemen. Desalnietemin blijft het aanbod in Enschede - afgezet tegen het inwonertal - nog beduidend onder het gemiddelde aanbod in vergelijkingsgemeenten. Er is nog sprake van voldoende marktruimte om het horecaplan bij de Vue-bioscoop te realiseren. Ook voor andere, toekomstige, plannen zou er theoretisch gezien nog ruimte moeten zijn.
- Bovendien is het goed mogelijk dat de horeca een vraag verhogend effect zal hebben. Dit als gevolg van het ogenschijnlijk kwalitatief goede plan en door de - voor Enschede - nieuwe koppeling daarvan aan een multiplex-bioscoop.

Voor het onderzoeksrapport "Marktonderzoek bioscoop en horeca gemeente Enschede" opgesteld door LAgroun b.v. van 17 maart 2017 (2016-084 RP 03) zie Bijlage 2 bij deze Toelichting.

Van belang is dat het bovenbeschreven onderzoek is uitgevoerd op basis van het eerste ontwerp, waarbij werd uitgegaan van 1.500 stoelen en 10 zalen. Het definitieve ontwerp - waarop het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd - gaat uit van 9 zalen en van maximaal 1.232 stoelen.

4.3 Stedenbouwkundig plan

4.3.1 Stedenbouwkundige onderbouw

In deze paragraaf wordt ingegaan op de toekomstige ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdopzet en invulling van de nieuwe ontwikkeling:

- a. ruimtelijk-stedenbouwkundige onderbouw;
- b. verkeer, bereikbaarheid en parkeren;
- c. groen, oppervlaktewater, ecologie en openbare ruimte.

Het voormalige postkantoor aan de Boulevard 1945 staat op dit moment leeg. Het pand is aangekocht. Hier komt

een bioscoop geëxploiteerd door Vue, inclusief horeca en beperkte detailhandel. De initiatiefnemers zijn voornemens het postkantoor te verbouwen naar een stadsbioscoop met 9 zalen. Naast de bioscoop met 1.232 bioscoopstoelen zal een deel van het pand worden gebruikt ten behoeve van horeca (1.000 m²) en detailhandel (500 m²). De kantoorfunctie, die zich in de zuidoostelijke vleugel van het gebouw bevindt, blijft ongewijzigd en is om die reden ook buiten de onderhavige herziening van het bestemmingsplan gelaten.



Afbeelding 4.1: Locatie van het plangebied en de vigerende bestemmingen van het plangebied (tekening rechts)

Huidige bestemming(en)

De gronden liggen in het bestemmingsplan Binnenstad 2016 en hebben de huidige bestemming 'Gemengd – 2'. Hier is toegestaan:

- wonen, alleen op de verdiepingen;
- publieksgerichte dienstverlening;
- horeca, in categorieën 2a (café), 2b (restaurant) en 3a (drank- en maaltijdverstrekking);
- maatschappelijke voorzieningen (openbare functie, zoals school, apotheek e.d.).

Deze functies zijn overal toegestaan. Daarnaast zijn andere functies toegestaan daar waar dat op de kaart is aangegeven. In de afbeelding hierboven zijn de verschillende bouwvlakken genummerd. De volgende functies zijn daar mogelijk:

- detailhandel: 1, 2 en 3;
- kantoor: 1;
- maatschappelijk, ook op de verdiepingen: 1
- in de regels is daar nog aan toegevoegd dat het verkoopvloeroppervlak van detailhandel uitsluitend is toegestaan op de begane grond en in een eventueel aanwezige kelderverdieping.



Afbeelding 4.2: Foto van het bestaande gebouw, het voormalige postkantoor

Nieuwe bestemming(en)

Door LAGroup B.V. is een marktonderzoek gedaan naar exploitatiemogelijkheid van een bioscoop (zie Paragraaf 4.2.1).

Uitgangspunten van het onderzoek waren:

- 10 zalen;
- 1.500 stoelen.

In het definitieve plan wordt uitgegaan van:

- 9 zalen;
- 1.232 stoelen.

Deze 1.232 stoelen zijn ook in de Regels als een maximum opgenomen.

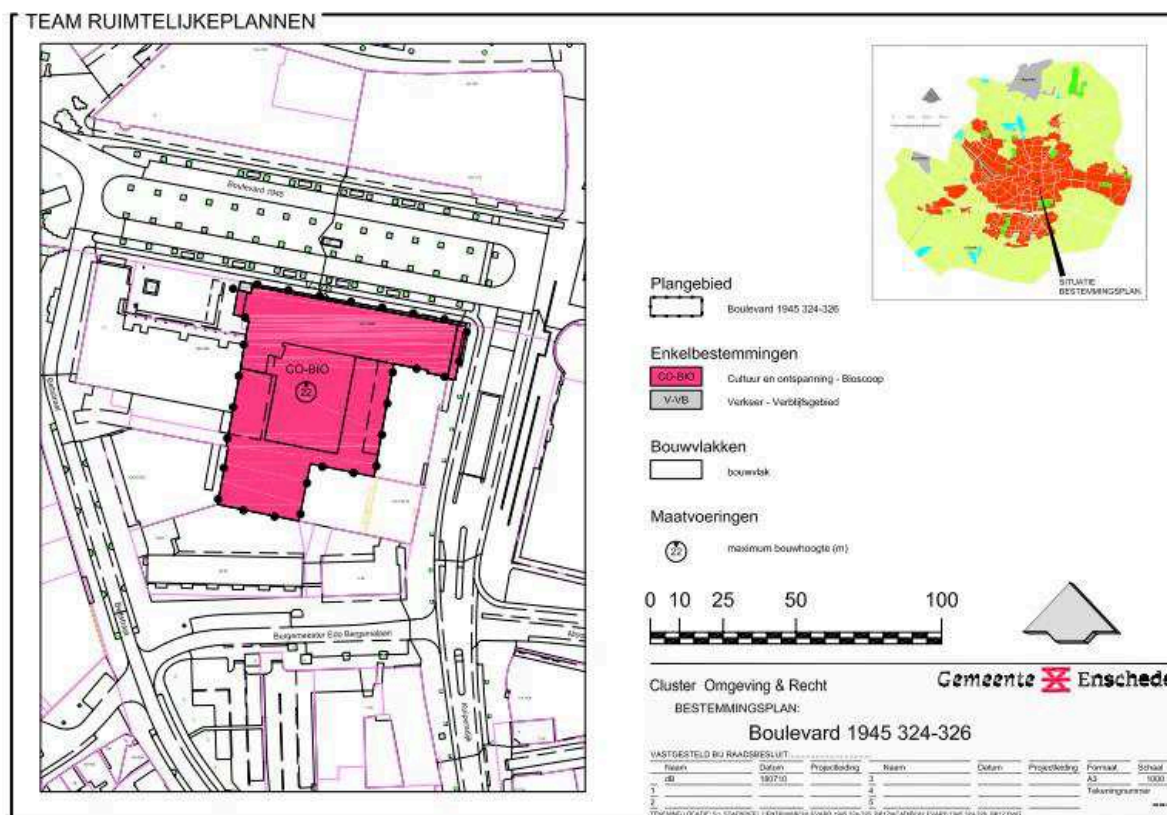
De conclusies van het onderzoek zijn (zie ook paragraaf 4.2):

- Het bioscoopaanbod Enschede is momenteel kleiner dan bij vergelijkingsgemeenten, maar na realisatie van de Vue multiplex-bioscoop is het bioscoopaanbod van bovengemiddelde stoelomvang;
- Het verschil in de omvang van het stoelenaanbod is niet significant;
- Het zalenaanbod van bioscopen is in de regio Enschede conform de vergelijkingsgebieden;
- De komst van een tweede multiplex-bioscoop is positief voor de stad;
- De 820.000 tot 920.000 toekomstige bioscoopbezoeken aan Vue boort een latente markt aan;
- De ligging van de nieuwe bioscoop centraal in de stad kan een extra impuls geven aan de bezoekfrequentie.

In het op te stellen bestemmingsplan gaan we uit van 1120 stoelen met een mogelijke toename van 10%, dat is dus 1.232 stoelen. En verder gaan we uit van 1.000 m² b.v.o. horeca (aan de boulevardzijde).

Daarnaast wordt in het bestemmingsplan 500 m² b.v.o. detailhandel mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan. Voor de onderbouwing van de detailhandel is van belang dat in het huidige vigerende bestemmingsplan reeds detailhandel (zonder een restrictie aan het aantal m²) mogelijk was op de begane grond en in de kelder. Om deze reden is het ook aanvaardbaar dat in de Regels bij recht 500 m² aan detailhandel wordt toegestaan op de begane grondlaag en in de kelder, en dat een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om de 1.000 m² horeca (of een deel daarvan) om te zetten naar detailhandel, waarbij de detailhandel maximaal mag worden verhoogd van 500 m² b.v.o. tot maximaal 1.000 m² b.v.o., tegelijk met een rechtevenredige afname van het aantal m² horeca.

De kantoorfunctie aan de Kuipersdijk blijft bestaan, en blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige planologische situatie, en dit deel van het gebouw behoefde daarom ook niet in de bestemmingsplanwijziging te worden meegenomen, zie de onderstaande bestemmingsplanktekening (de verbeelding) van het nieuwe (ontwerp-)bestemmingsplan "Boulevard 1945 324-326"



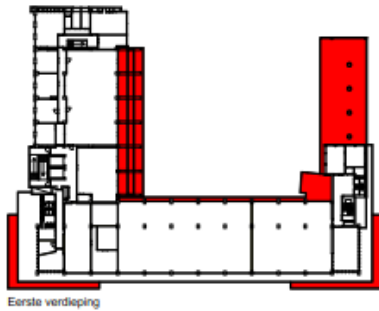
Afbeelding 4.3: Ontwerp van de verbeelding (bestemmingsplankaart) van het onderhavige bestemmingsplan, met de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Bioscoop'

Gemeentelijk monument

Het gebouw van het voormalige postkantoor is een gemeentelijk monument. De beschrijving van het monument en de cultuurhistorie vindt plaats in Paragraaf 4.4 van deze Toelichting. In deze paragraaf gaat het vooral om de relatie van het ontwerp de planontwikkeling met het gemeentelijke monument. De ontwikkelaar ziet de geschiedenis van het gebouw als een positief punt voor de verdere ontwikkeling en wil de transformatie van het gebouw met respect voor het gemeentelijke monument uitvoeren.

Omdat het gebouw een gemeentelijk monument is, zal het gebouw dienen te worden verbouwd met het behoud van de kenmerkende elementen van het gebouw.

Een deel van de bebouwing op de eerste verdieping wordt gesloopt, zoals op de onderstaande tekening hieronder in rood is aangegeven. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met de onderdelen van het gebouw die het gebouw monumentwaardig maken.



Afbeelding 4.4: Tekening van de delen van het gebouw (eerste verdieping) die worden gesloopt

Een belangrijk deel van het gebouw is de zogenoemde "koker" (zie nummer 1. op de onderstaande Afbeelding 4.5). Deze koker ligt op de derde bouwlaag en staat op zwarte kolommen. In deze koker worden 5 bioscoopzalen gerealiseerd. Dit gebeurt d.m.v. een doos-in-doos constructie waarbij de buitenzijde van de doos geheel intact kan en zal blijven. De zwarte kolommenstructuur waarop de koker steunt is beeldbepalend en deze zal intact en zichtbaar blijven.

De kopse kanten van de koker bestaan uit opvallende glazen puien. De gevel aan de zijde van de entree van de bioscoop (aan de westzijde) blijft geheel intact. De zijde aan het Van Heekplein wordt voorzien van een LED-Mesh.

Op de koppen zijn de gevels in het verleden verbouwd door de toevoeging van een luifel en schuin geplaatste puien en kolommen. Deze schuine delen doen afbreuk aan de kubistische architectuur. De luifels zullen daarom bij de transformatie worden teruggebracht tot hun originele rechte vorm.

Rondom het gebouw bevinden zich witte betonnen kaders. Deze kaders hebben een hoge monumentale waarde en zullen zoveel mogelijk intact blijven en waar nodig worden hersteld.

De vensters in de zijgevel van de koker zullen qua daglicht hun functie verliezen bij de inrichting met de bioscoopzalen. Zowel de vierkante vensters met diepe neggekanten als de rechthoekige vensters bestaande uit 3 vierkanten blijven vanwege de positieve waarde wel behouden. Bij de rechthoekige vensters zal de zichtbaarheid van de kolom achter het middelste vierkant komen te vervallen.

De kolommen zijn ter plaatse van de onderste plint bekleed met glasmozaïektegeltjes. Deze bekleding blijft behouden en zal niet worden gewijzigd.

De plint aan de Boulevard 1945 is uitgevoerd in witte geglazuurde baksteen. Deze plint blijft behouden en zal niet worden gewijzigd.

De begane grond etage, die iets verhoogd ligt, is uitgevoerd in een donkere kleur metselwerk en is voorzien van relatief kleine, vierkante, vensters in aluminium kozijnen. Om het gebouw meer openheid te geven, zal de gehele donker gemetselde gevel op de begane grond plaatsmaken voor een glazen vliesgevel. Deze gevel zal, in tegenstelling tot de daarboven liggende gevel, voor de kolommen worden geplaatst. Op deze manier blijft de gestapelde ritmiek van de gevel intact.

Tussen de donkere kolommen bevindt zich een rij grote vensters in aluminium kozijnen, elk venster een travee breed en onderverdeeld met twee dunne stijlen. Aan de zijde van Boulevard 1945 blijven de vensters behouden, aan de achterzijde van het pand zullen de vensters vervallen en plaatsmaken voor nieuwbouw. In verband met geluidsbelasting door de toekomstige gebruikers zullen er aan de binnenzijde glazen voorzetpien worden toegepast. Dit zal vanaf de buitenzijde het monumentale karakter niet storen.

Het sterk opvallende front van het postkantoor wordt door enkele overgangselementen gescheiden van een kantoorgedeelte aan de Mooienhof. Met terugliggend vlak metselwerk, een nadrukkelijke schoorsteen en een gebouwhoge glazen trappenhuispijp maakt de architect duidelijk dat hier een ander gebouwdeel begint. Deze architectuur blijft onaangestast waardoor de splitsing tussen kantoren en andere functies zichtbaar behouden blijft.

Aan de voet van de schoorsteen vinden we de voormalige hoofdingang, een portaal bekleed met basaltlava, waarop in keramiek voorstellingen die met de functie van "post" te maken hebben. Dit monumentaal hoogwaardige kunstwerk blijft intact. Bij de entree aan de zijde van het Postplein is nog een wand bekleed met basaltlava. Ook hierop is een voorstelling opgenomen die met "de post" te maken heeft. Dit kunstwerk blijft ook intact. Mogelijk zal ter plaatse van dit kunstwerk, naast de trap een mindervalide lift komen. Deze zal dan met respect voor het kunstwerk geïntegreerd worden.

De grote trappenhuispijp is in aluminium uitgevoerd en biedt zicht op de dubbele set van prefab-betonnen trappen met stalen leuningen voorzien van railingen in teak. De achterwand in wit geglazuurd baksteen is de wand van de liftschacht. Zowel de grote aluminium pijp, het gehele trappenhuis met railingen in teak als de wit geglazuurde wandtegeltjes blijven intact.

De achtergevel van het kantoorblok is divers opgebouwd, met lagen bruine baksteen, lagen witte baksteen en een gedeeltelijk terugliggende vierde etage. Laag vier en laag vijf hebben doorlopende glaspuien, die per etage als geheel in een licht kader zijn gevat. Dit kenmerkende kader zal intact blijven. De aansluitingen van de nieuwe gang voor de bioscoopzalen (die gerealiseerd worden in het bestaande gedeelte) zal onder het kader worden gerealiseerd.

Het voormalige postkantoor had behalve een kantoorfunctie vooral ook een publiekshal. De grote ruimte met forse hoogte zal zo veel mogelijk zichtbaar blijven bij de nieuwe invulling.

Om de eenheid van het gebouw te waarborgen wordt ook aan de Kuipersdijk / Mooienhof meer openheid gecreëerd. Hier zal ook de gemetselde gevel op de begane grond voor een deel plaatsmaken voor grote glazen puien. Dit betreffende deel van de gevel tast de monumentale waarde van het pand niet aan.

OVERZICHT WAARDERING ELEMENTEN



WAARDERING ELEMENTEN

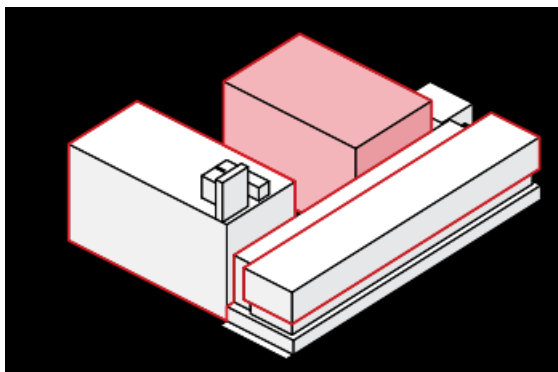


Afbeelding 4.5: Overzicht waardering elementen in verband met het gemeentelijk monument



Afbeelding 4.6: Tekening van het nieuwe plattegrond van het gebouw met de uitbreiding daarop aangegeven (met een blauwgroene omlijning, met een kapconstructie).

Achter het gebouw worden in een uitbreiding van het bestaande gebouw nieuwe bioscoopzalen gebouwd. Het nieuwbouwdeel steekt iets boven de bestaande gevel(s) uit. Het nieuwe volume bouwt voort op de heldere logica van gestapelde eenduidige geometrische volumes.



Afbeelding 4.7: Tekening van het nieuwbouwplan met daarop het verschil in bouwhoogtes van het gebouw weergegeven



Afbeelding 4.8: De Vue bioscoop na de voltooiing van de verbouwplannen, volgens het plan van Barcode Architects

Het plan wordt stedenbouwkundig gezien als een waardevolle aanvulling op het voorzieningenniveau in Enschede. Het plan kan een goede schakelfunctie vormen tussen twee belangrijke pleinen van de stad, namelijk het H.J. van Heekplein en het Ariënsplein. Daarnaast sluit het programma goed aan bij de visie "bruisende stad Enschede". Hierbij is het de doelstelling om bezoekers naar de stad te trekken en deze ook zo lang mogelijk vast te houden. De beoogde transformatie is onderbouwd met het marktonderzoek door LAGroup B.V. (zie Paragraaf 4.2.1 van deze Toelichting).

In verband met de uitbreiding van het gebouw aan de achterzijde, met een aanmerkelijke hoogte van circa 22

meter, is een schaduwhinder/bezonningsonderzoek uitgevoerd. (Zie Paragraaf 5.1.7 en Bijlage 9 bij deze Toelichting: "Zonstudie Barcode Architects d.d. 24 juli 2018"). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige hinder is te verwachten vanwege de schaduwhinder.

De inpassing van de uitbreiding van het gebouw aan de achterzijde is stedenbouwkundig aanvaardbaar, ook qua hoogte. De hoogte van de uitbreiding aan de achterzijde van maximaal 22 meter is niet zodanig dat deze de omgeving teveel verstoort.

Voor het rapport "Cultuurhistorische onderbouwing locatie voormalig postkantoor Boulevard 1945 324-326, zie Bijlage 5 bij deze Toelichting.

Voor de "Notitie Monumentale Waarde Het Postkantoor - Enschede" (Explorius 12 juli 2018), zie Bijlage 6 bij deze Toelichting.

Voor het rapport "Gemeentelijk monument Boulevard 1945 324-326" (van de gemeentelijke monumentencommissie), zie Bijlage 7 bij deze Toelichting.

Voor het rapport "Zonstudie Barcode Architects" d.d. 24 juli 2018, zie Bijlage 9 bij deze Toelichting.

4.3.2 Verkeer, Bereikbaarheid en Parkeren

Verkeer

De locatie Boulevard 1945 nrs. 324-326 bevindt zich aan de rand van het centrum van Enschede, aan de zuidoostkant daarvan. In de directe omgeving van het plangebied (binnen een straal van circa 200 meter) is een aantal grote publiekstrekkingen aanwezig. Dit betreffen:

- Het Holland Casino (met name 's avonds publiekstrekking);
- De Primark Enschede (overdag publiekstrekking);
- De Hudson's Bay (overdag publiekstrekking);
- De Decathlon in de Zuidmolen;
- Het MST;
- De markt op het Van Heekplein (elke dinsdag en zaterdag) en;
- Winkelcentrum De Klanderij. De deels overdekte passage kent bekende (H&M, Mediamarkt, Flying Tiger) en minder bekende winkelformules. In totaal gaat het om 30.000 m² vloeroppervlakte, verdeeld over circa 50 winkels. Het winkelcentrum is in 2003 volledig vernieuwd en trekt overdag publiek naar het gebied.

Aan deze grote publiekstrekkingen zal met de uitvoering van het onderhavige plan een grote bioscoop worden toegevoegd, namelijk een bioscoop met 9 zalen, en met maximaal 1232 stoelen, en met horecavoorzieningen tot maximaal 1.000 m² b.v.o., en detailhandel tot maximaal 500 m² b.v.o. (met de mogelijkheid tot uitbreiding hiervan naar 1.000 m² b.v.o. middels een afwijkingsbevoegdheid; d.w.z. indien het aantal m² b.v.o. detailhandel daarbij toeneemt, dient het aantal m² b.v.o. daaraan recht evenredig af te nemen). Het aantal bezoekers van de bioscoop zal, na het moment van de realisering van de nieuwe Vue bioscoop op de gewenste locatie, tussen de 820.000 tot 920.000 bioscoopbezoekers per jaar zijn.

Bereikbaarheid per auto

De bezoekers van de bioscoop worden geacht gebruik te maken van de openbare parkeergarages in deze hoek van de binnenstad. Deze garages zijn vanuit alle windrichtingen goed te benaderen waardoor het verkeer over de diverse invalswegen gespreid wordt. De locatie zelf is per auto minder goed bereikbaar.

In CROW uitgave 317 is de verkeersgeneratie van een bioscoop bepaald (zeer stedelijk, centrum) op minimaal 3,5 en maximaal 6,7 per 100 m² b.v.o. verkeersbewegingen. Gezien de ligging van deze bioscoop nabij een uitstekende OV-ontsluiting heeft deze locatie de kenmerken van een zeer stedelijk gebied, de verkeersgeneratie wordt daarmee bepaald op minimaal 2,6 en maximaal 5,8 per 100 m² b.v.o.

Deze getallen zijn afgeleid van de drukste dag met de drukste film van die dag. Oftewel het maximale scenario. De bioscoop krijgt een omvang van circa 4.210 m² b.v.o., inhoudende dat er in totaal tussen de 110 en 243 verkeersbewegingen per weekdagemaal zullen zijn. Dit zijn gemiddeld 177 bewegingen.

Bereikbaar per openbaar vervoer

Voor de deur van de planlocatie bevindt zich het busstation Enschede van Heekplein. Dit busstation heeft twee strips, elk voorzien van 3 halteplaatsen. Betrekkelijk veel buslijnen (twaalf) doen deze locatie aan. Het betreft alle stadslijnen als ook vijf buslijnen van en naar de omliggende plaatsen naar Enschede.

Bereikbaarheid overig

De locatie van het nieuwe bioscoopcomplex ligt op loopafstand (10 minuten) van het station en door de goede busontsluiting is het P+R terrein aan de Zuiderval een goed parkeeralternatief. Het afzetten van mensen bij de bioscoop is voor de deur toegestaan mits het om direct in en uitstappen gaat.

Parkeren

Het bezoekersparkeren voor het bioscoopcomplex kan worden afgehandeld in de omliggende parkeergarages. Het werknemersgedeelte van het parkeren dient op eigen terrein en/of te worden opgelost door meerjarige huurcontracten (> 10 jaar). Voor het berekenen van de aan te leggen parkeerplaatsen gelden de normen, zoals opgenomen in de Nota Parkeren van de gemeente.

Overeengekomen is tussen de projectontwikkelaar Explorius Vastgoedontwikkeling B.V. te Rijssen en de gemeente, dat het parkeren in concreto als volgt zal worden opgelost: er zullen 13 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd ten behoeve van het parkeren door de werknemers. (Zie hiervoor ook de concept exploitatie-overeenkomst). Bij de locatie Boulevard 1945 / Van Heekplein zijn ondergrondse parkeergarages (24 uur per dag, 7 dagen per week geopend) met 1.750 plaatsen gelegen. Deze zullen ook fungeren als primaire parkeerlocaties voor bezoekers van de bioscoop en van de geplande horecavoorzieningen volgens het onderhavige plan. De ontwikkeling komt niet in aanmerking voor het parkeervergunningstelsel van de gemeente Enschede.

In de avonduren (met uitzondering van de donderdagavond) kan er na 19:00 uur gratis geparkeerd worden op straat. Dit zorgt in de avonduren voor een parkeerdruk op het gebied door bezoekers aan het ziekenhuis. Op verzoek van de betreffende wijkraad kan eventueel een enquête (een meerderheid dient hier voor te stemmen) worden verspreid om het betaald parkeren ook in de avonduren van kracht te laten zijn (tot 22:00 uur).

Het laden en lossen dient aan de achterzijde van het gebouw plaats te vinden. Voor het fietsparkeren kan gebruik worden gemaakt van de stalling op het busstation of van de ondergrondse stalling 'Van Heekplein'.

4.3.3 Groen, oppervlaktewater, en openbare ruimte

Het gebouw voor de nieuwe bioscoop zal worden gerealiseerd in het bestaande gebouw van het voormalige postkantoor van Enschede. De uitbreiding van het gebouw vindt plaats aan de achterzijde van het huidige gebouw. Een deel van de binnenplaats / het binnenpleintje wordt nu derhalve bebouwd. In het plan zal rekening worden gehouden met een zorgvuldige en groene inpassing van het terrein. Hierbij zal ook zorgvuldig rekening worden gehouden met de waterafvoer en met de waterberging (zie hierover verder Paragraaf 5.2).

4.4 Cultuurhistorie en het plan voor de verbouw van het voormalige postkantoor tot de nieuwe bioscoop

Het voormalige postkantoor als gemeentelijk monument

Het gebouw van het voormalige postkantoor is een gemeentelijk monument. Voor het plan voor de verbouw van het voormalige postkantoor naar een bioscoop is ook een zogenoemde "waardstelling van het gebouw" verricht in het kader van de cultuurhistorische waarde van het gebouw, en met name omdat het een gemeentelijk monument betreft.

Eén van de meest markante gebouwen langs de Boulevard is het hiervoor genoemde (voormalige) postkantoor uit 1960. Het pand is ontworpen door de architect F.C.J. Dingemans in opdracht van de Rijksgebouwendienst. De architect werkte met de functionalistische principes van het Nieuwe Bouwen. Het opvallende gebouw bestaat uit verschillende staande en liggende dozen, die samen een markante compositie vormen. Karakteristiek aan het gebouw is de liggende doos met glazen pui. De hoofdentree heeft een brede bordestrap. Links van de hoofdingang is een bakstenen schoorsteen geplaatst, gevolgd door een staande glazen doos met trappenhuis. De betonconstructie van het gebouw is zichtbaar gelaten en verdeelt de lange zijgevel in stroken die zijn ingevuld met lichte en donkere bakstenen en glas. In de vensters op de begane grond zijn abstracte figuren afgebeeld. Het gebouw was vanaf de oplevering in 1960 tot mei 2009 in gebruik als postkantoor. Het signatuur van de post, de posthoorn, is terug te vinden in een voorstelling op de gevel links naast de ingang. Deze voorstelling is opgebouwd uit grove grijze en blauwe stenen en toont een ruiter met posthoorn. In 2008 is het pand uitgebreid gerenoveerd en gemoderniseerd. Het postkantoor is opgetrokken vanuit een rechthoekige plattegrond in baksteen en natuursteen, over vier bouwlagen onder een plat dak.

Boven de aanbouw bevinden zich smalle rechthoekige vensters. Daarboven is over twee verdiepingen een glazen pui met stalen roede-verdeling geplaatst. De pui is iets teruggelegen ten opzichte van het dak, waardoor er een zware omlijsting ontstaat. De zijgevel loopt evenwijdig aan de Boulevard 1945 en bestaat uit een gemetselde begane grond met vensters. De eerste verdieping is iets teruggelegen en bevat rijen vensters. Daarboven bevindt zich het natuurstenen gedeelte met drie grote vensterpartijen. De achtergevel bevat op de begane grond een overstekende aanbouw van staal en glas. Daarboven zijn zeer smalle rechthoekige vensters geplaatst. Over de bovenste twee verdiepingen loopt een glazen pui met stalenroede-verdeling. Deze pui is, net als de voorgevel, iets teruggelegen ten opzichte van het dak, waardoor er ook daar een zware omlijsting ontstaat.

Het voormalige postkantoor is als gemeentelijk monument aangewezen, omdat het van algemeen belang is vanwege de architectonische waarden en cultuurhistorische waarden die tot uitdrukking komen in:

- de gaafheid van de hoofdvorm.
- de typologie; als voorbeeld van een postkantoor uit de wederopbouwperiode.
- de architectonische detaillering zoals stalen kozijnen en het gebruik van natuursteen aan de gevels.
- de beeldbepalende ligging aan de Boulevard 1945.
- de betekenis van het postkantoor als onderdeel van het vroege oeuvre van de architect F.C.L. Dingemans.

Cultuurhistorische analyse en advies

Cultuurhistorische analyse

- Het voormalige postkantoor ligt op de hoek van twee historische, stedenbouwkundige structuren, de Kuipersdijk (de historische radiaal) en de Boulevard 1945.
- Beide stedenbouwkundige structuren zijn herkenbaar in de architectuur van de gevels van het gebouw. Aan de Kuipersdijk is de gevel open, kleinschalig en verticaal geleed. Aan de boulevard is de gevel gesloten, grootschalig en horizontaal geleed.
- De hoofdentree van het gebouw is op het kruispunt van beide structuren gelegen.

Advies

Vanuit de cultuurhistorische analyse kunnen een aantal handreikingen voor de herontwikkeling van het voormalige postkantoor gehaald worden waardoor de cultuurhistorische waarden behouden kunnen worden. Vanuit de cultuurhistorische context moet er ook bij een wijziging van het gebruik van het gebouw een verschil blijven tussen de zijde van de Kuipersdijk en de zijde van de Boulevard 1945. Dit moet een verschil zijn tussen kleinschaligheid aan de zijde van de Kuipersdijk en grootschaligheid aan de zijde van de Boulevard 1945. De entree van het gebouw moet op het kruispunt van beide structuren blijven.

Juridische bescherming van het gemeentelijke monument

Het voormalige postkantoor blijft na de verbouwing tot bioscoop een gemeentelijk monument. Het gebouw wordt beschermd door de Erfgoedwet (01-09-2017) en door de gemeentelijke verordening(en) die op die wet zijn gebaseerd.

Beschermwaardige bomen

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

In het bestemmingsplan "Boulevard 1945 324-326" is geen planologische beschermingsregeling opgenomen voor monumentale en beschermwaardige bomen. Binnen het plangebied zijn geen monumentale en beschermwaardige bomen aanwezig.

4.5 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidealiteiten opgenomen. Het plan voor de verbouw van het voormalige postkantoor aan de Boulevard 1945 nrs. 324-326 naar bioscoop wordt gerealiseerd in het gebied dat in de Welstandsnota is aangemerkt als "Nieuw Stadshart". Dit nieuwe stadshart zet Enschede op de kaart als voorzieningencentrum voor de hele regio.

Het gebied wordt in de Welstandsnota als volgt omschreven: "*Het nieuwe stadshart vormt nog geen duidelijke eenheid. Het gebied wordt bijeengehouden door een verzameling grote, moderne gebouwen die in compositie en architectuur verschillen. Wat hen bindt, is hun grootstedse functie. De onderste lagen zijn gevuld met commerciële en publieke functies, zoals de bibliotheek, de Bijenkorf en V&D, Holland Casino, grote hotels, het busstation, het NS station en het stadskantoor. Een hoge kwaliteit van de architectuur van de onderste lagen is belangrijk voor het totaalbeeld. De Bijenkorf en V&D [op dit moment Hudson's Bay], met hun grote glazen uitnodigende gevels, maar ook het oudere postkantoor zijn goede voorbeelden. Veel van de andere oudere gebouwen missen op dit niveau de benodigde kwaliteit.*"

Het doel van welstandszorg is om de samenhang in het nieuwe stadshart te bevorderen. De transformatie van oude gebouwen wordt gestimuleerd. Er is veel vrijheid voor eigenzinnige architectuur, maar altijd wordt topkwaliteit geëist. De sfeer en bruikbaarheid van de openbare ruimte moet worden verbeterd. Dit speelt met name op de onderste lagen van de gebouwen. Gevels moeten open en uitnodigend zijn.

Het plan voor de verbouw van het voormalige postkantoor naar de bioscoop is (ook door de architect van het bouwplan) getoetst aan de Welstandsnota en is uit dien hoofde aanvaardbaar.

4.6 Duurzaamheid

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

4.6.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

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

Energie

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

Eigen organisatie

Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit

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

Groene groei

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

Circulaire economie

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

Klimaatadaptatie

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

Duurzame mobiliteit

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

WEconomy

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

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

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

Duurzame daden

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

Duurzame deals

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

Duurzaam Doen

Zelf het goede voorbeeld geven is binnen de gekozen aanpak een belangrijk uitgangspunt. Verduurzaming van de eigen organisatie is in dit Actieplan duurzaamheid verder uitgewerkt onder de noemer Duurzaam Doen. Voor deze benadering is gekozen, omdat het een positieve benadering is, die anderen inspireert en stimuleert tot duurzame handelingen (gedrag, het doen van investeringen et cetera). Het voordeel van deze aanpak is bovendien dat het gedrag voor de doelgroep herkenbaar en dichtbij is, de communicatieboodschap hierdoor aansluit bij de belevingswereld van mensen, en de huidige doeners de afzender/ambassadeur zijn (in plaats van de gemeente). Hierdoor is het een aanpak van de stad, in plaats van de gemeente.

4.6.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

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

Algemeen

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

Energie:

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

Klimaatadaptatie:

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

Circulaire economie:

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

Biodiversiteit:

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

Overige actiepunten:

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

De concrete duurzaamheidsmaatregel die zullen worden genomen bij de uitvoering van het plan

De gemeente heeft hoge ambities voor wat betreft duurzaamheid. Naast verduurzamen van het huidige gebouw is het ook een uitdaging om het nieuwe gebouwdeel duurzaam uit te bouwen en tegelijkertijd te anticiperen op klimaatverandering in de omgeving. De gemeente heeft zelf niet de mogelijkheid om te investeren, maar heeft wel veel kennis in huis en in haar netwerk.

De concrete duurzaamheidsmaatregel die zullen worden genomen bij de uitvoering van het plan voor verbouw van het voormalige postkantoor tot bioscoop zijn de volgende:

- In de bioscoop en in het horecabedrijf worden nieuwe energiezuinige installaties en LED-verlichting toegepast en in de kantoren wordt alle bestaande verlichting vervangen door LED-verlichting. Op de begane grond worden nieuwe geïsoleerde glazen puien toegepast en op het achterterrein wordt een hemelwaterberging gerealiseerd.
- Voor de nieuwbouw worden duurzame materialen toegepast waarbij rekening wordt gehouden met beperkte CO₂ uitstoot bij de productie. De constructie wordt bijvoorbeeld uitgevoerd in staal. Staal is een duurzaam materiaal en het wordt industrieel vervaardigd onder geconditioneerde omstandigheden. Bouwafval is er niet of nauwelijks. Met de toenemende inzet van gebruikt staal bij de productie van nieuw staal ontstaat steeds minder behoefte aan de primaire grondstoffen en wordt er minder CO₂ uitgestoten bij het productieproces.
- Het nieuwe dak tussen de bestaande kantoren en de nieuwbouw wordt uitgevoerd als een groendak en op het dak van de kantoorvleugel worden zonnepanelen geplaatst.

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 "**Boulevard 1945 324-326**" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

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

5.1.1 Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden dan wel dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Daarbij is er al snel sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit m.e.r. (categorie D11.2). Voorbeelden van een stedelijke ontwikkeling zijn bijvoorbeeld:

- Realisatie van een (omvangrijke) bouwmarkt;
- Realisatie van nieuwe woningen;
- Realisatie van (omvangrijke) parkeervoorzieningen;
- Realisatie van nieuwe detailhandel.
- Realisatie van een nieuwe bioscoop (met aanvullende voorzieningen).

In tegenstelling tot de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is er bij het Besluit m.e.r. geen sprake van een ondergrens betreffende bijvoorbeeld de aantallen woningen. In de meeste gevallen kan hierbij echter worden volstaan met het opnemen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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

1. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
2. m.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of het uitvoeren van een m.e.r. verplicht is;
3. vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de in daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet dan een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitvoeren om na te gaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben. Als uit die vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieugevolgen op voorhand niet kunnen worden uitgesloten, moet er alsnog een verplichte milieueffectrapportage worden uitgevoerd.

Voor activiteiten die niet in het Besluit m.e.r. zijn genoemd, geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

De verrichte vormvrije m.e.r.-beoordeling, volgens de "Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling" van 3 juli 2018 (zie de bijlage 3 bij deze Toelichting) maakt duidelijk, dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een MER noodzakelijk maakt. Op basis van de informatie in de aanvraag dient het bevoegd gezag (de

gemeente Enschede) een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen waarin wordt aangegeven of er daadwerkelijk wel of geen volledige m.e.r. procedure noodzakelijk is.

Op grond van het voorgaande kan voor alle relevante milieu- en omgevingsaspecten worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten en dat het niet noodzakelijk is om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren of om een milieueffectrapportage op te stellen.

Het college van Burgemeester en Wethouders hebben op 30 oktober 2018 op basis van de "Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling project Postkantoor, Enschede" van 3 juli 2018 besloten om geen MilieuEffectRapport (MER) op te doen stellen.

Voor de "Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling project Postkantoor, Enschede" d.d. 3 juli 2018, zie Bijlage 3 bij deze Toelichting.

5.1.2 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Het bodembeleid in Nederland heeft een hervormingsfase ondergaan. Er is sprake van een overgang van het saneren van vervuilde bodems naar het duurzaam beheren en bewust gebruiken van de bodem en de ondergrond. Het beleid richt zich niet uitsluitend meer op het wegnemen van bodemverontreiniging, maar de nadruk is komen te liggen op creatief, innovatief en integraal beheer en gebruik van de bodem en ondergrond. Het oude beginsel van niet bouwen op een vervuilde bodem is hiermee verlaten. Bouwen op een ernstig verontreinigde bodem is onder voorwaarden mogelijk. Functiegericht en kosteneffectief saneren is dan voldoende. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. De milieuhygiënische bodemgesteldheid kan daarbij een rol spelen. De Wet bodembescherming kan hierop van toepassing zijn.

Bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan

Het bodemonderzoek is verricht en daarvan is verslag gedaan in het rapport "Verkennd milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740+A1 en NEN-5707+C1 Boulevard 1945 nrs. 324 te Enschede (projectcode 18-M8431) van Sigma Bouw & Milieu d.d.17 mei 2016.

De conclusies van het rapport zijn de volgende (zie Hoofdstuk 5 van het rapport).

Paragraaf 5.1: "Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verhoogde gehalten t.o.v. de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Paragraaf 5.2: "Uit het onderzoek is gebleken dat de bovengrond t.p.v. de inspectiegaten G1 t/m G11 niet aantoonbaar verontreinigd is met asbest".

De aanbevelingen volgens het rapport staan beschreven op blz. 43 en 44 van het rapport. Zo wordt in punt 1 beschreven, dat de locatie van een ondergrondse benzinetank die in de bodem van het terrein aanwezig moet zijn, niet goed bekend is. Indien de situering van de (voormalige) ondergrondse brandstoftank op de locatie op enig moment in de toekomst bekend wordt (bijvoorbeeld tijdens grondwerk), dan wordt geadviseerd de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem(grond en grondwater) ter plaatse alsnog te onderzoeken. Het verwijderen van een ondergrondse brandstoftank mag alleen worden uitgevoerd door een Kiwa-erkend aannemer.

In punt 2 van de aanbevelingen wordt beschreven dat ter plaatse van boring 8/G8 een brandstofleiding is aangetroffen. Geadviseerd wordt, nadat de parkeerplaats voor het publiek is afgezet, de brandstofleiding verder te volgen ten einde uit te sluiten dat er binnen het onderzoeksgebied nog sprake is van een ondergrondse brandstoftank.

In punt 3 van de aanbevelingen wordt erop gewezen, dat indien de grond ontgraven wordt, het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing is. Middels het Besluit Bodemkwaliteit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijk) generieke model. Mocht grondwater worden onttrokken t.b.v. bemaling, dan dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Conclusie bodemkwaliteit

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

Voor het rapport "Verkennd milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740+A1 en NEN-5707+C1 Boulevard 1945 nrs. 324 te Enschede" (projectcode 18-M8431) van Sigma Bouw & Milieu d.d.17 mei 2016, zie Bijlage 4 bij deze Toelichting.

5.1.3 Wet geluidhinder

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

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "**Boulevard 1945 324-326**" of in de directe omgeving daarvan zijn geen op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de onderzoekszone van gezoneerde wegen.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan "**Boulevard 1945 324-326**" is niet gelegen aan of in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn.

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan "**Boulevard 1945 324-326**" is niet gelegen in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan "Boulevard 1945 324-326" niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan "**Boulevard 1945 324-326**" is niet gelegen in de nabijheid van het (voormalige) vliegveld Twente en ook niet binnen de geluidszone van het vliegveld.

Conclusie geluid

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat het aspect geluid op grond van de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.4 Luchtkwaliteit

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

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

Ontwikkellocaties

Luchtkwaliteit en het plangebied "Boulevard 1945 324-326" (ontwikkelingsgericht plan)

Voor de in dit plan voorkomende ontwikkellocaties is beoordeeld of deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging en of er sprake is van de beoogde realisatie van gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen binnen onderzoekszones langs rijkswegen of provinciale wegen.

Met de zogenoemde NIBM-tool is berekend dat de grenswaarde zoals genoemd in het Besluit niet in betekenende mate luchtkwaliteit en in de Regeling niet in betekenende mate luchtkwaliteit niet wordt overschreden en dat er daarom sprake is van een NIBM-project (zie hiervoor de "Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling project Postkantoor, Enschede" d.d. 3 juli 2018, volgens Bijlage 3 bij deze Toelichting.

Conclusie luchtkwaliteit

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

Zie voor de "Aanmeldnotitie "Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling project Postkantoor, Enschede" d.d. 3 juli 2018, Bijlage 3 bij deze Toelichting.

5.1.5 Externe veiligheid

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

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

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

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

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Boulevard 1945 324-326" 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 "**Boulevard 1945 324-326**" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

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

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

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "**Boulevard 1945 324-326**" 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 "**Boulevard 1945 324-326**" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Gebruik van luchthavens

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

Het plangebied van het bestemmingsplan "**Boulevard 1945 324-326**" is hemelsbreed op circa 6 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

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

5.1.6 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen

Bedrijven- en milieuinventarisatie en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande en toekomstige bedrijvigheid in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan "**Boulevard 1945 324-326**" aanwezig is, die van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze inrichtingen (bedrijven en voorzieningen). De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Met behulp van de in 2009 door de VNG uitgegeven publicatie "Bedrijven- en milieuzonering" is van de aanwezige en toekomstige bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving van de projectlocatie de milieucategorie bepaald. Vervolgens is nagegaan of bedrijven en voorzieningen gelegen zijn binnen de op grond van de milieucategorie aan te houden indicatieve afstanden tot woningen en andere milieugevoelige functies.

Daarnaast is beoordeeld of de zelf bioscoop hinder kan veroorzaken op de omgeving. Hierbij is met name beoordeeld of er hinder is te verwachten op gevoelige bestemmingen in de omgeving van de bioscoop, zoals met name woningen die in de directe omgeving van het bouwplan aanwezig zijn, of woningen die in aanbouw zijn met een geldende omgevingsvergunning.

Conclusie milieuhinder bedrijven en inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed (kunnen) zijn op de functie van de bioscoop met de aanvullende voorzieningen, namelijk de horecavoorzieningen en de detailhandelsvoorzieningen.

In verband met het te bouwen gebouw van de nieuwe bioscoop is onderzoek gedaan naar de geluidaspecten van het gebouw door Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering. Volgens het onderzoeksrapport "Akoestisch onderzoek bioscoop Boulevard 1945 te Enschede" (opdrachtnummer 17180) d.d. 10 oktober 2016. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt (volgens blz. 13 van het rapport):

1. Toetsing geluidbelasting $L_{Ar, LT}$

Met de in het rapport geadviseerde maatregelen kan onder de genoemde uitgangspunten aan de grenswaarden worden voldaan. Maatgevend is de uitstraling van de gevels/daken in de maatgevende nachtperiode (23-07 uur). Het is van groot belang dat de (in het rapport) geadviseerde geluidisolatie voor de verschillende geluidspectra van constructies in de verschillende ruimten wordt bereikt. Daarvoor moeten details met aansluitingen worden uitgewerkt.

Voor de horecaruimten is gerekend met 80 dB(A) aan de binnenzijde langs de gevels/plafonds. In het midden van de ruimte mag het muziekgeluidniveau circa 3 dB(A) hoger zijn.

2. Toetsing geluidbelasting L_{amax}

De norm voor het maximale geluidniveau wordt in alle perioden in meerdere punten overschreden. Overdag als gevolg van een vrachtwagen en in alle perioden als gevolg van auto's. Dit is feitelijk een bestaande activiteit die ook bestond bij het voormalige postkantoor. Het aantal vrachtwagens in de nieuwe situatie (drank en emballage) is hooguit 1 x per dag terwijl in het verleden meerdere vrachtwagens kwamen. Dit geldt ook voor de lichte voertuigen omdat bij een postkantoor zeer frequent met auto's en bestelbussen wordt gereden. Overdag worden piekgeluiden t.g.v. laden/lossen conform het Activiteitenbesluit niet getoetst. Om formeel in de avond en nacht lichte voertuigen van personeel toe te staan is een maatwerkvoorschrift nodig en dat was ook al nodig bij het postkantoor.

De situatie m.b.t. het rijden van voertuigen wordt dus niet slechter, de piekgeluiden blijven gelijk en zijn daarom aanvaardbaar. De piekgeluiden (bijvoorbeeld het sluiten van een portier) leiden in de avond/nacht niet tot ontwaken, uitgaande van de minimum geluidwering van 20 dB(A) voor een gevel (dubbel glas, goede kierdichting en een standaard rooster).

3. Diversen

Geluidinstallatie horeca:

De voorkeur gaat uit naar meerdere kleine luidsprekers verdeeld over de zaal dicht bij de klanten, dan een aantal grote luidsprekers. De luidsprekers niet dicht bij de portalen aanbrengen. De geluidreductie is berekend voor standaard popmuziek. Voor afwijkende muziek met relatief hoge geluidniveaus in de lage frequenties (bijvoorbeeld 'dancemuziek') is de geluidisolatie aanzienlijk lager (tot circa 5 dB(A)). De exploitant dient daar rekening mee te houden. In het onderzoeksrapport wordt geadviseerd om het geluidniveau in de lage tonen zoveel mogelijk te begrenzen.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van de door de multiplex-bioscoop veroorzaakte geluidhinder, indien de adviezen en aanbevelingen worden overgenomen bij de vergunningverlening, er wat dit aspect betreft er geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor het onderzoeksrapport "Akoestisch onderzoek bioscoop Boulevard 1945 te Enschede" (opdrachtnummer 17.180 d.d. 10 oktober 2018) van Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering, zie Bijlage 10 bij deze Toelichting.

5.1.7 Zonstudie - Onderzoek naar schaduwhinder

In het onderzoek naar de omgevingsfactoren is er ook een zonstudie verricht. Beoordeeld is of er sprake is van onevenredige schaduwhinder. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in de studie "Vue Enschede. Zonstudie" d.d. 24 juli 2018 van Barcode Architects. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige schaduwhinder vanwege de nieuwe hoge bebouwing van de uitbreiding aan de achterzijde van het gebouw is te verwachten op de woningen die nabij het te realiseren project zijn gelegen of aldaar in de nabijheid zullen worden gebouwd.

Voor het onderzoeksrapport "Vue Enschede. Zonstudie" van 24 juli 2018 van Barcode Architects, zie Bijlage 9 bij deze Toelichting.

5.2 Water

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

Hemelwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is 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. Dit kan in beginsel door hergebruik, het toepassen van groene daken en/of halfverharding. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, en hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet 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 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. In het buitengebied bedraagt de tijdelijke bergingsopgave 40 millimeter. 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. Afvalwater wordt 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) of helofytenfilter worden ingericht. Dit dient te gebeuren in overleg met het waterschap Vechtstromen. Uit een doelmatigheidsstudie is gebleken dat drukriolering niet doelmatig is en voor de particulier veel duurder is dan een IBA. Daarom zal er doorgaans geen drukriolering meer worden aangelegd. Er is geen provinciale ontheffing van de zorgplicht meer nodig wanneer de gemeente besluit om in het buitengebied uit doelmatigheidsoverwegingen geen afvalwater in te zamelen.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijven. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken. Het aftoppen van grondwaterstandspieken middels drainage is wel toegestaan.

Er is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater en ontwatering

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende 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.

De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Ontwatering is het verschil tussen het peil van de weg of de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

- Wegen: ontwateringsdiepte van 0,70 meter, waarbij een zandbed met minimale dikte van 0,50 m aanwezig moet zijn. Een te hoge grondwaterstand kan opvriezen en opdooi van de fundering van de weg veroorzaken.
- Bebouwing: de ontwateringsdiepte van bebouwing hangt af van het type gebouw. Voor woningen of gebouwen met een niet-watertichte kruipruimte die goed toegankelijk moet zijn, dient de ontwatering zodanig te zijn dat zich geen grondwater in de kruipruimte bevindt. Als norm wordt vaak gehanteerd dat het grondwater tenminste 0,20 m beneden de vloer van de kruipruimte moet staan. Uitgaande van een 0,50 m hoge kruipruimte en een vloerdikte (woonvloer) van 0,20 m betekent dit een afstand van 0,90 m tussen de GHG en de bovenzijde van de vloer. Door kruipruimteloos te bouwen kan de ontwateringsnorm onder bepaalde voorwaarden met 0,30 m verminderd worden.
- Groen / onbebouwd en onverhard terrein: voor deze bestemming wordt meestal een ontwateringsdiepte van 0,50 m –mv geadviseerd. Langdurige te hoge grondwaterstanden beïnvloeden de beworteling nadelig.

Afwatering

Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt gelden de volgende adviesnormen:

- Het vloerpeil van de bebouwing minimaal 0,20 m boven het dichtstbijzijnde wegpeil leggen.
- Perceel vlak of richting de weg af laten lopen.
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van de extra bebouwing en overig verhard oppervlak moet worden geïnfiltreerd en/of vertraagd worden afgevoerd naar het openbare afwateringssysteem (bijvoorbeeld groendak of een IT-riool). Daarbij geldt de als voorwaarde een waterberging van minimaal 20 liter waterberging per m² extra verhard oppervlak. Voor de te handhaven bebouwing / verharding geldt geen waterbergingsopgave (voorbeeld berekening 2.020 m² extra verhard oppervlak x 0,04 = 80,8 m³ waterberging).

Beperken risico waterschade

Bij hevige regenslag kan water op de straat voorkomen. Om het risico op water in de gebouwen te beperken dient het vloerpeil van de nieuwe bebouwing minimaal 0,20 meter boven het dichtsbijzijnde wegpeil (kruin van de weg) te worden aangelegd. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de afwatering van laag gelegen terreinen (NEN 3215 en het Bouwbesluit lozingstoestellen). Is deze lager dan 150 mm beneden wegpeil, dan moet er lozing plaatsvinden via een pomp.

Geen negatieve beïnvloeding grondwaterstanden

Er mag geen negatieve beïnvloeding plaatsvinden van de grondwaterstanden. Het uitgangspunt is dat er geen toename plaatsvindt van de afvoer van grondwater. Het is niet toegestaan grondwater af te voeren naar de riolering.

Exploitatieovereenkomst

In de tussende gemeente en de initiatiefnemers gesloten exploitatie-overeenkomst is ten aanzien van de afwatering het volgende overeengekomen:

- a. Het hemelwater afkomstig van de extra bebouwing en overig verhard oppervlak moet worden geïnfiltreerd en/of vertraagd te worden afgevoerd naar het openbare afwateringssysteem (bv. groendak of een IT-riool). Daarbij geldt als voorwaarde een waterberging van minimaal 20 liter waterberging per m² extra verhard oppervlak. Voor de te handhaven bebouwing/verharding geldt geen waterbergingsopgave (voorbeeld berekening 2.20 m² extra verhard oppervlak x 0,02 = 40,4 m³ waterberging).
- b. Bij hevige regenslag kan water op de straat voorkomen. Om het risico op water in de gebouwen te beperken dient het vloerpeil van de nieuwe bebouwing minimaal 0,20 meter boven het dichtsbijzijnde wegpeil (kruin van de weg) te worden aangelegd. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de afwatering naar laag gelegen terreinen (NEN 3215) en het Bouwbesluit lozingstoestellen lager dan 150 mm beneden wegpeil moeten lozen via een pomp).
- c. Er mag negatieve beïnvloeding plaatsvinden van de grondwaterstanden. Het uitgangspunt is dat er geen toename plaatsvindt van de afvoer van grondwater.
- d. Het is niet toegestaan grondwater af te voeren naar de riolering.

Conclusie

Indien aan de voorwaarden wordt voldaan zoals overeengekomen in de exploitatie-overeenkomst, dan is het project voor wat betreft de wateraspecten uitvoerbaar.

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

In hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming is 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 voldoende 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 significante 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.

Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

Natura 2000-gebieden en Nationaal Natuurnetwerk gebieden

Uit het rapport blijkt dat het plangebied niet behoort (of in de nabijheid is gelegen) van een Nationaal Natuurnetwerk of een Natura 2000-gebied. In het rapport wordt geconcludeerd, dat "vanwege de lokale invloedssfeer" de voorgenomen activiteiten geen negatief effect hebben op de duurzame instandhouding van deze (natuur)gebieden.

Vermoedelijk behoort het plangebied tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een (vrijwel) ongeschikt leefgebied voor andere beschermde soorten.

Vogels benutten het gebouw mogelijk als slaappleaats, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen benutten de buitenruimte van het plangebied mogelijk als foerageergebied en mogelijk bezetten vleermuizen vaste verblijfplaatsen in sommige delen van het gebouw. De functie als slaappleaats en foerageergebied blijft behouden als gevolg van de voorgenomen activiteiten en de voorgenomen activiteiten lijken geen negatief effect te hebben op de mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw. Eventuele sloop- en bouwwerkzaamheden vinden plaats in delen van het gebouw waar geen vleermuizen verblijven.



Ligging van Natura 2000-gebied nabij het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de cirkel aangeduid (bron: Provincie Overijssel).

Afbeelding 5.1: Ligging van de Natura 2000-gebieden t.o.v. het plangebied (bron: blz. 8 van het rapport Quickscan Natuurwaardenonderzoek van Natuurbank Overijssel, d.d. 26 juni 2017)

Volgens het onderzoeksrapport is de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten lokaal en heeft het geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

De voorgenomen activiteiten hebben derhalve geen negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden. Er behoort geen nader onderzoek te worden uitgevoerd en er hoeft in dit kader geen vergunning in het kader van de Wet natuurbeheer (Wnb) te worden aangevraagd.

5.3.2 Natuurnetwerk Nederland

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

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

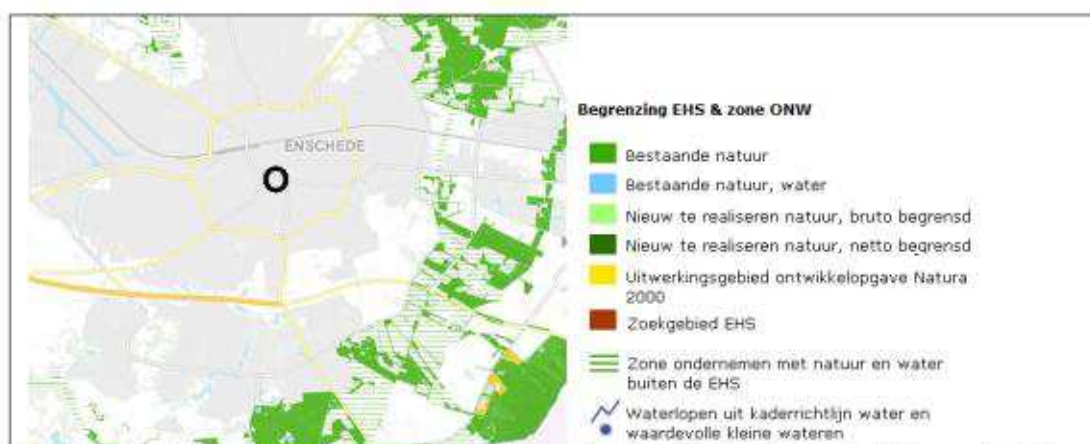
Het NNN en het plangebied "Boulevard 1945 324-326"

De provincies zijn volgens de Wet natuurbescherming verantwoordelijk voor de veiligstelling en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN dient met name te worden uitgevoerd in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van het bestemmingsplan. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Het ruimtelijk beleid van de NNN is gericht op het 'behoud, herstel, en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden' van het NNN waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: begrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels zijn opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Ligging t.o.v het NNN

Het plangebied ligt niet in, of direct naast het NNN. Grond die tot het NNN behoren liggen op minimaal 2,2 kilometer afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het NNN in de omgeving van het plangebied weergegeven dat met de cirkel is aangeduid.



Ligging van het NNN nabij het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de cirkel aangeduid (Bron: Provincie Overijssel).

Afbeelding 5.2: Ligging van het NNN t.o.v. het plangebied. (Bron: blz. 9 Quickscan Natuurwaardenonderzoek van Natuurbank Overijssel, d.d. 26 juni 2017)

Conclusie NNN

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en de voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op het Nationaal Natuurnetwerk. De voorgenomen activiteiten hebben daarom geen negatief effect op het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd en er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Op grond van het voorgaande kan met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.3 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

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

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

Beschermde soorten en het plangebied "Boulevard 1945 324-326"

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om met een verbouwing en een uitbreiding van het voormalige postkantoor aan de Boulevard 1945 nrs. 324-326 een nieuwe bioscoop te realiseren. Daartoe worden sommige interne- en externe delen van het gebouw gesloopt en wordt het gebouw aan de achterzijde uitgebreid. Omdat negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op voorhand niet zijn uit te sluiten is een natuurwaardenonderzoek verplicht conform artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Om die reden is door Natuurbank Overijssel onderzoek hiernaar verricht. De onderzoeksresultaten zijn verwoord in het rapport "Quickscan Natuurwaardenonderzoek. Voormalig postkantoor, Boulevard 1945 nrs. 324-326 in Enschede" d.d. 26 juni 2017. De conclusies volgens het rapport zijn de volgende:

Vogels

Er nestelen geen vogels in het plangebied en de voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Vleermuizen bezetten mogelijk vaste verblijfplaatsen in sommige delen van het gebouw. Op basis van de voorgenomen activiteiten, worden er geen werkzaamheden uitgevoerd in die delen van het gebouw waar de aanwezigheid van een vaste verblijfplaats niet kan worden uitgesloten. Op basis van de nu bekende voorgenomen activiteiten, leiden deze niet tot wettelijke consequenties voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Aangenomen wordt, dat de voorgenomen activiteiten geen nadelige effecten hebben op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen elders in het gebouw. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Foeragegebied

Het plangebied heeft geen noemenswaardige betekenis als foeragegebied. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot een meetbare aantasting van de geschiktheid van het functionele leefgebied van vleermuizen. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Vliegroute

Het plangebied heeft geen functie als vliegroute voor vleermuizen. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Grondgebonden zoogdieren

Grondgebonden zoogdieren bezetten geen vaste rust- of voortplantingslocaties in het plangebied. Door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen grondgebonden zoogdieren verwond of gedood. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties. Nader onderzoek of aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Amfibieën

Amfibieën bezetten geen vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen amfibieën verwond of gedood. Daarbij geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb voor de soorten die in het plangebied voorkomen. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Overige soorten

het plangebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde soorten. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Conclusies

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming. Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op beschermd natuurgebied en de voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

De Wet natuurbescherming (Wnb) en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd en er hoeft geen ontheffing of vergunning in het kader van soort- en of gebiedsbescherming aangevraagd te worden. Door de uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek, heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht, zoals verwoord in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

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

Voor het rapport "Quickscan Natuurwaardenonderzoek van Natuurbank Overijssel" d.d. 26 juni 2017, zie: Bijlage 8 bij deze Toelichting.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

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

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

In het bestemmingsplan "Boulevard 1945 324-326" is gekozen voor een mix van een globaal eindplan en een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Het bestemmingplan is zo globaal en flexibel mogelijk gehouden.

Wijze van bestemmen

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

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

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

In paragraaf 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Boulevard 1945 324-326" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan

“Boulevard 1945 324-326”. In Artikel 1 Begrippen zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd. Artikel 2 Wijze van meten geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Artikel 3: Cultuur en ontspanning - Bioscoop

De bestemming 'Cultuur en ontspanning - Bioscoop' is specifiek toegekend aan de nieuw te ontwikkelen bioscoop die op het adres Boulevard 1945 op nrs. 324-326 wordt ontwikkeld. De gronden met de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Bioscoop' zijn bestemd voor een bioscoop met aanvullende horecavoorzieningen en detailhandelsvoorzieningen. De bioscoopfunctie is gemaximeerd op 1.232 bioscoopstoelen.

De horecavoorzieningen zijn gemaximeerd op 1.000 m² b.v.o.. Horecavoorzieningen zijn toegestaan in de categorieën 2a, 2b, 3a, en 3b van de bij de Regels behorende bijlage "Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad".

Verder is detailhandel in de begane grondlaag en in de kelder (maximaal 500 m² b.v.o.) toegestaan.

De toelaatbaarheid van de diverse functies is mede gebaseerd op de 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging', die als bijlage aan de regels is toegevoegd.

De van toepassing zijnde maximum bouw- en/of hoogtes zijn weergegeven op de verbeelding. De bouwregels zijn weergegeven in artikel 3, lid 3.2.

Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Bioscoop' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen met behulp waarvan het college van Burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken en maximaal in totaal 1.000 m² b.v.o. aan detailhandel kunnen toestaan in plaats van de 1.000 m² b.v.o. horeca of een evenredig deel daarvan. Dus bij een toename van het aantal m² b.v.o. aan detailhandel bij het gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid dient het aantal m² b.v.o. aan horeca rechtsevenredig af te nemen.

Gebouwde nutsvoorzieningen van 30 m en kleiner zijn binnen elke bestemming toegestaan. Voor de bouwregels hiervoor wordt verwezen naar de algemene bouwregels van artikel 6, lid 6.1. Ook voor de regels voor het onderkelderen van gebouwen wordt verwezen naar de algemene bouwregels en wel naar artikel 6, lid 6.2.

Artikel 4: Verkeer-Verblijfsgebied

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

6.3.2 Algemene regels

anti-dubbelregel (artikel 5)

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

algemene bouwregels (artikel 6)

In de algemene bouwregels zijn algemene regels opgenomen voor het bouwen van nutsvoorzieningen (lid 6.1) en betreffende het onderkelderen van gebouwen en terreinen (lid 6.2).

algemene gebruiksregels (artikel 7)

In de algemene gebruiksregels zijn naast een algemeen gebruiksverbod in lid 7.1 ook enkele op specifieke situaties gerichte gebruiksregels opgenomen.

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

In lid 7.2 is het "tijdelijk afwijkend gebruik" geregeld.

In lid 7.3 is een specifiek verbod opgenomen om de in het bestemmingsplan 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.

algemene afwijkingsregels (artikel 8)

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

algemene wijzigingsregels (artikel 9)

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

algemene procedureregels (artikel 10)

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

overige regels (artikel 11)

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

6.3.3 Flexibiliteit

Afwijkingsregels

De afwijkingsregels van de bouw- of gebruiksregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd blijft. Toestemming van burgemeester en wethouders voor een afwijking van de bouw- of gebruiksregels kan worden verkregen door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving'.

Nadere eisen

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

Afwegingskader

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid en / of de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen wordt het beoordelingskader gehanteerd zoals in de onderstaande tabel is weergegeven. Deze lijst geeft de afwegingscriteria aan die meegewogen moeten worden bij de afweging of een omgevingsvergunning wordt verleend en/ of bij de te verlenen omgevingsvergunning nadere eisen moeten worden gesteld. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden.

Bij toepassing van een afwijking en/of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

Woon- en leefklimaat:

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

- de verkeersaantrekkende werking, de parkeerbehoefte en de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- de lichttoetreding/bezoning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- het uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy.

Straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

Verkeersveiligheid:

Ter waarborging van de verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met:

- de toename van de verkeersintensiteit;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- benodigde uitzichthoeken van wegen;

- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veiligheid:

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

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

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

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

Milieusituatie:

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

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

Cultuurhistorische waarde:

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

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken en/of gebruik is het niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan dan wel met een toegestane afwijking van het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

6.3.4 De Lijst van bedrijfstypen en/of de Staat van bedrijfsactiviteiten

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

De Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

Deze staat van bedrijfsactiviteiten wordt toegepast voor (sterk) gemengde gebieden die gekenmerkt worden door een mix van stedelijke functies, zoals een stadscentrum of binnenstad. In een dergelijk levendig en dynamisch gebied is het de vraag welke bedrijfsmatige activiteiten en andere milieubelastende functies nog aanvaardbaar zijn. De VNG-brochure bevat een specifieke bedrijvenlijst met functies die passen in een gemengd gebied. Een Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden van functiemenging is wenselijk, omdat de activiteiten in dergelijke gebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op bijvoorbeeld een bedrijventerrein of in een rustige woonwijk. In de Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging wordt gekozen voor een andere categorie aanduiding dan in de algemene Lijst van bedrijfstypen. De activiteiten in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging zijn ingedeeld in de categorieën A, B of C, waarmee een beoordeling van de planologische toelaatbaarheid van activiteiten binnen een gemengd gebied mogelijk is. Binnen een dergelijk gebied wordt het werken met de van oudsher bestaande minimumafstanden niet doelmatig geacht.

De betekenis voor de toelaatbaarheid van activiteiten is als volgt:

- | | |
|--------------------|---|
| Categorie A | Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. |
| Categorie B | Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (er is sprake van afzonderlijke gebouwen of dusdanige constructieve maatregelen dat in de woningen nog een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd). |
| Categorie C | Activiteiten, zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen. |

Tabel: categorie-indeling Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het betreft veelal kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden uitsluitend in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

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

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

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

6.4 Handhaving

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

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied is één belangrijke ontwikkeling voorzien, namelijk de realisering van een nieuwe bioscoop. De gronden in het plangebied zijn eigendom van particulieren en/of projectontwikkelaars.

Exploitatie-overeenkomst

De gebieden in het plangebied die geen gemeentelijk eigendom zijn worden in samenwerking met de gemeente Enschede door particulieren en/of projectontwikkelaars ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten zal verhalen middels het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende particuliere ontwikkelaars. Zodra een exploitatieovereenkomst is gesloten, dan zal daar overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro in het blad "Huis aan Huis" mededeling worden gedaan. Met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan is er een exploitatie-overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers.

Exploitatieplan

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

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

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundige verkenning Vue Enschede Barcode Architects (2016)

**Bijlage 2 Marktonderzoek bioscoop en horeca LAgroun b.v. d.d.
17 maart 2017**

**Bijlage 3 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling BJZ.NU d.d. 3 juli
2018**

Bijlage 4 Verkennend Milieukundig Bodemonderzoek Sigma Bouw & Milieu 17 mei 2018

**Bijlage 5 Cultuurhistorische onderbouwing locatie voormalig
postkantoor Boulevard 1945 324-326**

**Bijlage 6 Notitie Monumentale Waarde Het Postkantoor -
Enschede" (Explorius 12 juli 2018)**

**Bijlage 7 Gemeentelijk monument Boulevard 1945 324-326.
Rapportage monumentencommissie**

**Bijlage 8 Quicksan Natuurwaardenonderzoek Natuurbank
Overijssel 26 juni 2017**

Bijlage 9 Vue Enschede. Zonstudie van Barcode Architects d.d. 24
juli 2018

**Bijlage 10 Akoestisch onderzoek bioscoop Boulevard 1945
te Enschede Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering 10 oktober 2018**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Boulevard 1945 324-326 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00165-0003 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 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant 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.

1.6 afhaalpunt:

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten.

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 antenedrager:

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

1.9 antenne-installatie:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 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.

1.12 bedrijf:

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

1.13 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.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk:

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

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 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.

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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.

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.25 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.

1.26 eigen terrein als bedoeld in de regeling voor parkeren:

het terrein en/of bouwwerk dat de aanvrager in eigendom of in gebruik heeft en waarover hij kan beschikken en die bij het te realiseren (bouw)plan en/of het bouwwerk horen.

1.27 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.

1.28 gebouw:

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

1.29 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.

1.30 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.

1.31 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.32 kleinschalige ondergeschikte detailhandel

detailhandel in producten die in directe relatie staat met de aanwezige bedrijfsvoering en/of detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten. Kleinschalige ondergeschikte detailhandel is naar aard en omvang en openingstijden ondergeschikt en ondersteunend aan en een integraal onderdeel van de hoofdfunctie. Kleinschalige ondergeschikte detailhandel heeft een vloeroppervlak dat zichtbaar kleiner is dan het totale voor consumenten toegankelijke vloeroppervlak van de hoofdfunctie en beschikt niet over een afzonderlijke eigen ingang. Kleinschalige ondergeschikte detailhandel is alleen toegestaan tijdens de winkelopeningstijden en in geval van onderdeel van een horecabedrijf alleen voor zover dit is toegestaan op grond van de Drank- en Horecawet.

1.33 kleinschalige ondergeschikte horeca:

horeca in categorie 3b van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage2 Categorie indeling horecabedrijven Binnenstad), die naar aard en omvang en openingstijden ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdfunctie. Kleinschalige ondergeschikte horeca is een integraal onderdeel van de hoofdfunctie en heeft een vloeroppervlak dat zichtbaar kleiner is dan het totale voor consumenten toegankelijke vloeroppervlak van de hoofdfunctie. Kleinschalige ondergeschikte horeca is niet toegankelijk buiten de openingstijden van de hoofdfunctie en beschikt niet over een afzonderlijke eigen ingang. Bij kleinschalige ondergeschikte horeca is geen terras toegestaan.

1.34 kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.35 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.36 luifel:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt, waarbij de ene horizontale zijde bevestigd is aan de buitenzijde van een gebouw en de daar tegenoverliggende zijde vrij dragend is.

1.37 niet zelfstandige horeca:

horeca die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

1.38 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.

1.39 omgevingsvergunning:

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

1.40 onderbouw:

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

1.41 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.

1.42 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.43 overkapping:

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

1.44 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.45 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.

1.46 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.47 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, constructies en objecten voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en andere, met de hiervoor genoemde gelijk te stellen bouwwerken, constructies en objecten.

1.48 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.

1.49 verblijfsgebied:

openbaar toegankelijk gebied dat is bestemd voor (de aanleg en instandhouding van) erfonthoudingswegen, pleinen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, overig straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

1.50 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.51 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.

1.52 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

1.53 vuurwerkbesluit

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

1.54 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.

1.55 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 gebruiksoppervlak:

de gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning of commerciële bedrijfsruimte, met uitzondering van de bij de woning behorende bergruimte respectievelijk de bij de commerciële bedrijfsruimte behorende magazijnen en overige ruimten.

2.11 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.

2.12 minimum/maximum bebouwingspercentage:

- a. *uit te werken bestemmingen*: het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bestemmingsvlak, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden;
- b. *eindbestemmingen*: 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater:

het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal millimeters bergingsopgave, uitgedrukt in kubieke meters ($\text{--- m}^2 \times 0,02 \text{ m of } 0,04 \text{ m} = \text{--- m}^3$), waarbij als volgt wordt gerekend:

- hoofdregel: grondoppervlak te realiseren bebouwing $\times 0,02 = \text{m}^3$ bergingsopgave
- bij vervangende nieuwbouw met een groter grondoppervlak dan de oorspronkelijke bebouwing: grondoppervlak oorspronkelijke bebouwing $\times 0,02 +$ grondoppervlak uitbreiding $\times 0,04 = \text{m}^3$ bergingsopgave.

2.16 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 Cultuur en ontspanning - Bioscoop

3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Cultuur en Ontspanning - Bioscoop' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. bedrijfsactiviteiten en voorzieningen voor een bioscoop zoals deze is genoemd in de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging) met een maximum aan bioscoopstoelen van 1.232, met de daarbij behorende ondersteunende en facilitaire bedrijfsactiviteiten zoals kantoren, magazijn en opslag;
 2. horeca in de categorieën 2a, 2b, 3a, en 3b van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2 Categorie indeling horecabedrijven Binnenstad) tot een maximum van 1.000 m² b.v.o.;
 3. detailhandel op de begane grondlaag en in de kelder, met een maximum van 500 m² b.v.o.;
- b. De voor 'Cultuur en Ontspanning - Bioscoop' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a genoemde doeleinden behorende bouwwerken, kunstobjecten, erven, terreinen en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor laden en lossen, en (openbare) nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Cultuur en ontspanning - Bioscoop' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd.

3.2.2 Bebouwing binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bebouwing binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b mag bebouwing op het achterste deel van het bouwperceel niet hoger zijn dan de bouwhoogte aan de straatzijde.

3.2.3 Bebouwing buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bebouwing buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag voor 50% worden bebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- c. de minimum bouwhoogte van een luifel gelijk is aan:
 1. de bouwhoogte van de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het gebouw of;
 2. indien het een gebouw zonder verdiepingen betreft, 1 meter lager dan de bouwhoogte van het gebouw.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken t.b.v. beeldende kunst (kunstobjecten) bedraagt 15 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van (brand)trappen, balkons, bordessen, galerijen, tussenbouwen en andere, al dan niet op de grond gelegen, bouwwerken voor buitenruimte, toegangs- en/of verbindingconstructies aan of op een gebouw dan wel tussen gebouwen is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor bebouwing;
- e. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt 5 meter.

3.2.5 Bouwregels bij herontwikkeling door (vervangende) nieuwbouw

Bij herontwikkeling van locaties en bestaande bebouwing door (gedeeltelijke) sloop en (vervangende) nieuwbouw gelden voor de nieuwbouw in aanvulling op het bepaalde in 3.2.2 de volgende bouwregels:

- a. de minimum plafondhoogte van het gedeelte van de benedenverdieping dat direct toegankelijk is via het openbaar toegankelijk gebied bedraagt 3,50 meter, tenzij sprake is van één van onderstaande uitzonderingssituaties:
 1. de locatie is gelegen binnen de grenzen van een op de kaart in bijlage 3 Plafondhoogten benedenverdiepingen van deze regels weergegeven gebied waar een minimum plafondhoogte van 4,75 meter geldt; in dat geval bedraagt de plafondhoogte van het gedeelte van de benedenverdieping dat direct toegankelijk is via het openbaar toegankelijk gebied tenminste 4,75 meter. Voor de benedenverdiepingen die niet direct toegankelijk zijn via het openbaar toegankelijk gebied is een lagere plafondhoogte toegestaan;
 2. de plafondhoogte van de benedenverdieping van de te slopen bestaande bebouwing is hoger dan 3,50 meter of, in geval de onder 1 beschreven uitzonderingssituatie van toepassing is, 4,75 meter; in dat geval geldt de plafondhoogte van de benedenverdieping van de te slopen bestaande bebouwing als minimum plafondhoogte voor het direct via het openbaar toegankelijk gebied toegankelijke deel van de benedenverdieping van de nieuwbouw.
- b. de hoofdentree dient direct toegankelijk te zijn via het openbaar toegankelijk gebied.
- c. de herontwikkeling of transformatie mag niet tot gevolg hebben dat voor de realisatie daarvan aanpassingen aan voorzieningen in het openbaar toegankelijk gebied noodzakelijk zijn.

3.2.6 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 6, lid 6.1 Nutsvoorzieningen van deze regels.

3.2.7 Onderkelderen van gebouwen

Voor het onderkelderen van gebouwen gelden de algemene bouwregels in artikel 6, lid 6.2 Onderkelderen van gebouwen van deze regels.

3.2.8 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6 en/of 3.2.7 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor bebouwing als bedoeld in lid 3.2.3 nadere eisen stellen ten aanzien van:
 1. de hoogte en afmetingen van een luifel buiten het bouwvlak;
 2. de situering en afmetingen van balkons, terrassen, tussenbouwen, galerijen en andere, al dan niet op de grond gelegen, bouwwerken voor buitenruimte, toegangs- en/of verbindingconstructies aan of op een gebouw dan wel tussen gebouwen buiten het bouwvlak;
 3. de situering van (brand)trappen en andere ondergeschikte bouwdelen aan of op een gebouw buiten het bouwvlak.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen de onder a genoemde nadere eisen uitsluitend stellen wanneer dit noodzakelijk is om onevenredige aantasting te voorkomen van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor bebouwing als bedoeld in de leden 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, en 3.2.5, tevens nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken in de directe nabijheid van op grond van de Algemene plaatselijke verordening beschermde bomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht ter bescherming van de betreffende boom of bomen.
- d. Burgemeester en wethouders betrekken bij de onder c genoemde omgevingsvergunning de als uitwerking van de algemene plaatselijke verordening vastgestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor (vervangende) nieuwbouw als bedoeld in lid 3.2.5, onder a.1 en a.2 nadere eisen stellen ten aanzien van de plafondhoogte van een benedenverdieping die niet direct toegankelijk is via het openbaar toegankelijk gebied.
- f. Burgemeester en wethouders kunnen de onder e genoemde nadere eisen uitsluitend stellen wanneer dit noodzakelijk is om onevenredige aantasting te voorkomen van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de sociale veiligheid;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- g. Alvorens de onder e genoemde nadere eisen te stellen vragen burgemeester en wethouders advies aan de stadsbouwmeester.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene regels voor het afwijken van de bouwregels in artikel 3.4 van deze regels.

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

- a. lid 3.2.2, onder c voor het buiten toepassing laten van de bouwregel dat bebouwing op de achterzijde van een bouwperceel niet hoger mag zijn dan aan de straatzijde;
- b. lid 3.2.3, onder b, voor het toestaan van een maximum bouwhoogte van bebouwing buiten het bouwvlak tot 7,50 meter;
- c. lid 3.2.4, onder a, voor een maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 3 meter;
- d. lid 3.2.4, onder b, voor een maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten tot 15 meter;
- e. lid 3.2.4, onder e, voor een maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 7 meter;
- f. lid 3.2.5, onder a, aanhef, voor het toestaan dat een afwijkende plafondhoogte wordt gerealiseerd;
- g. lid 3.2.5, onder a.1, voor het toestaan dat een afwijkende plafondhoogte wordt gerealiseerd, mits niet lager dan 3,50 meter;
- h. lid 3.2.5, onder a.2, voor het toestaan dat een lagere plafondhoogte dan die van de te slopen bebouwing wordt gerealiseerd, mits niet lager dan 3,50 meter;
- i. lid 3.2.5, onder b voor het toestaan van een hoofdentree die niet direct toegankelijk is via het openbaar toegankelijk gebied;
- j. lid 3.2.5, onder c, voor het toestaan van een herontwikkeling of transformatie, voor de realisatie waarvan aanpassingen aan voorzieningen in het openbaar toegankelijk gebied noodzakelijk zijn;
- k. artikel 6, lid 6.2, voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen waarvan de bovenkant van de vloer tot maximaal 5 meter onder het peil is gelegen;
- l. artikel 6, lid 6.2, 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.

3.4.2 Toepassingscriteria

- a. De omgevingsvergunningen als bedoeld in lid 3.4.1, onder a en c worden niet verleend voor het realiseren van bebouwing voor de voorgevelrooilijn.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1, onder b wordt in ieder geval verleend in de situatie dat een gebouw aan twee of meer zijden een straatzijde heeft en er daardoor in de praktijk geen sprake is van een bouwperceel met een eenduidige straatzijde en achterzijde.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1, onder f, g en h wordt uitsluitend verleend, indien onverkort vasthouden aan de minimum plafondhoogte, gelet op de specifieke situatie ter plaatse van het betreffende gebouw, tot gevolg zou hebben dat er een onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
- d. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1, onder f, g en h te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de stadsbouwmeester. Burgemeester en wethouders kunnen naar aanleiding van het advies voorwaarden stellen aan de te verlenen omgevingsvergunning.
- e. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1, onder i wordt uitsluitend verleend in de situatie dat realisatie van de hoofdentree direct aan openbaar toegankelijk gebied gelet op de specifieke ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie ter plaatse redelijkerwijs niet mogelijk of niet wenselijk is dan wel in het geval reeds een bestaande hoofdentree aanwezig is die niet direct toegankelijk is via het openbaar toegankelijk gebied.
- f. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1, onder j te verlenen vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies aan de eigenaar / beheerder van het betreffende openbaar toegankelijk gebied. Burgemeester en wethouders kunnen naar aanleiding van het advies voorwaarden stellen aan de te verlenen omgevingsvergunning.

3.4.3 Randvoorwaarden

De in lid 3.4, sublid 3.4.1 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 parkeerdruk op de openbare ruimte;

- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
1. meer dan 500 m² verkoop vloeroppervlak aan detailhandel als bedoeld in lid 3.1, onder a.3, tenzij voor dat meerdere gebruik een omgevingsvergunning is verleend.
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kantoren, anders dan vermeld in lid 3.1, onder a.1;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.1, onder a.1, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten of voorzieningen die vergelijkbaar zijn met een Bioscoop zoals genoemd in de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging) en die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de in die hoofdgroep genoemde bedrijfsactiviteiten of voorzieningen;
- b. lid 3.1, onder a.3, voor het toestaan van meer dan 500 m² b.v.o. aan detailhandel tot maximaal 1.000 m² b.v.o. aan detailhandel, bij een rechtevenredige afname van het toegestane aantal m² b.v.o. aan horeca volgens lid 3.1, onder a.2.

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 parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. door het wijzigen van artikel 3, lid 3.1, onder a.1, ten behoeve van bedrijfsactiviteiten of voorzieningen die vergelijkbaar zijn met een Bioscoop zoals genoemd in de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging) en die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de in die hoofdgroep genoemde bedrijfsactiviteiten of voorzieningen.

3.7.2 Toepassingscriteria

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 3.7.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden wanneer aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:

- a. de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een half jaar beëindigd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
- b. met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.

3.7.3 Randvoorwaarden

Burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan de in lid 3.7.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. erftoegangswegen, woonerven en pleinen;
 2. voet- en fietspaden;
 3. verkeersvoorzieningen;
 4. parkeervoorzieningen;
 5. voorzieningen voor laden en lossen;
 6. kunstwerken;
 7. kunstobjecten;
 8. gebouwde (gedeeltelijk) ondergrondse of (half)verdiept aangelegde voetgangersverbindingen;
 9. groenvoorzieningen;
 10. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 11. speelvoorzieningen;
 12. (openbare) nutsvoorzieningen;
 13. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1.

4.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.3 Luifels

- a. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - luifel' is het bouwen van luifels toegestaan.
- b. De minimum bouwhoogte van een luifel is gelijk aan:
1. de bouwhoogte van de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het gebouw of;
 2. indien het een gebouw zonder verdiepingen betreft, 1 meter lager dan de bouwhoogte van het gebouw.

4.2.4 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 4 meter;
- b. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 20 m².

4.2.5 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van infrastructuur kunstwerken, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken t.b.v. beeldende kunst (kunstobjecten) bedraagt 15 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt 5 meter.

4.2.6 nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 6, lid 6.1 Nutsvoorzieningen van deze regels.

4.2.7 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5 en/of 4.2.6 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

4.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken in de directe nabijheid van op grond van de Algemene plaatselijke verordening beschermde bomen indien dit noodzakelijk wordt geacht ter bescherming van de betreffende boom of bomen.
- b. Burgemeester en wethouders betrekken bij de onder a genoemde omgevingsvergunning de als uitwerking van de algemene plaatselijke verordening vastgestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 4.2.2, voor het geheel of gedeeltelijk in dan wel boven het verblijfsgebied bouwen van luifels, balkons, galerijen, brandtrappen en andere ondergeschikte bouwdelen aan gebouwen, voor zover deze zijn geheel of gedeeltelijk in dan wel boven het verblijfsgebied dienen te worden gebouwd.
- b. lid 4.2.5, voor het bouwen van terrasoverkappingen en/of windschermen op een terras, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de minimum doorgangshoogte onder terrasoverkappingen bedraagt 2,25 meter;
 2. de maximum bouwhoogte van windschermen bedraagt 1,80 meter;
 3. bouwwerken mogen niet worden verankerd in de grond;
 4. voor de inrichting van het terras is tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5 verleend.

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

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 1. lid 4.1 onder a, voor het toestaan van het inrichten van een terras bij een horecabedrijf;
 2. lid 4.1 onder a, voor het houden van een evenement van de categorieën zoals ter plaatse toegestaan in de beleidsregel 'Toetsingskader evenementenvergunningen';
- b. Voor het mogen houden van een evenement als bedoeld onder a.2 wordt voor wat betreft de onder c genoemde criteria getoetst aan de beleidsregel 'Toetsingskader evenementenvergunningen' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- c. De criteria waarop in de onder b genoemde beleidsregel de toelaatbaarheid van een evenement wordt getoetst zijn:
 1. het maximum aantal toeschouwers per aangewezen locatie;
 2. het aantal evenementendagen per aangewezen locatie;
 3. de tijdstippen en dagen waarop per aangewezen locatie evenementen mogen worden gehouden;
 4. de geluidsnormen waar een te houden evenement aan moet voldoen.
- d. De in dit lid genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeerdruk op de openbare ruimte;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 7. de milieusituatie;
 8. de monumentale of cultuurhistorische waarde;
 9. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 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 van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

6.2 Onderkelderen van gebouwen

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:

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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.

7.2 Tijdelijk afwijkend gebruik

Het tijdelijk in afwijking van de geldende bestemming gebruiken van leegstaande winkel- of horecapanden en van braakliggende terreinen voor culturele activiteiten is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. voor het tijdelijk afwijkende gebruik is toestemming verleend door de eigenaar van het pand of terrein;
- b. de duur van het tijdelijk afwijkend gebruik bedraagt maximaal 1 jaar;
- c. er is geen sprake 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;
- d. er is geen sprake van detailhandel en/of horeca, tenzij sprake is van kleinschalige ondergeschikte horeca- of detailhandelsactiviteiten als bedoeld in artikel 1.32 en/of artikel 1.33.
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeerdruk op de openbare ruimte;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 7. de milieusituatie;
 8. de monumentale of cultuurhistorische waarde;
 9. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.3 Verbod verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk

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.

Artikel 8 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%, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast in combinatie met de afwijkingsbevoegdheden voor een afwijkende plafondhoogte van benedenverdiepingen in artikel 3, lid 3.4.1, onder f, g, en h.;
- b. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, percentages en bouwgrenzen voor het realiseren van energie besparende voorzieningen aan een gebouw;
- c. 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;
- d. voor het uitvoeren van een bouwplan, indien op grond van de definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zodanig ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- e. voor de bouw van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en overige antennes, zend- en sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidingen;
- g. voor het realiseren van luifels aan een gebouw boven openbaar toegankelijk gebied;
- h. voor het realiseren van balkons, galerijen en andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw boven openbaar toegankelijk gebied;
- i. voor het realiseren van brandtrappen en andere ondergeschikte bouwdelen aan of op een gebouw boven openbaar toegankelijk gebied.

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 parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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

- a. voor het aanpassen van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging van deze regels ten behoeve van het verschuiven van soorten bedrijven en/of voorzieningen naar een lagere of hogere categorie, indien dit uit het oogpunt van milieuhygiëne dan wel als gevolg van technische ontwikkelingen wenselijk of noodzakelijk is;
- b. voor het wijzigen van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging van deze regels door het aanvullen met nieuwe bedrijven of voorzieningen en/of het verwijderen van bestaande bedrijven of voorzieningen. Indien bedrijven of voorzieningen in de lijst worden opgenomen, worden zij gerangschikt onder die categorie, waarmee zij, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving het meest vergelijkbaar zijn;
- c. voor het wijzigen van de Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2 Categorie indeling horecabedrijven Binnenstad van deze regels, indien dit als gevolg van een wijziging van het gemeentelijk horecabeleid en de planologisch-juridische vertaling daarvan in het plan wenselijk of noodzakelijk is;
- d. 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;
- e. voor het wijzigen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 20%;
- f. voor het bouwen van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie met een maximum bouwhoogte van 50 meter;
- g. 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 plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedureregels wijziging

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, gelden de procedureregels zoals voorgescreven 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 met redenen wordt omkleed;
- c. burgemeester en wethouders het besluit tot het al dan niet vaststellen van de wijziging bekend maken aan de aanvrager en eventuele indieners van zienswijzen.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

11.1.1 Parkeerregels

- 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 of stallen van auto's en fietsen;
 2. het realiseren van parkeervoorzieningen voor invaliden.
- b. De onder a genoemde voorzieningen voor parkeren worden gerealiseerd 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.
- c. Op eigen terrein dienen minimaal 13 parkeerplaatsen voor het eigen personeel en zakelijke bezoekers e.d. ten behoeve van de functies genoemd in artikel 3, lid 3.1 te worden gerealiseerd.

11.1.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1:

- 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.

11.1.3 Voorwaarden voor het afwijken van de parkeerregels

De in lid 11.1.2 genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. het woon- en leefklimaat;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

11.1.4 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 11.1.1 en 11.1.2 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.

11.2 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

Bij (vervangende) nieuwbouw gelden in aanvulling op het bepaalde elders in de regels van dit plan de volgende regels:

- a. hemelwater afkomstig van bebouwing dient op het bij die bebouwing behorende terrein dan wel in of op de te realiseren bebouwing zelf te worden geborgen en/of in de bodem geïnfiltreerd, bij voorkeur in combinatie met drainage;
- b. de minimum bergingsopgave als bedoeld onder a bedraagt 0,02 m;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder b 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.
- d. 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;
- e. 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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.

12.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Boulevard 1945 324-326".

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

Bijlage 2 Categorie indeling horecabedrijven Binnenstad

Bijlage 3 Plafondhoogten benedenverdiepingen

Vaststellingsbesluit (p.m.)