

## **Verplaatsing Aldi Deurningerstraat**

# Inhoudsopgave

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                              | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                    | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding bestemmingsplan                                  | 5         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied                            | 5         |
| 1.3 Geldende juridische regelingen                              | 6         |
| 1.4 Wettelijk kader                                             | 8         |
| 1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure                          | 8         |
| 1.6 Aanpassingen op ontwerpbestemmingsplan                      | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader</b>                    | <b>11</b> |
| 2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk                    | 11        |
| 2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel     | 11        |
| 2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid         | 14        |
| <b>Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving</b>                          | <b>19</b> |
| 3.1 Ruimtelijke structuur                                       | 19        |
| 3.2 Cultuurhistorie                                             | 20        |
| <b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>                             | <b>21</b> |
| 4.1 Planbeschrijving                                            | 21        |
| 4.2 Welstand en beeldkwaliteit                                  | 24        |
| 4.3 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro) | 24        |
| 4.4 Archeologie                                                 | 25        |
| 4.5 Duurzaamheid                                                | 25        |
| <b>Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten</b>                            | <b>29</b> |
| 5.1 Milieu                                                      | 29        |
| 5.2 Water                                                       | 34        |
| 5.3 Natuur                                                      | 36        |
| <b>Hoofdstuk 6 Juridische planopzet</b>                         | <b>38</b> |
| 6.1 Algemeen                                                    | 38        |
| 6.2 Indeling planregels                                         | 38        |
| 6.3 Beschrijving van het plan                                   | 39        |
| 6.4 Handhaving                                                  | 46        |
| <b>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</b>                  | <b>47</b> |
| <b>Bijlagen toelichting</b>                                     | <b>49</b> |
| <b>Bijlage 1 Overzicht bijlagen en onderzoeksrapporten</b>      | <b>50</b> |
| <b>Bijlage 2 Aanmeldnotitie m.e.r.</b>                          | <b>51</b> |
| <b>Bijlage 3 Akoestisch onderzoek</b>                           | <b>52</b> |
| <b>Bijlage 4 Aanvraagformulier hogere grenswaarde</b>           | <b>53</b> |
| <b>Bijlage 5 Aerijsberekening</b>                               | <b>54</b> |
| <b>Bijlage 6 Quickscan flora en fauna</b>                       | <b>55</b> |
| <b>Bijlage 7 Aanvullend soorten onderzoek</b>                   | <b>56</b> |
| <b>Bijlage 8 Beeldkwaliteitsplan</b>                            | <b>57</b> |
| <b>Regels</b>                                                   | <b>59</b> |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>                            | <b>60</b> |
| Artikel 1 Begrippen                                             | 60        |
| Artikel 2 Wijze van meten                                       | 68        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>                            | <b>70</b> |
| Artikel 3 Detailhandel - Supermarkt                             | 70        |
| Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied                             | 72        |
| Artikel 5 Woongebied                                            | 73        |

|                             |                                 |           |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------|
| Artikel 6                   | Wonen                           | 75        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>          | <b>Algemene regels</b>          | <b>77</b> |
| Artikel 7                   | Anti-dubbeltelregel             | 77        |
| Artikel 8                   | Algemene bouwregels             | 78        |
| Artikel 9                   | Algemene gebruiksregels         | 79        |
| Artikel 10                  | Algemene aanduidingsregels      | 80        |
| Artikel 11                  | Algemene afwijkingsregels       | 81        |
| Artikel 12                  | Algemene wijzigingsregels       | 82        |
| Artikel 13                  | Algemene procedureregels        | 83        |
| Artikel 14                  | Overige regels                  | 84        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>          | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>85</b> |
| Artikel 15                  | Overgangsrecht                  | 85        |
| Artikel 16                  | Slotregel                       | 86        |
| <b>Bijlagen regels</b>      |                                 | <b>88</b> |
| <b>Bijlage 1</b>            | <b>Lijst van bedrijfstypen</b>  | <b>89</b> |
| <b>Vaststellingsbesluit</b> |                                 | <b>90</b> |



# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding bestemmingsplan

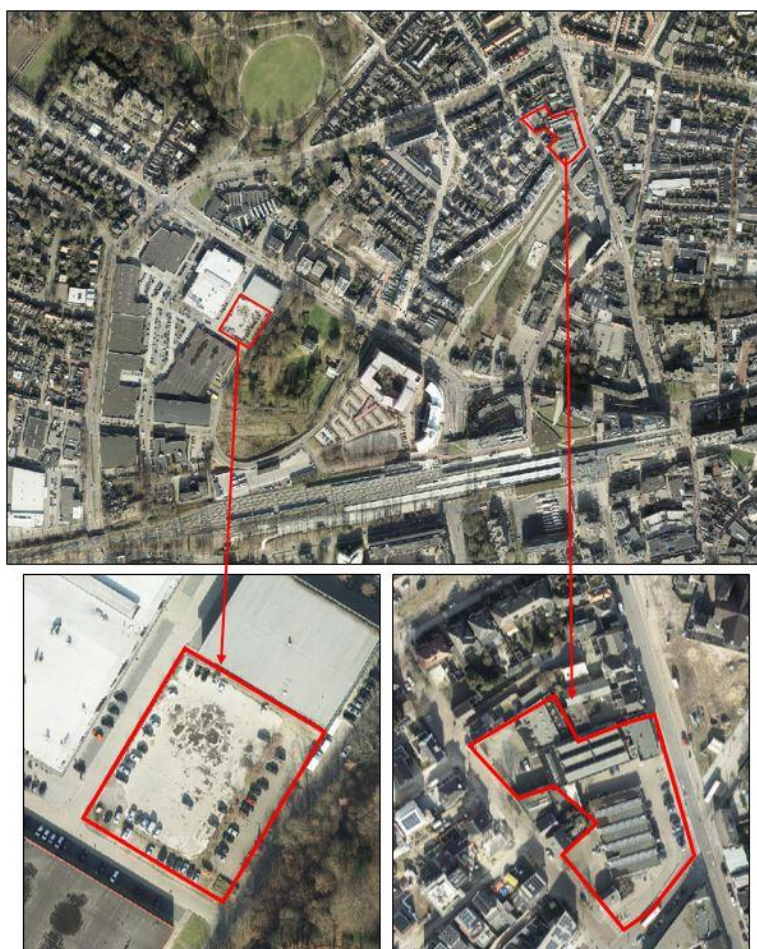
Het bestemmingsplan "Verplaatsing Aldi" heeft als doel de bestemming van de binnen het plangebied gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen. Het betreft de ontwikkeling van de verplaatsing van de Aldi. Het plangebied bestaat uit de huidige locatie van de Aldi en de nieuwe locatie van de Aldi waardoor het plangebied 2 deelgebieden heeft:

1. De huidige locatie van de Aldi wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie waar 28 grondgebonden woningen worden mogelijk gemaakt.
2. De nieuwe locatie van de Aldi op het Schuttersveld.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt voor deze twee deelgebieden een actuele planologisch-juridische regeling te geven.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, zie afbeelding 1.1. Deze twee deelgebieden liggen binnen het stadsdeel Centrum.



Afbeelding 1.1: begrenzing plangebied/deelgebieden bestemmingsplan

Deelgebied 1 betreft de voormalige Aldi locatie met een naastgelegen perceel en bestaat uit de percelen Deurningerstraat 97-103 en Kottendijk 14 en Kottendijk 6. Dit deelgebied wordt begrensd door de percelen aan de Kottendijk 20 en Deurningerstraat 105-111 aan de noordzijde, de Deurningerstraat aan de oostzijde, de Noorderbaan aan het zuiden en de Kottendijk in het westen.

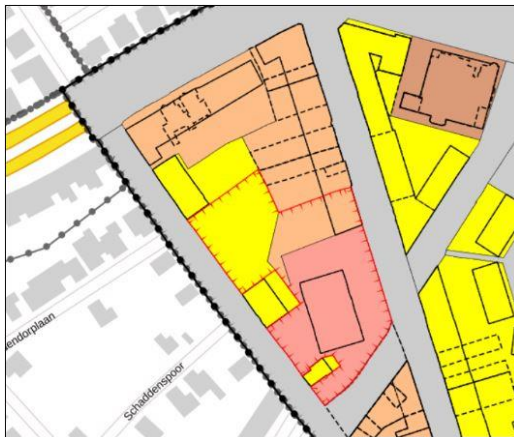
Deelgebied 2 betreft de nieuwe locatie van de Aldi. Deze ligt op het Schuttersveld en wordt begrensd door het perceel Hengelsestraat 123 en de straat Schuttersveld met aan de overzijde aan de zuidoostzijde Villa Schuttersveld, Aan de zuidwestzijde het gebouw aan Schuttersveld 5 en aan de noordwest-zijde het gebouw aan Schuttersveld 1.

## 1.3 Geldende juridische regelingen

### 1.3.1 Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan "Verplaatsing Aldi Deurningerstraat" vervangt de bestemmingsplannen 'Boddenkamp - Schuttersveld 2006', zoals vastgesteld op 25-9-2006 en 'Lasonder - Zeggelt 2018' (gedeeltelijk), zoals vastgesteld op 11 juni 2018.

Deelgebied 1 heeft de bestemmingen 'Wonen', 'Gemengd' en 'Detailhandel'. Tevens heeft dit deelgebied de gebiedsaanduiding 'Wijzigingsgebied 1'. Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt om dit gebied te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Echter doordat meerdere percelen aan deze wijziging gekoppeld zijn, is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld in plaats van gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.



Afbeelding 1.2: uitsneden bestemmingsplan Lasonder - Zeggelt 2018, deelgebied 1

Deelgebied 2 heeft de bestemming 'Detailhandel - Perifere'.



Afbeelding 1.3: uitsnede bestemmingsplan Boddenkamp - Schuttersveld 2006, deelgebied 2

De gewenste ontwikkelingen zijn binnen deze vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan, daarom is voorliggende herziening opgesteld. Met voorliggend plan krijgt deelgebied 1 de bestemming 'Woongebied' waar 28 grondgebonden woningen worden mogelijk gemaakt. Deelgebied krijgt de bestemming 'Detailhandel - supermarkt'.

### 1.3.2 Parapluplannen

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

#### *Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)*

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

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

#### *Cultuurhistorie*

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

#### *Onzelfstandige bewoning Enschede*

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

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

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

#### *Parkeren Enschede*

Het paraplu-bestemmingsplan "Parkeren Enschede", zorgt ervoor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied.

De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. In uitzondering op deze algemene regels, is voor de Aldi bepaald dat op dit terrein 64 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn, zoals overeengekomen tussen de Aldi en gemeente. De werking van het bestemmingsplan "Parkeren Enschede" vervalt met de in-werking-treding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

#### *Kwalitatief sturen op appartementen*

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

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

## 1.4 Wettelijk kader

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

### Wet ruimtelijke ordening (Wro)

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

### Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

### Digitalisering

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

### Kosten

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

## 1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

### Adviezen

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

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "**Verplaatsing Aldi Deurningerstraat**" is het erkende wijkorgaan Lasonder 't Zeggelt Boddenkamp actief.

Deze wijkraad is gevraagd schriftelijk advies uit te brengen. De wijkraad heeft het bestemmingsplan besproken in de vergadering en heeft aangegeven de nieuwbouwplannen op het Alditerrein te zien als een verbetering. Wel heeft de wijkraad nog een vraag gesteld, deze vraag wordt beantwoord en heeft geen invloed op de toekomstige inrichting van de deelgebieden.

## Vooroverleg

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

### Vooroverleg

De provincie heeft het volgende aangegeven in het vooroverleg:

*Ruimtelijk kunnen wij ons vinden in de wens van het verplaatsen van de Aldi. In artikel 2.4 van de provinciale Omgevingsverordening is vastgelegd dat detailhandel alleen mogelijk gemaakt mag worden in kernwinkelgebied. Het Schuttersveld is geen kernwinkelgebied maar een locatie voor volumineuze detailhandel. Op een (perifere) locatie voor volumineuze detailhandel is geen reguliere detailhandel toegestaan.*

Volgens het provinciaal beleid is de supermarkt niet toegestaan op het bedrijventerrein. Een losse supermarkt die fungeert als wijkwinkel zou wel mogelijk kunnen zijn, ook als deze op het bedrijventerrein ligt. In overleg met de provincie is het plan daarom aangepast en krijgt de nieuwe locatie van de supermarkt de bestemming 'Detailhandel - supermarkt'.

Om de planning te kunnen halen, is in overleg met de provincie het plan later ingediend voor vooroverleg dan normaal gesproken. Dit heeft tot gevolg gehad dat de vooroverlegreactie van de provincie is ontvangen op het moment dat het plan al ter inzage lag. In overleg met de provincie is het vast te stellen plan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft akkoord gegeven op de doorgevoerde aanpassingen. In paragraaf 1.6 zijn deze aanpassingen aangegeven.

## Procedure

### Vooraankondiging

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

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: "Verplaatsing Aldi Deurningerstraat" in voorbereiding te nemen op 14 oktober 2015 gepubliceerd in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede. Gezien de tijd die in de voorbereiding van dit plan is verstreken, is de vooraankondiging op 22 mei 2019 opnieuw gepubliceerd in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

### Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Nederlandsche Staatscourant en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs "elektronische weg", dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan "**Verplaatsing Aldi Deurningerstraat**" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 5 februari 2020 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 februari tot en met 18 maart 2020 ter inzage gelegen.

### Zienswijzen

Gedurende de zes weken van de terinzagelegging, zijn geen zienswijzen op het plan naar voren gebracht.

### *Rechtsbescherming*

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

## **1.6 Aanpassingen op ontwerpbestemmingsplan**

Alle wijzigingen die zijn doorgevoerd als ambtelijke wijzigingen. Een deel van deze ambtelijke wijzigingen worden doorgevoerd naar aanleiding van het vooroverleg van de provincie. Doordat de wijzigingen in overleg met de provincie zijn doorgevoerd, heeft zij geen noodzaak gezien tot het naar voren brengen van een zienswijzen. De aanpassingen die worden doorgevoerd naar aanleiding van overleg met de provincie zijn de volgende:

- *Verwijderen deelgebied 3, Schuttersveld 20*

Doordat de supermarkt geen link heeft met het meubelplein, is het niet nodig om de aanduiding 'detailhandel' van Schuttersveld 20 te verwijderen. Daarom is dit perceel uit het plangebied gehaald.

- *Wijziging bestemming deelgebied 2 van 'Detailhandel - Meubelplein' met aanduiding 'detailhandel', naar 'Detailhandel - supermarkt'.*

Doordat deelgebied 2, de nieuwe locatie van de Aldi, nog de bestemming 'Detailhandel - Meubelplein' heeft, lijkt dit deelgebied nog gelinkt met het meubelplein. Echter met de supermarkt als wijkwinkel, is die link met het meubelplein er niet meer. Daarom wordt de bestemming voor dit deelgebied gewijzigd naar 'Detailhandel - supermarkt'. Deze wijziging zorgt ervoor dat in deelgebied 2 alleen nog een supermarkt is toegestaan en geen andere vorm van detailhandel.

Verder is er een ambtelijke wijziging doorgevoerd met betrekking tot de parkeerregeling. In het ontwerpbestemmingsplan was de algemene parkeernorm opgenomen. Echter in overeenkomst met Aldi is een andere parkeernorm vastgelegd. Daarom wordt de regeling omtrent de parkeernormen aangepast conform deze afspraken.

## **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 burgers en bedrijven brengen. Provincies en gemeenten krijgen letterlijk de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het kabinet heeft dertien nationale (gelijkwaardige) belangen opgesteld. 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 van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Bro.

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

#### **2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk**

De ontwikkelingen in het plangebied raken geen rijksbelangen zoals aangegeven op de visiekaart van het Barro. De ontwikkeling is dusdanig kleinschalig en lokaal van aard dat een verdere toets aan het hiervoor omschreven rijksbeleid niet noodzakelijk is.

### **2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel**

#### **2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

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

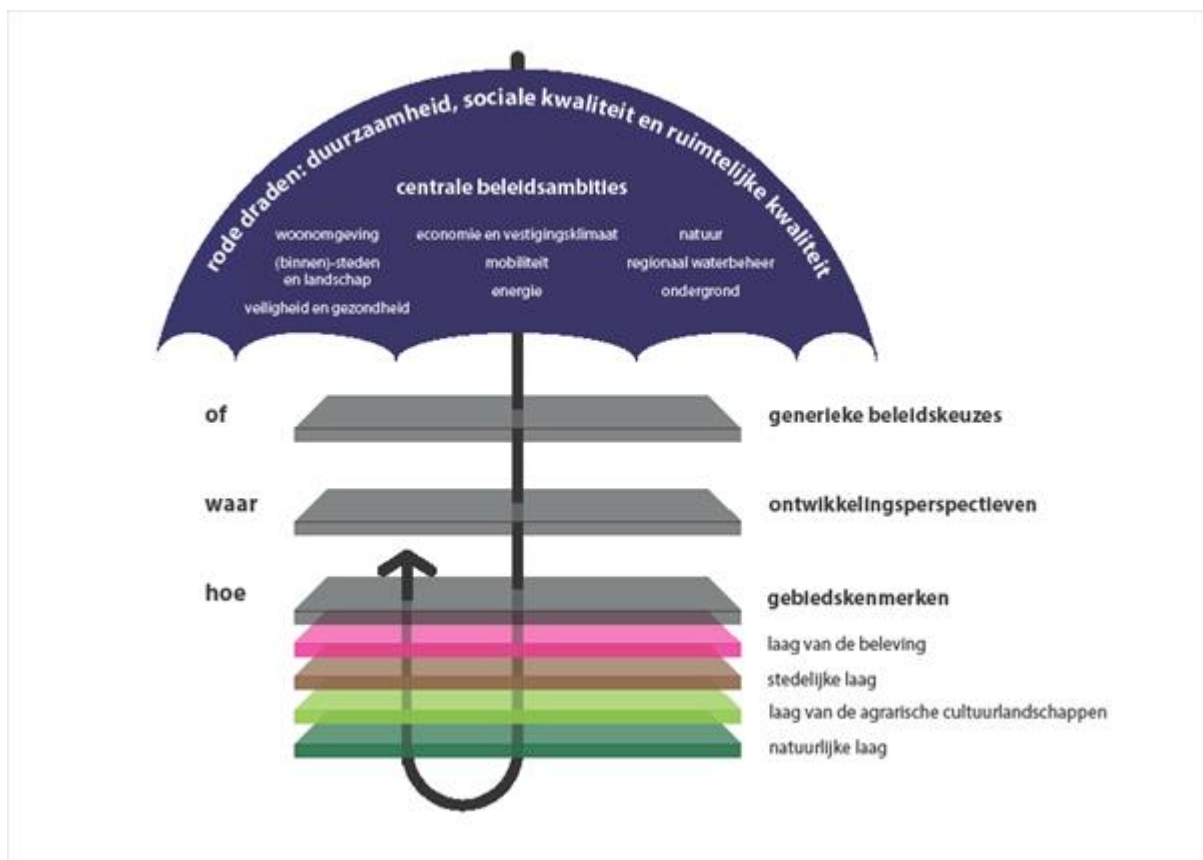
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor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

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

#### **Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie**

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

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



#### *Generieke beleidskeuzes (of)*

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

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

#### *Ontwikkelingsperspectieven (waar)*

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

#### *Gebiedskkenmerken (hoe)*

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

invulling krijgt.

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

## **2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

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

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

## **2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel**

### *2.2.3.1 Generieke beleidskeuzes*

#### *Deelgebied 1*

De ontwikkeling in deelgebied 1 betreft een woningbouwontwikkeling. Daarvoor is artikel 2.2.2 van de omgevingsverordening van toepassing. In dit artikel is aangegeven dat nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn, mits de behoefte aan deze woningen is aangetoond en het woningaantal past binnen de woningbouwafspraken. In paragraaf 2.3.3.1 wordt nader ingegaan op de woningbouwafspraken. Daaruit blijkt dat voldaan wordt aan de gemaakte woningbouwafspraken.

#### *Deelgebied 2*

Artikel 2.4 van de provinciale verordening geeft aan dat detailhandel alleen mogelijk gemaakt mag worden in kernwinkelgebieden. Het Schuttersveld is geen kernwinkelgebied.

Echter de vestiging van de Aldi op het Schuttersveld betreft een verplaatsing van de supermarkt aan de Deurningerstraat naar het Schuttersveld. Deze supermarkt heeft een wijkfunctie en behoudt de wijkfunctie. De verplaatsing heeft niet tot gevolg dat de supermarkt ineens in een andere wijk staat en daarmee een nieuw verzorgingsgebied heeft. Op het betreffende perceel in het Schuttersveld is ruimte gevonden voor de nieuwe vestiging van de supermarkt, verder heeft de supermarkt geen link met het meubelplein.

De realisatie van een supermarkt die fungeert als wijkwinkel is wel toegestaan buiten het kernwinkelgebied.

### *2.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven*

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

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

In het plangebied vindt aan de Deurningerstraat een transformatie/herstructurering plaats. Met de beoogde ontwikkeling vindt een kwaliteitsverbetering plaats van dit deelgebied en de omgeving. Tevens wordt met deze ontwikkeling voorzien in een behoefte naar geschikte woningbouw. Om deze transformatie mogelijk te maken moet een verhuizing van de supermarkt plaatsvinden. Met een wijziging op het Schuttersveld wordt deze verhuizing mogelijk gemaakt. Een supermarkt is alleen toegestaan binnen de bestemming 'Detailhandel - supermarkt'.

### 2.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

#### Stedelijke laag

Op de kaart van de Stedelijke laag is het plangebied deels aangewezen als 'Bedrijventerreinen' (het woonwinkelplein Schuttersveld) en deels als 'Bebouwingsschil 1900-1955' (Deurningerstraat).

Voor de bedrijventerreinen heeft de provincie de volgende richting aangegeven:

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

Voor de bebouwingsschil 1900-1955 wordt het volgende aangegeven:

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

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

Het bedrijventerrein Schuttersveld is enige jaren geleden gerenoveerd en aangepast. Hiermee is het bedrijventerrein ingepast in de omgeving (met name langs de Tubantiasingel) en heeft op het terrein een kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Het bedrijventerrein functioneert goed, mede door de (afwijkende) functies die aan de woonwinkels zijn toegevoegd.

Met de ontwikkeling aan de Deurningerstraat worden woningen gecreëerd in een nieuw concept met een gesloten vorm in een geheel eigen beeldkwaliteit. Tussen de woongebouwen door komt een openbaar toegankelijk voetgangers-/verblijfsgebied. Dit gebied functioneert als doorgang van de Deurningerstraat naar de Kottendijk/de wijk Boddenkamp waardoor een stads karakter ontstaat. Qua schaal en maatvoering wordt aan de randen aangesloten bij omliggende woningen. Met deze realisatie wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd in het plangebied, waardoor het een versterking voor het plangebied en voor de omgeving betreft.

#### Laag van beleving

In de laag van beleving zijn twee historische structuren aangewezen. De historische structuren liggen over de Hengelosestraat en langs de zuidzijde van het plangebied naar de busbaan. Voorliggend plan verandert niets aan de wegenstructuur en daarmee ook niets aan de historische structuur.

### 2.2.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan past binnen het provinciaal beleid.

## 2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

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

### 2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

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



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

### **Structuurvisie Enschede**

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

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO<sub>2</sub> centraal.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

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

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

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

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

### **Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies**

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

#### *Woonvisie*

Op 12 maart 2012 is de Woonvisie Enschede 2025 vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen. Op 17 juni 2019 is een nieuwe Woonvisie vastgesteld. De ontwikkeling van deelgebied 2 is getoetst aan deze nieuwe woonvisie, omdat alleen daar nieuwe woningen worden gerealiseerd.

De Enschedese woonopgave is volop in ontwikkeling. Het zijn ontwikkelingen die passen bij de ambities van Enschede: een stad die door blijft groeien naar 170.000 inwoners. De gemeente wil graag talenten behouden in de stad, maar daarnaast ook een inclusieve samenleving wat betekent dat buurten en wijken in een passend aanbod voor doelgroepen voorzien.

Voorliggend plan richt zich met name op het aantrekken en behouden van talenten. Deze doelgroep vraagt om een toevoeging van aantrekkelijke woningen in een dynamisch, stedelijk woonmilieu, ofwel "urbaan wonen". Enschede kan als enige grote stad in de regio een echt stedelijk woonmilieu realiseren en heeft groeikansen als gevolg van de toenemende populariteit van wonen in de stad.

De toevoeging van appartementen en andere stedelijke woningen wordt beperkt tot een gebied in en direct om

de binnenstad: "het gebied voor hoogstedelijk wonen". Dit gebied is scherp afgebakend rond het stadcentrum; vooral daar zien we nog ruimte om stedelijkheid in de vorm van appartementen toe te voegen. Dit betreft met name het gebied binnen de singels van waaruit het 5 minuten lopen is naar het centrum. Enschede wil 'groeien vanuit het hart'.

In het deelgebied aan de Deurningerstraat is sprake van een ontwikkeling met een hoogstedelijke invulling binnen de singels. Het betreft een ontwikkeling op zich waarin stedelijke grondgebonden woningen worden gerealiseerd met geringe buitenruimte. Iedere woning is anders en samen vormt het een stedelijk sculptuur. Het binnengebied tussen de woningen is een openbaar toegankelijk gebied. Dit vormt een doorgang van de Deurningerstraat naar de Kottendijk/Boddenkamp. Deze openbare inrichting zorgt mede voor het stedelijke karakter. Voorliggend plan sluit aan bij het doel van 'urbaan wonen' en voorziet in de woningvraag van de doelgroep 'talenten'. Deze woningen richten zich op de doorstromingsmogelijkheden voor talenten, bijvoorbeeld in de gezinsfase. Dit plan past hiermee binnen de Woonvisie van de gemeente Enschede.

### *Retailvisie*

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

- *binnenstad (funshoppin)*: Het retailaanbod in de binnenstad is primair gericht op ontspanning, vermaak, recreatie, toerisme en vrije tijd.
- *Winkelcentra in wijken (dagelijkse boodschappen)*: In de winkelcentra maakt men gebruik van diensten voor dagelijks gebruik. De supermarkt is daarbij de belangrijkste drager. Uitgangspunt van beleid is het versterken van de bestaande winkelcentra en om die reden is er in Enschede geen ruimte voor de komst van nieuwe supermarkten (gemakskoncepten uitgezonderd).
- *Detailhandelsclusters (runshoppin)*: De twee perifere detailhandelsclusters in Enschede zijn gericht op doelgericht aankopen, ook wel 'runshoppin' genoemd. De horeca in deze gebieden past binnen dit profiel (snelle service) en/of zijn ondersteunend. Het woonplein Schuttersveld valt hierbinnen. Het profiel voor het Woonplein is dat het om goederen gaat voor 'in en om het huis'. Dit is een verbreding van het profiel van de traditionele woonboulevard. De branchering die wordt gehanteerd hangt hiermee samen.

In het retailbeleid is de gemeente al uitgegaan van de verplaatsing van de supermarkt naar het Schuttersveld. Verder is in ons beleid een mogelijkheid opgenomen voor verplaatsen en/of vestigen van een nieuwe (solitaire) supermarkt buiten de winkelcentra onder de volgende voorwaarden:

1. (ver)plaatsing in of naar een winkelgebied niet mogelijk is;
2. de ontwikkeling wel voorziet in een consumentenbehoefte vanuit de directe omgeving en;
3. de effecten op de retailstructuur aanvaardbaar zijn.

#### *1. verplaatsing in of naar een winkelgebied is niet mogelijk*

De verplaatsing naar het dichtstbijzijnde winkelcentrum Roombeek is niet mogelijk: Er zijn niet voldoende m<sup>2</sup>'s beschikbaar. Dat geldt ook voor de andere winkelcentra (o.a. Deppenbroek). Verplaatsing naar een andere solitaire locatie heeft niet de voorkeur wordt ingezet op concentratie van voorzieningen. Verplaatsing naar het woonplein, als perifeer winkelgebied in de nabijheid heeft dan de voorkeur. Daarmee kan de supermarkt het woonplein versterken in het aantal bezoekers.

#### *2. de ontwikkeling voorziet in een consumentenbehoefte vanuit de directe omgeving*

In de nabijheid van het woonplein en de voormalige locatie worden veel woningen bijgebouwd en omdat de afstand tussen de nieuwe en de oude locatie niet heel groot is zal een groot deel van het klantbestand meeverhuizen en blijft er op deze manier ook supermarktaanbod binnen de singel, wat aantrekkelijk is voor bewoners aan de noordkant van de binnenstad.

#### *3. de effecten op de retailstructuur zijn aanvaardbaar*

Omdat er geen sprake is van een nieuwe supermarkt wordt geen of nagenoeg geen effect verwacht op de bestaande retailstructuur. Wel heeft deze verplaatsing een positief ruimtelijk effect op de omgeving van de huidige supermarktllocatie. Op deze plaats kan daardoor stedelijke vernieuwing plaatsvinden aan één van de belangrijke invalswegen van de stad.

Doordat voldaan wordt aan de drie voorwaarden en doordat de Aldi op deze locatie al is opgenomen in de retailvisie, past de supermarkt buiten de winkelcentra binnen het gemeentelijk beleid.

### *Watervisie*

Op 27 mei 2013 is de Watervisie 2013-2025 vastgesteld. Deze sectorale structuurvisie richt zich op het samen met partners in de waterketen aanpakken van waterknelpunten in Enschede op het gebied van hemelwateroverlast, grondwateroverlast, grondwaterverontreiniging en waterkwaliteit. De Watervisie heeft twee sporen, het oplossen van knelpunten en het realiseren van een zestal waterambities.

De op te lossen knelpunten zijn:

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

De Enschedese waterambities zijn:

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

### *Centrum kwadraat*

Centrum Kwadraat is een bundeling van gebieden rondom en ten noorden van het station. Rondom het station wordt de komende jaren gewerkt aan een uniek gebied. Wat nu bestaat uit een bonte verzameling van braakliggende terreinen, parkeerterreinen, leegstaande panden, woningen, winkels en appartementen wordt komend decennium samengesmeed tot een echt verlengstuk van het centrum.

In het Centrum Kwadraat is het gebied aan de Deurningerstraat opgenomen als een woongebied waarbij bijzondere vormen van wonen gewenst zijn. Dit gebied vraagt vanuit de visie centrumkwadraat, om een goede nieuwe invulling en kan zo een belangrijke bijdrage leveren aan de versterking van de kwaliteit van dit deel van het centrum voor de doelgroep die nabij het centrum van de stad wil wonen. Voorliggend plan maakt deze kwaliteitsverbetering mogelijk. Er wordt een eigenzinnige woonbuurt met een herkenbare identiteit ontwikkeld.

Deelgebied 2 valt buiten het gebied voor deze visie.

### **2.3.5 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid**

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

## Hoofdstuk 3      Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Daarbij zal voornamelijk worden ingegaan op de huidige ruimtelijke structuur met een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken en buurtkarakteristieken.

### 3.1      Ruimtelijke structuur

#### 3.1.1      Positie plangebied binnen de stedelijke context van Enschede

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

Wat betreft de bebouwingwijze bestaat er in dit gebied een grote verscheidenheid aan stijlen en typologieën. Buiten de stedelijke gesloten bebouwing van het centrum is veel bebouwing buiten de centrumring uitgevoerd als 'half-open' bebouwing in rijen als tuindorp of 'open' bebouwing met veel groen. De verscheidenheid in architectuur, stedenbouwkundige karakteristiek en schaal leidt tot sterk uiteenlopende sferen per straat of straatdeel. Het grootste deel van de bebouwing in Schuttersveld is aan het einde van de vorige eeuw gebouwd. Qua bouwstijl en schaal wijkt deze weer sterk af van de overige bebouwing in het binnensingelgebied. De bebouwing aan de Deurningerstraat bestaat uit grootschalige bebouwing met daaromheen parkeerplaatsen.

#### 3.1.2      Beschrijving plangebied

##### *Deelgebied 1*

##### Verkeer

De locatie is gelegen tussen de oude radialen Kottendijk en Deurningerstraat. Kottendijk is een oude verbindingsweg naar het buitengebied Groot Wageler, waar het huidige Kottenpark ligt. De Deurningerstraat is de oude verbindingsweg naar Deurningen. Beide wegen hebben een van oorsprong agrarisch en kleinschalig karakter. De Deurningerstraat vormt tegenwoordig echter één van de entrees van de stad, waardoor het beeld van de weg en de daaraan verbonden bebouwing een hybride en meer stedelijk karakter heeft gekregen, met complexen, grote woongebouwen, rijwoningen en detailhandel.

Aan de westzijde grenst het gebied aan het oude tracé van de Lonneker spoorlijn; de huidige vrijliggende busbaan. Langs deze nieuw vormgegeven stadsas ontstaat een vernieuwd stukje Enschede. Zowel de nieuwbouw Boddenkamp met de PO en CPO-kavels, als de herontwikkeling van de Melkhal geven dit gebied een nieuwe allure.

De Deurningerstraat wordt gezien als een 'aanloopradiaal' naar het kernwinkelgebied.

##### Bebouwingsstructuur

Deze driehoek wordt gekenmerkt door woonbebouwing met op de begane grond diverse gemengde functies zoals detailhandel of kleinschalige horeca en de grootschalige bebouwing in het plangebied.

Deze grootschalige bebouwing in het plangebied bestaat uit een supermarkt en een voormalig garagebedrijf. Om deze bebouwing zijn parkeerterreinen aangelegd. De bebouwing van het voormalig garagebedrijf staat al enige tijd leeg en bevindt zich in een vervallen staat. De supermarkt is nog in gebruik.

##### *Deelgebied 2*

##### Verkeer

Op het Schuttersveld geldt een 30 km/u regime en is het verkeer gericht op het bestemmingsverkeer voor het meubelplein. De wegen grenzend aan de nieuwe locatie van de Aldi sluiten hierbij aan.

### Bebouwingsstructuur

Het grootste deel van de bebouwing in Schuttersveld is aan het einde van de vorige eeuw gebouwd en heeft een eenduidige bebouwingsstructuur. Een deel van de bebouwing bestaat uit één laag en een deel uit twee lagen.

## **3.2 Cultuurhistorie**

### **Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied**

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

De uitwaaiende uitvalswegen naar de omliggende plaatsen zorgen voor het typerende 'spinnenweb' patroon. Rond het plangebied van dit bestemmingsplan ligt ook een aantal van deze uitvalswegen. De Deurningerstraat kenmerkt zich door lintbebouwing. Aan de Hengelosestraat staat een aantal voormalige fabrikantenvilla's. De Tubantiasingel is aangelegd in de periode 1916-1929 en is nog steeds een belangrijk element en herkenningspunt in de stad.

### **Archeologisch erfgoed in het plangebied**

Het plangebied ligt ten westen van de hoger gelegen stuwwal Enschede/Oldenzaal. Op basis van de landgebruikskaart van 1846 was dit gebied in gebruik als grasland en bouwland. De bodem bestaat afwisselend uit dekzand-enkeerd, dekzand-podzol, dekzand-beekdal en een beetje dekzand-keileem. De deelgebieden zijn bebouwd in de periode 1901 - 1945. In de periode voor 1950 gingen de fundamenteën niet veel dieper dan 50 tot 60 cm. In de onbebouwde delen en onder de bebouwing kunnen in de ongestoorde bodem archeologische waarden aanwezig zijn.

Op de archeologische beleidskaart is aangegeven welke archeologische waarden de gebieden in Enschede hebben. Volgens de archeologische beleidskaart heeft het gehele plangebied een middelhoge verwachtingswaarde. Voor een toelichting op het gemeentelijk archeologiebeleid wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1 van deze toelichting.

### **Beschermwaardige bomen in het plangebied**

Op de interactieve bomenkaart die te raadplegen is op de website van de gemeente Enschede, [www.enschede.nl/bomenkaart](http://www.enschede.nl/bomenkaart) zijn de beschermenswaardige bomen en boomgroepen opgenomen. In het plangebied staan geen solitaire te beschermen bomen en/of beschermde boomgroepen.

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Planbeschrijving

#### 4.1.1 Deurningerstraat

De supermarkt welke nu nog in deelgebied 1 aanwezig is, wil verplaatsen naar het woonplein Schuttersveld (deelgebied 2). Met deze verplaatsing komt, net als de overige bebouwing in deelgebied 1, ook dit gebouw leeg te staan. Dit biedt kansen om hier een kwaliteitsverbetering te realiseren. Dat wordt gedaan middels een transformatie van het gebied naar wonen. Hiervoor wordt alle bebouwing in het deelgebied 1 gesloopt. Het woningbouwplan bestaat uit maximaal 28 woningen. Op afbeelding 4.1 is de begrenzing van deelgebied 1 aangegeven waarbinnen de te slopen bebouwing staat. Afbeelding 4.2 geeft het voorlopige ontwerp voor de woningbouw weer.

Naast deze te slopen bebouwing, is het perceel Kottendijk 6 ook meegenomen in het bestemmingsplan. De eigenaar van deze woning heeft gevraagd of er een kleine wijziging van de perceelsgrens kan plaatsvinden. Met deze wijziging vindt een logischer indeling van het perceel en een logischer indeling van het openbaar gebied plaats. Daarom is hiermee ingestemd en wordt die wijziging meegenomen in voorliggend plan. Deze wijziging biedt geen extra bouw mogelijkheden, alleen een kleine verplaatsing van bebouwingsmogelijkheden op het nieuwe perceel.



Afbeelding 4.1: te slopen bebouwing in deelgebied 1



*Afbeelding 4.2: Plattegrond voorlopig ontwerp woningbouw*

De buurt Deurningerstraat vormt een originele buurt binnen het pallet van stedelijke vernieuwing, rondom de busbaan. Het buurtje wordt ontwikkeld als een toekomstgerichte woonomgeving met stadse woningen. De krachtige bakstenen architectuur vormt samen met de openbare ruimte een samenhangend ensemble. Deze woonomgeving vormt een onderdeel van de nieuwe stadse identiteit, die beleefbaar is via autovrije en informele routes. Aan de randen van het gebied, langs de oude radialen en de busbaan, toont het buurtje zich als samengestelde gebouwensembles die zich voegen in de historische context. Aan de busbaan vormen de woningen samen met de (bestaande) voorzieningenlocatie aan de zuidzijde van de busbaan een informeel stads pleintje. Afbeeldingen 4.3 en 4.4 geven een aanzicht van de woningbouw vanaf de kruising Deurningerstraat/busbaan.



*Afbeelding 4.3: Vogelvlucht aanzicht kruising busbaan/Deurningerstraat (volume studie)*

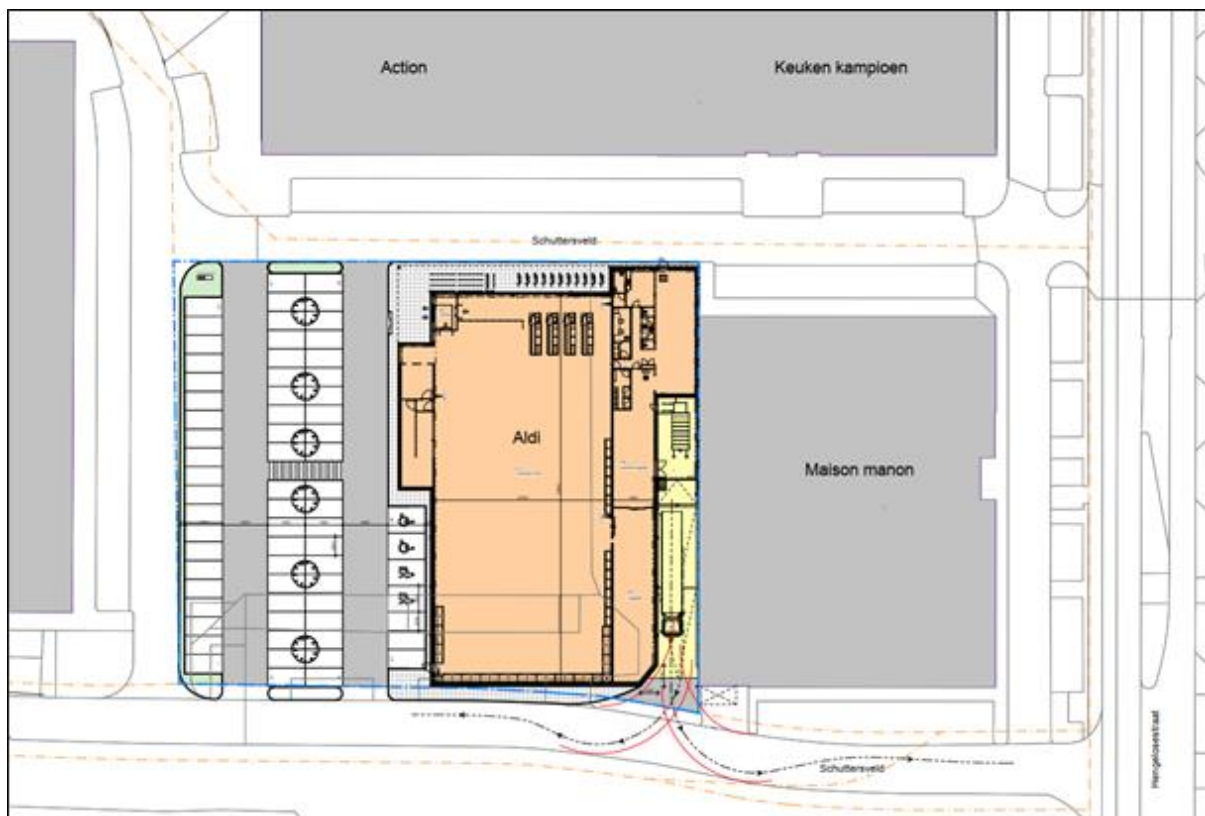


Afbeelding 4.4: Aanzicht plangebied vanaf kruising busbaan/Deurningerstraat (volume studie)

Centraal in het gebied ligt een autovrije openbare ruimte, die klimaatadaptief wordt ingericht. Deze ruimte wordt onderdeel van een Enschedees dwaalmilieu, die de oude binnenstad verbindt met de Melkhal, Boddenkamp, de Lasonder Driehoek, Roombeek en verder. Dit gebied is bestemd voor de voetgangers, zowel passanten als bewoners. De auto's hoeven hier niet te komen, want die parkeren op eigen terrein, binnen de bouwblokken.

#### 4.1.2 Schuttersveld

Deelgebied 2 ligt op het Schuttersveld, hier wordt alleen een Aldi toegestaan. De bebouwing ten behoeve van de Aldi zou binnen het vigerende bestemmingsplan ook zijn toegestaan. Echter de functie voor detailhandel past niet. Dat wordt met voorliggend plan mogelijk gemaakt. Afbeelding 4.6 geeft de globale plannen voor de Aldi weer.



Afbeelding 4.6: Globale inrichting nieuw Aldi terrein

## 4.2 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor deelgebied 2 geldt de welstandsidentiteit Koop & rij locaties. De nieuwbouw ten behoeve van de Aldi zal aan deze identiteit worden getoetst.

Voor deelgebied 1 gelden de welstandsidentiteiten Verborgene enclaves en Dorpslinten. In dit deelgebied wordt een geheel eigen architectuur ontwikkeld. Gezien dit specifieke ontwerp, wordt voor dit deelgebied een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld welke wordt toegevoegd aan de welstandsnota. Voor dit beeldkwaliteitsplan worden de beelden uit paragraaf 4.1.1 verder uitgewerkt en vormen aan dit beeldkwaliteitsplan. De omgevingsvergunning bouwen voor de woningen in dit deelgebied zal te zijner tijd getoetst worden aan dit beeldkwaliteitsplan.

## 4.3 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)

Artikel 3.1.6, 2e tot en met 4e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt in de toelichting moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte aan deze ontwikkeling. Bij iedere nieuwe 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 'Duurzame Verstedelijking' genoemd.

### Nieuwe 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. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.

Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een nieuwe 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 nieuwe 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 nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden. Wanneer er sprake is van 'saldering' (verplaatsing van een stedelijke ontwikkeling, zonder netto extra (planologisch) ruimtebeslag of waarbij bebouwing wordt gereduceerd, zoals de 'Rood voor Rood'-regelingen) is er meestal geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

In de uitspraak 201608869/1/R3 geeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzicht op hoofdlijnen van alle relevante aspecten waar aan moet worden getoetst om te bepalen of sprake is van een nieuwe 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.

## **Bestemmingsplan Verplaatsing Aldi Deurningerstraat**

De beoordeling van het plangebied is per deelgebied weergegeven.

### *Schuttersveld*

In deelgebiede 2 op het Schuttersveld is geen sprake van toename van ruimtebeslag ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Gesteld kan worden dat voor deelgebied 2 geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

### *Deurningerstraat*

Bij de transformatie in deelgebied 1 aan de Deurningerstraat is sprake van een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Een supermarkt met bijbehorende bebouwing en parkeerterrein en een voormalige garage met bijbehorende bebouwing en verhard terrein verdwijnen. Daarvoor in de plaats komen maximaal 28 grondgebonden woningen met bijbehorend parkeerterrein en binnenplaats. De binnenplaats wordt zo groen mogelijk ingericht. Het bebouwd oppervlak zal niet veel verschillen met het huidige bebouwd oppervlak.

Gezien het feit dat er sprake is van een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie en het feit dat het bebouwd oppervlakte ten opzichte van de hiervoor geldende planologische regeling gelijk blijft of in geringe mate toeneemt, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, moet de behoefte van de woningen in het plangebied wel worden aangetoond. Deze behoefte wordt aangetoond in het onderzoek van STEC dat ten grondslag ligt aan de in 2019 vastgestelde Woonvisie. In dit kwantitatieve onderzoek is geconstateerd dat er nog veel behoefte is aan grondgebonden koopwoningen. In de huidige programmering binnen de gemeente Enschede is deze behoefte nog niet geheel ingevuld.

Tevens maakt het plangebied deel uit van het herontwikkelingsgebied Centrumkwadraat. Dit is een gebied waar de gemeente met de provincie en het ministerie BZK afspraken heeft gemaakt over de woningbouwprogrammering. In dit project heeft de gemeente extra mogelijkheden voor woningbouw voor talenten.

Het project past hiermee binnen het gemeentelijk woonbeleid en -programmering waarbij wordt uitgegaan van kwalitatieve groei van de stad. Dit betekent dat Enschede wil groeien vanuit het hart en voor de juiste doelgroepen, waaronder talent. De woningen die met voorliggend plan worden gerealiseerd, zijn gezien hun bijzondere karakter en omvang uitermate geschikt voor doorstromend talent, bijvoorbeeld in de gezinsfase.

## **4.4 Archeologie**

Voor het plangebied geldt volgens het archeologiebeleid "Onderzoeksgebied B". Op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid geldt voor deze gebieden een onderzoeksplicht die ertoe strekt dat voor ingrepen in de bodem met een oppervlakte van tenminste 2.500 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm eerst via archeologisch (voor)onderzoek dient te worden aangetoond of door de voorgenomen ingreep geen waardevolle archeologische resten zullen worden verstoord. Dit onderzoeksgebied is opgenomen op de verbeelding en in de regels is bovenstaande verplichting opgenomen. Voordat een omgevingsvergunning bouwen kan worden verleend, dient te worden aangetoond dat er geen eventueel aanwezige archeologische waarden worden geschaad.

## **4.5 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.

#### 4.5.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

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

##### **Energie**

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

##### **Eigen organisatie**

Zelf het goede voorbeeld geven.

##### **Biodiversiteit**

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

##### **Groene groei**

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

##### **Circulaire economie**

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

##### **Klimaatadaptatie**

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

##### **Duurzame mobiliteit**

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

##### **WEconomy**

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

#### **Aanpak van het duurzaamheidsbeleid**

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

##### *Duurzame daden*

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

##### *Duurzame deals*

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

##### *Duurzaam Doen*

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

Voor deze benadering is gekozen, omdat het een positieve benadering is, die anderen inspireert en stimuleert tot duurzame handelingen (gedrag, het doen van investeringen etc.). Het voordeel van deze aanpak is bovendien dat het gedrag voor de doelgroep herkenbaar en dichtbij is, de communicatieboodschap hierdoor aansluit bij de beleveniswereld 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.

#### 4.5.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

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

Bij voorliggend plan wordt gedacht aan de volgende maatregelen:

- Het water zal worden geborgen met een eis van 20mm. Waarbij dit deels in het zicht zal worden opgevangen om mensen bewust te maken van de omgang met hemelwater, door middel van een stedelijke wadi door het openbaar gebied. De waterbergingen worden aangesloten op het gemeentelijke hemelwaterstelsel langs de Kottendijk.
- De woningen worden gasloos uitgevoerd, op basis van de nieuwe BENG norm, met speciale aandacht voor de BENG eis voor wat betreft het beperken van de warmtevraag van de woning. De woningen worden bij voorkeur aangesloten op het warmtenet in Enschede.
- De woningen worden voorzien van zonnepanelen
- De nieuwe invulling van het plangebied met grondgebonden woningen ten opzichte van de bestaande situatie met een supermarkt, zal op termijn leiden tot een afname van verkeer van en naar het plangebied en daarmee tot een verbetering van de luchtkwaliteit.

Tevens is aan de hand van het Actieplan Duurzaamheid bekeken in hoeverre het bestemmingsplan kan bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Hierbij worden volgende punten meegenomen:

##### *Algemeen*

Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, bezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden. Dit kan er toe leiden dat in het ene geval ingezet wordt op een zongerichte verkaveling, terwijl in het andere geval gekoerst wordt op het gebruik van bodem- en/of windenergie, 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 hoeven 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 hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater, het vrij houden van bebouwing van overloopgebieden, het vrij houden van bebouwing langs beken of van lage plekken die natuurlijke waterbergingen vormen, het ophogen van gronden of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstromingen en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

##### *Circulaire economie*

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

## 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 "**Verplaatsing Aldi Deurningerstraat**" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

### 5.1      Milieu

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

#### 5.1.1      Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een voldoende plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

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

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

#### Toetsing bestemmingsplan "**Verplaatsing Aldi Deurningerstraat**" aan het Besluit m.e.r.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om de verplaatsing van de Aldi mogelijk te maken. Hiertoe wordt in deelgebied 1 de ontwikkeling van 28 woningen mogelijk gemaakt op een locatie waar nu een supermarkt is gevestigd en een garagebedrijf was gevestigd.

Op basis van de kenmerken van de voorgenomen activiteiten is beoordeeld of er een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan gelden voor de bestemmingsplanherziening. Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten is hier geen duidelijke aanleiding toe. Om de ontwikkeling van de 28 woningen in deelgebied 1 extra zorgvuldig te onderbouwen is voor dit project echter toch vrijwillig een vormvrije m.e.r.-beoordeling gedaan.

#### *Vormvrije m.e.r.-beoordeling ontwikkeling 28 woningen Deurningerstraat*

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.

Voor de ontwikkeling van woningen in deelgebied 1 is een aanmeldingsnotitie opgesteld ten behoeve van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze is als Bijlage 2 bij deze plantoelichting opgenomen. Uit de notitie blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Op basis van de aanmeldingsnotitie

hebben burgemeester en wethouders voorafgaand aan het besluit tot in procedure brengen van het bestemmingsplan besloten dat het niet noodzakelijk is om een (formele) m.e.r.-beoordeling uit te voeren of een milieueffectrapport op te stellen. Aandachtspunt besluit

#### **Conclusie toetsing aan het Besluit m.e.r**

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

#### **5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen**

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

#### **Toetsing bestemmingsplan aan Milieuhinder van bedrijfsactiviteiten**

Deelgebied 1 ligt in een gemengd gebied waar woningen en andere centrum functies zijn gelegen. Om het plangebied liggen met name woningen en de bestemming gemengd en één bedrijvenbestemming. Binnen deze bestemmingen zijn alleen bedrijven/functies met milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Deze functies zorgen niet voor een aantasting van het woon en leefklimaat bij de woningen in deelgebied 1.

In deelgebied 2 wordt een supermarkt toegestaan. Een supermarkt is geen gevoelige functie, maar een bedrijfsfunctie met milieucategorie 1. Voor deze milieucategorie geldt een hindercontour van 10 meter. Op een afstand van 10 meter van de supermarkt is geen gevoelige functie gelegen. De vestiging van de supermarkt heeft geen negatieve effecten op omliggend woon- en leefklimaat.

#### **Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen**

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

#### **5.1.3 Bodemkwaliteit**

##### **Bodemkwaliteit algemeen**

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

##### **Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Verplaatsing Aldi Deurningerstraat"**

In deelgebied 1 is er sprake van een bodemverontreiniging in grond en grondwater. Voordat de herontwikkeling kan worden gerealiseerd, zal de verontreiniging gesaneerd moeten worden. De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet geschikt worden gemaakt voor de voorgenomen bestemming Woongebied.

In het kader van het bestemmingsplan zijn vooraf geen aanvullende bodemonderzoeken nodig. Er dient te zijner tijd voordat de herontwikkeling kan worden gerealiseerd wel een saneringsplan te worden opgesteld. Het bevoegd gezag dient hier op basis van de Wet bodembescherming mee in te stemmen. Hierbij zal de beschreven wijze van saneren worden getoetst aan de bestemming Woongebied.

In deelgebied 2 wordt geen nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bodem onderzoek is in dit deelgebied daarom niet noodzakelijk.

## **Conclusie bodemkwaliteit**

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

### **5.1.4 Wet geluidhinder**

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen en/of de transformatie van bestaande panden naar wonen of een andere geluidgevoelige functie mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidgevoelige gebouwen en terreinen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het ook noodzakelijk zijn dat akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd in situaties dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

In deelgebied 2 worden geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en/of terreinen aangelegd/mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek voor dit deelgebied is dan ook niet nodig. Deelgebied 2 ligt voor een deel wel binnen de zone van de spoorweg, maar in deze zone wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In het navolgende wordt verder uitsluitend ingegaan op wegverkeerslawaai.

Hierna wordt alleen ingegaan op de woningbouw aan de Deurningerstraat in deelgebied 1. Deelgebied 1 is gelegen binnen de akoestische invloedssfeer van de Boddenkampsingel, Busbaan, Deurningerstraat en Kottendijk. Voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Boddenkampsingel, Busbaan en Deurningerstraat geldt op grond van de Wet geluidhinder een onderzoeksverplichting. Voor de Kottendijk geldt geen onderzoeksverplichting op grond van de Wet geluidhinder omdat het een 30 km-weg betreft. Ondanks dat op 30 km-wegen de Wet geluidhinder niet van toepassing is moet op grond van uitspraken van de Raad van State bij een ruimtelijke procedure wel aandacht worden besteed aan de geluidsbelasting vanwege 30 km-wegen.

Railverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai zijn voor het plangebied niet relevant.

### **Wegverkeerslawaai**

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich aan weerszijden van een weg een geluidzone bevindt. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. De zonering geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur.

Volgens artikel 76a/77 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan of een projectbesluit, waarin nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, binnen onderzoekszones van wegen, als bedoeld in artikel 74 van de Wgh, akoestisch onderzoek worden verricht.

De binnen het plangebied te realiseren woningen zijn gelegen in stedelijk gebied binnen de zone van bestaande wegen. Op woningen bedraagt de voorkeurswaarde 48 dB (artikel 82, eerste lid Wgh). Indien deze waarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden verleend tot ten hoogste 63 dB (artikel 83, tweede lid Wgh). Voor vervangende woningen bedraagt de ten hoogste vast te stellen hogere waarde 68 dB (artikel 83, vijfde lid Wgh).

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

Bij de beoordeling van het geluid van 30 km-wegen wordt aangesloten bij de grenswaarden en systematiek van de Wet geluidhinder en het hogere waarde beleid uit de Geluidnota.

## Akoestisch onderzoek

Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai in beeld te brengen is door Peutz een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Woningen Deurningerstraat Enschede, Akoestisch onderzoek; rapportnummer H6412-2-RA-002; d.d. 18 december 2019".

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Boddenkampsingel en de Busbaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) wordt voldaan. Vanwege het wegverkeer op de Deurningerstraat en de Kottendijk wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Deurningerstraat en de Kottendijk bedraagt ten hoogste respectievelijk 63 en 53 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Daarmee wordt voldaan aan de ten hoogste toegestane waarde van 63 dB.

### *Hogere grenswaarde*

Onderzocht is of door middel van bron- en of overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting kan worden gereduceerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen onvoldoende effect hebben of bezwaren ontmoeten van verkeerskundige, stedenbouwkundige of financiële aard. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder voor het toestaan van een hogere geluidsbelasting.

Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en daarmee wordt ook aan de voorwaarde uit de Geluidnota Enschede voor het toestaan van een hogere geluidsbelasting voldaan.

Om de woningen die vanwege het wegverkeer op de Deurningerstraat een geluidsbelasting van meer dan 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) ondervinden te kunnen realiseren moet voor deze woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Daarmee is tevens, op grond van het Bouwbesluit, gegarandeerd dat in de woningen het binnenniveau niet meer dan 33 dB bedraagt.

Voor woningen die vanwege het wegverkeer op de Kottendijk een geluidsbelasting ondervinden van meer dan 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) is het binnenniveau niet gegarandeerd. Omdat geen hogere waarden kunnen worden vastgesteld, de Wet geluidhinder is niet van toepassing op 30 km-wegen, is het niet mogelijk om via het Bouwbesluit eisen te stellen aan de geluidwering van de gevels van de te realiseren woningen. Om er voor te zorgen dat het binnenniveau in de woningen ten hoogste 33 dB bedraagt is het noodzakelijk om in de regels van het bestemmingsplan aanvullende eisen voor de gevelwering op te nemen.

## **Conclusie**

De realisatie van de woningen die vanwege het wegverkeer op de Deurningerstraat een geluidsbelasting van meer dan 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) ondervinden is alleen mogelijk als daarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld. Aan de voorwaarden, uit de Wet geluidhinder en de Geluidnota, voor het vaststellen van een hogere waarde wordt voldaan.

Gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan wordt een procedure gestart voor het vaststellen van de hogere waarden. Het gaat daarbij om een hogere waarde die varieert van 52 tot 63 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) voor elf woningen (T10-T14, T20-T21 en T24-T27) aan de zuidzijde van de Deurningerstraat. Door het vaststellen van de hogere waarde worden op grond van het Bouwbesluit eisen aan de gevelwering gesteld waardoor het binnenniveau is gegarandeerd.

Om voor de woningen die vanwege het wegverkeer op de Kottendijk een geluidsbelasting ondervinden van meer dan 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is het noodzakelijk om in de regels van het bestemmingsplan aanvullende eisen voor de gevelwering op te nemen. Het gaat daarbij om de vijf woningen die direct langs de Kottendijk zijn gelegen.

### **5.1.5 Luchtkwaliteit**

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

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

## **Luchtkwaliteit en het plangebied “Verplaatsing Aldi Deurningerstraat”**

Bij voorliggend plan wordt een supermarkt verplaatst van de ene locatie naar een andere binnen het plangebied. Op de locatie die leeg komt, wordt de ontwikkeling van 28 woningen mogelijk gemaakt.

Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. De realisatie van maximaal 28 woningen is daarmee zondermeer een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool 2019 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2018, 2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

## **Besluit gevoelige bestemmingen**

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

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

## **Conclusie luchtkwaliteit**

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

### **5.1.6 Externe veiligheid**

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

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

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

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

## **Beoordeling**

### *Risicovolle activiteiten bij inrichtingen*

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

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

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

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen, waterwegen en/of spoorwegen die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

### **Conclusie externe veiligheid**

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

## **5.2 Water**

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

### **Hemelwater**

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buien. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is als beleidsuitgangspunt vastgelegd dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet op doelmatige wijze mogelijk is, mag het hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het bestaand stedelijk gebied tenminste 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. In het buitengebied en bij uitbreiding van bebouwd oppervlak in bestaand stedelijk gebied bedraagt de tijdelijke bergingsopgave tenminste 40 millimeter, oftewel 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak. Om een goede en doelmatige afvoer naar voorzieningen in de openbare ruimte te kunnen garanderen hanteert het waterschap Vechtstromen een maximum norm van 2,4 liter per seconde per hectare. Alleen wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om op eigen terrein op doelmatige wijze hemelwater te bergen kan dit (deels) in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlopende bouwmaterialen te gebruiken.

### **Afvalwater**

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

### **Oppervlaktewater**

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

## Grondwater en ontwatering

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

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

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

## Afwatering

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

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

## Waterhuishouding en het bestemmingsplan “Verplaatsing Aldi Deurningerstraat”

Voorgesteld bestemmingsplan beoogt het planologisch mogelijk maken van maximaal 28 woningen. Door het plan loopt een openbaar toegankelijke woonstraat tussen de Deurningerstraat en Kottendijk. Bij de nieuwe woningen worden 3 parkeerterreinen aangelegd. Om te kunnen bepalen wat de mogelijke consequenties van de beoogde transformatie zijn voor de waterhuishouding in en rondom het plangebied is een beknopt waterhuishoudkundig plan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de waterhuishouding (hemelwater, afvalwater, grondwater, ontwatering en afwatering) in het plangebied wordt ingevuld.

### *verhard oppervlak*

De hoeveelheid verhard oppervlak neemt af ten opzichte van de huidige situatie. Van de neerslag die op de nieuwe bebouwing, verharding en openbaar gebied valt, zal 20 mm worden vastgehouden in waterbergende voorzieningen.

### *hemelwaterafvoer*

Het hemelwater van het openbare gebied zal worden opgevangen in stadswadi's en in een IT-riool. In droge perioden zal het water grotendeels infiltreren. In natte perioden kan het IT-riool ook drainerend werken. Water wordt dan vertraagd afgevoerd richting de roombeek.

Hemelwater vanaf de kavels en parkeerterreinen wordt afgevoerd naar infiltratiekratten onder de parkeerterreinen. In droge perioden zal het water grotendeels infiltreren. In natte perioden zal het water vertraagd worden afgevoerd richting de roombeek.

### *afvalwaterafvoer*

Afvalwater wordt aangesloten op het:

- bestaand gemengd riool Deurningerstraat,
- bestaand vuilwaterriool Kottendijk
- nieuw riool woonstraat

- nieuw riool Noorderbaan (deze mogelijkheid wordt onderzocht)

#### *oppervlaktewater*

In de nieuwe situatie wordt geen permanent oppervlaktewater gerealiseerd. Wel worden er stadswadi's aangelegd waar gedurende een korte periode water in kan staan.

#### *grondwater, ontwatering en afwatering*

Aanbevolen wordt de bouwpeilen 0,2 m boven het straatniveau aan te leggen waardoor bij overbelasting van de gemengde en/of hemelwaterriolering de kans op waterschade wordt beperkt.

De ontwateringsdiepte binnen het plangebied is ruim voldoende. Het nieuw aan te leggen IT-riool kan (toekomstige) grondwaterstand-pieken aftoppen.

### **Conclusie**

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

## **5.3 Natuur**

### **5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden**

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

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

#### **Beschermde natuurgebieden en het plangebied "Verplaatsing Aldi Deurningerstraat"**

Het plangebied is gelegen nabij het centrum in het stedelijk gebied van Enschede. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden "Aamsveen" en "Lonnekermeer" zijn op meer dan 5 kilometer ten zuidoosten respectievelijk noordwesten van het plangebied gelegen. Hierdoor kan stikstofdepositie in de verschillende fases van de ontwikkeling (sloop-, bouw- en gebruiksfase) aan de orde zijn. Hiertoe is een berekening van de stikstofdepositie gemaakt (zie Bijlage 5). Uit die berekening blijkt dat de stikstofdepositie in alle fases ten hoogste 0,0 mol/ha/j bedraagt. Daarmee zijn er geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden kunnen significant negatieve gevolgen voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming kan daarom achterwege blijven.

### 5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

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

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

#### Beschermde soorten en het plangebied “Verplaatsing Aldi Deurningerstraat”

In deelgebied 1 wordt bestaande bebouwing gesloopt en daarvoor in de plaats worden woningen mogelijk gemaakt. In de te slopen bebouwing kunnen beschermde soorten een verblijfplaats hebben. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor voorliggend plan (zie Bijlage 6). Uit de quickscan blijkt dat het plangebied mogelijk geschikt is voor vleermuizen en steenmarters. Aanvullend onderzoek wordt daarom geadviseerd.

Tijdens het nader onderzoek zijn geen vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen vastgesteld (zie Bijlage 7). Er zullen daardoor geen vaste verblijfplaatsen verloren gaan met de realisatie van het plan. Ook voor de steenmarter zijn er geen exemplaren en/of sporen aangetroffen. Ook voor de steenmarter zullen er geen vaste verblijfplaatsen verloren gaan met de gewenste ontwikkeling. Voor de volledige rapporten wordt verwezen naar Bijlage 6 en Bijlage 7.

De bebouwing die in deelgebied 2 wordt mogelijk gemaakt, was binnen het vigerende plan ook mogelijk, alleen de functie en het concrete bouwblok wordt met voorliggend plan aangepast.

### 5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

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

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

#### Het NNN en het plangebied “Verplaatsing Aldi Deurningerstraat”

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

### 5.3.4 Conclusie

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

## Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

### 6.1 Algemeen

#### Type bestemmingsplan

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

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

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

In het bestemmingsplan "Verplaatsing Aldi Deurningerstraat" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan omdat de toekomstige situatie bekend is en de verbeelding en regels hier op zijn afgestemd.

#### 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 "Verplaatsing Aldi Deurningerstraat" 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 "Verplaatsing Aldi Deurningerstraat".

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

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

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

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

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

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

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

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

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

# **6.3 Beschrijving van het plan**

## **6.3.1 Bestemmingen**

### **Detailhandel - Supermarkt (artikel 3)**

De bestemming 'Detailhandel - Supermarkt' is toegekend aan deelgebied 2 waar de nieuwe supermarkt mogelijk wordt gemaakt. Met deze bestemming wordt alleen een supermarkt mogelijk gemaakt. Tevens is een specifieke bouwaanduiding aangevoegd. Hier is een voorwaardelijke verplichting aan gekoppeld waarbij is aangegeven dat de supermarkt op dit perceel alleen is toegestaan, als de bebouwing in deelgebied 1 leegstaat en is verwijderd.

### **Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 4)**

De gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" zijn bestemd voor het binnengebied tussen de woningen in deelgebied 1 en de busbaan en gronden daar direct omheen ten zuiden van de woningen in deelgebied 1.

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

### **Woongebied (artikel 5)**

De bestemming "Woongebied" is toegekend aan de gronden in deelgebied 1 waar 28 grondgebonden woningen, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis, zijn toegestaan. De woningen dienen te worden gebouwd in het bouwvlak. De gronden achter de woningen zijn onder andere toegestaan voor parkeervoorzieningen en tuinen. Balkons zijn alleen op de eerste verdieping toegestaan binnen de aanduiding 'balkon'.

Vanwege het specifieke ontwerp, is in de bouwregels een regeling opgenomen dat de bovenste laag minimaal 1,7 meter terug moet liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn (muv 30% van de bebouwing). Hiermee zijn de setbacks op de bovenste laag geregeld.

Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) niet toegestaan. Nieuwe situaties onzelfstandige bewoning kunnen worden toegestaan met een omgevingsvergunning voor gebruik (inclusief bouwactiviteiten) in afwijking van het bestemmingsplan, waarbij moet worden voldaan aan het toetsingskader voor onzelfstandige bewoning zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning'.

### **Wonen (artikel 6)**

De bestemming "Wonen" ligt ter plaatse van de bestaande woning aan de Kottendijk. Bij deze woning is de vigerende regeling overgenomen. De enige wijziging die hier plaatsvindt zijn de bestemmingsgrenzen op de verbeelding.

#### **6.3.2 Gebiedsaanduidingen**

##### **Archeologisch onderzoeksgebied b (artikel 10.1.1)**

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

#### **6.3.3 Overige aanduidingen en figuren**

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

##### **Bouwvlak:**

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

##### **Bouwaanduidingen:**

Bouwaanduidingen worden gebruikt om specifieke aanwijzingen te geven over de gewenste wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. Bijvoorbeeld de specifieke bouwaanduiding a die regelt dat elders een supermarkt moet zijn verwijderd voordat het gebruik van een nieuwe supermarkt op de betreffende locatie is toegestaan.

##### **Maatvoeringsaanduidingen:**

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

#### **6.3.4 Algemene regels**

##### **anti-dubbeltelregel (artikel 7)**

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

##### **algemene bouwregels (artikel 8)**

In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen en voor het bouwen van nutsvoorzieningen. Daarnaast kunnen in de algemene bouwregels ook bouwregels zijn opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bebouwing buiten het bouwvlak en overige bouwwerken met de daarbij behorende afwijkingsregels.

##### **algemene gebruiksregels (artikel 9)**

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

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

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

##### **algemene aanduidingsregels (artikel 10)**

De algemene aanduidingsregels bevat de regels voor de diverse gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan. Gebiedsaanduidingen kunnen onder andere zijn opgenomen voor de bescherming van (mogelijk) in de bodem aanwezige archeologische waarden of voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of gebieden.

De in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen zijn beschreven in paragraaf 6.3.2 van deze toelichting.

##### **algemene afwijkingsregels (artikel 11)**

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 12)**

In de algemene wijzigingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in bepaalde concreet genoemde gevallen onderdelen van het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheden liggen in het verlengde van de afwijkingsbevoegdheden zoals genoemd in de algemene afwijkingsregels maar hebben doorgaans een grotere impact op de woon- en leefomgeving. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan een wijzigingsbevoegdheid voor het (gedeeltelijk) wijzigen van de Lijst van bedrijfstypen 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 13)**

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

De algemene procedureregels bevatten ook het afwegingskader voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het bij een omgevingsvergunning stellen van nadere eisen.

### **6.3.5 Overige regels**

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

### **Parkeren en laden en lossen (artikel 14.1)**

Dit artikel bevat de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren, van zowel auto's en fietsen als parkeervoorzieningen voor mindervaliden. Dit artikel bevat ook de regels voor het op eigen terrein in voldoende mate voorzien in voorzieningen voor het laden en lossen van goederen. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeer- en/of laad- en losvoorzieningen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017'. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de parkeernormennota tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe parkeernormennota.

In uitzondering hierop, wordt bij aanvragen omgevingsvergunning binnen de bestemming 'Detailhandel - Supermarkt' getoetst of er 64 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, of aanwezig zijn. Dit aantal is in overeenkomst vastgelegd voor de Aldi.

### **Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 14.2)**

Dit artikel bevat de regels voor het bij nieuwbouw op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater. Deze regeling is de ruimtelijke vertaling van het gemeentelijke beleidskader zoals dat is vastgelegd in de Watervisie en in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

### **6.3.6 Flexibiliteit**

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

#### *Afwijkingsregels*

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

### *Wijzigingsbevoegdheden*

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

### *Afwegingskader*

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

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

#### **Woon- en leefklimaat:**

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

- de verkeersaantrekkende werking, deze mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de locatie en zijn directe omgeving;
- de parkeerbehoefte mag niet tot gevolg hebben dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt vergroot;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- lichttoetreding en bezonning, waarbij rekening moet worden gehouden met de uitstraling naar (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- de eventuele gevolgen voor het aanwezige uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor het voorkomen van hittestress;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor een duurzame energievoorziening.

#### **Straat- en bebouwingsbeeld:**

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

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

Bepalend daarbij is de specifieke situatie ter plaatse van de locatie waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft en hoe zich die verhoudt tot zijn directe omgeving. Een hoekpand aan een belangrijke stedenbouwkundige structuur vraagt immers om een andere benadering dan een woongebouw in een woonhofje ergens in een groene buitenwijk.

#### **Verkeersveiligheid:**

Ter waarborging van de verkeersveiligheid moet rekening gehouden worden met:

- de toename van de verkeersintensiteit;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- benodigde uitzichthoeken van wegen;
- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

#### **Sociale veiligheid:**

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en

niet-sociaal controleerbaar is moet rekening gehouden worden met:

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

#### **Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding**

Voor de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

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

#### **Milieusituatie:**

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

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

#### **Cultuurhistorische waarde:**

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

#### **Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:**

Een nieuwe ontwikkeling in een gebied kan gevolgen hebben voor de omgeving. Als een nieuwe ontwikkeling voldoet aan de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan de omgeving hier vooraf rekening mee houden. Het afwijken van de planregels of het stellen van nadere eisen voor een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele privaatrechtelijke aspecten.

### **6.3.7 De Lijst van bedrijfstypen**

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

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

### *De Lijst van bedrijfstypen*

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

#### **milieucategorie   richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk**

|     |             |
|-----|-------------|
| 1   | 10 meter    |
| 2   | 30 meter    |
| 3.1 | 50 meter    |
| 3.2 | 100 meter   |
| 4.1 | 200 meter   |
| 4.2 | 300 meter   |
| 5.1 | 500 meter   |
| 5.2 | 700 meter   |
| 5.3 | 1.000 meter |
| 6   | 1.500 meter |

**Tabel:** overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

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

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

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

### *Specifieke opslagen en installaties*

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

## **6.4 Handhaving**

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

## **Hoofdstuk 7      Economische uitvoerbaarheid**

Met voorliggend plan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt waarvoor een exploitatieopzet moet worden opgesteld, of het kosten verhaal anderszins moet worden verzekerd. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn alle kosten voor dit plan, inclusief eventuele planschadevergoedingen, verhaald op de ontwikkelende partij. Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.



## **Bijlagen toelichting**

## **Bijlage 1    Overzicht bijlagen en onderzoeksrapporten**

1.    Overzicht bijlagen
2.    Aanmeldnotitie m.e.r.
3.    Akoestisch onderzoek
4.    Ontwerpbesluit hogere grenswaarde
5.    Aeriusberekening
6.    Quicksan flora en fauna
7.    Aanvullend soorten onderzoek

## **Bijlage 2    Aanmeldnotitie m.e.r.**

## **Bijlage 3   Akoestisch onderzoek**

## **Bijlage 4    Aanvraagformulier hogere grenswaarde**

## **Bijlage 5   Aeriusberekening**

## **Bijlage 6    Quicksan flora en fauna**

## **Bijlage 7    Aanvullend soorten onderzoek**

## **Bijlage 8   Beeldkwaliteitsplan**



## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Verplaatsing Aldi Deurningerstraat met identificatienummer NL.IMRO.0153.R20190040--002 van de gemeente Enschede.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aanduiding:

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

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aanbouw:

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

### 1.6 achtererfgebied:

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

### 1.7 antennedrager:

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

### 1.8 antenne-installatie:

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

### 1.9 appartement:

een woning / zelfstandige wooneenheid in een woongebouw of in een ander gebouw boven een winkel of andere commerciële ruimte, dan wel in een ander gebouw boven een culturele, maatschappelijke of recreatieve voorziening.

### 1.10 bebouwing:

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

### **1.11 bed and breakfast:**

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch of anderszins en veelal kortdurend verblijf, met de mogelijkheid tot het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt geëxploiteerd door de bewoners van de betreffende woning.

### **1.12 beperkt kwetsbare objecten:**

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

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

### **1.13 beroep of bedrijf aan huis:**

Een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, digitaal of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten of een ambachtelijk bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij:

- a. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en;
- b. degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

### **1.14 bestaand kamerverhuurpand:**

een kamerverhuurpand dat voor 24 december 2016 (het tijdstip van inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit "Onzelfstandige Bewoning 2017") aantoonbaar onzelfstandig wordt bewoond en dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar is onderbroken.

### **1.15 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.

### **1.16 bestaande woning als bedoeld in het verbod tot bouwkundig splitsen van woningen:**

een woning, zelfstandige wooneenheid of appartement die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan feitelijk aanwezig is dan wel na dat tijdstip is of kan worden gerealiseerd overeenkomstig een omgevingsvergunning.

### **1.17 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.18 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.19 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.20 bijgebouw:**

Een bij een hoofdgebouw behorend, op maaiveldniveau staand vrijstaand gebouw of een uitbreiding van een hoofdgebouw zonder rechtstreekse verbinding vanuit het hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

**1.21 bouwen:**

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

**1.22 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.23 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.

**1.24 bouwperceel:**

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

**1.25 bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

**1.26 bouwvlak:**

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

**1.27 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.

**1.28 consumentenvuurwerk:**

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

**1.29 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

### **1.30 dakopbouw:**

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

### **1.31 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, waaronder supermarkten, met uitzondering van afhaalzaken.

### **1.32 detailhandel volumineus:**

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

### **1.33 dienstverlening:**

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

### **1.34 eigen terrein als bedoeld in de regelingen voor parkeren en bergen van hemelwater:**

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.

### **1.35 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.

### **1.36 gebouw:**

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

### **1.37 geliberaliseerde woning voor middenhuur:**

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening waarvan de jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs en maximale huurprijs zijn vastgesteld in de verordening 'geliberaliseerde middenhuur 2019' van de gemeente Enschede.

### **1.38 groothandel:**

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

### **1.39 hogere grenswaarde:**

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

#### **1.40      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.

#### **1.41      huishouden:**

een verzameling van één of meerdere personen die samen één zelfstandige huishouding voeren die zich kenmerkt door continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

#### **1.42      huisvesting in verband met mantelzorg:**

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

#### **1.43      infrastructureel kunstwerk:**

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

#### **1.44      kamerverhuurpand:**

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

#### **1.45      kelder:**

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

#### **1.46      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.

#### **1.47      mantelzorg:**

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

#### **1.48      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.

#### **1.49      omgevingsvergunning:**

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

#### **1.50      onderbouw:**

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

**1.51 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.

**1.52 overig bouwwerk:**

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

**1.53 overkapping:**

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

**1.54 perceelsgrens:**

de grens van een (bouw)perceel.

**1.55 prostitutie:**

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

**1.56 publieksgerichte dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, makelaar, bankfiliaal, kopieerwinkel, postkantoor en afhaalpunten (van goederen voor particulieren), met uitzondering van seksinrichtingen.

**1.57 samengesteld plat dak:**

plat dak bestaande uit tenminste twee verschillende bouwhoogten.

**1.58 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.

**1.59 slopen:**

geheel of gedeeltelijk afbreken.

**1.60 sociale huurwoning:**

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

**1.61 supermarkt:**

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

#### **1.62 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.

#### **1.63 uitbouw:**

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

#### **1.64 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.

#### **1.65 verblijfsruimten:**

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

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

#### **1.66 verdieping:**

iedere voor mensen toegankelijke ruimte in een gebouw die is gesitueerd boven de ruimte(en) op de begane grond.

#### **1.67 vervangende nieuwbouw:**

een nieuw te bouwen woongebouw of ander gebouw met appartementen welke dient ter vervanging van de op die locatie voorheen aanwezige en ten behoeve van deze nieuwbouw gesloopte woonbebouwing en een met die voorheen aanwezige bebouwing vergelijkbare bouwmasa heeft.

#### **1.68 voorerfgebied:**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

#### **1.69 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.

#### **1.70 vuurwerk:**

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

#### **1.71 vuurwerkbedrijf:**

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

**1.72 Vuurwerkbesluit:**

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

**1.73 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.

**1.74 winkel:**

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

**1.75 woning / zelfstandige wooneenheid:**

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

**1.76 woongebouw:**

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

**1.77 woonwagen:**

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

**1.78 zakelijke dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve, creatieve, intellectuele, digitale dan wel informatietechnische diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advocaten-, advies-, accountants- en ingenieursbureaus met een beperkt publieksgerichte functie.

**1.79 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      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.

### **2.2      de bouwdiepte van een bouwwerk:**

tussen de voorgevel en de achtergevel, gemeten ter hoogte van het peil.

### **2.3      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.

### **2.4      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.

### **2.5      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.

### **2.6      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.

### **2.7      minimum/maximum bebouwingspercentage:**

het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten de bouwgrans gelegen gronden. Voor de berekening blijven bouwwerken gelegen beneden peil buiten beschouwing.

### **2.8      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.

### **2.9      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.

### **2.10      gebruiksoppervlak van een woning / wooneenheid of appartement:**

de gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning, wooneenheid of appartement.

### **2.11 de plafondhoogte van de benedenverdieping van een gebouw:**

de kleinste afstand tussen de begane grondvloer en de bovenliggende bouwkundige constructie van de betreffende ruimte(n).

### **2.12 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.13 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.

### **2.14 de afstand tot de perceelsgrens:**

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

### **2.15 de afstand tussen gebouwen:**

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

### **2.16 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater**

het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal millimeters bergingsopgave, uitgedrukt in kubieke meters ( .. m<sup>2</sup> x 0,02 m of 0,04 m = .. m<sup>3</sup>), waarbij als volgt wordt gerekend:

- hoofdregel: grondoppervlak te realiseren bebouwing x 0,02 = m<sup>3</sup> bergingsopgave;
- bij vervangende nieuwbouw met een groter grondoppervlak dan de oorspronkelijke bebouwing: grondoppervlak oorspronkelijke bebouwing x 0,02 + grondoppervlak uitbreiding x 0,04 = m<sup>3</sup> bergingsopgave.

### **2.17 de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

### **2.18 ondergeschikte bouwdelen:**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Detailhandel - Supermarkt

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een supermarkt;
- b. met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdrubriek Nutsvoorzieningen van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1);

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Detailhandel - Supermarkt" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de aangegeven bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a, mogen bij ieder hoofdgebouw buiten het bouwvlak -al dan niet aangebouwde gebouwen, zoals berg- of werkruimten- worden gebouwd, mits het gezamenlijk oppervlak niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen

##### 3.2.4 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 3.2.2 en 3.2.3 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

##### 3.2.5 Bestaande bebouwing

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

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van reguliere detailhandel anders dan een supermarkt;
  2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
  3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een autoherstelbedrijf;
  4. opslag van goederen binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.

### **3.4 Voorwaardelijke verplichting**

Het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de supermarkt ter plaatse van de 'bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - met lettercode a' is uitsluitend toegestaan mits:

- a. het gebruik van de opstallen aan de Deurningerstraat 97, kadastraal bekend als gemeente Enschede, sectie K, nummers 3783, 2059, 2175, 1904, 1875 en 1874, ten behoeve van een supermarkt/winkel in levensmiddelen buiten gebruik zijn gesteld en/of zijn gesloopt.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is het gebruik wel toegestaan, voor een periode tot maximaal drie maanden na de oplevering van het hoofdgebouw op het bouwperceel

## Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. erftoegangswegen;
- b. woonerven;
- c. pleinen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. laden en lossen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. speelvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. (openbare) nutsvoorzieningen;
- l. busbanen en bussluizen;
- m. calamiteitenroute voor hulpdiensten;
- n. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op de voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd.

#### 4.2.2 Gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer of wegverkeer

- a. De maximum bouwhoogte van een gebouw bedraagt 4 meter.
- b. De maximum inhoud van een gebouw bedraagt 50 m<sup>3</sup>.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De maximum bouwhoogte van infrastructurele kunstwerken en vlaggenmasten bedraagt 10 meter.
- b. De maximum bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 15 meter.
- c. De maximum bouwhoogte van reclameobjecten bedraagt 5 meter.
- d. De maximum bouwhoogte van overig straatmeubilair en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.

#### 4.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen. c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

## Artikel 5      Woongebied

### 5.1      Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van aaneengebouwde grondgebonden woningen, tot een maximum aantal woningen van 28, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuisen, in- en uitritten, erftoegangswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

### 5.2      Bouwregels

#### 5.2.1    Algemeen

- a. op de voor Woongebied aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - geluidwering" dienen hoofdgebouwen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat een geluidwering te hebben die niet kleiner is dan het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel vanwege het wegverkeer op de Kottendijk en 33 dB.

#### 5.2.2    Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden, in aanvulling op het bepaalde in lid 15.2.1 de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwblok, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen;
- b. de hoogte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, waarbij de bovenste laag op minimaal 1,7 meter uit de voorgevel dient te worden gebouwd;
- c. In uitzondering van het bepaalde onder b, mag 30% van de bebouwing op de bovenste laag in de voorgevel worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak, achter de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. maximaal 10 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken per woning is toegestaan;
  2. de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- e. het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan binnen de aanduiding 'verblijfsgebied'.

#### 5.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'balkon', zijn op de eerste verdieping balkons toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen achter de voorgevel bedraagt 2 meter;
- c. in uitzondering van het bepaalde onder b zijn perceelsafscheidingsen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied toegestaan met een minimale hoogte van 2,5 meter en een maximale hoogte van 3 meter;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 10 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 4 meter bedragen;
- g. de oppervlakte van speelvoorzieningen mag per bouwwerk maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

#### 5.2.4    Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 5.2.1, 5.2.2 en/of 5.2.3 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *5.3.1 Afwijkingsregels*

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

- a. lid 5.2.3 onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter;
- b. lid 5.2.3 onder h, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken tot maximaal 5 meter

#### *5.3.2 Toepassingscriteria*

De in lid 5.3.1 genoemde afwijkingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 9.2.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
  2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van wonen, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;

### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *5.5.1 Afwijkingsregels*

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

- a. lid 5.1, onder a, voor het toestaan van het gebruik van een woning of zelfstandige wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;

#### *5.5.2 Toepassingscriteria*

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

- a. het woon- en leefklimaat;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de cultuurhistorische waarde;
- f. de milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door het toevoegen van de aanduiding "dienstverlening", ten behoeve van de vestiging van dienstverlening, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 6      Wonen

### 6.1      Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - 1. het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
  - 2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen, voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

### 6.2      Bouwregels

#### 6.2.1    Algemeen

- a. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd.;
- b. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
  - 1. 80% voor percelen met een oppervlakte tot 150 m<sup>2</sup>;
  - 2. 60% voor percelen met een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> tot 300 m<sup>2</sup>, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 120 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd;
  - 3. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup>, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 180 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd;
- c. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen.

#### 6.2.2    Hoofdgebouwen

Voor het bouwen en/of uitbreiden van hoofdgebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 6.2.1 de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. uitbreidingen van hoofdgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden;

#### 6.2.3    Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter.

#### 6.2.4    Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

#### 6.2.5    Bestaande bebouwing

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

## **6.3 Afwijken van de bouwregels**

### *6.3.1 Afwijkingsregels*

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

- a. lid 6.2.1, onder a, voor het toestaan van het verbouwen van een woning of zelfstandige wooneenheid tot kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- b. 6.2.5, voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
  1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
  2. de goothoogte en de bouwhoogte niet toenemen.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 9.2;
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
  2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van wonen, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
  3. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak en met een functieaanduiding anders dan 'wonen', voor iedere vorm van wonen;
  4. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als woning of zelfstandige wooneenheid.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *6.5.1 Afwijkingsregels*

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

- a. lid 6.1, onder a, voor het toestaan van het gebruik van een woning of zelfstandige wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 7      Anti-dubbeltelregel**

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

## Artikel 8      Algemene bouwregels

### 8.1      Onderkelderen van gebouwen

#### 8.1.1      *Bouwregels*

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

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

#### 8.1.2      *Afwijken van de bouwregels*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1:
  1. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen waarvan de bovenkant van de vloer tot maximaal 5 meter onder het peil is gelegen;
  2. voor het onderkelderen van gebouwen met kelders of onderbouwen in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter vanuit de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw;
  3. voor het onderkelderen van gebouwen met een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening ten behoeve van parkeren op eigen terrein, indien dit uit een oogpunt van functionaliteit en veiligheid noodzakelijk is.
- b. De onder a genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat:
  1. geen sprake is van een permanente verlaging of verhoging van de grondwaterstand;
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - het woon- en leefklimaat;
    - het straat- en bebouwingsbeeld;
    - de sociale veiligheid;
    - de milieusituatie;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 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 een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving is verleend.

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

### 9.2 Beroep of bedrijf aan huis

#### 9.2.1 Regeling beroep of bedrijf aan huis

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de volgende regels:

- a. het maximum vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis bedraagt 30% van het totale vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de daarbij behorende bergruimten en bijgebouwen en met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. buitenopslag van goederen en bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar toegankelijk gebied, anders dan laden en lossen, zijn niet toegestaan;
- c. horeca en detailhandel zijn niet toegestaan;
- d. er is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die geheel of grotendeels zijn gebaseerd op het ontvangen van groepen klanten, tenzij wordt voldaan aan de hierna genoemde criteria:
  1. tijdens de reguliere kantooruren is het ontvangen van groepen klanten van maximaal 5 personen gelijktijdig toegestaan;
  2. buiten de reguliere kantooruren is het ontvangen van groepen klanten van maximaal 2 personen gelijktijdig toegestaan;
  3. de hiervoor genoemde criteria zijn niet van toepassing binnen het stadserfgebied en het centrumgebied zoals genoemd in de Parkeernormennota 2017 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

#### 9.2.2 Afwijkingsregels beroep of bedrijf aan huis

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

- a. lid 9.2.1 onder a, voor het toestaan van een groter vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, tot een maximum van 49%;
- b. lid 9.2.1, aanhef, in combinatie met artikel 1.13, voor het toestaan van een bed and breakfast.

### 9.3 Verbod op verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk

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

### 9.4 Verbod op risicovolle inrichtingen

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

## Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

### 10.1 Overige zones

#### 10.1.1 archeologisch onderzoeksgebied b

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

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

### 11.2 Toepassingscriteria

- a. De in lid 11.1 genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het woon- en leefklimaat;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de cultuurhistorische waarde;
  6. de milieusituatie;
  7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 onder e wordt getoetst aan de volgende criteria:
  1. De installatie is noodzakelijk voor het kunnen (blijven) garanderen van 100% dekking;
  2. Medegebruik van bestaande installaties is redelijkerwijs niet mogelijk;
  3. Plaatsing op woongebouwen is alleen toegestaan indien er redelijkerwijs geen andere geschikte hoge gebouwen beschikbaar zijn;
  4. Een antennemast met bijbehorende installatie dient op een zorgvuldige wijze landschappelijk en stedenbouwkundig te worden ingepast;
  5. Er wordt voor het overige voldaan aan de bepalingen in het Antenneconvenant 2010 dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een nieuw convenant, aan het gewijzigde respectievelijk nieuwe convenant.
- c. De onder a genoemde omgevingsvergunning wordt niet verleend voor plaatsing van een antennemast en/of antenne-installaties op de hierna genoemde locaties:
  1. Op en/of nabij monumenten, indien daardoor (het zicht op) het monument wordt of kan worden geschaad;
  2. In of nabij natuurgebieden;
  3. In landschappelijk waardevolle gebieden en open landschappen;
  4. In of nabij historische stadsparken;
  5. Op of nabij begraafplaatsen.
- d. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 onder e wordt getoetst aan de beleidsregel 'Beleid Antenne Installaties Zendamateurs' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

## **Artikel 12    Algemene wijzigingsregels**

### **12.1    Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

## **Artikel 13    Algemene procedureregels**

### **13.1    Procedureregels wijziging**

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

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

### **13.2    Afwegingskader voor afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden**

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, geldt als voorwaarde dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:

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

## Artikel 14 Overige regels

### 14.1 Parkeren

#### 14.1.1 Parkeerregels algemeen

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

#### 14.1.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.1:

- 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.

#### 14.1.3 Beoordeling parkeernorm

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 14.1.1 en 14.1.2 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;
- b. in uitzondering van het bepaalde onder a, dient bij een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 14.1.1 en 14.1.2 binnen de bestemming 'Detailhandel - Supermarkt' 64 parkeerplaatsen te zijn gerealiseerd of aanwezig te zijn op eigen terrein.

### 14.2 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 15.1.1 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.

##### 15.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

##### 15.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 15.1.1 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.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

##### 15.2.1 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.

##### 15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2.1, 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.

##### 15.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2.1, 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.

##### 15.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 15.3 Hardheidsclausule

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

## **Artikel 16    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Verplaatsing Aldi Deurningerstraat".



## Bijlagen regels

## **Bijlage 1   Lijst van bedrijfstypen**

## Vaststellingsbesluit