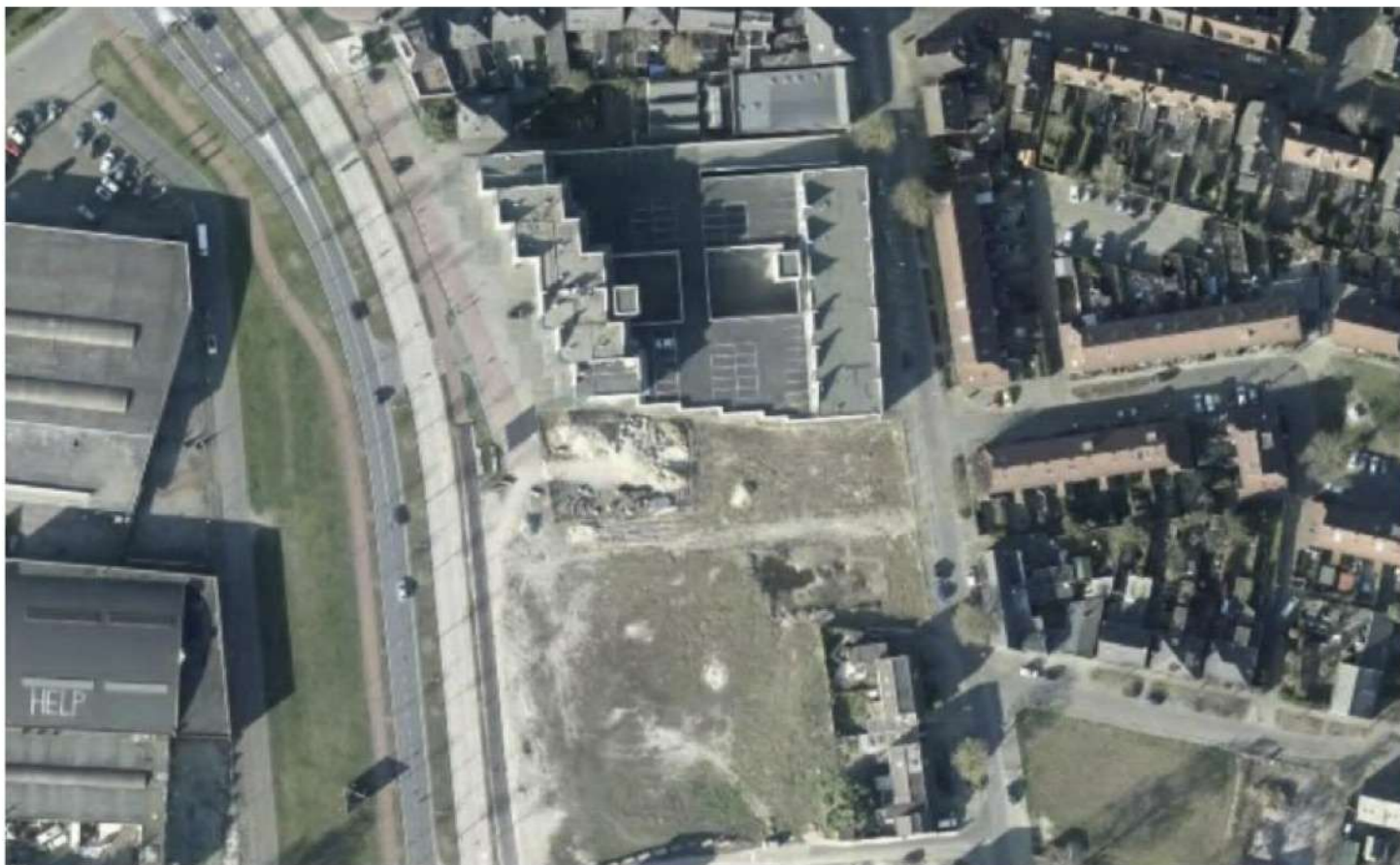




GEMEENTE ENSCHDE

*Ruimtelijke onderbouwing
Plan Hofkwartier, Enschede*

Januari 2017

Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning
Plan Hofkwartier, Enschede

Plannaam: Plan Hofkwartier, Enschede
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: Januari 2017



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING	4
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	GELUID	23
4.2	BODEMKWALITEIT	24
4.3	LUCHTKWALITEIT	25
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.5	MILIEUZONERING	28
4.6	ECOLOGIE	29
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	32
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	35
5.1	VIGEREND BELEID	35
5.2	WATERPARAGRAAF	36
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG	39
7.1	RIJK	39
7.2	PROVINCIE OVERIJSEL	39
7.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN	39
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		40
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK	40
BIJLAGE 2	VERKENNEND EN NADER BODEMONDERZOEK 2011	40
BIJLAGE 3	EVALUATIEVERSLAG BUS SANERING 2011	40
BIJLAGE 4	INSTEMMING EVALUATIEVERSLAG 2011	40
BIJLAGE 5	VERKENNEND EN NADER BODEMONDERZOEK 2015	40
BIJLAGE 6	PLAN VAN AANPAK SANERING 2015	40
BIJLAGE 7	EVALUATIEVERSLAG SANERING 2015	40
BIJLAGE 8	UITGANGSPUNTENNOTITIE	40

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning

Een belangrijke beleidsdoelstelling van de gemeente Enschede is de stad sociaaleconomisch te versterken. Deze doelstelling is ondermeer vastgelegd in de Stadsdeelvisie Binnensingelgebied. In het gebied komen nog enkele braakliggende kavels voor, welke een negatieve uitstraling op het gebied met zich mee brengen. In de visie is aangegeven dat versterking en verdere completering van het binnensingelgebied als het meest herkenbare en imago-bepalende beeldmerk van de stad wordt nagestreefd met een vergaande intensivering van het ruimtegebruik.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een braakliggend terrein in Enschede, gelegen tussen de Getfertweg en de Zuiderstraat/Zuiderval.

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse een appartementengebouw met bijbehorende voorzieningen (bergingen, parkeerplaatsen etc.) te realiseren. In totaal zullen er 24 appartementen in het gebouw worden ondergebracht, met een gemiddelde omvang van 75 m² per appartement. De appartementen zijn vooral geschikt voor kleine huishoudens, waaronder starters, alleenstaanden en senioren.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan 'Getfert-Perik-Hogeland noord'. Omdat de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden ontoereikend zijn, kan slechts medewerking worden verleend middels een bestemmingsplanherziening of middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid, onder a, sub 3°.

In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

Opgemerkt wordt dat omwonenden middels een informatieavond (22 november 2016) vroegtijdig zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

1.2 Ligging projectgebied

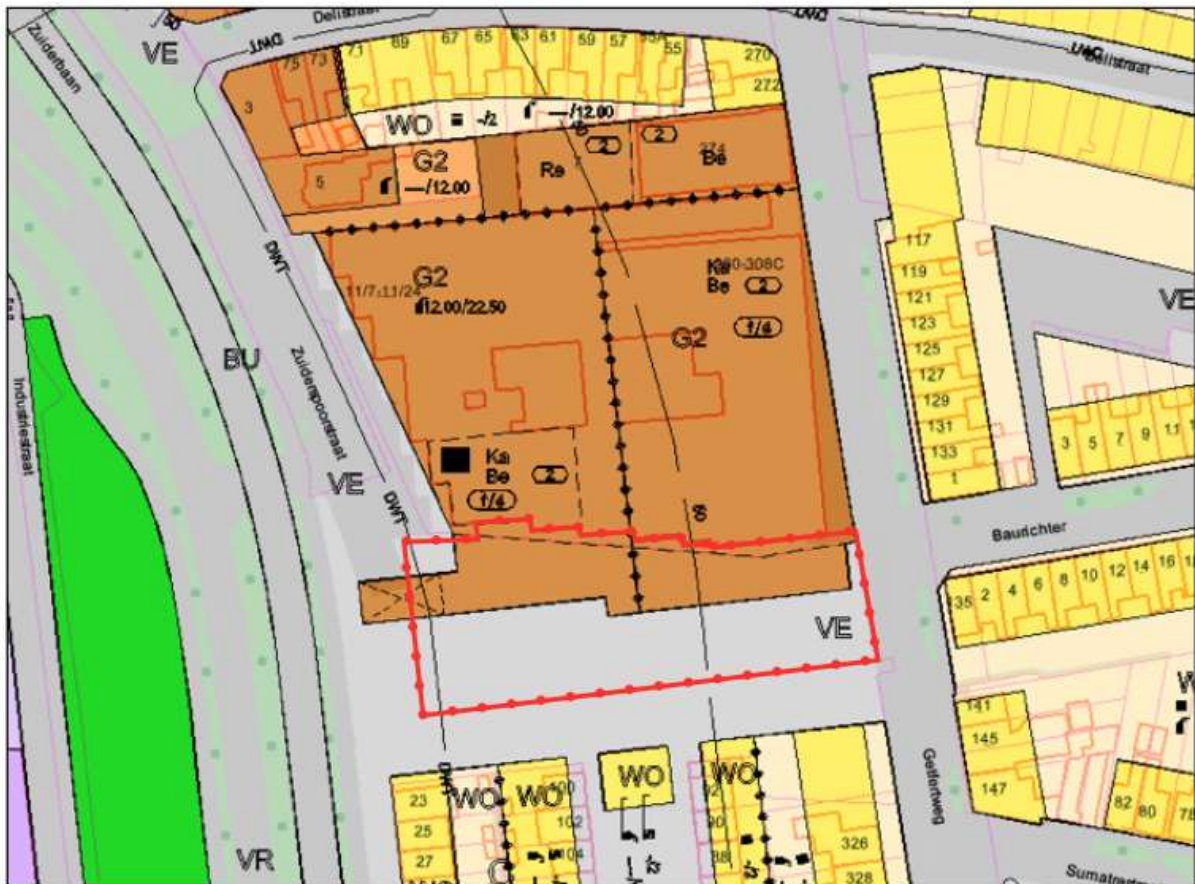
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het braakliggend terrein gelegen tussen de Getfertweg en de Zuiderstraat/Zuiderval. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Enschede, sectie F, nummer 2721 (gedeeltelijk). In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in Enschede en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidig planologisch regiem

Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing van het geldende bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland noord". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Enschede vastgesteld op 25 september 2006, op 15 mei 2007 (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel en na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 april 2008 onherroepelijk geworden en in werking getreden. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met de rode omlijning is indicatief het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Getfert-Perik-Hogeland noord' (Bron: Gemeente Enschede)

In het geldende bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemmingen 'Gemengde voorzieningen 2' en 'Verblijfsvoorzieningen'.

De tot 'Gemengde voorzieningen 2' bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor woondoeleinden, het verrichten van bedrijfsmatige activiteiten (onder voorwaarden), kantoren (maximaal 200 m² bedrijfsvloeroppervlak per bouwperceel) en dienstverlening. Binnen deze bestemming mogen zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, een en ander met inachtneming van de opgenomen maatvoeringseisen.

Gronden met de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' zijn onder meer bestemd voor ontsluitingswegen, buurt- en woonstraten, woonerven, pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenstroken, waterpartijen, waterlopen, waterbergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van deze bestemming, zoals straatmeubilair, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen, een en ander met inachtneming van de opgenomen maatvoeringseisen.

1.3.1.2 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende

bestemmingsplan, onder meer vanwege het feit dat binnen de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' het bouwen van een appartementengebouw en het gebruik ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan.

De gemeente Enschede is bereid om medewerking te verlenen aan het planvoornemen waarbij met een omgevingsvergunning, conform het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo, wordt afgeweken van het bestemmingplan.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.7;
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; in hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Enschede beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieuaspecten de revue. Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het aspect waterhouding. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project en tot slot gaat hoofdstuk 7 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen tussen de Getfertweg en de ZuiderSpoorstraat/Zuiderval te Enschede, in de wijk Getfert. Het projectgebied is gelegen tussen de 'singelring' en de 'centrumring', in het zuiden van het binnensingelgebied. Vanuit ruimtelijk opzicht vormt de hoofdinfrastructuur (singel en ring) en de verbindende noord-zuid verbindingen de belangrijkste structuurdragers. De omgeving kenmerkt zich vanuit functioneel opzicht door een grote menging van functies, waaronder wonen, winkels, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, verkeer en groen.

Het projectgebied wordt begrensd door infrastructuur aan de oost en westzijde, te weten respectievelijk de Getfertweg en de ZuiderSpoorstraat/Zuiderval. Ten noorden van het projectgebied bevindt zich een tweetal gebouwen (bedrijven en wonen) aan de Getfertweg en de ZuiderSpoorstraat, met daartussen een parkeerdek. Tot slot bevindt zich ten zuiden van het projectgebied braakliggend terrein.

Het projectgebied betreft een onbebouwd braakliggend terrein en heeft een oppervlakte van circa 2.150 m². In de huidige situatie oogt het projectgebied verwilderd vanwege gebrek aan beheer.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving. Afbeelding 2.2 omvat een foto van de huidige situatie binnen het projectgebied.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie ter plaatse van het projectgebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2: Foto huidige situatie ter plaatse van het projectgebied (Bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Gewenste ontwikkeling

Een belangrijke beleidsdoelstelling van de gemeente Enschede is de stad sociaaleconomisch te versterken. Deze doelstelling is ondermeer vastgelegd in de Stadsdeelvisie Binnensingelgebied. In het gebied komen nog enkele braakliggende kavels voor, welke een negatieve uitstraling op het gebied met zich mee brengen. In de visie is aangegeven dat versterking en verdere completering van het binnensingelgebied als het meest herkenbare en imagobepalende beeldmerk van de stad wordt nagestreefd met een vergaande intensivering van het ruimtegebruik.

Voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementengebouw met bijbehorende voorzieningen op een nog braakliggend terrein. In het gebouw worden in totaal 24 appartementen gerealiseerd, met een gemiddelde omvang van 75 m² per appartement.

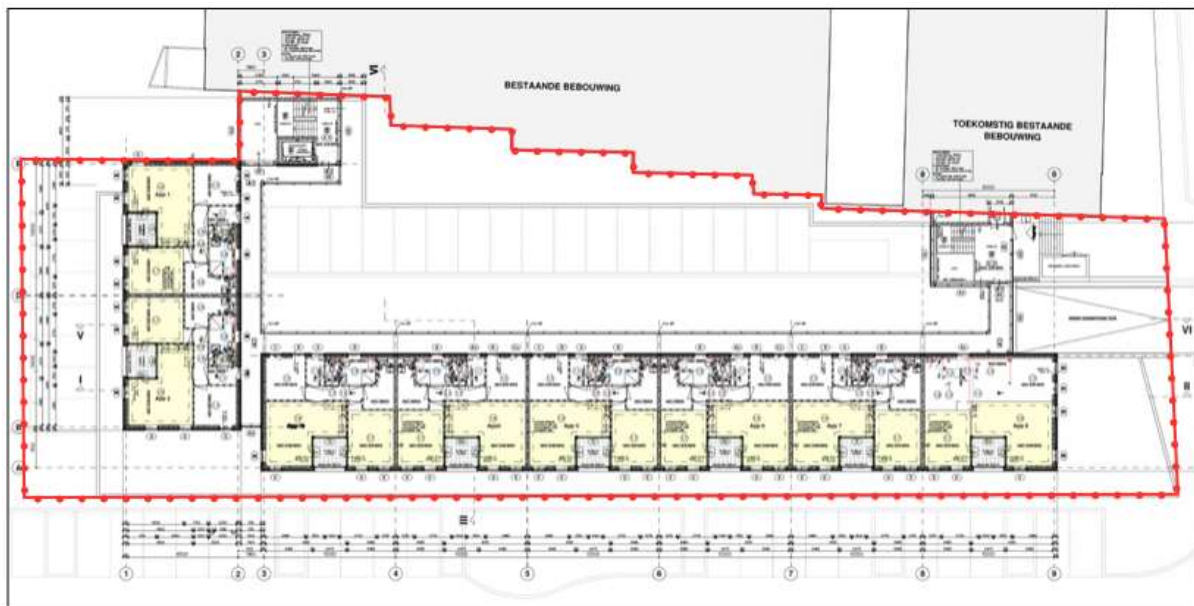
Het gebouw wordt georiënteerd op de door te trekken Zuiderspoorstraat en een aan te leggen ontsluitingsweg ten zuiden van het projectgebied (zie afb. 2.3). Het hoofdgebouw zelf zal bestaan uit drie bouwlagen, waarbij sprake is van een verhoogde begane grondlaag. Het gebouw wordt plat afgedekt en krijgt een bouwhoogte van circa 11,8 meter, met uitzondering van eventuele dakranden/dakopbouwen en soortgelijke voorzieningen. De appartementen worden gerealiseerd op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping, op iedere bouwlaag acht appartementen. De appartementen worden aan de achterzijde ontsloten via een galerij naar de twee trappenhuisen aan de Zuiderpoortstraat en de Getfertweg. Het bestaande gebouw aan de Getfertweg, welke omgevormd zal worden tot appartementengebouw, zal tevens via deze trappenhuis worden ontsloten. Onder het gebouw en op het aangrenzende terrein wordt een halfverdiepte kelder/terrein aangelegd, waarin de bergingen en parkeervoorzieningen worden ondergebracht. Door de bouw van het gebouw wordt de binnenhof aan de noordzijde van het plan Hofkwartier op een goede kwalitatieve wijze afgerond.

De appartementen zijn gelet op de omvang en toegankelijkheid geschikt voor kleine huishoudens, waaronder starters, 1-persoonshuishoudens en senioren. De appartementen voorzien dan ook in de behoefte van een brede doelgroep.

In afbeelding 2.3 is een situatietekening opgenomen waarin de situering van de bebouwing en de bijbehorende voorzieningen (parkeervoorziening en trappenhuisen) zijn weergegeven. Opgemerkt wordt dat ter verbetering van de verkeersveiligheid de inrichting van de openbare weg voor het gebouw nog in beperkte mate zal worden aangepast. Afbeelding 2.4 en 2.5 omvatten respectievelijk een indicatieve plattegrond en gelijmpressies. Tot slot is in afbeelding 2.6 een dwarsdoorsnede opgenomen.



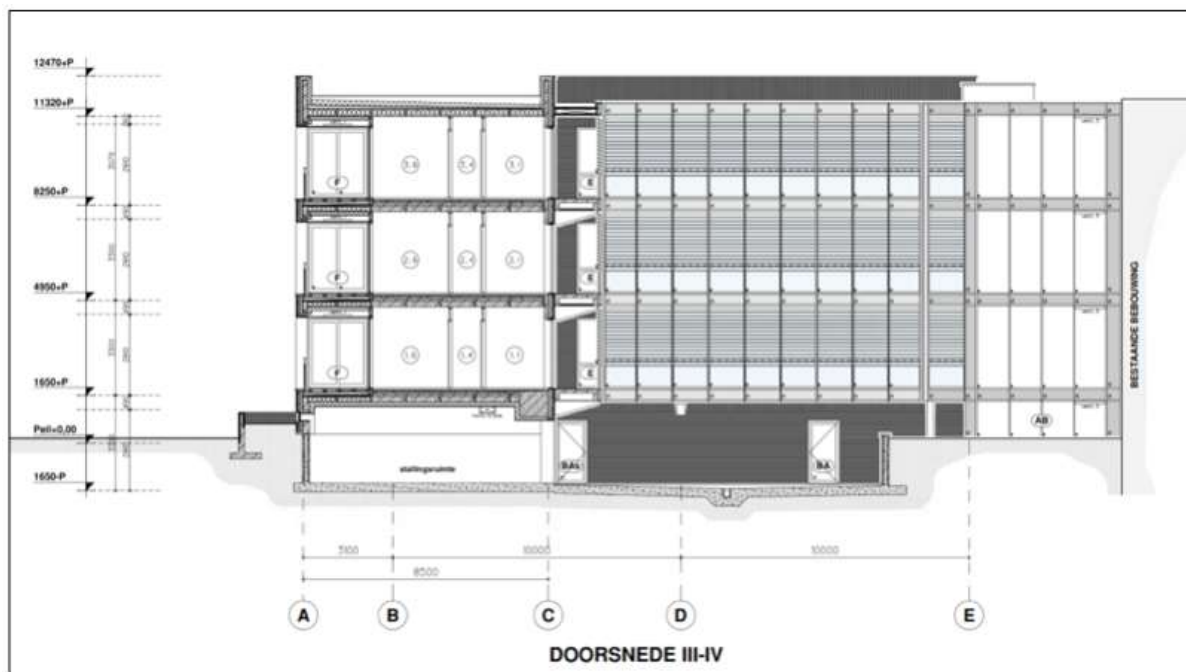
Afbeelding 2.3: Voorgenomen inrichting van het projectgebied (bron: Van der Linde Architecten)



Afbeelding 2.4: Indicatieve plattegrond van het gebouw (bron: Van der Linde Architecten)



Afbeelding 2.5: Gevelimpressies nieuwe bebouwing (bron: Van der Linde Architecten)



Afbeelding 2.6: Dwarsdoorsnede nieuwe bebouwing (bron: Van der Linde Architecten)

2.2.2 Verkeer en parkeren

2.2.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van het (concept) gemeentelijk parkeerbeleid 'Beleidsregels Parkeernomen Enschede 2015'.

2.2.2.2 Uitgangspunten

Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: 'appartementen'
- Verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

2.2.2.3 Parkeerbehoefte

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten geldt een maximale parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning/appartement (excl. parkeren bezoekers). In voorliggend geval brengen de appartementen een parkeerbehoefte van $1,4 * 24 = 33,6$ parkeerplaatsen met zich mee, voor bezoekers geldt dat er aanvullend minimaal $0,3 * 24 = 7$ parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn.

In het projectgebied wordt voor de bewoners een parkeervoorziening aangelegd met in totaal 33 parkeerplaatsen. Het gaat om een afgesloten parkeerterrein welke alleen voor de bewoners toegankelijk zal zijn. De parkeervoorziening is van voldoende omvang om de parkeerbehoefte van de bewoners op te vangen. Voor de bezoekers worden aan de Zuiderspoorstraat zeven openbare parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt ook aan bezoekers voldoende parkeergelegenheid geboden. Binnen het projectgebied wordt dan ook voorzien in de verwachte parkeerbehoefte die het plan met zich mee brengt.

Tot slot wordt opgemerkt dat in de directe omgeving sprake is van hoogwaardig openbaar vervoer.

Vanuit het oogpunt van parkeerbehoefte is dan ook sprake van voldoende parkeermogelijkheden.

2.2.2.4 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten geldt een maximale verkeersgeneratie van 5,6 verkeersbeweging per woning/appartement per weekdagemaal. In voorliggend geval brengen de appartementen een verkeersgeneratie van $5,6 * 24 = 134,4$ verkeersbewegingen met zich mee.

De centrale parkeervoorziening wordt ontsloten via de Getfertweg. Deze buurtontsluitingsweg wordt weer ontsloten door diverse hoofdwegen, waaronder de Haaksbergsestraat, de Zuiderval en de Varvixsingel via de Kuipersdijk. De bezoekersparkeerplaatsen kunnen worden bereikt via de Zuiderspoorstraat (wordt doorgetrokken) en de aan te leggen ontsluitingsweg. Gesteld wordt dan ook dat de omliggende wegenstructuur berekend is op het afwikkelen van de verkeersbewegingen en dat de locatie goed bereikbaar is voor autoverkeer. Er is geen sprake van een ontwikkeling die een zodanige verkeersaantrekkende werking met zich mee brengt dat de capaciteit van de aansluitende wegen en omliggende wegenstructuur in het geding komt of de verkeersveiligheid op onevenredige wijze wordt aantast.

Vanuit verkeerskundig oogpunt bestaat er dan ook geen bezwaar tegen de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Enschede. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee vormt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De

ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 3.1 worden deze treden schematisch weergegeven.



Afbeelding 3.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 3.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte', 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat men regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als 'regionale behoefte' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

Bestaand stedelijk gebied

De definitie luidt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Stedelijke ontwikkeling

De definitie luidt: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe 'stedelijke ontwikkelingen' mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is sprake van het realiseren van een appartementengebouw met 24 appartementen. Hierna worden de treden van de ladder achtereenvolgend nader toegelicht.

Trede 1:

Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht.

In regio Twente zijn regionale afspraken gemaakt ten aanzien van woningbouwontwikkeling, met de bedoeling een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in Twente te bewerkstelligen. De afspraken zijn vastgelegd in de 'Bestuursvereenkomst woonafspraken 2016 – 2020', welke is vastgesteld door de colleges van alle veertien Twentse gemeenten en GS. Afgesproken is dat de gemeenten in Twente in beginsel alleen bouwen voor de lokale behoefte, conform de huishoudensontwikkeling. De bovenlokale behoefte zal worden gefaciliteerd in de netwerkstad, waartoe ook de gemeente Enschede behoort. Hierna is per gemeente de woningvraag en aanbod voor de periode 2015 tot 2025 weergegeven.

Tabel 1: woningvraag en aanbod in de periode 2015-2025 per gemeente

Gemeente/ regio	Netto woning- vraag 2015- 2025	Totale harde plancapaciteit	Waarvan vervanging	Netto harde uitbreidings- capaciteit	Resterende woning- behoefte 2015-2025	Harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2015-2025	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
Twente	12945	10605	1575	9030	3915	70%	3370	96%
Netwerkstad	7.295	6.660	1.475	5.185	2.110	71%	2.210	101%
Almelo	2.155	1.905	350	1.555	600	72%	830	111%
Borne	765	790	0	790	-25	103%	970	230%
Enschede	1.800	1.485	535	950	850	53%	75	57%
Hengelo	1.565	1.970	590	1.380	185	88%	315	108%
Oldenzaal	1.010	510	0	510	500	50%	20	52%
Twente Noord	2555	1765	0	1765	790	69%	425	86%
Dinkelland	620	295	0	295	325	48%		48%
Losser	665	525	0	525	140	79%	85	92%
Tubbergen	495	270	0	270	225	55%	85	72%
Twenterand	775	675	0	675	100	87%	255	120%
Twente Zuid	3095	2180	100	2080	1015	67%	735	91%
Haaksbergen	670	265	0	265	405	40%	0	40%
Hellendoorn	430	360	0	360	70	84%	510	202%
Hof van Twente	695	340	0	340	355	49%	75	60%
Wierden	510	735	100	635	-125	125%	105	145%
Rijssen-Holten	790	480	0	480	310	61%	45	66%

Met plannen met directe bouwtitel voorziet Enschede in zo'n 53% van de woningvraag tot 2025. Er is tot deze periode dan ook sprake van een resterende woningbehoefte van 850 woningen. De gemeente heeft daarnaast voor 75 woningen uitwerkingsplichten. Enschede streeft er naar om de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk toekomstbestendig te maken en te houden. Duidelijk is dat harde plannen worden geschrapt, dat plannen gewijzigd worden en dat een aantal uitwerkingsplannen en zachte plannen versneld in ontwikkeling zullen moeten worden gebracht. Met de voorgenomen ontwikkeling, waarbij wordt voorzien in 24 nieuwe appartementen, wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan de resterende woningbouwbehoefte. Vanuit kwantitatief oogpunt is de voorgenomen ontwikkeling dan ook passend in het regionale woningbouwprogramma.

Naast de vraag of er een kwantitatieve behoefte is, is het ook van belang dat het voorliggende plan bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte. Het appartementengebouw is voorzien van liften, waardoor de appartementen geschikt zijn voor een brede doelgroep. In de gemeentelijke woonvisie is opgenomen dat de gemeente Enschede ruimte wil bieden aan de woonwensen van haar inwoners en daarmee bouwen waar echt behoefte aan is. Gestreefd wordt naar een woningvoorraad die geschikt is voor de toekomst. Het realiseren van dit complex levert een afronding op van dit deel van de gebiedsontwikkeling aan de Zuiderval.. Er is hier een woonmilieu ontstaan, dat samen met de aangrenzende wijk 't Getfert een samenhangend geheel vormt waarbinnen wooncarrière in de wijk voor alle groepen mogelijk is. Het type moderne appartementen dat hier wordt gerealiseerd met voorzieningen zoals een lift, is nog niet veel aanwezig in de wijk.

Resumerend wordt gesteld dat de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief in de behoefte voorziet en hiermee wordt voldaan aan trede 1 van de ladder.

Trede 2:

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Enschede en is in de huidige situatie bestemd en ingericht ten behoeve van stedelijke functies (gemengde voorzieningen en verblijfsgebied). De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 3:

Indien uit trede 2 van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de ontwikkeling waarin deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, behoeft er geen toetsing aan trede 3 plaats te vinden. Afgezien daarvan wordt opgemerkt dat de locatie is multimodaal ontsloten en dan ook ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling een uitstekende locatie betreft.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Afbeelding 3.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval is bij de afweging in de eerste fase, de 'generieke beleidskeuzes', onder andere artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving) en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna worden de artikelen nader toegelicht.

Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de **groene omgeving** wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het **bestaand bebouwd gebied** en de ruimte binnen het **bestaand bebouwd gebied** ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het **bestaand bebouwd gebied** optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied*.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg*.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorgenomen ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij op een braakliggend terrein een appartementengebouw wordt gerealiseerd. Het voornemen vindt dan ook volledig binnen bestaand gebied plaats en van een ruimtebeslag op de groene omgeving is geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

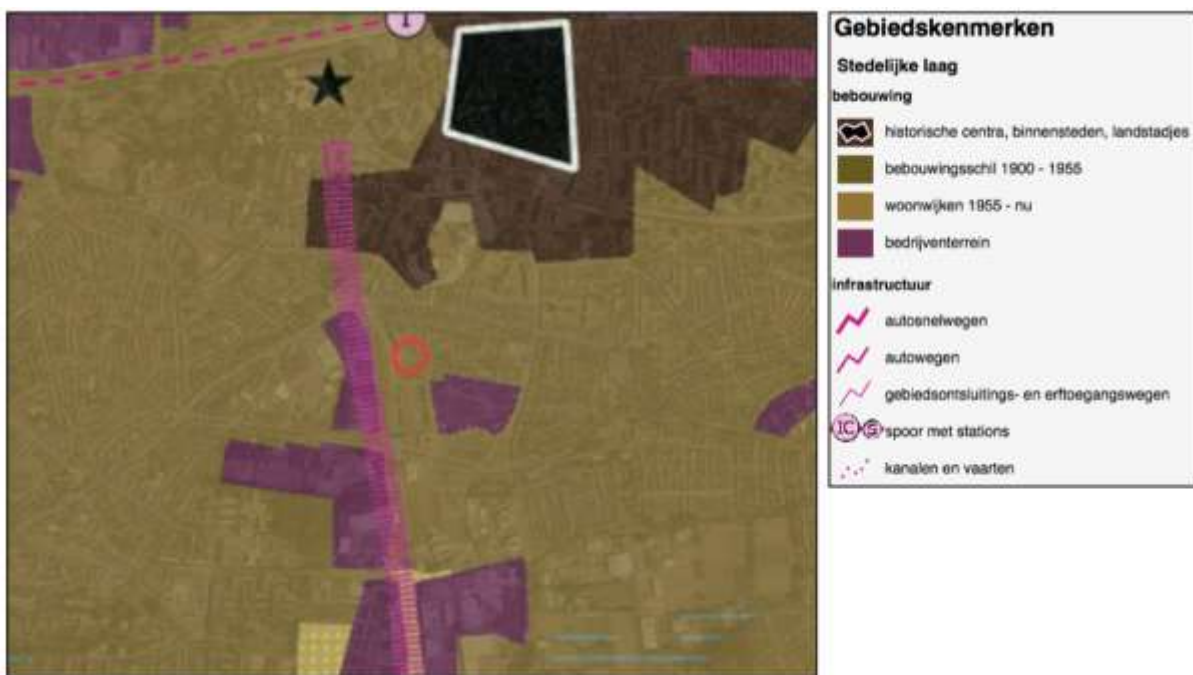
1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente zijn regionaal afspraken gemaakt, met de bedoeling een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in Twente te bewerkstelligen. De afspraken zijn vastgelegd in de 'Bestuursovereenkomst woonafspraken 2016 – 2020', welke is vastgesteld door de colleges van alle veertien Twentse gemeenten en GS. In paragraaf 3.1.2. is reeds onderbouwd dat de voorgenen ontwikkeling past binnen de regio vastgelegde woonafspraken. Geconcludeerd wordt dat aan de eis als genoemd in artikel 2.2.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel wordt voldaan.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Stedelijke omgeving – woonwijk'. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen en globaal de ligging van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 3.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Stedelijke omgeving – Woonwijk

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Zoals hiervoor beschreven is in gebieden met het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk” ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. De in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling vindt plaats op een binnenstedelijke locatie op een braakliggend terrein. Het voornemen is ter plaatse, gelet op de structuur van de omgeving, zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt passend. Van een ruimtebeslag op de groene omgeving is geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijk’ zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van voorliggend ruimtelijk initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'natuurlijke laag' en de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het projectgebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

1. De ‘Stedelijke laag’

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955-nu’.

‘Woonwijken 1955 – nu’

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Het ontwerp en de situering van de nieuwe bebouwing is afgestemd op de omgeving zodat het qua bouwmasa en verschijningsvorm goed zullen opgaan in de omgeving. Voor een nadere toelichting en impressies van de nieuwe bebouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van de locatie in overeenstemming is met de gebiedskenmerken behorend bij de ‘Stedelijke laag’.

2. De ‘Lust en Leisurelaag’

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Lust- en leisurelaag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Enschede 2025: Stad in Beweging

3.3.1.1 Algemeen

De 'Woonvisie Enschede 2025: Stad in Beweging', is door de gemeenteraad van Enschede op 12 maart 2012 vastgesteld. In de Woonvisie gaat men in op de vraag hoe gemeente, ontwikkelaars en alle andere partijen die actief zijn op de woningmarkt, ook op de langere termijn kunnen inspelen op de ontwikkelingen in de markt.

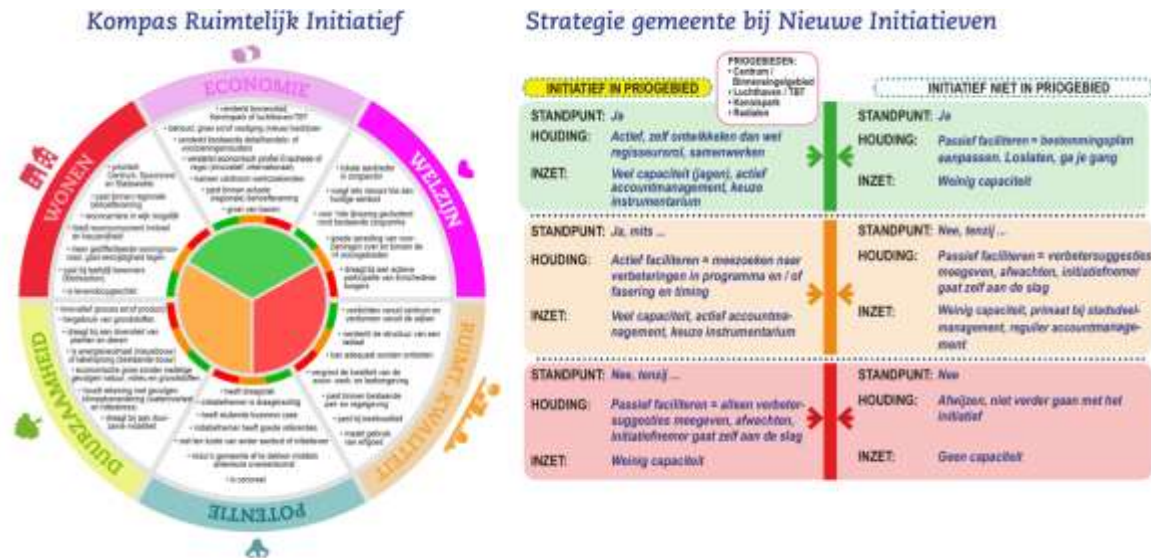
Waar de vorige Woonvisie nog uitging van optimistische groeiscenario's, ervaart de gemeente op dit moment een ontspannen woningmarkt waarin de dynamiek als gevolg van de economische omstandigheden ontbreekt. Deze conjuncturele trendbreuk ten opzichte van het groeidenken, heeft zowel de vragers op de woningmarkt als de aanbieders aan het denken en handelen gezet. De 'oude' tijden van ongebreidelde groei manifesteren zich niet meer. De woonconsument is kritisch en wil voortaan kunnen kiezen of hij/zij nu een nieuwe woning wil of de huidige woning wil aanpassen vanwege comfort, energieverbruik of voorzieningen voor zorg. Deze Woonvisie stuurt vooral op de kwaliteit van de voorraad. Woonwensen zijn leidend geworden voor de verdienmodellen van marktpartijen. Uitgangspunten daarbij zijn: de zelfstandige woonconsument, meer markt en minder overheid (loslaten).

3.3.1.2 Stedelijke Koers

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

3.3.1.3 Richting aan Ruimte

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



Afbeelding 3.4: Richting aan Ruimte (Bron: Gemeente Enschede)

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Enschede 2025: Stad in Beweging'

Het projectgebied vraagt om een goede ruimtelijke afronding van het Hofkwartier-gebied. Met het realiseren van het voorgenomen plan, waarbij sprake is van het realiseren van een appartementengebouw, wordt de noordzijde van de binnenhof van het net afgeronde plan Hofkwartier op een kwalitatief goede wijze afgerond. Er is nu een aansluiting gemaakt tussen het recent tot appartementen getransformeerde bedrijfsverzamegebouw en de grondgebonden woningen van plan Hofkwartier.. Er is hier een woonmilieu ontstaan, dat samen met de aangrenzende wijk 't Getfert een samenhangend geheel vormt waarbinnen wooncarrière in de wijk voor alle groepen mogelijk is. Het type moderne appartementen dat hier wordt gerealiseerd met voorzieningen zoals een lift, is nog niet veel aanwezig in de wijk. Het complex ligt weliswaar op enige afstand van de binnenstad, maar door de direct weg en OV verbinding maakt het deel uit van het stedelijk weefsel dat zich uitstrekt tot in de binnenstad. Aan deze vorm van binnenstedelijk wonen is nog behoefte. Daarmee is het plan passend binnen het woonbeleid en de –programming die daarmee samenhangt.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In het kader van de milieukundige uitvoerbaarheid worden in dit hoofdstuk de volgende thema's behandeld: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie projectgebied

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Een woning wordt aangemerkt als geluidsgevoelig object. Hierna wordt het voornemen getoetst aan de aspecten wegverkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesering heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Algemeen

Kader In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande appartementen liggen in 'stedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Zuiderval, de busbaan en de Industriestraat. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting LDEN op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen van een bestemmingsplan of het doorlopen van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. De Getfertweg, Zuiderspoorstraat en Baurichter liggen op korte afstand van het gebouw en zijn daarom in het onderzoek meegenomen.

Resultaten

De geluidbelasting ten gevolge van de Industriestraat, Getfertweg, Zuiderspoorstraat en Baurichter is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting op acht appartementen is ten gevolge van de Zuiderval (met busbaan) hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals opgenomen in tabel II van het onderzoeksrapport. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 55 dB (incl. aftrek).

Hogere waarde

Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is, kan een hogere waarde worden toegekend. Er zal dus uitgezocht moeten worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren.

De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. De maatregelen aan de gevels zijn het meest doelmatig.

Voor de acht appartementen aan de westgevel, waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, wordt een hogere waarde aangevraagd.

Aanvullend gelden de volgende voorwaarden uit het gemeentelijk akoestisch beleid :

1. Woningen komen slechts in aanmerking voor een hogere grenswaarde als er sprake is van minimaal één geluidluwe gevel (te beoordelen per geluidbron);
2. Verblijfsruimten zijn bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde van een woning;
3. Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde.

Aan voorwaarde 1 wordt voldaan. Alle appartementen hebben de toegang via een galerij aan de luwe zijde. Het is niet mogelijk meer verblijfsruimten en een balkon aan de luwe galerijzijde op te nemen.

4.1.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

4.1.2.3 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien er in de directe omgeving van het projectgebied geen spoorweg aanwezig is.

4.1.3 Conclusie

Met in achtneming van het verkrijgen van een hogere grenswaarden inzake wegverkeerslawaai voor de woningen, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie projectgebied

Onderzoeksbureau Tebodin heeft in 2011 een verkennend en nader bodemonderzoek (bijlage 2) uitgevoerd onder meer ter plaatse van het projectgebied. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem, behoudens de aangetroffen verontreiniging met koper en PAK in de grond (aangrenzend aan het projectgebied), geen belemmering geeft voor de voorgenomen herontwikkeling met woningbouw. Op basis van dit onderzoek heeft er bodemsanering plaatsgevonden. Voor het evaluatierapport en de instemming hiervan door de gemeente wordt verwezen naar respectievelijk bijlage 3 en 4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de rapporten blijkt dat de bodem is gesaneerd conform de voorschriften uit het Besluit- en de Regeling uniforme saneringen. Zowel de putbodems en putwanden voldoen aan de bodemfunctieklassering 'wonen', waarmee de saneringsdoelstelling is behaald.

Binnen het projectgebied is in 2015 bij de aanleg van riool en infrastructuur nabij de Zuiderspoorstraat door NTP een brandstoftank aangetroffen. In het kader van deze bevinding heeft Geofoxx Lexmond een verkennend en nader bodemonderzoek (bijlage 5) uitgevoerd. In dit onderzoek is geconstateerd dat zowel de bodem als het grondwater sterk verontreinigd is met minerale olie. Op basis van dit onderzoek is er een Plan van Aanpak opgesteld (bijlage 6) en heeft er vervolgens sanering van zowel de grond als het grondwater plaatsgevonden. Uit het evaluatieverslag (bijlage 6), waarbij nieuwe analyses zijn uitgevoerd, blijkt dat er geen verhoogde gehalte/concentratie aan minerale olie meer aanwezig zijn. Op basis van de aangetoonde resultaten wordt geconcludeerd dat de verontreiniging door minerale olie is verwijderd tot beneden de betreffende achtergrondwaarde/streefwaarde. Er is voldaan aan der doelstelling zoals opgenomen in het plan van aanpak.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar meer het onderzochte terrein voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Het Besluit gevoelige bestemmingen 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.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 **Situatie projectgebied**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

De voorgenomen functie is niet aan te merken als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 **Externe veiligheid**

4.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te

beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven: *‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.’*

In voorliggend geval is sprake van gebiedstype ‘gemengd gebied’, aangezien reeds sprake is van een verhoogde milieubelasting als gevolg van de sterke functiemenging en nabije ligging van hoofdinfrastructuur (Zuiderval). Hierna zijn de richtafstanden behorende bij de gebiedstypen aangegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het projectgebied zijn dienstverlenende bedrijven, kantoren en diverse vormen van lichte bedrijvigheid toegestaan. Deze toegestane functies worden op basis van de VNG-uitgave aangemerkt als maximaal zijnde milieucategorie 2-inrichtingen. In voorliggend geval dient, uitgaande van gebiedstype gemengd gebied, een richtafstand te worden aangehouden van 10 meter. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de nieuwe bebouwing en de gemengde bestemming circa 4 meter. Hiermee wordt niet aan de richtafstand voldaan. Het is echter mogelijk om gemotiveerd van de richtafstanden af te wijken. Functies in de categorieën 1 en 2 zijn slechts (zeer) beperkt van invloed op de omgeving en hierdoor over het algemeen goed inpasbaar in een woonomgeving. De woningen worden niet aanpandig aan bedrijfsfuncties gesitueerd, waardoor van een onacceptabel woon- en leefklimaat geen sprake zal zijn.

4.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Aamsveen" is gelegen op een afstand van circa 4,4 kilometer. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand van het projectgebied tot het Natura 2000-gebied, kan worden gesteld dat er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied aan de orde zijn.

4.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 2,2 kilometer afstand. Gezien de afstand van het projectgebied tot de NNN en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

4.6.2 Soortenbescherming

4.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.6.2.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied is onbebouwd en ingericht met (verwilderd) groen. In het desbetreffende gebied zijn geen opstallen, bomen of watergangen aanwezig.

Gelet op de terreingesteldheid van de gronden zijn deze volledig ongeschikt voor beschermde flora. Er worden als gevolg van de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling geen gebouwen gesloopt, watergangen gedempt of bomen gekapt. Van het verwijderen van verblijfsplaatsen of lijnvormige elementen gebruikt voor vliegroutes is geen sprake. Gelet op bovenstaande is een (veld)onderzoek of het aanvragen van een nieuwe ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet aan de orde. Wel wordt opgemerkt dat ten alle tijden rekening dient te worden gehouden met de in artikel 2 van de Flora en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.6.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging bracht met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2: Archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Enschede)

Het projectgebied is gelegen in een gebied welke is aangemerkt als 'middelhoge verwachting'. In dergelijke gebieden geldt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en die dieper reiken dan 30 cm beneden het maaiveld. Het projectgebied heeft een omvang van circa 2.150 m², waarmee de onderzoeksdrempel niet wordt overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in voorliggend geval niet noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar

de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

4.7.2.2 *Situatie projectgebied*

In het projectgebied zelf zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen aanwezig. In de directe omgeving van het projectgebied zijn diverse monumentale en karakteristieke panden aanwezig, waaronder voormalig textielfabriek Jannink. Voorgenomen ontwikkeling zorgt echter niet voor aantasting (bijv. ontnemen zichtlijnen) van de cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.7.3 **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 **Besluit milieueffectrapportage**

4.8.1 **Algemeen**

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van afdeling 2.3 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

4.8.2 Situatie projectgebied

4.8.2.1 Afdeling 2.3 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4,4 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien de aard en omvang van de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van afdeling 2.3 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.8.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het voornemen en grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat in het kader van de PAS sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

4.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o Wabo) wordt niet expliciet in kolom 4 van onderdeel D.11.2 genoemd. In artikel 1 onder e van de bijlage van het Besluit m.e.r. wordt deze omgevingsvergunning echter gelijk gesteld aan een bestemmingsplan indien een bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4. Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of in dit geval sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in deze ruimtelijke onderbouwing is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarde uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk dat het projectgebied niet gelegen is binnen een Natura 2000-gebied of een gebied aangemerkt als NNN. De in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling heeft geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

4.8.3 Conclusie

De ontwikkeling is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens is gebleken dat het project niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen en er geen nadelige milieugevolgen zijn te verwachten als gevolg van de verlening van de omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. De uitgangspuntennotitie behorend bij de normale procedure is opgenomen in bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Opgemerkt wordt dat de 'normale procedure' van toepassing is vanwege het feit dat er meer dan 10 woningen worden gerealiseerd en de toename van verharding in (beperkte) mate meer dan 1.500 m² bedraagt.

Waterhuishoudkundige aspecten

Grondwater

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- of intrekgebied zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel. In het gebied is geen wateroverlast aan de orde. Op basis van drie peilbuizen in de omgeving blijkt dat de maximale grondwaterstanden een meter of meer onder het maaiveld bevindt. Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast minimaal is. De halfverdiepte kelder/terrein zal uitgevoerd worden als waterdichte constructie, waardoor van grondwateronttrekking geen sprake zal zijn.

Afwatering

Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt worden de volgende adviesnormen in acht genomen:

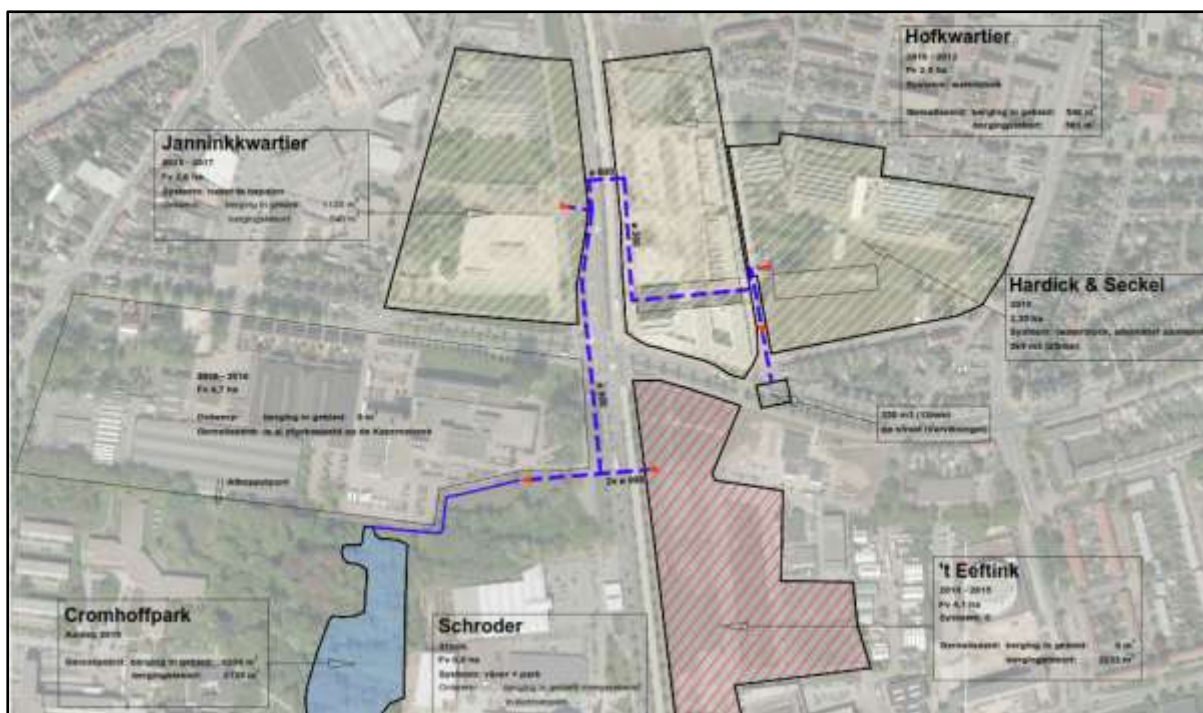
- Het vloerpeil van de bebouwing minimaal 0,20 m boven het dichtstbijzijnde wegpeil (kruin weg) leggen.
- Perceel vlak of richting de weg af laten lopen.
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Oppervlaktewater

In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

Hemelwater

Het schone hemelwater zal worden afgekoppeld en zal niet worden aangesloten op het VWA-riool. Het opgevangen hemelwater zal vertraagd worden afgevoerd middels een berging van 20 mm binnen het projectgebied. Het projectgebied zal worden aangesloten op het watersysteem van de Zuiderval. Dit systeem voorziet in de afvoer van hemelwater van diverse terreinen naar de bergingsvijver in het Cromhoffpark. Hierna is een uitsnede van het noordelijk deel van het systeem opgenomen.



Afbeelding 5.1: Watersysteem Zuiderval (Bron: Gemeente Enschede)

Afvalwater

Het appartementengebouw zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het gemeentelijke vuilwaterriool is van voldoende omvang om de beperkte toename afvalwater van de appartementen te kunnen verwerken.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gronden binnen het projectgebied zijn grotendeels in eigendom bij de gemeente Enschede, welke verkocht zullen worden aan de ontwikkelende partij. Voor deze locatie is sprake van een financieel sluitende grondexploitatie.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG

7.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit plan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.2 Provincie Overijssel

Gelet op de locatie, aard en omvang van de ontwikkeling alsmede dat voldaan wordt aan het provinciale beleid, wordt het voeren van een vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

7.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Het plan is aan het waterschap voorgelegd.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Verkennend en nader bodemonderzoek 2011
Bijlage 3	Evaluatieverslag BUS sanering 2011
Bijlage 4	Instemming evaluatieverslag 2011
Bijlage 5	Verkennend en nader bodemonderzoek 2015
Bijlage 6	Plan van Aanpak sanering 2015
Bijlage 7	Evaluatieverslag sanering 2015
Bijlage 8	Uitgangspuntennotitie