

Ruimtelijke Onderbouwing
vrijstellingsbesluit ex artikel 19, lid 1 WRO
Winkelcentrum Stokhorst (Herontwikkeling)



Inhoudsopgave

1.	<i>Inleiding</i>	5
2.	<i>Beschrijving van het project</i>	7
3.	<i>Beschrijving van de geldende planologische situatie</i>	11
4.	<i>De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving</i>	14
5.	<i>De gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied</i>	18
7.	<i>Hydrologische aspecten, cultuurhistorie en archeologie</i>	25
8.	<i>Toetsing aan de wetgeving voor milieu en ecologie</i>	29
9.	<i>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	39
	BIJLAGEN	41
	<i>Bijlage 1 Luchtkwaliteitsonderzoek gemeente Enschede d.d. 28 mei 2009</i>	42
	<i>Bijlage 2 Kadernotitie Centrum Stokhorst</i>	43
	<i>Bijlage 3 Archeologisch Onderzoeksrapport RAAP d.d. 3 augustus 2006, nr. 1787</i>	44
	<i>Bijlage 4 Bodemonderzoeken:</i>	45
	• <i>Verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Openbaar gebied (rapport d.d. 9 november 2005, rapportnr.: M05-274.2);</i>	45
	• <i>Verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Bouwblok A (rapport d.d. 9 november 2005, rapportnr.: M05-274.1);</i>	45
	• <i>Verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Bouwblok B (rapport d.d. 8 november 2005, rapportnr.: M05-273.1);</i>	45
	• <i>Aanvullend onderzoek ter plaatse van het voormalige zwembad (rapport d.d. 12 mei 2006, rapportnr. M05.299.03);</i>	45
	• <i>Verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Bouwblok C (rapport d.d. 9 november 2005, rapportnr.: M05-273.2);</i>	45
	• <i>Nader bodemonderzoek Bouwblok C (rapport d.d. 1 augustus 2006 rapportnr.: M05-273.2N).</i>	45
	<i>Bijlage 5 Detailhandelsstructuurvisie Enschede 2003</i>	46
	<i>Bijlage 6 Besluit maatwerkvoorschriften op basis van het Activiteitenbesluit voor tennisvereniging TVVS</i>	47
	<i>Bijlage 7 Akoestische- en lichtonderzoeken DGMR t.b.v. tennisvereniging TVVS:</i>	48

- **DGMR, rapportnr. F2006.0268.00.R002 d.d. 30 mei 2007;48**
- **DGMR, rapportnr. F2006.0268.01.R003 d.d. 12 april 2007;.....48**
- **DGMR, rapportnr. F2006.0268.01.R004 d.d. 1 oktober 2007;48**
- **DGMR, rapportnr. F2006.0268.01.B005/RBO/BR d.d. 22 januari 2007;.....48**
- **DGMR, rapportnr. F2006.0268.01.B008/MPE/HW d.d. 2 januari 2008.48**

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï gemeente Enschede49

d.d. 15 juni 2009.....49

1. Inleiding

In 2002 heeft de eigenaar van winkelcentrum Stokhorst – Assen Projecten B.V. te Borne – een haalbaarheidsstudie verricht met het oog op herontwikkeling van dit winkelcentrum. Eind 2003 is door de gemeente met de eigenaar – vooruitlopend op een ontwikkelingsplan – een intentieovereenkomst voor herontwikkeling van dit winkelcentrum ondertekend. In oktober 2004 is door de Raad van Enschede de “Kadernotitie Centrum Stokhorst” vastgesteld. De kadernotitie geeft de kaders (eisen en wensen) voor het plan aan.

Het huidige winkelcentrum is gedateerd en er is reeds sprake van enige leegstand. De voorgenomen herontwikkeling omvat de sloop van het huidige winkelcentrum en de gefaseerde nieuwbouw van nieuwe winkelcentrum. Er zal een nieuw winkelcentrum worden gebouwd met maximaal 6000 m² b.v.o. ten behoeve van in de eerste plaats de bestemming detailhandel (met daarbij de bestemmingen horeca, dienstverlenende bedrijven, en maatschappelijke voorzieningen), gecombineerd met 110 woningen (huur- en koopappartementen).

De planontwikkeling en de planrealisatie is ter hand genomen door de combinatie Assen Projecten BV en Multi Vastgoed BV te Gouda. Er is een ontwikkelingscombinatie opgericht, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MVAP Beheer BV te Gouda (MVAP) [MVAP Beheer BV is de beherend vennoot van MVAP CV]. Bij dit project vervult de gemeente een kaderstellende (opstellen programma van eisen) en toetsende rol.

Aangezien de voorgenomen revitalisering en herontwikkeling van het plangebied niet past binnen het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 3), is het noodzakelijk om voor dit project een juridisch planologische procedure te voeren, waarmee het bouwplan ten behoeve van de herinrichting kan worden gerealiseerd. Er is gekozen voor een planologische procedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), de zogenoemde zelfstandige projectprocedure. De bouwaanvraag heeft twee keer eerder terinzage gelegen, namelijk met ingang van 9 november 2007 en met ingang van 28 augustus 2009. Tijdens de eerste terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen hebben wij geconstateerd dat de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerprijstingsbesluit moest worden aangepast. Besloten is om het bouwplan met aangepaste ruimtelijke onderbouwing opnieuw ter inzage te leggen. Dat is op 28 augustus 2009 gebeurd. Recent is door de aanvrager van de bouwvergunning aangegeven dat de situering en enkele onderdelen van blok A (het bouwplan dat het dichtsbij de Hortensiaflat is gelegen) zal worden veranderd. De voorgevel komt nu in het verlengde van de bestaande bebouwing aan de Hortensiastraat te liggen. De overige aanpassingen betreffen details (aanpassingen stramien en bergingen). Het zijn aanpassingen die nog niet ter inzage hebben gelegen. Om die reden vinden wij het gewenst dat het gehele plan op nieuw in het kader van de artikel 19, lid 1 WRO procedure ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan dan op de hoogte zijn van de laatste stand van zaken en hetgeen van de provincie zal worden gevraagd.

Deze ruimtelijke onderbouwing omvat onder andere een beschrijving van het projectgebied en een beschrijving van het project (paragraaf 2), een beschrijving van de geldende planologische situatie (paragraaf 3) de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving (paragraaf 4), de gemeentelijke

visie op de toekomstige ontwikkeling van het plangebied (paragraaf 5), een toetsing van het ruimtelijke beleid van het Rijk en de Provincie Overijssel (paragraaf 6), een hoofdstuk met betrekking tot de hydrologische aspecten, cultuurhistorie en archeologie (paragraaf 7), de milieuaspecten en ecologie (paragraaf 8), en de economische uitvoerbaarheid (paragraaf 9).

2. Beschrijving van het project

Ten behoeve van de herinrichting / nieuwbouw van winkelcentrum Stokhorst is d.d. 4 juni 2007 een bouwaanvraag ingediend bij de gemeente Enschede.

Het projectgebied omvat circa 4 hectare en ligt circa 2 km ten noordoosten van het centrum van Enschede (Stadsdeel Oost). Het projectgebied wordt ten noorden en ten zuiden omsloten door de Brakerhorst, en ligt direct ten oosten van de Fresiastraat en verder in de omgeving van de Hortensiastraat, de Magnoliastraat, de Chrysantstraat en de Pioenstraat.

Het projectgebied omvat kort samengevat het huidige winkelcentrum Stokhorst, het terrein van de gesloopte sportschool en het zwembad, een grasveldje aan de noordwestzijde (voorheen locatie van een school) en het omringende openbare gebied.



Afbeelding 1 Overzicht van het plangebied

Ten noorden van het huidige winkelcentrum staat de Hortensiaflat. Dit is een appartementencomplex in acht bouwlagen. De Hortensiaflat is eigendom van Vitalis. Ten westen van het winkelcentrum is het tenniscomplex van tennisvereniging TVVS gelegen.



Afbeelding 2 Luchtfoto van het plangebied

Stedenbouwkundig ontwerp

In opdracht van de initiatiefnemers is door DKV Architecten te Rotterdam een ontwerp gemaakt voor de herinrichting van het winkelcentrum. Het Definitief Ontwerp (DO) omvat het nieuwbouwplan voor het winkelcentrum en de inrichting van de buitenruimte. Burgemeester en Wethouders van Enschede hebben met dit plan ingestemd in hun vergadering van 31 juli 2007 en de Raad heeft hiervan kennis kunnen nemen in haar vergadering van 1 oktober 2007. Op basis hiervan is besloten een artikel 19, lid 1 WRO-procedure te starten.

Zoals aangegeven, omvat het plan de bouw van 110 nieuwe appartementen en 6.000 m² bvo centrumdoeleinden (detailhandel, dienstverlenende bedrijven, horeca, en maatschappelijke voorzieningen). De omvang van het winkelcentrum is gebaseerd op de bestaande ruimte voor centrumdoeleinden, groei ruimte voor zittende ondernemers en verplaatsing van winkels vanuit winkelcentrum 't Ribbelt (in ieder geval de supermarkt) naar dit winkelcentrum met uitbreidingsruimte voor de verplaatsende winkels. Het winkelcentrum krijgt in de nieuwe situatie de status van een klein wijkwinkelcentrum

De bestaande supermarkt wordt gesloopt en wordt herbouwd binnen het plangebied. De buitenruimte wordt volledig opnieuw ingericht waarbij circa 461 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er zullen verkeersremmende maatregelen worden genomen op de Brakerhorst.



Afbeelding 3 *Overzicht gebouwen nieuwe winkelcentrum vanaf zuidwestzijde*



Afbeelding 4 *Overzicht gebouwen na realisering van het nieuwe plan vanaf zuidzijde
Welstand en beeldkwaliteit*

In de "Kadernotitie Centrum Stokhorst" wordt aangegeven, dat het voor het aanzien en de levendigheid en de levensvatbaarheid van het centrum van belang is om hier nieuwe en fraaie architectuurvormen te introduceren. Aangegeven wordt, dat tussen de stedenbouwkundige opzet, de inrichting van de openbare ruimte en de gebouwen, vanuit hetzelfde concept dient te worden gewerkt.

Het bouwplan is onderwerp van bespreking geweest bij de welstandscommissie het Oversticht. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3. Beschrijving van de geldende planologische situatie

De vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan “Park Stokhorst” en het “Plan tot nadere uitwerking van het voor winkelgebied bestemde terrein van het bestemmingsplan Park Stokhorst”

Het projectgebied valt voor een deel onder het bestemmingsplan “Park Stokhorst”. Het bestemmingsplan “Park Stokhorst” is op 25 mei 1970 door de gemeenteraad van Enschede vastgesteld en op 25 januari 1971 door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd.

Het bestemmingsplan “Park Stokhorst” is verdeeld in meerdere plandelen, die nader zijn uitgewerkt. Voor het projectgebied is relevant het “Plan tot nadere uitwerking van het voor winkelgebied bestemde terrein van het bestemmingsplan Park Stokhorst” (vastgesteld bij besluit van B&W van 17 april 1973, goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 3 juli 1973).

In het uitgewerkte plangedeelte gelden voor dit gebied de volgende bestemmingen: W1 (Winkels in 1 laag), M8 BJ (Meergezinshuizen voor bejaarden in 8 lagen). Er is tevens grond bestemd voor bijzondere bebouwing (BB) en autoboxen (A).

Het bestemmingsplan “Park Stokhorst Centrumgebied”

Het projectgebied valt voor een ander deel onder het geldende bestemmingsplan “Park Stokhorst Centrumgebied”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad op 7 april 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 juni 1976.

Het relevante gedeelte van het projectgebied heeft onder andere een bestemming eengezinshuizen (E met 1 tot en met 3 bouwlagen) en meergezinshuizen (M met 2 tot en met 3 bouwlagen). Daarnaast zijn er sportterreinen bestemd en heeft een deel de bestemming bijzondere bebouwing. Winkels of kantoren zijn op de op de plankaart aangewezen plekken toegestaan.

Het ontwerp-bestemmingsplan “t Ribbelt/ Stokhorst 2006”

Het ontwerp-bestemmingsplan “t Ribbelt/ Stokhorst 2006” was opgesteld in het kader van het project inhaalslag bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan “t Ribbelt/ Stokhorst 2006” werd (gewijzigd) vastgesteld door de Raad op 27 november 2006. Ten tijde van de vaststelling was de planvorming voor de (her)ontwikkelingslocatie van het winkelcentrum Stokhorst nog niet zodanig ontwikkeld dat een passende juridisch-planologische regeling kon worden opgenomen. Bij de raadsbeslissing werd aangegeven dat voor deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk werd geacht. Op 3 juli 2007 hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel evenwel goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan “t Ribbelt/ Stokhorst 2006”. Daarom is een nieuw bestemmingsplan “Ribbelt/ Stokhorst 2009” opgesteld.

Ontwerp-bestemmingsplan "Ribbelt / Stokhorst 2009"

Binnenkort zal een nieuw (aangepast) bestemmingsplan "Ribbelt / Stokhorst 2009" als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Hierin is het plan voor het winkelcentrum Stokhorst, zoals dat in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is omschreven, ook opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan "Ribbelt / Stokhorst" krijgt het gebied van het winkelcentrum de bestemming "Centrum".

Vrijstellingsprocedure

De bouwaanvraag is ingediend d.d. 4 juni 2007. Vanwege de strijd met de van kracht zijnde bestemmingsplannen voor dit gebied, wordt de onderhavige artikel 19, lid 1, WRO procedure gevoerd. De strijd met de genoemde bestemmingsplannen heeft betrekking op de voor de woningen en het winkelgebied geldende bebouwingsbepalingen in de geldende plannen. De herontwikkeling van dit gebied tast de ruimtelijke structuur van het gebied niet aan. De locatie behoudt haar bestemming voor detailhandel (inclusief horeca / dienstverlenende bedrijven / maatschappelijke voorzieningen) en woningen. Zoals hierboven geschreven krijgt het gebied van het winkelcentrum de bestemming "Centrum".

Artikel 19, lid 3 WRO

Het project valt niet onder de bepalingen van artikel 19, lid 3 WRO juncto artikel 20 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro).

Artikel 19, lid 2 WRO

Artikel 19, lid 2, WRO, geeft aan dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van het bestemmingsplan in door Gedeputeerde Staten, in overeenstemming met de Inspecteur (VROM-Inspectie), aangegeven categorieën van gevallen. De betreffende categorieën van gevallen zijn opgenomen in de provinciale "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen". In deze handreiking wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- I (Voor)ontwerp ruimtelijke plannen van de gemeente voorzien van een positief advies van de provinciale diensten en de Inspecteur;
- II Vrijstelling voor een aantal nader omschreven categorieën van gevallen.

Tevens wordt een onderscheid gemaakt tussen projecten in bestaand stedelijke gebied (bebouwde kom) en projecten in het landelijk gebied (buitengebied).

Bij dit project zijn relevant de onder II.A.1 (Woningbouw) en II.A.4 (Detailhandel) opgenomen categorieën van gevallen.

Categorie II.A.1 heeft betrekking op Woning(bouw)projecten (waaronder wijziging van het gebruik) in stedelijke gebied met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen, met uitzondering van projecten op een bedrijfsterrein en mits in overeenstemming met tussen gemeente en provincie gemaakte prestatieafspraken over de woningbouw.

Categorie II.A.4. betreft Bouwprojecten voor detailhandel (waaronder wijziging van het gebruik) in stedelijk gebied met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen. Dit echter met uitzondering van projecten op een bedrijfsterrein en mits

- het project in overeenstemming is met het gemeentelijke detailhandelsbeleid en er geen verstoring plaatsvindt van de detailhandelsstructuur;
- het project niet meer omvat dan 1.500 m² b.v.o. en het niet gaat om detailhandel in volumineuze goederen.

Het project herinrichting winkelcentrum Stokhorst omvat meer dan 1.500 m² b.v.o. winkelruimte. Dit leidt tot de conclusie dat geen vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO (de zogenaamde aangewezen projectprocedure) kan worden gevoerd maar dat een procedure ex artikel 19, lid 1 WRO (de zogenaamde zelfstandige projectprocedure) dient te worden gevoerd.

Overgangsrecht nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Volgens de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is er op grond van het overgangsrecht voor verzoeken / bouwaanvragen die voor 1 juli 2008 zijn binnengekomen nog de oude wet Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing. De aanvraag bouwvergunning is ingediend d.d. 4 juni 2007. Om die reden kan op dit moment nog gebruik worden gemaakt van artikel 19, lid 1 WRO.

Vorbereidingsbesluit

Volgens artikel 19, lid 4 WRO wordt een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO niet verleend voor een project dat wordt uitgevoerd in een gebied waarvoor:

- a. het bestemmingsplan niet tijdig overeenkomstig artikel 33, eerste lid, is herzien of*
- b. geen vrijstelling overeenkomstig artikel 33, tweede lid, is verleend, tenzij voor het gebied een voorbereidingsbesluit geldt of een ontwerp voor een herziening ter inzage is gelegd."*

De voor dit gebied geldende bestemmingsplannen dateren van de jaren zeventig van de vorige eeuw en zijn ouder dan 10 jaar. Aan het bestemmingsplan "t Ribbelt/ Stokhorst 2006", waarin de bestemmings- en bebouwingsbepalingen van de geldende plannen zijn opgenomen, is goedkeuring onthouden. Het nieuwe bestemmingsplan "Ribbelt / Stokhorst 2009" is nog niet als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Gelet hierop, was het nemen van een voorbereidingsbesluit noodzakelijk. De gemeenteraad heeft een voorbereidingsbesluit genomen in zijn vergadering van 22 juni 2009. Dit voorbereidingsbesluit is volgens het raadsbesluit op 3 juli 2009 van kracht geworden.

4. De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

Algemeen

De locatie ligt binnen het stedelijk gebied van de gemeente Enschede. Het plangebied ligt in stadsdeel Oost nabij het park Stokhorst en wordt omringd door bestaande bebouwing (woonwijken) langs de doorgaande weg Brakerhorst.

Huidige situatie

De locatie is reeds in gebruik als winkelcentrum met daarbij gelegen woningen. De huidige grootte van het winkelcentrum bedraagt circa 2.625 m² bvo aan detailhandel/dienstverlenende bedrijven/horeca. Het winkelcentrum Stokhorst heeft in de huidige situatie een status als buurtwinkelcentrum (1 supermarkt met bijbehorende winkels in dagelijkse goederen). In hetzelfde verzorgingsgebied ligt ook winkelcentrum 't Ribbelt. Beide centra zijn incompleet en verouderd. Het verzorgingsgebied is te klein voor twee volwaardige winkelcentra. Concentratie van het aanbod op 1 locatie is gewenst. De voorkeurslocatie voor het nieuwe winkelcentrum is Stokhorst (detailhandelsstructuurvisie Enschede).



Afbeeldingen 5 **Delen van het huidige Winkelcentrum (verouderde uitstraling en Inrichting).**



Afbeelding 6 Deel van het huidige Winkelcentrum

Gewenste situatie

Het project voorziet in de sloop van het huidige winkelcentrum en in nieuwbouw met centrumvoorzieningen (detailhandel, dienstverlenende bedrijven, horeca, maatschappelijke voorzieningen) en woningen.

Voor wat betreft de ruimtelijke uitgangspunten van het project wordt verwezen naar de “Kadernotitie Centrum Stokhorst” (Bijlage 2). In deze nota wordt beschreven dat een evenwichtige combinatie van meerdere activiteiten voor de leefbaarheid van het centrum essentieel is. In het bijzonder wonen en andere voorzieningen (dienstverlening en zorgvoorzieningen) vormen, naast de detailhandel en de horeca, een belangrijk onderdeel van het nieuwe winkelcentrum.

De “Kadernotitie Centrum Stokhorst” geeft aan, dat het specifieke winkelcentrumgedeelte uit een concentratie van winkels met woningen en andere voorzieningen dient te bestaan. Het overige gedeelte van het projectgebied bestaat uitsluitend uit woningen. Het projectgebied zal in het nieuwe bestemmingsplan “Ribbelt / Stokhorst 2009” worden verdeeld in een bestemmingsvlak met een bestemming “Wonen” en in een bestemmingsvlak met de bestemming “Centrum”. In de bestemming “Centrum” is het toegestaan op de begane grond detailhandel, dienstverlenende bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen te exploiteren en om daarboven te wonen.

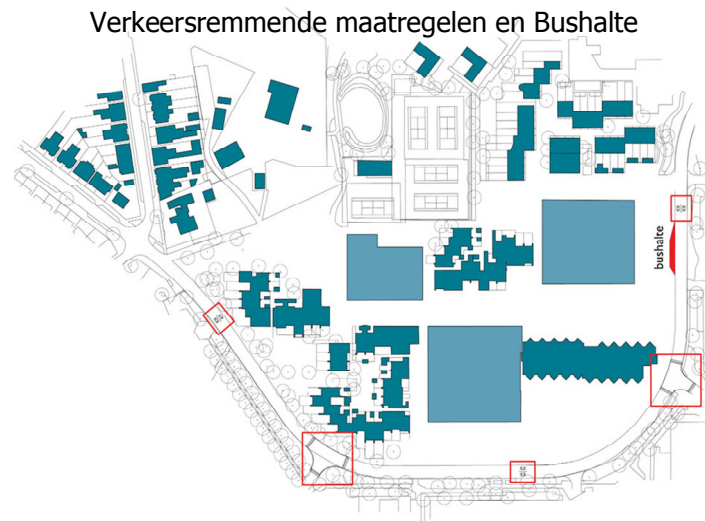
Het winkelcentrum wordt in de nieuwe situatie opgewaardeerd naar een klein wijkwinkelcentrum. Hiervoor wordt de supermarkt van 't Ribbelt verplaatst naar winkelcentrum Stokhorst. Ook de andere winkels uit 't Ribbelt krijgen de mogelijkheid te verplaatsen naar deze nieuwe concentratieplek. Stokhorst wordt daarmee een winkelcentrum met twee supermarkten en bijbehorende winkels in met name dagelijkse goederen. Zowel de supermarkten als de zittende (of te verplaatsen) winkeliers krijgen ruimte om uit te breiden tot een eigentijdse omvang. Een nieuw eigentijds winkelcentrum kan voldoende omzet uit de eigen wijk binden (detailhandelsstructuurvisie Enschede). Ook de ruimte voor niet-detailhandelsfuncties neemt toe in het nieuwe plan dat in totaal op 6000 m² bvo uitkomt.

Verkeer en parkeren

De “Kadernotitie Centrum Stokhorst” gaat in op de ruimtelijke aspecten ten aanzien van verkeer en parkeren.

Verkeer

Ten aanzien van verkeer is het uitgangspunt, dat er zo weinig mogelijk autoverkeer in het projectgebied binnenkomt. Een doorgaande autoroute is niet mogelijk.



Afbeelding 7 **Definitief Ontwerp: Verkeersremmende maatregelen en Bushalte**

In Hoofdstuk 4 van de “Kadernotitie Centrum Stokhorst” wordt specifiek ingegaan op de verkeersaspecten, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen autoverkeer, fiets- en voetgangersverkeer en openbaar vervoer.

Het vernieuwde winkelcentrum zal vanaf de Brakerhorst vier ingangen krijgen vanaf de Chrysantstraat, de Hortensiastraat, de Fresiastraat, en de Magnoliastraat. De verkeersdruk op de Brakerhorst zal slechts in beperkte mate toenemen.

Om de snelheid op de Brakerhorst af te remmen worden op de kruisingen snelheidsremmende maatregelen genomen. Bevoorradingsverkeer kan via de Chrysantstraat en de Fresiastraat de winkels bereiken, waarbij het laden en lossen inpandig zal plaatsvinden en wel zodanig dat dit geen overlast zal veroorzaken. De bushalte blijft op de Brakerhorst aanwezig.

Parkeren

In aansluiting op de Kadernotitie worden voor het projectgebied de volgende parkeernormen gehanteerd:

- ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen / appartementen: 1,3 per woning
- ten behoeve van de nieuwe zorgappartementen: 0,45 per appartement
- ten behoeve van de bestaande woningen: 1,0 per woning
- ten behoeve van 5 tennisbanen + boerderijfunctie 15 pp.

- ten behoeve van commerciële ruimten (winkels) in het winkelcentrum geldt de norm van 0,03 per m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.), zijnde 6000 m² b.v.o. x 0,03 = 180 pp.

Gelet op deze uitgangspunten wordt de totale parkeerbehoefte in het projectgebied geraamd op 458 parkeerplaatsen. Daarnaast geldt de eis, dat per 50 parkeerplaatsen tenminste één parkeerplaats voor mindervaliden moet worden aangelegd, gesitueerd zo dicht mogelijk bij de hoofdingang van het winkelcentrum. Uitgangspunt is verder, dat het parkeren voor bezoekers van het winkelcentrum en voor de bewoners zoveel mogelijk gescheiden dient te worden.

Het ontwerp voorziet in 461 parkeerplaatsen:

- 348 in het openbaar gebied;
- 35 in Pioenstraat (bestaande parkeerplaatsen)
- 42 in blok A (parkeerdek)
- 36 in blok C (parkeergarage)



Afbeelding 8 **Definitief Ontwerp: Parkeren en Parkeerplaatsen**

Gelet op duurzaam grondgebruik en de woonkwaliteit wordt, naast het parkeren in het openbare gebied, deels uitgegaan van ondergronds parkeren en deels van parkeren op het dak.

Conclusie verkeer en parkeren

Uit het vorenstaande volgt, dat er geen belemmeringen voor het project zijn vanwege verkeersaspecten en vanwege het parkeren.

5. De gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied

Wijkvisie Schreuserve, 't Ribbelt, (Park) Stokhorst, Velve Lindenhof 2003-2015

D.d. 6 oktober 2003 is de wijkvisie voor dit gebied, de "Wijkvisie Scheuserve, 't Ribbelt, (Park) Stokhorst, Velve Lindenhof 2003-2015" door de Raad vastgesteld. Het Centrumgebied Stokhorst wordt in deze wijkvisie aangemerkt als wijkwinkelcentrum.

In de wijkvisie wordt over dit winkelcentrum het volgende opgemerkt. (pagina 54):

"Het winkelcentrum Stokhorst is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van nu. Het centrum is introvert (het kent een aantal binnenstraatjes waaraan winkels en enkele woningen liggen), maar valt als gebied op door de aanwezigheid van de Hortensiaflat en de grote hoeveelheid open ruimte rond het winkelcentrum. De flat is dominant in zijn omgeving en maakt het winkelcentrum ruimtelijk ondergeschikt. Het winkelcentrum en omgeving dienen te worden gerevitaliseerd als onderdeel van de Ring van Oost. De locatie biedt goede ruimtelijke mogelijkheden om een kwalitatief hoogwaardig winkelcentrum te realiseren. Door sloop en nieuwbouw van een deel van de winkels (aangevuld met onder meer seniorenwoningen), kan het introverte centrum worden omgebouwd tot een modern winkelgebied passend in de detailhandelsstructuur van Enschede. Het groen kan een rol spelen bij de ontwikkeling van het winkelcentrum door de kwaliteiten van het groen beter te benutten. Waar het mogelijk is zullen woningen worden toegevoegd ten behoeve van senioren in het top- en subtopsegment en voorzieningen in de sfeer van dienstverlening en zorg. Realisering van appartementen al dan niet op de winkels biedt de mogelijkheid het centrum duidelijker aan de Brakenhorst te situeren. Een bebouwingshoogte van circa tien bouwlagen op een onderbouw van winkels of voorzieningen is denkbaar (de Hortensiaflat is acht bouwlagen hoog), echter een zorgvuldige inpassing van gestapelde bouw is noodzakelijk gezien de aanwezige woningen. "

Detailhandelsstructuurvisie Enschede 2003

In juni 2004 is de "Detailhandelsstructuurvisie Enschede 2003" door de Raad vastgesteld. In hoofdstuk 5.11 is over Stokhorst/'t Ribbelt het volgende opgenomen:

"De winkelcentra in Stokhorst en 't Ribbelt zijn beide incompleet en verouderd. Op dit moment worden plannen ontwikkeld voor herstructurering van de winkelstructuur in deze wijken. Ondanks het zeer sterke aanbod in omliggende wijken (o.a. Miro Centre) is in deze wijken ruimte voor een klein winkelcentrum, met één à twee supermarkten (totaal circa 2.000 m² v.v.o.). Een nieuw eigentijds winkelcentrum kan voldoende omzet uit de eigen wijk binden.

De voorkeurslocatie waar het nieuwe wijkwinkelcentrum wordt gerealiseerd, is het huidige winkelcentrum Stokhorst. Dit is een centrale en goed bereikbare locatie in de wijk. Bovendien is hier voldoende fysieke ruimte aanwezig om een kwalitatief goed winkelcentrum te ontwikkelen. De locatie van winkelcentrum 't Ribbelt kan worden ingevuld met dienstverlening en overige voorzieningen (medisch, sociaal-maatschappelijk, cultureel)."

In de detailhandelsstructuurvisie worden als de belangrijkste actiepunten genoemd:

- herontwikkelen winkelcentrum op centrale locatie (winkelcentrum Stokhorst)
- beperkt aanbod dagelijkse artikelen, met supermarkt van voldoende omvang.

Nota Sprekend Enschede

De nota 'Sprekend Enschede, Gids voor ruimtelijke kwaliteit' beoogt de ontwikkelpotentie van de stad en de wijken weer te geven. In dat kader wordt een beeld weergegeven van alle ontwikkelmogelijkheden in de stad en in de wijken en buurten die de gemeente wenselijk vindt en wil stimuleren. Doordat de gids als beleidsnota is vastgesteld, maakt deze onderdeel uit van het ruimtelijke beleid van de gemeente Enschede en vormt het kader en uitgangspunt voor de ruimtelijke onderbouwing van afzonderlijke herzieningen. In de gids legt de gemeente vast hoe belangrijk de bestaande kwaliteit van een wijk of een buurt wordt gevonden, hoe de hoofdopzet eruit ziet, hoe de wijk is ingericht en functioneert en of dat een uitgangspunt is voor toekomstige ontwikkelingen. Dit wordt de grondhouding genoemd.

In de gids wordt gewerkt met een grondhouding voor geografisch afgebakende gebieden. Een grondhouding geeft dus aan hoe de gemeente aankijkt tegen de ruimtelijke kwaliteit van dat gebied. Is die kwaliteit de moeite waard, kan deze nog jaren mee of is grondige vernieuwing gewenst. Op basis van de grondhouding worden randvoorwaarden opgenomen voor wat op een plek is toegestaan en wat niet. De gids onderscheidt vier grondhoudingen, namelijk:

Respecteren:

Ruimtelijke initiatieven dienen de bestaande kwaliteiten van een gebied als uitgangspunt te nemen en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen in gebieden met de grondhouding 'respecteren' moeten in ieder geval voldoen aan de volgende voorwaarden:

- aanpassen aan en inpassen in de huidige situatie;
- ondersteunen van het huidige ruimtelijke concept;
- ondersteunen en versterken van de bestaande ruimtelijke structuur;
- aanpassen aan de omgeving van het plangebied.

Respecteren met gericht vernieuwen:

Ruimtelijke initiatieven dienen overwegend de bestaande kwaliteiten van een gebied als uitgangspunt te nemen en te versterken. Vernieuwing kan gericht in het plangebied plaatsvinden. Nieuwe ontwikkelingen in gebieden met de grondhouding 'Respecteren met gericht vernieuwen' moeten in ieder geval voldoen aan de volgende voorwaarden:

- handhaven van het ruimtelijke concept met vernieuwing van accenten;
- handhaven van de bestaande ruimtelijke opzet met (bescheiden) vernieuwing van objecten, stedelijke ruimten;
- handhaven van de bestaande functies, met bescheiden toevoegen van nieuwe functies.

Vernieuwing met gericht respecteren:

Ruimtelijke initiatieven dienen overwegend te breken met de bestaande kwaliteiten van een gebied. Nieuwe ontwikkelingen in gebieden met de grondhouding 'vernieuwen met gericht respecteren' moeten in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:

- vernieuwen van het ruimtelijke concept met behoud van objecten;
- vernieuwen van de ruimtelijke opzet met conservering van objecten;
- vernieuwing van functies met behoud van enkele bestaande functies.

Vernieuwing:

Ruimtelijke initiatieven dienen te breken met de bestaande kwaliteiten van een gebied. De bestaande opzet mist kwaliteit en een volledig nieuwe opzet gaat de kwaliteit bepalen. Nieuwe ontwikkelingen in gebieden met de grondhouding 'vernieuwen' moeten in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:

- vernieuwen en veranderen van het huidige ruimtelijke concept;
- introduceren van een nieuwe ruimtelijke opzet en structuur;
- introduceren van een nieuw functioneel programma.

De Gids "Sprekend Enschede" heeft de openbare voorbereidingsprocedure ingevolge de Algemene wet bestuursrecht doorlopen en is op 13 februari 2006 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Gids Sprekend Enschede en het gebied "Winkelcentrum Stokhorst"

Het "Winkelcentrum Stokhorst" is gelegen in het gebied Park Stokhorst. Voor het gebied "Park Stokhorst" geldt het volgende:

Grondhouding respecteren met gericht vernieuwen

- respecteren: nieuwe plannen dienen zich te voegen naar de bestaande ruimtelijke hoofdopzet;
- gericht vernieuwen: enkele elementen kunnen gericht vernieuwd worden;

Ruimtelijke hoofdopzet

- een autonome enigszins geïsoleerde stedelijke uitbreidingswijk uit de jaren zeventig en tachtig;
- woonmilieu: suburbaan wonen;
- een buurt met woonerven die verschillen in kwaliteit;
- het zuidoostelijke deel is minder helder van opbouw door de veelheid aan aaneenschakeling van hofjes;
- de bebouwing is grondgebonden, in geringe eenheden gegroepeerd, rondom een openbare ruimte (hofjes);
- de erven zijn het verlengstuk van de woonruimte waarbij de straat zonder trottoir is uitgevoerd;
- de buurt bestaat uit een verzameling korte woonstraten aaneengeregen door een autonome ontsluitingsweg;
- langs de ontsluitingsweg zijn de woningen met de achtertuin langs de weg gesitueerd;
- er bevindt zich een centrale groenstrook met restanten (bomenlint) van de oprijlaan van landgoed Stokhorst;
- ruimtelijk autonoom wijkwinkelcentrum en een ROC-locatie langs de ontsluitingsweg.

Nadere randvoorwaarden respecteren

Vorm

- respecteren van de clustering van grondgebonden woningen in kleinere eenheden die in korte woonstraatjes worden gescheiden door groene ruimten;
- respecteren van de inrichting van de openbare ruimte (accent op verblijfsgebied);
- respecteren van de huidige doorgaande groene zone en doorgaande voetpaden en fietsroutes als onbebouwde ruimte;
- handhaven van de ruime groene inrichting in de woonomgeving en in het bijzonder langs de Hoge Boekelerweg;

Functie

- respecteren van de hoofdfunctie wonen (en werken-aan-huis);
- winkelcentrum e.o.: respecteren van de detailhandel / horeca en maatschappelijke voorzieningen als hoofdfuncties. Respecteren van de zakelijke dienstverlening, maar ook het respecteren van wonen (en werken-aan-huis) (gestapeld), zorg- en woonzorgvoorzieningen als nevenfuncties;

Gericht te vernieuwen elementen

Vorm

- realiseren van oriëntatieaccenten langs de ontsluitingsweg Brakerhorst ten behoeve van de herkenbaarheid;
- realiseren van verdichting en ruimtelijke accenten op de ROC locatie;
- creëren van een nieuw winkelcentrum met een heldere ruime opzet en met grotere korrelgrootte aan nieuwe winkelbebouwing en dienstverlening met een presentatie naar de omgeving;

Functie

- locatie ROC: wonen (en werken-aan-huis) (gestapeld) hoofdfunctie;
- Winkelcentrum Stokhorst: detailhandel / horeca en maatschappelijke voorzieningen als hoofdfuncties en zakelijke dienstverlening, wonen (en werken-aan-huis) (gestapeld).

Conclusie

De conclusie luidt, dat het plan voor de herontwikkeling van het Winkelcentrum Stokhorst past binnen het gemeentelijke beleid.

6. Toetsing aan het ruimtelijk beleid van het Rijk en de Provincie Overijssel

Rijksbeleid

Het (ruimtelijk) beleid van het Rijk is vastgelegd in structuurschetsen, circulaire's et cetera. Een recent voorbeeld is de Nota Ruimte. Uitgangspunt van deze nota is: rijksregie waar het nodig is en decentralisatie waar het kan. De inzet: sterke steden en een vitaal platteland. Het kabinet kiest ook expliciet voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland. Meer ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren. Meer ruimte voor infrastructuur en water.

Provinciaal beleid

Streekplan 2000+¹

Het rijksbeleid is zo veel mogelijk verwerkt in het Streekplan Overijssel 2000+. Een streekplan beschrijft wat er met de ruimte in (een deel van) een provincie mag gebeuren. Zo staat er in het streekplan onder meer waar steden en dorpen kunnen groeien en waar ruimte is voor landbouw, natuur en recreatie.

Ten aanzien van detailhandel (hoofdstuk 4.1.3.4 Verzorging en detailhandel) is onder andere als doelstelling opgenomen een *“verdere revitalisering en bundeling van hoogwaardige en gespecialiseerde voorzieningen met een groot verzorgingsbereik in en bij de grote steden.”*

Het streekplan wil via enerzijds het concentratiebeleid gericht op de grote steden en anderzijds de functiedifferentiatie van kernen bijdragen aan een zo goed mogelijke voorzieningenstructuur. Deze moet er op gericht zijn dat een ieder in staat zal zijn gebruik te maken van een zo compleet mogelijk pakket voorzieningen waardoor, mede ten gevolge hiervan, de leefbaarheid van stad en platteland in stand wordt gehouden en waar mogelijk verbeterd.

In het streekplan wordt tevens aangegeven dat de steden in de stadgewesten en de streekcentra als basis voor hun detailhandelsbeleid een detailhandelsvisie opstellen. De gemeente Enschede heeft hieraan voldaan door opstelling van de Detailhandelsstructuurvisie 2003.

¹ Streekplan Overijssel 2000+ (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2000).

Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen²

Als leidraad voor het opstellen van ruimtelijke plannen heeft het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Overijssel vastgesteld: de *Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen*. Deze handreiking is op 5 maart 2003 in werking getreden. In deze Handreiking worden onder andere de volgende ordenende principes genoemd:

- het principe van inbreiding boven uitbreiding;
- efficiënt ruimtegebruik;
- continue aandacht voor het handhaven en het creëren van een goede ruimtelijke kwaliteit in bestaand en nieuw stedelijk gebied.

De primaire verantwoordelijkheid voor het detailhandelsbeleid wordt bij de gemeenten gelegd. Bij uitbreiding of vestiging dient de nadruk te liggen op concentratie van detailhandel in winkelgebieden. In de handreiking wordt aangegeven dat een detailhandelsvisie een goed middel is om het gemeentelijk beleid inzichtelijk te maken. Bevestigd wordt dat Enschede over een detailhandelsvisie dient te beschikken.

Provinciale vrijstellingenlijst³

In april 2005 is een nieuwe lijst verschenen voor de mogelijkheid om op grond van artikel 19, lid 2 WRO vrijstelling te kunnen verlenen. De zogenaamde provinciale vrijstellingenlijst. Met deze vrijstellingenlijst werd de provinciale vrijstellingenlijst van februari 2003 aanzienlijk verruimd.

Het onderhavige bouwplan kan niet met een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 WRO worden gevoerd, zodat een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO (zelfstandige projectprocedure) moet worden gevoerd. Zie hiervoor hoofdstuk 3, paragraaf "Vrijstellingsprocedure".

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

Door Provinciale Staten van Overijssel is op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze omgevingsvisie en omgevingsverordening vervangen het hiervoor genoemde Streekplan en de Handreiking.

Volgens de Omgevingsvisie Overijssel 2009 dienen steden uitstekende voorzieningen te hebben op het gebied van detailhandel (blz. 142). De provincie Overijssel ondersteunt de winkelfunctie in de binnensteden (blz. 153, 157). Als instrument wordt daarvoor onder meer gebruikt de Omgevingsverordening Overijssel 2009, waarin beperkingen worden opgelegd aan detailhandel buiten de kernen.

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is opgenomen, dat grootschalige en perifere detailhandel buiten de bestaande stedelijke omgeving niet kan plaatsvinden. Volgens de Toelichting bij de Omgevingsverordening (Titel 2.4. Detailhandel) draagt de bundeling van detailhandelsvoorzieningen in binnensteden en in wijkwinkelcentra bij aan het creëren van

² Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 26 november 2002; aangepast februari 2006).

³ Provinciale vrijstellingenlijst (april 2005).

aantrekkelijke winkelomgevingen en is dit belangrijk voor de aantrekkingskracht van binnensteden als woon / werklocaties en recreatieve bestemmingen (Titel 2.4 Toelichting Omgevingsvergunning).

Conclusie

De herinrichting van het onderhavige winkelcentrum in een bestaand stedelijk gebied past in de visie van het Rijk en de Provincie op de ontwikkeling van Enschede in het algemeen en dit plangebied in het bijzonder.

7. Hydrologische aspecten, cultuurhistorie en archeologie

Waterparagraaf

Inleiding

Winkelcentrum Stokhorst is gelegen op de kop van een stuwwal en ligt op een hoogte van circa 55-56 meter plus NAP. De bodem is opgebouwd uit een dekzandlaag, dunner dan twee meter, met daaronder ondoorlatende bodemlagen zoals grindhoudend zand met leem- en kleilagen en tertiaire klei.

Gescheiden rioolstelsel

In het gebied is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Dit betekent, dat het regenwater van daken, wegen, parkeerplaatsen, et cetera en het afvalwater, gescheiden via twee aparte rioolstelsels wordt afgevoerd. Vanwege het maaiveldverloop, dat ter hoogte van het gebied zuidoostelijk gericht is, voeren de twee stelsels richting het zuidoosten af. Het regenwaterstelsel voert af naar een bergingsvijver ten oosten van de Noord Esmarkerrondweg. In de vijver wordt het regenwater geborgen en langzaam afgelaten op een watergang, die richting het oosten afstroomt. Het afvalwaterstelsel komt ter hoogte van de Noord Esmarkerrondweg uit in een gemaal, die het afvalwater naar het westelijk gelegen gemengde rioolstelsel pompt.

Verbeterd gescheiden stelsel (VGS)

Binnenkort wordt het gescheiden stelsel in dit gebied omgebouwd tot een verbeterd gescheiden stelsel (VGS). Hiermee worden de eerste millimeters van een neerslaggebeurtenis vanuit het regenwaterstelsel afgevoerd naar het afvalwaterstelsel. In deze eerste millimeters zitten de eventuele verontreinigingen, die van verharde oppervlakken als wegen en parkeerplaatsen afstromen. Met het VGS komen deze verontreinigingen niet in de bergingsvijver uit, maar worden ze afgevoerd naar het afvalwaterstelsel en uiteindelijk naar de rioolwaterzuivering. Wanneer de regengebeurtenis groter is dan circa 4 millimeter stroomt het regenwater af naar de bergingsvijver.

Bij de ontwikkeling van het winkelcentrum verandert de indeling van het gebied. Echter het totale oppervlak aan verharding neemt niet toe. Enkele gebouwen worden (zijn) gesloopt en worden gedeeltelijk of geheel vervangen door nieuwe gebouwen. De locatie en het plattegrond van de nieuwe gebouwen wijkt op enkele punten af van het huidige plattegrond. Verder wordt op het grasveld ten noorden van de Hortensiaflat een nieuw gebouw gebouwd (blok A). Naast het bouwen van de gebouwen wordt ook de openbare ruimte veranderd en opnieuw ingericht.

Aansluitend op het huidige gescheiden rioolstelsel, krijgen de nieuwe gebouwen en de openbare ruimte (wegen, parkeerplaatsen, et cetera) een gescheiden afvoer van afvalwater en regenwater. De regenwaterafvoeren van de daken, maar ook van alle wegen en parkeerplaatsen (ook parkeerdekken) dienen een aansluiting te krijgen op het eventueel aan te passen regenwaterstelsel. Met behulp van het VGS worden de meestromende verontreinigingen van wegen en parkeerplaatsen afgevangen en afgevoerd naar het afvalwaterstelsel. Omdat de totale verharding en de afvalwaterafvoer niet noemenswaardig toeneemt, ontstaan er als gevolg van de herontwikkeling van het winkelcentrum

geen capaciteitsproblemen in het regenwaterstelsel, de bergingsvijver en het afvalwaterstelsel. Dit betekent, dat binnen en buiten het plangebied geen vergrotingsmaatregelen nodig zijn in het regenwatersysteem en afvalwaterstelsel.

Vanwege de veranderingen in het plattegrond en de indeling van de gebouwen en de openbare ruimte, kunnen enkele huidige rioolleidingen van zowel het regenwater- als het afvalwaterstelsel niet blijven liggen. Ook dient het stelsel in verband met de andere indeling op enkele plekken uitgebreid te worden.

Cultuurhistorie

Landelijk wordt steeds meer ingezet op het toekennen van een groter gewicht aan het cultuurhistorisch belang in de ruimtelijke afwegingen. Ontwikkelingen, zoals de inwerkingtreding van het Verdrag van Malta en de gewijzigde Monumentenwet, verplichten bovendien tot het verrichten van onderzoek en het in acht nemen van cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorie omvat vele aspecten, zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van infrastructuur.

De woonwijk Park Stokhorst is een uitbreidingswijk uit de periode 1945-1965 (klein deel) en 1965-2000. Het bestaande Winkelcentrum Stokhorst ligt tussen 't Ribbelt en Park Stokhorst. Het te revitaliseren winkelcentrum is uit cultuurhistorisch oogpunt niet beschermenswaardig. Er zijn geen Rijks of gemeentelijke monumenten in het plangebied aanwezig.

Archeologie

Algemeen

In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, het Verdrag van Malta, of – zoals het officieel heet – het “Europees Verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed”. Het verdrag werd in 1998 door een goedkeuringswet bekrachtigd, en het verdrag is vertaald in nieuwe wetgeving (via een wijziging van de Monumentenwet). Het verdrag kent de volgende uitgangspunten:

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

Op 1 september 2007 is de nieuwe wetgeving ten aanzien van archeologie (als onderdeel van de Monumentenwet 1988) in werking getreden.

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het nieuwe archeologische bestel, zoals vastgelegd in de gewijzigde Monumentenwet, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk te behouden in de bodem. Het rijksbeleid biedt gemeenten de mogelijkheid om als bevoegd gezag taken op zich te nemen. Voorwaarde daarvoor is, dat de gemeente zelf beleid ontwikkelt. Met het nieuwe archeologische bestel heeft de provincie een toetsende en kaderstellende rol.

In de Bestemmingsplannen en de Ruimtelijke Onderbouwingen, moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen dienen tijdig in beeld te worden gebracht. De gemeente Enschede heeft de archeologische verwachtingen in kaart gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht. Waar nodig zal het bestemmingsplan het archeologische erfgoed waarborgen.

IKAW

Er is een Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (2005) opgesteld. Deze IKAW is door de gemeente Enschede bij haar archeologiebeleid eveneens gehanteerd. De IKAW geeft een aanduiding van de ligging van gebieden met een hoge, middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde. Het gebied Centrum Stokhorst wordt aangeduid als een gebied met een "lage archeologische waarde". Dat betekent echter niet dat in een dergelijk gebied geen archeologische resten aanwezig kunnen zijn maar dat de kans daarop, in vergelijking met gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachting, geringer is.

Beleid m.b.t. archeologie van de gemeente Enschede

Om de gemeentelijke zorgplicht in te vullen heeft de Raad op 3 december 2007 het "Archeologiebeleid gemeente Enschede" vastgesteld. In het beleid zijn normen opgesteld zodat archeologische vondsten in Enschede worden behouden en beschermd in de bodem. Daarnaast is het beleid erop gericht om archeologie (nog meer) in te bedden in ruimtelijke plannen.

De gemeente Enschede maakt bij de ruimtelijke besluitvorming gebruik van de gemeentelijke Archeologische Verwachtingskaart. Deze kaart geeft een overzicht van de aanwezige archeologie in Enschede. Dat overzicht is gedetailleerder dan de hierbovengenoemde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Op basis van een studie naar de relatie tussen archeologie, landschap, en bodem wordt in deze kaart een gemeentelijke verwachting gegeven. De verwachting is uitgedrukt in laag, middelhoog, en hoog. Aan de kaart worden beleidsadviezen gekoppeld die als input dienen voor de voorwaarden bij op te stellen gemeentelijke bestemmingsplannen of bij vrijstellingen van bestemmingsplannen.

In de beleidsnota "Archeologiebeleid gemeente Enschede" staat aangegeven wanneer welke verplichtingen voor archeologisch onderzoek gelden.

Archeologisch onderzoek Winkelcentrum Stokhorst

In opdracht van de gemeente heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in juli 2006 voor deze locatie een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek was om eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen en voorzover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan. Van dit onderzoek is een rapport gemaakt d.d. 3 augustus 2006 (RAAP-notitie 1787) [zie Bijlage 3].

Het Winkelcentrum Stokhorst ligt in de “Noorder Eschmarke”, dit zijn oude esgronden op de hoger gelegen stuwwal. Stadsuitbreidingen, die dateren van vóór 1950, gingen gepaard met minder grondverzet en minder diepe fundamenten. Dat betekent, dat op niet bebouwde plekken op esgronden nog ongeroerde grond aanwezig kan zijn met archeologische waarden.

Het projectgebied is zodanig groot en bevat diverse groengebieden en parkeerterreinen zodat archeologisch onderzoek verplicht is. Veldonderzoek moet in een dergelijk geval aantonen of de verwachtingen kloppen dat de bodem verstoord is, en of er sporen van nederzettingen zijn.

Geconstateerd is tijdens het veldonderzoek, dat ter plaatse diepe verstoringen zijn tot gemiddeld 110 centimeter beneden maaiveld. Onder de verstoring is keileem aangetroffen. Er zijn geen archeologische resten gevonden.

De conclusie in het rapport is, dat er naar verwachting, als gevolg van de geplande werkzaamheden, geen verstoring van archeologische resten zal optreden. Er worden door het bureau RAAP geen aanbevelingen voor vervolgonderzoek gedaan voor dat deel van het plangebied dat onderzocht is. Het deel van het gebied waar “blok B”, dat nog gesloopt moet worden, staat, moet nog worden onderzocht voor wat betreft de archeologische waarden. Dit deel van het onderzoek zal pas kunnen plaatsvinden nadat voor “blok B” een sloopvergunning is afgegeven en dit gebouw is gesloopt. Dit deel van het archeologische onderzoek moet derhalve nog plaatsvinden.

8. Toetsing aan de wetgeving voor milieu en ecologie

Bodem

Ten behoeve van het project heeft historisch bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.

De locatie is niet asbestverdacht en er heeft derhalve geen asbestonderzoek plaatsgevonden.

De verkennende bodemonderzoeken zijn in 2005 uitgevoerd door milieutechnisch adviesburo B.V. Vink te Barneveld. De uitgevoerde bodemonderzoeken sluiten aan bij de in het DO gemaakte onderverdeling van het gebied (zie Bijlage 4):

- verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Openbaar gebied (rapport d.d. 9 november 2005, rapportnr.: M05-274.2)
- verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Bouwblok A (rapport d.d. 9 november 2005, rapportnr.: M05-274.1)
- verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Bouwblok B (rapport d.d. 8 november 2005, rapportnr.: M05-273.1)
- verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Bouwblok C (rapport d.d. 9 november 2005, rapportnr.: M05-273.2)

Verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Openbaar gebied (rapport d.d. 9 november 2005, rapportnr.: M05-274.2)

Tijdens het veldonderzoek zijn in de meeste boringen roetsporen aangetroffen. Plaatselijk zijn wortels en geroerde grond aanwezig, daarnaast zijn in één boring sporen van puin en houtskool aangetroffen. In de bovengrond en het grondwater zijn lichte overschrijdingen van de streefwaarde gemeten. In het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) is nader onderzoek niet noodzakelijk, er zijn geen risico's voor mens en milieu.

Verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Bouwblok A (rapport d.d. 9 november 2005, rapportnr.: M05-274.1)

Tijdens het veldonderzoek zijn plaatselijk roetsporen en sporen van puin aangetroffen. Bij één boring is een zwakke slibgeur waargenomen. In de bovengrond en het grondwater zijn lichte overschrijdingen van de streefwaarde gemeten. In het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) is nader onderzoek niet noodzakelijk, er zijn geen risico's voor mens en milieu.

Verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Bouwblok B (rapport d.d. 8 november 2005, rapportnr.: M05-273.1)

Op de betreffende locatie van het onderzoek zijn thans een winkelcentrum, een seniorenflat, 8 garageboxen en een transformatorhuisje aanwezig. Een aantal van de boxen wordt als opslagruimte voor de winkels gebruikt. Het transformatorhuisje wordt als mogelijk bodembelastende activiteit aangeduid omdat hier mogelijk PCB's bevattende transformatorolie is gebruikt.

Tijdens het veldonderzoek zijn bij geen van de boringen bodemvreemde materialen aangetroffen. Plaatselijk is de grond roesthoudend. In de bovengrond en het grondwater zijn lichte overschrijdingen van de streefwaarde gemeten. In het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) is nader onderzoek niet noodzakelijk, er zijn geen risico's voor mens en milieu.

Verkennd bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Bouwblok C (rapport d.d. 9 november 2005, rapportnr.: M05-273.2)

De locatie is geheel onbebouwd en thans in gebruik als grasveld. Op de locatie was voorheen een zwembad met sauna en bar gevestigd. Tijdens het veldonderzoek zijn bij enkele boringen sporen van puin aangetroffen. Daarnaast is er plaatselijk roesthoudende grond geconstateerd. In de bovengrond, ondergrond en het grondwater zijn lichte overschrijdingen van de streefwaarde gemeten. Ook is in het grondwater een overschrijding van de interventiewaarde gemeten. In het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) is nader of aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van het voormalige zwembad heeft een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden door Vink (rapport d.d. 12 mei 2006, rapportnr.: M05-299.03). Tijdens dit onderzoek is het geleidingsvermogen ter plaatse vergeleken met de gegevens uit de omgeving.

In augustus 2006 is een nader bodemonderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 1 augustus 2006, rapportnr.: M05-273.2N). In het grondwater zijn overschrijdingen van de tussenwaarde gemeten in een aanvullende peilbuis. Ook is geconstateerd dat er een verhoogd elektronisch geleidend vermogen aanwezig is in het grondwater en dat er oerhoudende bodemlagen aanwezig zijn in de bodem. In het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) is formeel nader onderzoek noodzakelijk, echter aan de hand van overige parameters (geleidbaarheid en bodemopbouw) is het aannemelijk dat de aangetoonde verontreiniging in het grondwater mogelijk van natuurlijke oorsprong is. Op deze locatie is een belemmering aanwezig: het grondwater is niet geschikt voor humane consumptie.

De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de heersende bodemkwaliteit.

De conclusie is dat de bodem geen belemmering geeft voor dit project.

Geluid

Geluid

Door de gemeente is onderzoek gedaan naar de geluidsaspecten met betrekking tot de Wet geluidhinder (Wgh) voor het wegverkeerslawaai ten behoeve van dit project (onderzoek d.d. 15 juni 2009, zie Bijlage 8).

Wegverkeer

De geplande ontwikkelingen voor het centrumgebied Stokhorst betekenen een toename van de verkeersintensiteit op de Brakerhorst.

Op basis van bij de gemeente voorhanden zijnde verkeersgegevens is nagegaan welke consequenties dit heeft voor de ter plaatse meest nabij gelegen woningen. Dit zowel voor de autonome ontwikkeling, zonder de plannen, als voor de situatie na realisatie van de ontwikkelingen.

Uitgangspunten

Bij de beoordeling is een onderscheid gemaakt in de wegvakken Brakerhorst I (gedeelte tussen de Floraparkstraat en de Sleutelbloemweg) en Brakerhorst II (gedeelte tussen de Sleutelbloemweg en Hoge Boekelerweg). Met name hier zal de invloed van het centrumgebied merkbaar zijn.

Bij de beoordeling wordt een vergelijking gemaakt tussen de situatie nu en de situatie in 2020 (met en zonder ontwikkeling centrumplannen).

In onderstaande tabel zijn de toekomstige verkeersintensiteiten opgenomen (2020 → 2020+)

Wegvak	Aantal voertuigen per dag 2008	Aantal voertuigen per dag 2020	Aantal voertuigen per dag 2020 + ontwikkeling
Brakerhorst I	2400	2300	2500
Brakerhorst II	1900	2700	2900

Voor beide wegvakken geldt een daguurpercentage van 6.8%, een avonduurpercentage van 3.3% en een nachtuurpercentage van 0.65%.

De verdeling per categorie voertuigen is dag/avond/nacht: 95.7%/96.6%/95.4% lichte voertuigen, 2.2%/1.76%/1.3% middelzware voertuigen en 2.1%/1.68%/3.3% zware motorvoertuigen.

De meest nabij gelegen woning ligt bij Brakerhorst I op een afstand van 13 meter uit het hart van de weg en bij Brakerhorst II op 16 meter uit het hart van de weg.

Berekeningen en conclusie

Voor de dichtstbijgelegen woningen zijn berekeningen uitgevoerd voor de toekomstige situatie met en zonder de nieuwe ontwikkeling in het centrumgebied.

Het resultaat voor Brakerhorst I is respectievelijk 47 dB en 48 dB, voor Brakerhorst II respectievelijk 47 dB(A en 47 dB(A). In het eerste geval is sprake van een toename van 1 dB(A) maar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) wordt in beide gevallen niet overschreden.

Voor de twee onderzochte wegvakken van de Brakerhorst is er sprake van een toename van de geluidbelasting door de voorziene ontwikkeling met maximaal 1 dB. Op grond van de Wet geluidhinder wordt dit niet aangemerkt als een hogere geluidbelasting, hiervan is eerst sprake bij een toename van 2 dB of meer.

De conclusie is dat in de nieuwe situatie er geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op grond van de Wet geluidhinder. Uit een oogpunt van geluidhinder wegverkeerslawaaï is er geen sprake van een belemmering voor dit project.

Milieuzonering

Tenniscomplex TVVS

Op korte afstand van het projectgebied liggen de banen van de tennisvereniging TVVS. De banen, inclusief de accommodatie, vallen onder artikel 8.40 van de Wet milieubeheer. Dit betekent, dat de tennisvereniging meldingsplichtig is en moet voldoen aan de standaardvoorschriften, zoals opgenomen in het Besluit algemene inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit).

De bouwplannen voor het winkelcentrum en omgeving hebben aanleiding gegeven voor een geluid- en lichtonderzoek. Het doel van dit onderzoek was enerzijds het bepalen van de geluidsemissie van de tennisvereniging op de directe omgeving en anderzijds het vaststellen van mogelijke lichthinder ten gevolge van de verlichting van het tenniscomplex nabij de nieuwbouwlocatie.

Geluid

Voor TVVS is op 22 oktober 2008 op basis van het akoestische onderzoek door DGMR van 22 januari 2007 (nr. F.2006.0268.01.B005/RBO/BR) het besluit gepubliceerd tot vaststelling van maatwerkvoorschriften.

In dit besluit zijn door B&W de geluidsnormen voor de tennisvereniging TVVS voor wat betreft de noordzijde van gebouw C1 en de westzijde van gebouw C2, verruimd met respectievelijk 3 en 2 dB(A). Deze verruiming maakt het mogelijk, dat de herinrichting van het winkelcentrum kan worden gerealiseerd én de tennisvereniging in de toekomst de huidige activiteiten ongewijzigd kan continueren.

Voorts dienen de volgende maatregelen te worden gerealiseerd om het project te kunnen realiseren:

- De westgevel van het gebouw C1 zal worden uitgevoerd als een zogenaamde dove gevel. Dit betekent, dat er geen te openen deuren en/of ramen zullen worden opgenomen in deze gevel;
- Aan de noordgevel van het gebouw C1 zullen suskasten worden aangebracht om een voldoende laag binnenniveau – de norm is 35 dB (A) - te kunnen garanderen. Ventilatie kan plaatsvinden met gesloten ramen;
- Aan de westgevel van gebouw C2 zullen dichte balkonbalustrades worden geplaatst zodat geluidafscherming wordt gerealiseerd op de direct achterliggende gevel. Bovendien worden ook hier suskasten aangebracht.

Licht

Ten aanzien van mogelijke lichthinder afkomstig van de tennisvereniging is geconstateerd, dat de richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) worden overschreden. Dit geldt zowel voor de verticale verlichtingssterkte als voor de lichtsterkte per armatuur. Deze overschrijdingen worden veroorzaakt door verouderde armaturen rondom de tennisbaan. Om dit te verhelpen - zo blijkt uit onderzoek - is het zinvol om de armaturen van de betreffende lampen te vervangen. Hiervoor is een maatwerkvoorschrift opgenomen (zie Bijlage 6).

VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”

Op grond van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”, herziene versie van 2009, geldt voor een tenniscomplex met verlichting een indicatieve afstand (richtafstand) van 50 meter ten opzichte van een gevoelig object (zoals een woning). Van deze afstand kan gemotiveerd afgeweken worden. Van deze bevoegdheid is gebruik gemaakt door het stellen van maatwerkvoorschriften ten aanzien van licht en geluid (zie hierboven).

Externe veiligheid

Het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Getoetst is ondermeer aan het BRZO, het BEVI, REVI, de 'circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (cRNVGS) en de 'circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen'.

Geconcludeerd kan worden dat het plan, het ontwikkelen van een winkelcentrum met daarboven woningen, geen belemmeringen ondervindt ten aanzien van externe veiligheid.

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet Milieubeheer (Wm). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) en Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (hierna: de Wm) en het daarop gebaseerde 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' worden ruimtelijk-economische besluiten die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wm een grenswaarde bevat, niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

De in het 'Besluit niet in betekenende mate' opgenomen 3% grens vormt de algemene grens ter bepaling of een project al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarde. Deze grens geldt vanaf de vaststelling van het NSL (voorzien in het voorjaar van 2009). Totdat het NSL van kracht wordt geldt een tijdelijke 1% grens. Bovendien is in het Besluit een grondslag opgenomen om bij Ministeriële Regeling categorieën van gevallen aan te wijzen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Een project, dat volledig binnen een aldus aangewezen categorie of combinatie van categorieën valt, beneden de daarvoor eventueel gestelde nadere begrenzing blijft en beschikt over eventuele daarbij genoemde voorzieningen of maatregelen, draagt in ieder geval niet in betekenende mate bij.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) speelt dus een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen en de Regeling niet in betekenende mate. Als toelichting van het begrip 'niet in betekenende mate' is de "Handreiking 'niet in betekenende mate' (NIBM) luchtkwaliteit opgesteld. Deze handreiking heeft momenteel nog geen formeel juridische status, maar kan in situaties wel een houvast bieden voor besluiten als deze.

Rekenmethode

Voor de maatgevende weg in de omgeving van het plangebied, de Brakerhorst, is met behulp van het rekenprogramma CAR II versie 8.0 bepaald welke waardes voor de concentraties van de verschillende stoffen aanwezig zullen zijn in huidige situatie 2008, in het peiljaar 2020 zonder herinrichting en in het peiljaar 2020 inclusief de herinrichting. Er is gebruik gemaakt van de emissieparameters en de meerjaren meteorologie voor respectievelijk de jaren 2008 en 2020. De

achtergrondconcentraties en emissieparameters komen uit het CAR-model versie 8.0.

Het onderzoek richt zich primair op de grenswaarden van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In Nederland komen momenteel alleen in uitzonderingssituaties overschrijdingen van de grenswaarden voor van benzeen, koolmonoxide en zwaveldioxide. Op basis hiervan wordt verondersteld dat deze stoffen in de toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden zullen laten zien en daarom in dit onderzoek buiten beschouwing kunnen worden gelaten. In de bedoelde uitzonderingssituaties worden overigens ook altijd de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ fors overschreden.

Bij de toetsing aan de grenswaarden voor fijn stof is rekening gehouden met de meest recente ontwikkelingen ten aanzien van de aftrek van natuurlijke bronnen in de achtergrondconcentratie (in Enschede correctie jaargemiddeldeconcentratie PM₁₀ van 3 µg/m³ en correctie overschrijdingsdagen met 6 dagen).

Invoergegevens

De uitgangspunten voor de berekening van de luchtkwaliteit voor het plangebied is in onderstaande tabel opgenomen. In de verkeerscijfers van 2020 zijn de invloeden van alle geplande ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan opgenomen.

Tabel 1: Verkeersgegevens

Nr	Straat	X-coord	Y-coord	Inten- siteit 2008	Inten- siteit 2020	Inten- siteit 2020+	Fractie mv	Fractie zv	Fractie bus	Snel- heids Type	Weg type	Bomen code	Afstand wegas	Fractie stagnatie
8	Braker- horst I	259840	472460	2400	2300	2500	4,0	2,1)*	Vc	2	1,00	10	0,15
	Braker- horst II	259840	472460	1900	2700	2900	4,0	2,1)*	Vc	2	1,00	10	0,15

)* de bussen zijn opgenomen in het percentage middelzwaar vrachtverkeer (mv)

Om de invloed van het plan te beoordelen op de gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn berekeningen verricht voor:

- de huidige situatie 2008;
- 2020 (incl. alle ontwikkelingen, zonder winkelcentrum);
- 2020 (incl. alle ontwikkelingen);

Aangenomen is dat de uitbreiding van het winkelcentrum zorgt voor een toename van de etmaalintensiteit op de maatgevende ontsluitingsweg (Brakerhorst).

Resultaten

De rekenresultaten zijn weergegeven in de onderstaande tabellen 2a t/m 2c. Bovendien zijn de uitkomsten als bijlage opgenomen (zie Bijlage 1).

Tabel 2a: Concentraties luchtverontreiniging met betrekking tot NO₂ en PM10 in 2008

Straatnaam	NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
	Jaargemiddelde	Achtergrond	Jaargemiddelde*	Achtergrond	Overschrijdingsdagen
Brakerhorst I	23,4	22,2	21,1	23,8	8
Brakerhorst II	23,2	22,2	21,1	23,8	8

* Op de berekende jaargemiddelde concentratie fijn stof is de zeetzoutafrek toegepast ($3 \mu\text{g}/\text{m}^3$)

Tabel 2b: Concentraties luchtverontreiniging met betrekking tot NO₂ en PM10 in 2020

Straatnaam	NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
	Jaargemiddelde	achtergrond	Jaargemiddelde*	Achtergrond	Overschrijdingsdagen
Brakerhorst I	13,2	12,5	18,5	21,3	3
Brakerhorst II	13,3	12,5	18,5	21,3	3

* Op de berekende jaargemiddelde concentratie fijn stof is de zeetzoutafrek toegepast ($3 \mu\text{g}/\text{m}^3$)

Tabel 2c: Concentraties luchtverontreiniging met betrekking tot NO₂ en PM10 in 2020+

Straatnaam	NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
	Jaargemiddelde	achtergrond	Jaargemiddelde*	Achtergrond	Overschrijdingsdagen
Brakerhorst I	13,2	12,5	18,5	21,3	3
Brakerhorst II	13,3	12,5	18,5	21,3	3

* Op de berekende jaargemiddelde concentratie fijn stof is de zeetzoutafrek toegepast ($3 \mu\text{g}/\text{m}^3$)

Uit de berekeningen blijkt, dat de bijdrage van het plan in de beschouwde jaren voor zowel NO₂ als PM10 ten hoogste $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Bovendien is in geen van de beschouwde jaren sprake van een overschrijding van de grenswaarden zoals die zijn opgenomen in bijlage II van hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm).

Conclusie

Op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c van de Wet milieubeheer (Wm) kunnen ontwikkelingen worden gerealiseerd indien deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit. Op grond van de uitgevoerde berekeningen blijkt, dat de bijdrage van de uitbreiding voor zowel PM10 als NO₂ ten hoogste $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Hiermee ligt de bijdrage onder de in het 'Besluit niet in betekende mate' opgenomen 1% grens en is de uitbreiding te beschouwen als NIBM. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit ligt er derhalve geen belemmering voor de realisatie van de uitbreiding.

Flora- en faunawet

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor de natuur. Met het in werking treden van de Flora- en faunawet (Wet van 25 mei 1998, Stb. 402) per 1 april 2002 heeft de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van milieuaspecten in bestemmingsplannen gekregen. Het gaat hierbij voornamelijk om de gevolgen voor de flora en fauna van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Van belang is ook de vernieuwde AMvB "Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten" (gewijzigd van kracht d.d. 8 februari 2005), waarmee de ontheffingsmogelijkheden verruimd zijn.

Momenteel genieten zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat van wilde planten en dieren en beschermt de EG-vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenaamde speciale beschermingszones ("Natura 2000"-gebieden) aangewezen. In het projectgebied komen dergelijke zones niet voor. Ook zijn er geen "Natura 2000"-gebieden in de nabijheid van het plangebied.

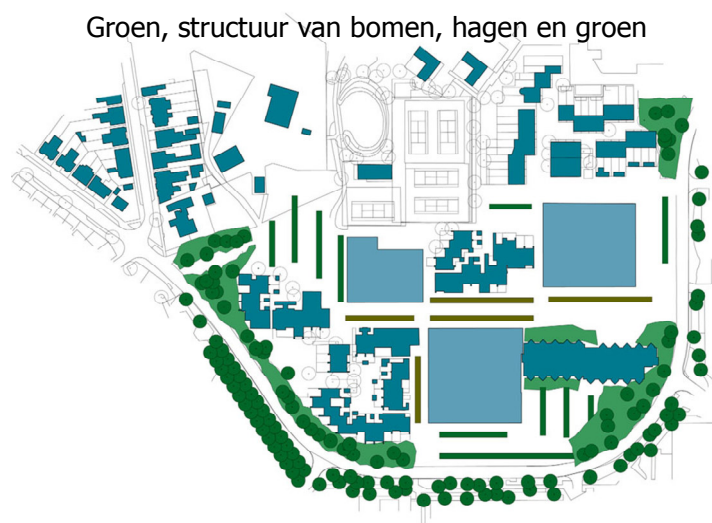
Gebiedsbescherming, in de vorm van een beschermd natuurmonument, is verder geregeld in de Natuurbeschermingswet. Beschermd natuurmonumenten komen in het projectgebied niet voor.

De bescherming van inheemse en uitheemse planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

Het projectgebied

Het gebied waar de bouwplannen zullen worden gerealiseerd is bebouwd geweest. Natuurlijke waarden kent het gebied op deze plaats niet. Er zal bij de plannen geen verandering optreden in het voorkomen van - zeker de beschermde soorten - flora en fauna in Enschede.

Er is voor dit gebied geen nader onderzoek nodig. Een bezoek ter plekke heeft geleerd dat er geen bijzonderheden aanwezig zijn. Er zijn ook geen verwachtingen ten aanzien van bijzonderheden.



Afbeelding 9 Definitief Ontwerp: Groen, bomenstructuur en hagen

Bij de realisering van de plannen dient rekening te worden gehouden met het in het gebied voorkomende groen. Het overblijvende groen dient zoveel mogelijk een samenhangende structuur te vertonen, liefst gekoppeld met de overige groenstructuren in de wijk.

Daarnaast dient bij de uitvoering van (bouw)activiteiten rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Vanaf half maart tot eind juli mag er niet begonnen worden met het kappen of rooien van vegetaties. Vóór die tijd moeten er maatregelen worden genomen om het eventuele nestelen van diersoorten in het gebied te voorkomen.

Uit het oogpunt van de bescherming van flora en fauna is er geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De bij de herontwikkeling betrokken gronden zijn, behoudens het openbaar gebied, in eigendom van de initiatiefnemer en de gemeente. Het onderhavige project is een particulier initiatief waarbij de kosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

De financiële risico's voor de gemeente zijn zeer beperkt aangezien het risico van de afzetbaarheid van woningen, winkels en voorzieningen geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt. Ook de aanleg van de buitenruimte is voor risico van de initiatiefnemer.

Vermelding verdient dat, teneinde het complete plan te kunnen uitvoeren, er enkele grondtransacties plaats moeten vinden tussen MVAP en Vitalis, de eigenaar van de Hortensiaflat.

De gemeente heeft als voorwaarde voor het plan gesteld dat medewerking wordt verleend onder de voorwaarde dat de hieraan voor de gemeente verbonden kosten worden verhaald via een exploitatie-overeenkomst. Tevens is de voorwaarde gesteld dat een planschadevergoedingsovereenkomst wordt gesloten op grond waarvan de eventueel te verwachten planschadekosten, conform artikel 49a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, integraal op de initiatiefnemer worden afgewenteld. MVAP is met de beide overeenkomsten akkoord gegaan. Op kosten van de initiatiefnemer is een planschaderisico-analyse uitgevoerd door Oranjewoud.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens een (eerste) zienswijzenprocedure, heeft het plan in de periode vanaf 9 november 2007 zes weken terinzage gelegen. In die periode zijn er zes brieven met zienswijzen ingediend. Vanwege een aantal redenen heeft de planvorming enige tijd stilgelegen, en is besloten om het plan opnieuw terinzage te leggen na de vakantieperiode van 2009. De in 2007 ingediende zienswijzen, die nog niet zijn ingetrokken, worden bij de behandeling van de zienswijzen die tijdens de tweede zienswijzenprocedure worden ingediend, meegenomen.

Conclusies

Gelet op het bovenstaande zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project voldoende aangetoond en kan medewerking worden verleend aan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO.

10. Algehele Conclusies

Op basis van het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing kan, in afwijking van de voor dit gebied door de geldende bestemmingsplannen aan de in dit project begrepen gronden toegekende bestemmingen en bouwvlakken, worden meegewerkt aan de onderhavige vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en kan de vrijstelling, na het verkrijgen van de vereiste verklaring van geen bezwaar van de provincie Overijssel, worden verleend. Uit oogpunt van beleidsmatig, stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, archeologisch, hydrologisch en milieuperspectief bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit project.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Luchtkwaliteitsonderzoek gemeente Enschede d.d. 28 mei 2009

Bijlage 2 Kadernotitie Centrum Stokhorst

**Bijlage 3 Archeologisch Onderzoeksrapport RAAP d.d. 3 augustus 2006, nr.
1787**

Bijlage 4 Bodemonderzoeken:

- **Verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Openbaar gebied (rapport d.d. 9 november 2005, rapportnr.: M05-274.2);**
- **Verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Bouwblok A (rapport d.d. 9 november 2005, rapportnr.: M05-274.1);**
- **Verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Bouwblok B (rapport d.d. 8 november 2005, rapportnr.: M05-273.1);**
- **Aanvullend onderzoek ter plaatse van het voormalige zwembad (rapport d.d. 12 mei 2006, rapportnr. M05.299.03;**
- **Verkennend bodemonderzoek Stokhorst te Enschede, Bouwblok C (rapport d.d. 9 november 2005, rapportnr.: M05-273.2);**
- **Nader bodemonderzoek Bouwblok C (rapport d.d. 1 augustus 2006 rapportnr.: M05-273.2N).**

Bijlage 5 Detailhandelsstructuurvisie Enschede 2003

**Bijlage 6 Besluit maatwerkvoorschriften op basis van het Activiteitenbesluit
voor tennisvereniging TVVS.**

Bijlage 7 Akoestische- en lichtonderzoeken DGMR t.b.v. tennisvereniging TVVS:

- DGMR, rapportnr. F2006.0268.00.R002 d.d. 30 mei 2007;
- DGMR, rapportnr. F2006.0268.01.R003 d.d. 12 april 2007;
- DGMR, rapportnr. F2006.0268.01.R004 d.d. 1 oktober 2007;
- DGMR, rapportnr. F2006.0268.01.B005/RBO/BR d.d. 22 januari 2007;
- DGMR, rapportnr. F2006.0268.01.B008/MPE/HW d.d. 2 januari 2008.

**Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï gemeente Enschede
d.d. 15 juni 2009.**