

Ruimtelijke onderbouwing **Marskant 10, Hengelo**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Oktober 2021

Status: definitief

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Ruimtelijke onderbouwing

Marskant 10, Hengelo

Plannaam: Marskant 10, Hengelo
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: 25 oktober 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	3
1.4	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	7
2.2	DE GEWENSTE SITUATIE	9
2.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1	GELUID	27
4.2	BODEM	29
4.3	LUCHTKWALITEIT	30
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
4.5	MILIEUZONERING	32
4.6	ECOLOGIE	35
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	36
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	37
4.9	WATER	38
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG	41
6.1	HET RIJK.....	41
6.2	PROVINCIE OVERIJSEL	41
6.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN	41
6.4	ZIENSWIJZEN	41
BIJLAGEN		42
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI	42
BIJLAGE 2	WATERTOETS	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

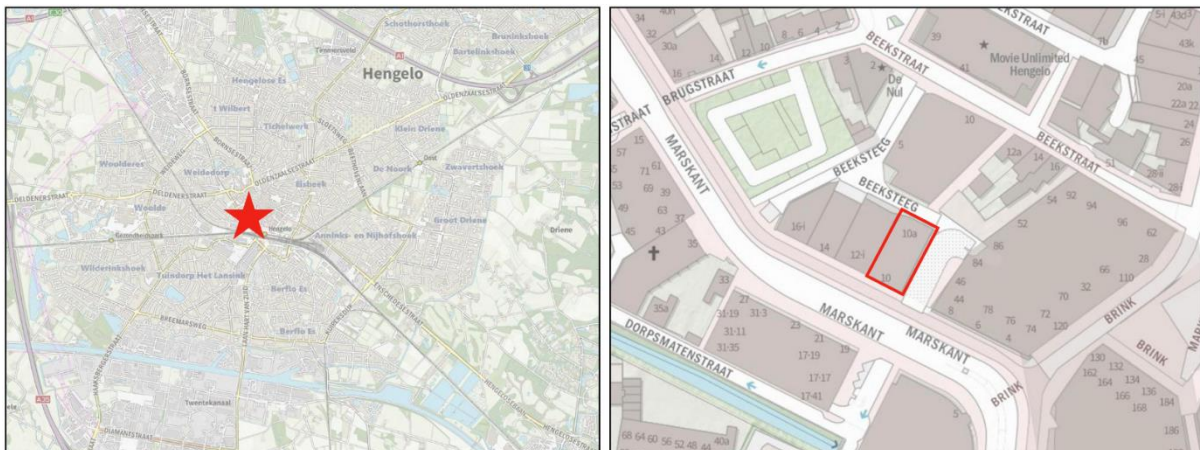
Aan de Marskant 10, gelegen nabij het centrum van Hengelo, is een kantoorpand bestaande uit twee- en gedeeltelijk drie bouwlagen gesitueerd. Initiatiefnemer, eigenaar van het pand, is voornemens om de huidige derde bouwlaag te verbouwen zodat op deze bouwlaag een appartement wordt gerealiseerd. Dit appartement zal dienen voor eigen bewoning.

De voorgenomen ontwikkeling; het realiseren van een woning op de derde bouwlaag, is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen'. Dit aangezien voor deze locatie het toevoegen van een (on)zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). 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'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

In afbeelding 1.1 is met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning de ligging van het projectgebied in Hengelo en ten opzichte van de directe omgeving aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied in Hengelo en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

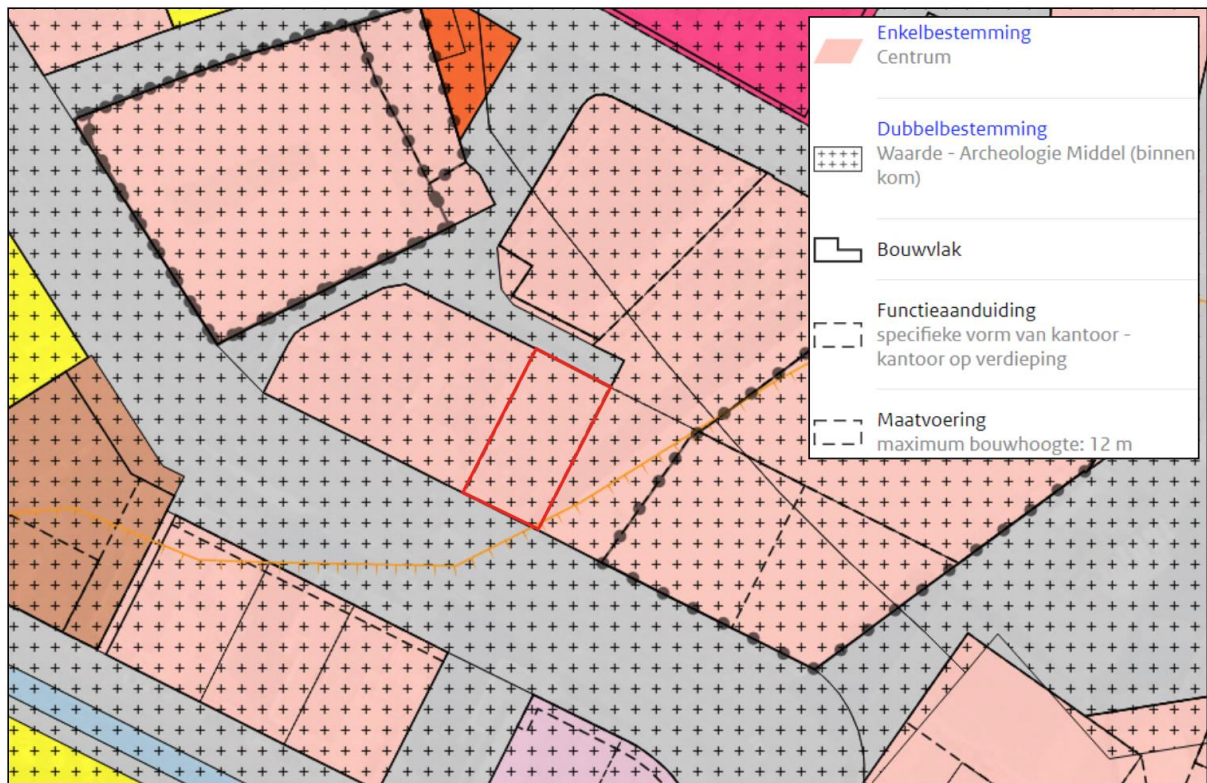
1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

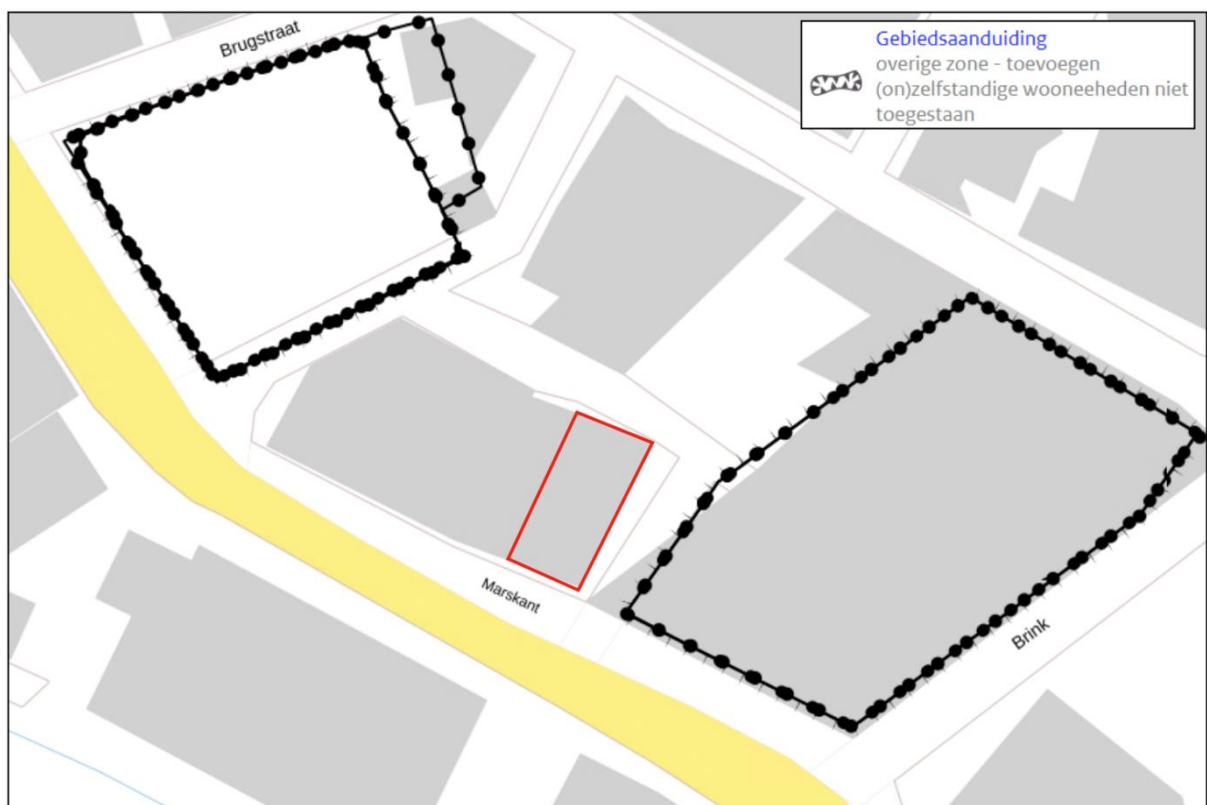
Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Centrum 2013', Parapluplan parkeren Hengelo' en 'Parapluherziening Wonen'. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 17 december 2014, 22 mei 2018 en 3 september 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Hengelo vastgesteld.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de bestemmingsplannen 'Centrum 2013' en 'Parapluherziening Wonen' van belang.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Centrum 2013'. Afbeelding 1.3 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen'. Het projectgebied is met een rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

1.3.2 Beschrijving bestemming

Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn de gronden binnen het projectgebied zowel voorzien van de enkelbestemming 'Centrum' als de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Middel (binnen kom)'. Daarnaast is voor het gehele projectgebied een bouwvlak opgenomen waarbinnen de maatvoering 'maximum bouwhoogte; 12m' geldt. Tot slot geldt voor het projectgebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor – kantoor op verdieping'.

Tevens geldt voor het projectgebied op basis van de 'Parapluherziening Wonen' de gebiedsaanduiding 'Overige zone – toevoegen (on)zelfstandige wooneenheden niet toegestaan'. Hierna wordt nader op deze bestemmingen en aanduidingen ingegaan.

'Centrum'

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

- Wonen, uitsluitend op de verdiepingen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/ kamerbewoning;
- Opslag/ kantine e.d., ten behoeve van de op de begane grond gelegen functie, uitsluitend op de verdiepingen;
- Kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – kantoor op verdieping' ook voor kantoren op verdiepingen.

Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming dat de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd, een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient in de aan de straat gelegen bouwgrans te worden gebouwd en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden.

'Waarde – Archeologie middel (binnen kom)'

De voor 'Waarde – Archeologie middel (binnen kom)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen bodemwerkzaamheden uitgevoerd waardoor nadere toetsing aan deze dubbelbestemming niet aan de orde is.

'Overige zone – toevoegen (on)zelfstandige wooneenheden niet toegestaan'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – toevoegen (on)zelfstandige wooneenheden niet toegestaan' is het, daar waar ter plaatse van de geldende bestemming of functieaanduiding in de regels dan wel op de verbeelding wonen is toegestaan, niet toegestaan:

- a) het bestaand aantal (on)zelfstandige wooneenheden te vergroten;
- b) het onder a genoemde verbod geldt niet voor gronden waarvoor voor de ter inzage legging van dit plan een exploitatieovereenkomst ex artikel 6.24 Wro is gesloten voor het realiseren van (on)zelfstandige wooneenheden.

1.3.3 Strijdigheid

Voorliggend initiatief is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan. Dit vanwege het feit dat ter plaatse van het projectgebied het toevoegen van een woning niet is toegestaan.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige- en gewenste situatie van het projectgebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt op het beleidskader ingegaan. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en van de gemeente Hengelo beknopt beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieuaspecten kort de revue. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid uitgelicht waarbij vervolgens in hoofdstuk 6 het vooroverleg wordt beschreven.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied ligt aan Marskant 10 te Hengelo. Hierna wordt de functioneel ruimtelijke structuur van de omgeving kort uitgelicht.

Ten noorden van het projectgebied ligt de Beeksteeg met in het verlengde een pand waarbinnen een danscafé en discotheek is gevestigd. Ten noordoosten van het projectgebied zijn verschillende winkelpanden met verschillende wooneenheden op de verdieping aanwezig. Ten oosten van het projectgebied is het Q-Park de Brink (grijs dak in afbeelding 2.1) gesitueerd. Ten zuiden van het projectgebied loopt een fietspad met in het verlengde een busstation en de Marskant. Tot slot ligt ten westen van het projectgebied een winkelpand waarbinnen detailhandel is gesitueerd.

Het projectgebied zelf bestaat uit een gedeeltelijk twee laags (het noordelijke deel) en een gedeeltelijk drie laags (het zuidelijke deel) kantoorpand. In dit kantoorpand is een advocatenkantoor gevestigd.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Het projectgebied is met een rode omlijning aangegeven. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn twee straatbeelden van het bestaande kantoorpand weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld projectgebied (Bron: Google Streetview, november 2020)



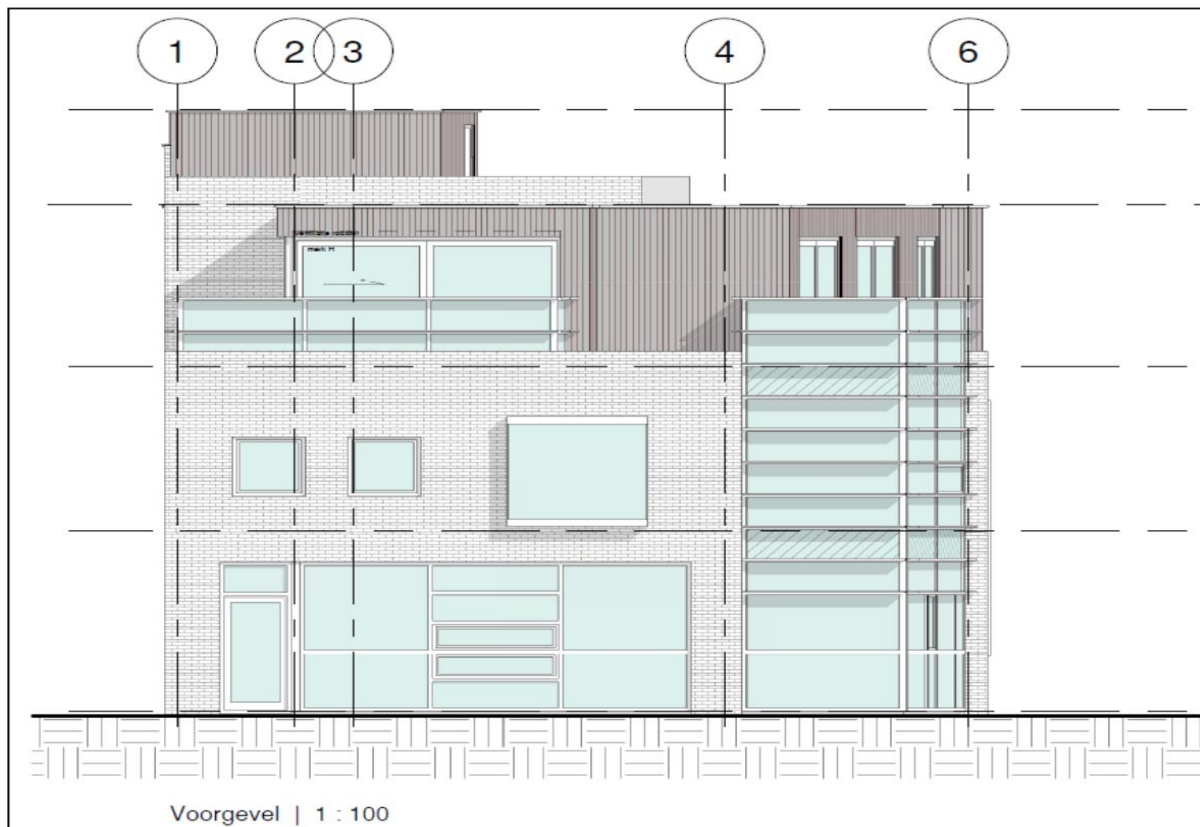
Afbeelding 2.3 Straatbeeld projectgebied vanuit inrit Q-park (Bron: Google Streetview, juli 2018)

2.2 De gewenste situatie

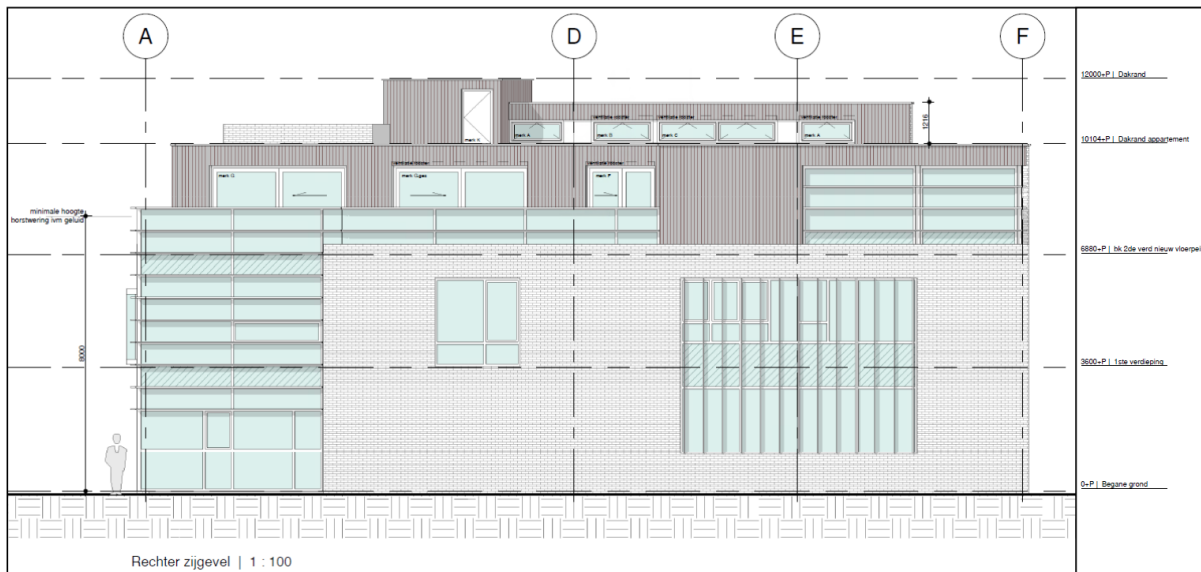
Zoals in de aanleiding is benoemd, is initiatiefnemer voornemens om op de derde bouwlaag een appartement voor reguliere bewoning te realiseren. Hierbij dient de huidige, voornamelijk glazen bebouwing op de derde bouwlaag te worden verbouwd om vervolgens op de gehele laag een appartement te realiseren. Het appartement zal beschikken over meerdere dakterrassen. De bouwhoogte van het gebouw zal maximaal 12,00 meter bedragen.

Wat betreft parkeren is het niet mogelijk om dit op eigen terrein te faciliteren. Hiervoor wordt één extra parkeerplaats in het Q-Park de Brink gebruikt. In subparagraaf 2.3 wordt nader op de parkeerbehoefte ingegaan.

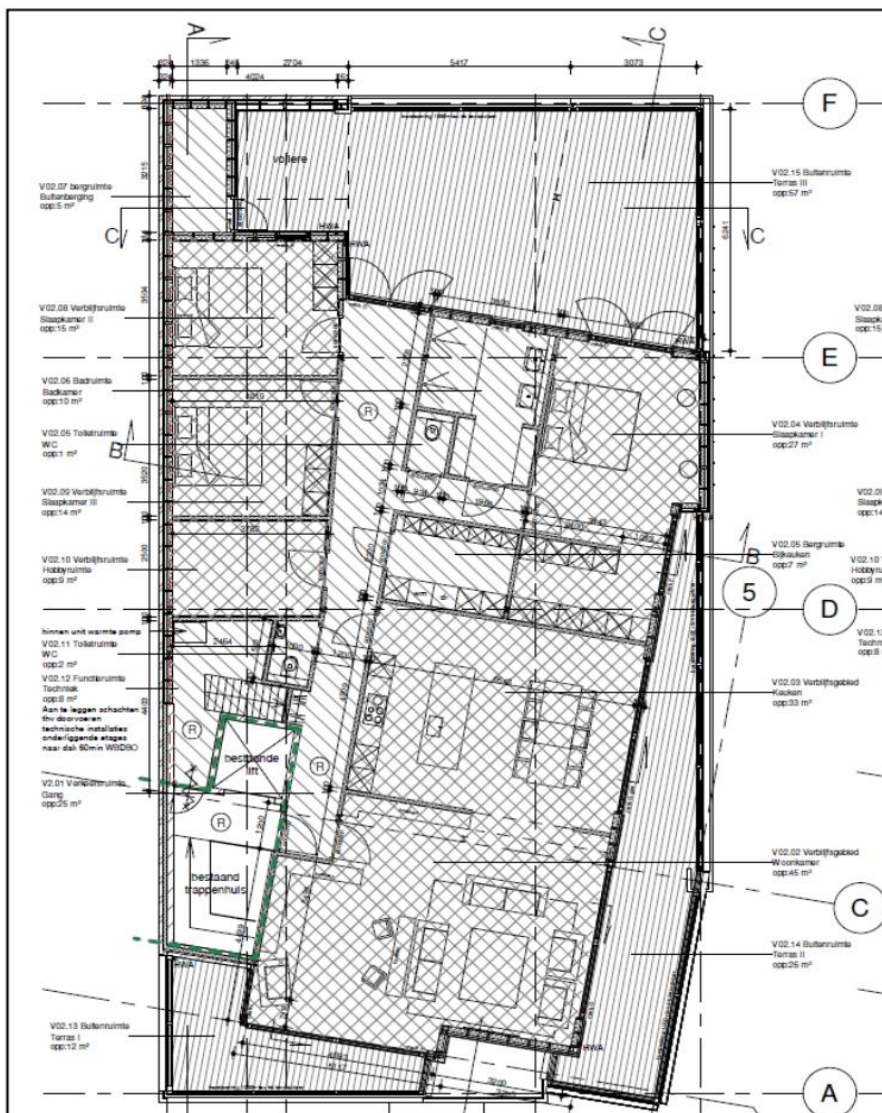
In afbeelding 2.4 is een gevelaanzicht vanaf de Marskant opgenomen. In afbeelding 2.5 is een rechtergevelaanzicht zichtbaar. In afbeelding 2.6 is een plattegrond van de derde bouwlaag opgenomen.



Afbeelding 2.4 Voorgevelaanzicht beoogde situatie Marskant 10 (Bron: Paul Koster)



Afbeelding 2.5 Zijgevelaanzicht Marskant 10, gezien vanaf het Q-park (Bron: Paul Koster)



Afbeelding 2.6 Plattegrond appartement (Bron: Paul Koster)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Eén en ander is door de gemeente Hengelo doorvertaald in het gemeentelijke bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Hengelo'. Ten aanzien van de parkeerbehoefte in de gemeente Hengelo moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Het belangrijkste gemeentelijke uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen zelfvoorzienend moeten zijn voor alle benodigde parkeerplaatsen ten gevolge van die voorzieningen. Indien dit in een specifiek geval onmogelijk is wordt een storting in het gemeentelijk Parkeerfonds of Mobiliteitsfonds gevraagd.

Het bepalen van de parkeerbehoefte is aan de hand van de Nota Autoparkeren 2008-2012 bepaald. Hierbij zijn onderstaande gegevens aangehouden;

<i>Functie;</i>	woning midden
<i>Gemiddeld</i>	1,3 per woning

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn de verkeersgegevens op basis CROW 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) gebruikt. Hierbij zijn onderstaande gegevens aangehouden;

<i>Verstedelijkingsgraad;</i>	sterk stedelijk / gemeente Hengelo (Bron: CBS Statline)
<i>Stedelijke zone;</i>	centrum
<i>Functie;</i>	koop, appartement, midden
<i>Gemiddelde;</i>	4,1

2.3.2 Parkeren

Parkeerbehoefte			
Functie	Aantal	Gemiddeld aantal per woning	Berekening
Woning midden	1	1.3	1*1,3= 1,3
Totaal:			1,3 (2)

Op basis van bovenstaande tabel dienen afgerond 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. In voorliggend geval is dit niet mogelijk aangezien op eigen terrein geen (parkeer)ruimte beschikbaar is. Om toch aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen, wordt in het nabijgelegen Q-park één parkeerplaats gekocht als extra parkeergelegenheid. Daarnaast beschikt initiatiefnemer, eigenaar van Blankestijn Advocaten, over meerdere parkeerplaatsen ter plaatse van de Marktsteeg (circa 300 m afstand). Dit ten behoeve van het advocatenkantoor. Aangezien initiatiefnemer deze parkeerplaatsen aanhoudt naast één extra parkeerplaats in het Q-park koopt, wordt in de parkeerbehoefte voorzien.

Wat betreft parkeren voorziet de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen.

2.3.3 Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) resulteert de voorgenomen ontwikkeling; het toevoegen van één wooneenheid, in een extra verkeersgeneratie van 4,1 (afgerond 5) verkeersbewegingen per weekdagemaal. Hierbij is uitgegaan dat de verkeersgeneratie voor Blankestijn Advocaten, ondanks de afname aan bebouwing gelijk blijft. Dit aangezien het te slopen deel als opbergruimte wordt gebruikt. De omliggende wegen, met name de Marskant is van ruimvoldoende omvang om deze beperkte toename verkeersveilig op te vangen. Wat betreft verkeersgeneratie voorziet de voorgenomen ontwikkeling in geen belemmering.

2.3.4 Conclusie

Vanuit parkeer- en verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen voorliggend initiatief.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR, de voorloper van NOVI, is 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: '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: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling in de onderliggende onderbouwing. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend situatie is er sprake van een ontwikkeling waarbij slechts één woning binnen bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met het Rijksbeleid.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

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 Overijssel. 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.

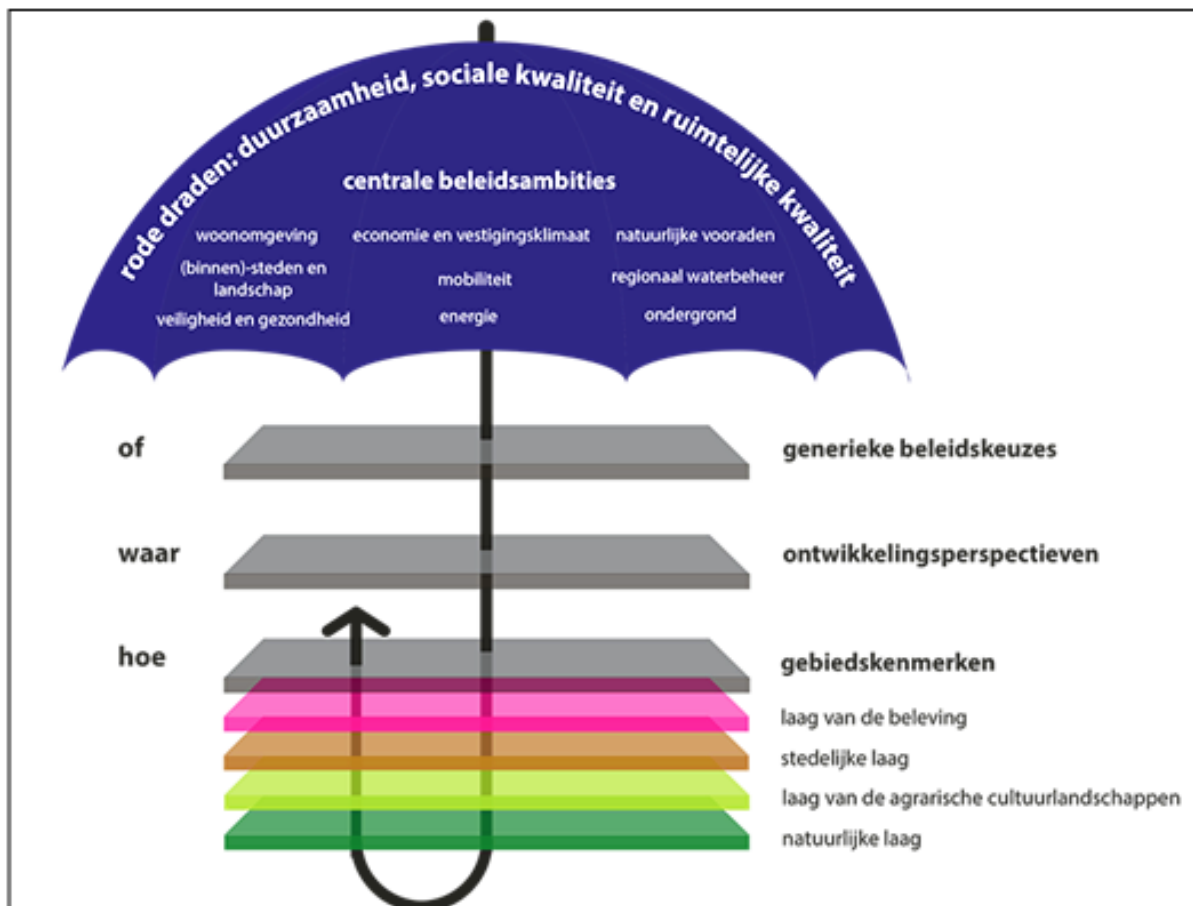
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

3.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven.*

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

3.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken.*

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

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*

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn de artikelen 2.1.2 (principe van concentratie) en artikel 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op deze artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.2:

Principe van concentratie

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggende situatie wordt op een bestaand kantoorpand een appartement gerealiseerd. Hierbij wordt de huidige derde laag gesloopt en vervolgens over de gehele breedte/diepte teruggebouwd. In totaal wordt één woning aan de gehele woningvoorraad in Hengelo toegevoegd.

De woning wordt gebouwd ten behoeve van een bestaande lokale woningbehoefte. Tevens is de initiatiefnemer eigenaar van het kantoorpand waarop het appartement wordt gerealiseerd. Tot slot is de initiatiefnemer reeds in Hengelo woonachtig waardoor doorstroming binnen de gemeente mogelijk wordt gemaakt. In subparagraaf 3.3 wordt nader op het gemeentelijke woonbeleid ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het principe van concentratie.

Artikel 2.2.2:

Realisatie nieuwe woningen (leden 1 & 2)

Lid 1: Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

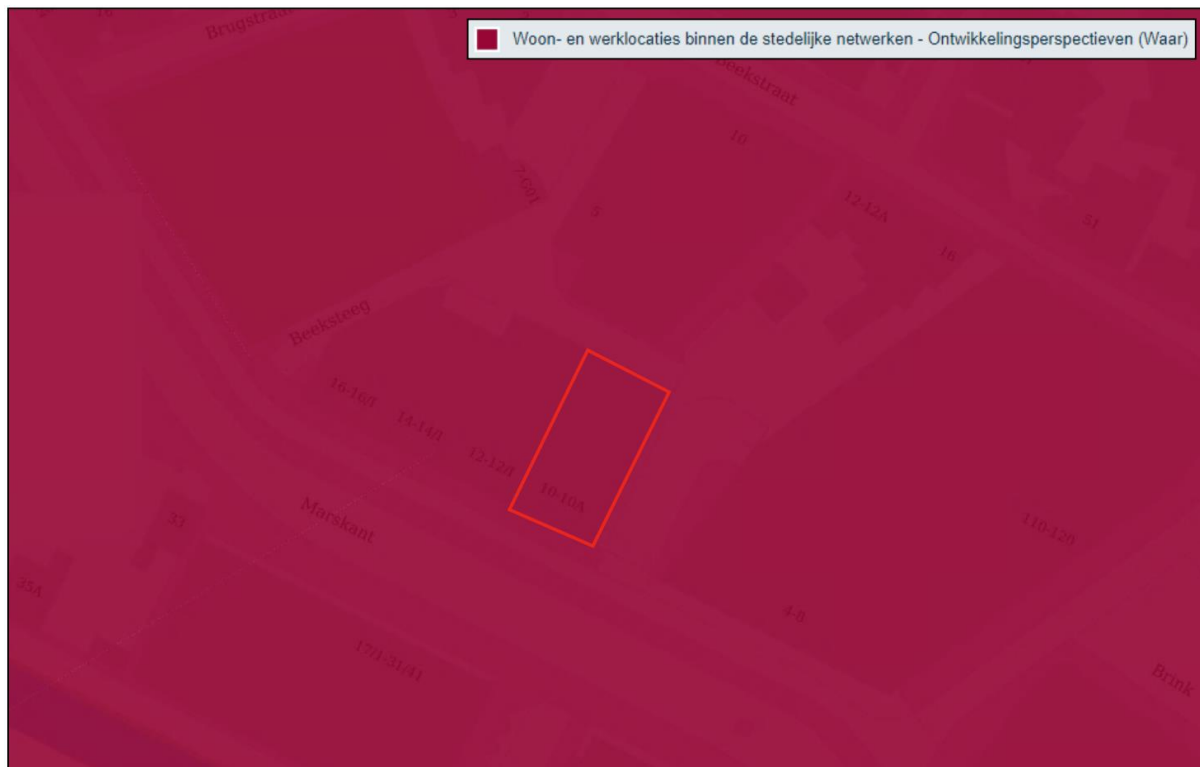
Lid 2: De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voor de toetsing van de behoefte wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid en met name paragraaf 3.3.2 Woonvisie Hengelo. Hieruit volgt dat aan het afwegingskader wordt voldaan waardoor het realiseren van een woning in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerk

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen het ontwikkelingsperspectief is ruimte voor een verscheidenheid aan functies, waarvan wonen er één is. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de derde bouwlaag verwijderd om vervolgens ter plaatse een appartement te realiseren. Hierbij omslaat het appartement de gehele bouwlaag, waarbij ter plaatse sprake is van een mixmilieu; kantoorpand op de eerste en tweede bouwlaag en een appartement op de derde bouwlaag. Het appartement wordt voorzien van een gedeeltelijk sedumdak wat een positieve invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie. Daarnaast wordt het appartement duurzaam gebouwd en voldoet aan de hedendaagse energiestandaarden.

Voorliggend initiatief past dan ook binnen het ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij voorliggend initiatief kunnen de natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap en laag van beleving buiten beschouwing worden gelaten, aangezien het projectgebied zich in stedelijk gebied

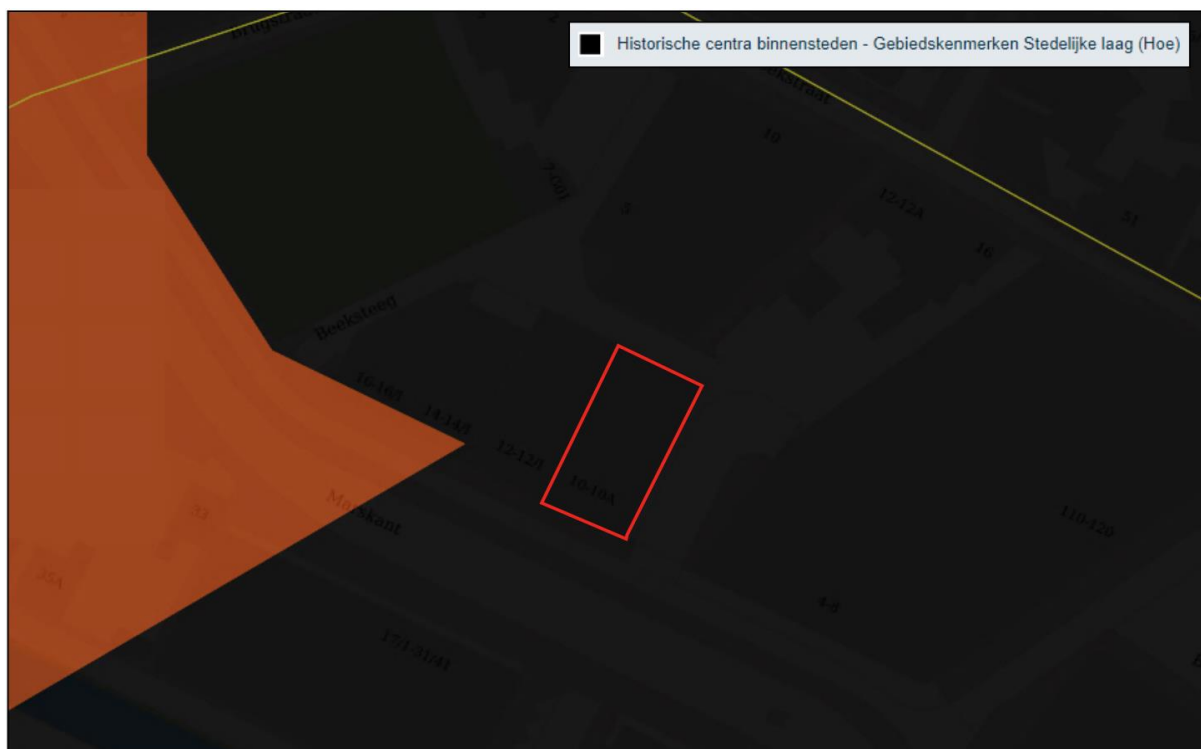
bevindt en omdat in de omgeving of aangrenzend aan het projectgebied geen specifieke eigenschappen voor deze lagen gelden. Tevens is bij voorliggend initiatief geen sprake van werkzaamheden waarbij kenmerkende eigenschappen in de bodem worden geroerd.

2. De “Stedelijke laag”

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart (Stedelijke laag) opgenomen.



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

Historische centra binnensteden

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix

van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Voorgenomen initiatief gaat uit van het verbouwen van de derde verdieping van een bestaand kantoorpand om vervolgens op de derde bouwlaag een appartement te realiseren. Ondanks dat het projectgebied in de binnenstad ligt, zijn historische aspecten en kenmerken binnen het projectgebied en nabije omgeving afwezig. Dit mede vanwege het feit dat het om een relatief nieuw kantoorpand gaat. Daarnaast voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een kleinschalige ontwikkeling waarbij een appartement bovenop een bestaand pand wordt gerealiseerd wat geen invloed op de openbare ruimten en leefbaarheid heeft. Tot slot voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een ontwikkeling die veel voorkomend is in binnensteden; bedrijvigheid in de vorm van kantoren en detailhandel op de begane grond en wonen op de verdieping. Het voornemen is daarmee in overeenstemming is met de 'Stedelijke laag'.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hengelo 2030

Op 3 juli 2007 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Hengelo 2030 vastgesteld. Het bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Hengelo voor de lange termijn. In de structuurvisie Hengelo 2030 wordt op basis van een beschrijving van de kernkwaliteiten, de historie, de maatschappelijke tendensen en de ambities een samenhangende en integrale uitwerking van een nieuwe koers voor Hengelo naar 2030 neergezet. De keuzes die daarbij zijn gemaakt zijn het inzetten op de sterke punten van de stad en te gaan van groei naar kwaliteit. Dat betekent nauwelijks meer uitbreiding, maar inbreiding en functiemenging in bestaand stedelijk gebied en het investeren in het omringende landschap. Deze koers brengt een vijftal kernopgaven met zich mee;

- 1) Versterking van de economische structuur
- 2) Een binnenstad voor ontmoetingen
- 3) De sociale opgave
- 4) Het landschap de stad in
- 5) Ruimtelijke kwaliteit

3.3.2 Woonvisie Hengelo 2016-2026

De gemeenteraad van Hengelo heeft op 22 november 2016 de Woonvisie Hengelo 2016-2026 vastgesteld. In de woonvisie geeft de gemeente haar visie op de wijze waarop Hengelo zich de komende jaren verder kan ontwikkelen als prettige woonstad. De Woonvisie is er niet alleen voor de gemeente. Welbions en huurdersvereniging Ookbions zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de Woonvisie. De Woonvisie vormt het kader voor de prestatieafspraken met Welbions.

In de woonvisie Hengelo zijn verschillende pijlers opgenomen;

- Betaalbaar wonen, nu en in de toekomst
- Werk maken van duurzaam wonen
- Dynamiek op de woningvoorraad
- Wonen in de binnenstad
- Zorgwoningen in de buurt van voorzieningen
- Anders samenwonen, anders samenleven

Bij voorliggend initiatief is met name dynamiek op de woningvoorraad en wonen in de binnenstad van belang. Hierna wordt nader op deze pijlers ingegaan.

Dynamiek in de woningvoorraad

De sociale woningvoorraad is er voor inwoners met een klein inkomen. Bijna een kwart van de huurders heeft echter een te hoog inkomen voor de sociale huurwoning en woont volgens de landelijke normen 'scheef'. De gemeente Hengelo wil deze groep aanmoedigen om door te stromen naar een woning in de vrije sector huur of de goedkope koop. Het aanbod aan woningen in dit segment is beperkt. De gemeente Hengelo onderzoekt of er naast Welbions andere partijen in de markt zijn die zich op dit segment willen richten.

Wonen in de binnenstad

Hengelo is een stedelijk centrum voor de omgeving, maar het aantal gevraagde winkelmeters loopt snel terug. Transformatie van detailhandel naar wonen kan voor bepaalde straten een oplossing voor leegstand zijn, houdt de binnenstad na sluitingstijd levendiger en zorgt voor meer sociale controle en cohesie in de binnenstad. We stimuleren die transformatie actief. Vanwege de belangrijke rol van de binnenstad krijgt binnenstedelijk wonen prioriteit boven de uitbreiding van andere woonlocaties.

Trends en Ontwikkelingen

Duurzaam wonen

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De komende jaren gaat Nederland energiezuiniger bouwen, tot het principe van 'nul op de meter' (energieneutraal). Dit ligt vast in Nederlands en Europees beleid. Energieneutraal bouwen biedt een marktvoordeel ten opzichte van standaard nieuwbouw. Dat geldt ook voor renovaties: energiebesparingsmaatregelen leveren vergaande voordelen op; bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen. Een woning die op dit moment gebouwd wordt, heeft volgens het Bouwbesluit minimaal energielabel A.

Afwegingskader woonvisie

In de woonvisie geven we aan dat we uitnodigend willen zijn naar initiatiefnemers met vernieuwende woonconcepten op beeldbepalende plekken in onze stad. Specifiek zien we hierin een opgave voor de transformatie van (leegstaand) vastgoed: denk aan kantoren, winkels en schoolgebouwen. Voor goede initiatieven die bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de stad willen we ruimte opnemen in het woningbouwprogramma. Ten tijde van het vaststellen van de woonvisie is de ruimte om nieuwe initiatieven aan het woningbouwprogramma toe te voegen zeer beperkt. Dit betekent dat we de komende jaren ruimte moeten gaan vrijmaken. Door de komende jaren te snijden in het harde aanbod aan plannen dat niet tot ontwikkeling komt, of dat niet meer aansluit bij de markt gaan we deze ruimte creëren. We doen dit onder meer door (juridische) voorzienbaarheid te creëren en planologische mogelijkheden (bestemmingen) in te trekken. Dit vergt echter een zorgvuldig traject waarbij we rekening moeten houden met diverse publieke en private belangen. Hoe zorgen we ervoor dat er goede initiatieven worden uitgelokt en hoe helpen we die verder, dat is de vraag die ten grondslag ligt aan het kwalitatief afwegingskader. Het kwalitatief afwegingskader vormt het toetsingskader waarop we nieuwe woningbouw initiatieven beoordelen en is daarmee een belangrijk instrument.

Fijne zeef

Het afwegingskader kent twee soorten criteria. Criteria voor de kenmerken van de locatie en criteria voor de kenmerken van het woonproduct (de zogenoemde product-markt combinatie (pmc)). Per criterium kan aan

een plan een punt worden toegekend. Daarnaast kan een plan neutraal scoren op een criterium. Bepaalde criteria, bijv. de nabijheid van een bushalte of wijkvoorzieningen, zijn vooral van toepassing op doelgroepen die hier zeer afhankelijk van zijn. Als hier geen sprake van is, dan scoort het plan neutraal op dat criterium. Voor een aantal criteria bestaat de mogelijkheid om puntenaftrek te geven indien het plan een negatief effect sorteert op het betreffende criterium. Sommige criteria hebben een zwaardere wegingsfactor dan andere. Aan deze criteria hecht de gemeente logischerwijs een grotere waarde. Het onderliggende document moet worden gezien als een uitwerking van de woonvisie, waarin het college door het toekennen van wegingsfactoren een nadere invulling heeft gegeven aan de kaders zoals deze door de raad zijn vastgelegd.

Toetsing aan het afwegingskader

Het projectgebied ligt aan de Marskant wat ligt binnen de ringen, radialen en contouren van de gemeente Hengelo. Wegens de kleinschalige aard en omvang van het voornemen, het toevoegen van een appartement op een bestaand kantoorpand heeft het voornemen geen invloed op de sociale differentiatie binnen de wijk (Op). Daarnaast betreft het kantoorpand geen monumentaal of karakteristiek pand als dat het ligt in een gebied met hoge karakteristieke kenmerken en/of waarden (Op).

Tevens is in voorliggende situatie geen sprake van transformatie aangezien het bestaande kantoorpand enkel een aanpassing van de bovenste laag krijgt (Op). Daarnaast is er geen sprake van een nichemarkt (Op). Door de locatie binnen het centrum van Hengelo wordt het mogelijk om langdurig zelfstandig te blijven wonen. Hierbij biedt het gelijkvloerse appartement mogelijkheden voor bepaalde doelgroepen (1p). Tot slot voorziet het voornemen niet bij aan het huisvesten van aandachtsgroepen of suburbaan wonen (Op).

Toetsing aan de Woonvisie Hengelo 2016-2026

Bij de voorgenomen ontwikkeling is op basis van het afwegingskader behorende bij de woonvisie sprake van 4 punten. Zoals in het afwegingskader is uitgewerkt is voor het realiseren van 1 of 2 woningen 4 punten benodigd. Aangezien het voornemen uitgaat van het realiseren van één woning wordt aan de benodigde norm van 4 punten voldaan. Tevens zal de beoogde woning energiezuinig en passend worden gebouwd binnen de bebouwde omgeving. Op basis van de Woonvisie Hengelo 2016-2026 voorziet het voornemen geen belemmering.

3.3.3 Woonagenda 2021-2030

Aanleiding

Na jaren van sterk sturen op aantallen (onder invloed van de ladder voor duurzame verstedelijking én met de crisis in de periode 2008-2015 in het achterhoofd) heeft het provinciebestuur een stevige ambitie neergelegd om een substantiële bijdrage te leveren aan het inlopen van het landelijke tekort. Een ambitie waar wij graag bij aansluiten. Dit voortschrijdend inzicht is aanleiding om een nieuwe Hengelose woonagenda vast te leggen. Deze woonagenda is een actualisatie van het hoofdstuk 'kwalitatief programmeren' uit de woonvisie, welke op 22 november 2016 door de raad is vastgesteld.

Hieronder wordt nader op de relevante aspecten binnen de Woonagenda 2021-2030 ingegaan. In voorliggende situatie is ruimte het aspect binnenstad van belang. Hieronder wordt nader op dit aspect ingegaan.

Binnenstad: huiskamer voor Hengelo

De binnenstad kenmerkt zich als een 'doorstroomwijk', dat wil zeggen dat er veel mensen maar voor een relatief kortere periode wonen. Er is sprake van een verhoudingsgewijs groot aanbod aan kamerverhuur, studio's en kleinere appartementen. Dit aanbod (veelal particuliere verhuur) vervult zonder meer een belangrijke rol in de stad als aanvulling op de woningen die worden verhuurd door Welbions, maar de kwaliteit van het aanbod loopt sterk uiteen. We zien, zoals beschreven in het Handboek Aantrekkelijke Binnenstad, kansen voor het aantrekken van andere doelgroepen in het centrum. De ontwikkeling van de Bataafse Kamp is in dat verband een goed voorbeeld van een ontwikkeling aan de bovenkant van de markt. Daarnaast is er ruimte voor het toevoegen van producten meer aan de onderkant van de markt, maar ook daarbij kijken we goed naar de kwaliteit van het product. Op een aantal plekken ontstaat door transformatie van leegstaand vastgoed of door herontwikkeling van een gebied mogelijkheden voor een kwalitatief hoogwaardig

woonproduct voor met name senioren. Met name de randen van de binnenstad bieden voor de vitale senior een uitstekende locatie om te wonen. Alle voorzieningen onder handbereik zonder last te hebben van de drukte. We zien in het centrum een opgave voor het realiseren van ruim 650 woningen in de komende 10 jaar

Toetsing aan de Woonagenda 2021-2030

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één woning in het centrum van Hengelo. Hierbij betreft het een woning met een geruim oppervlakte wat afwijkt van de reeds voorkomende woonvormen (kamerverhuur, studio's en kleinschalige appartementen). Door het realiseren van een appartement op een bestaand kantoorpand wordt geen extra verharding angewonden. Tot slot voorziet het voornemen in de invulling van één van de 650 woningen binnen de binnenstad. Wat betreft de Woonagenda 2021-2030 voorziet het voornemen in geen belemmering.

3.3.4 Gemeentelijke Nota Geluid (2015)

Op grond van het Bouwbesluit 2012 geldt bij het vernieuwen of veranderen van een bestaand bouwwerk als eis voor de geluidwering van gevels (artikel 3.5) en van de geluidwering tussen verschillende woonfuncties (artikel 3.18) het "rechtens verkregen niveau". Het rechtens verkregen niveau bij functieverandering voor de geluidwering van gevels en van scheidingswanden tussen ruimten is het niveau van eisen dat gold op grond van de verleende bouwvergunning voor dat betreffende pand. Het betreft dan ook geen eenduidige eis en zal niet in alle gevallen een waarborg zijn voor een acceptabel woon- en leefklimaat. De gedachte hierachter is dat "de markt" er voor moet zorgdragen dat er geen gebouwen gerealiseerd worden waar geen vraag naar is. De gemeente is echter van oordeel dat zij hierin ook een ruimtelijke taak heeft. Bij ruimtelijke besluiten moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het woon- en leefklimaat maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. Zeker als wordt gebouwd voor een doelgroep die minder keuzevrijheid heeft (ouderenhuisvesting, begeleid wonen, sociale huurwoningen, starterswoningen e.d.) is de gemeente van oordeel dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening een zeker kwaliteitsniveau moet worden gewaarborgd. Dit is voor functieverandering niet anders dan bij nieuwbouw. Zo nodig kan hierbij een beroep worden gedaan op de bevoegdheid die artikel 13 van de Woningwet het college geeft om voorzieningen voor te schrijven die verder gaan dan de eisen die volgen uit het Bouwbesluit, voor zover deze niet verder gaan dan de eisen die gelden voor nieuwbouw.

Ook bij functieverandering moet daarom naar het oordeel van de gemeente worden getoetst aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat ook bij functieverandering in beginsel moet worden voldaan aan het wettelijk binnenniveau voor nieuwbouw. Alleen als de aanvrager aannemelijk kan maken dat hiervoor geluidwerende maatregelen nodig zijn die in redelijkheid niet gevraagd kunnen worden, kan een hogere waarde voor het binnenniveau worden aangehouden. Een hoger binnenniveau dan de saneringswaarde voor bestaande hooggeluidbelaste woningen (= 38 dB = de plafondwaarde uit regel 5 en 6 van tabel 8) acht de gemeente strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Als om de functieverandering te kunnen realiseren het college een hogere geluidgrenswaarde moet vaststellen, wordt dit besluit alleen genomen als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals in voorgaande alinea bedoeld. Als er sprake is van een bestemmingsplanwijziging wordt in het bestemmingsplan als voorwaardelijke beperking vastgelegd dat gebruik als geluidgevoelige functie alleen is toegestaan, als wordt aangetoond dat de geluidwering zodanig is dat het binnenniveau niet wordt overschreden, uitgaande van de per geluidbron gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek.

Als de verandering mogelijk wordt gemaakt met een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12 van de Wabo moet in de motivering van dat besluit een goede ruimtelijke onderbouwing worden gegeven. Een dergelijke onderbouwing is alleen mogelijk als de aanvrager in de aanvraag duidelijk aangeeft welke geluidsisolerende maatregelen hij treft om te voldoen aan binnenniveau. Als deze maatregelen ontbreken of onvoldoende worden onderbouwd, dan kan de vergunning niet worden verleend.

Geluidswering tussen aanpandige woningen

Als in een bestaand bouwwerk verschillende aanpandige woningen/appartementen worden gecreëerd, geldt als eis voor de geluidwering tussen deze woonfuncties ook het rechtens verkregen niveau. Ook voor deze

situatie ligt het rechtens verkregen niveau niet eenduidig vast. Bij de omvorming van kantoorruimten gelden op grond van het Bouwbesluit 2012 geen geluidweringseisen tussen aanpandige verblijfsruimten. Burenlawaai is een belangrijke bron van geluidhinder.

In feite is de geluidwering die het Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouw van aanpandige verblijfsruimten voorschrijft een minimumeis voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met een doordachte constructie en materiaalkeuze zal in veel gevallen dit niveau gerealiseerd kunnen worden zonder onevenredige hoge kosten. In een bestemmingsplan kunnen geen technische eisen worden opgenomen die afwijken van het Bouwbesluit. Bij functieverandering echter stelt het Bouwbesluit ten aanzien van de geluidwering tussen woningen/appartementen geen eisen. Ook de geluidwering tussen woningen/appartementen is een belangrijk aspect van het oordeel of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en daarmee van de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Omdat bij functieverandering naar wonen voor de geluidwering geen wettelijke eisen gelden, is de gemeente van oordeel dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening bij functieverandering in beginsel een geluidwering tussen aanpandige woningen/appartementen moet worden gerealiseerd die ook geldt voor nieuwe woningen. Bij veel minder geluidwering is een ruimte in feite niet geschikt voor een woonfunctie en is bij langdurig verblijf gezondheidsschade niet onaannemelijk. Als sprake is van een bestemmingsplanwijziging om de functieverandering mogelijk te maken zal als voorwaardelijke beperking in het bestemmingsplan worden opgenomen dat gebruik als woonruimte alleen mogelijk is als in de bouwaanvraag wordt aangegeven welke geluidwerende maatregelen worden getroffen om een geluidwering te bereiken die overeenkomt met de eisen voor nieuwbouw. Alleen als de initiatiefnemer op grond van een technisch en financieel deugdelijke onderbouwing aannemelijk maakt dat dit niveau in redelijkheid niet haalbaar is, kan een lager niveau worden geaccepteerd.

Als de verandering mogelijk wordt gemaakt met een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12 van de Wabo moet in de motivering van dat besluit een goede ruimtelijke onderbouwing worden gegeven. Een dergelijke onderbouwing is alleen mogelijk als de aanvrager in de aanvraag duidelijk aangeeft welke geluidwerende maatregelen worden getroffen om een geluidwering te bereiken die overeenkomt met de eisen voor nieuwbouw. Als deze maatregelen ontbreken of onvoldoende worden onderbouwd, dan kan de vergunning niet worden verleend.

3.3.5 Welstandsnota

Op 1 februari 2018 is de aangepaste welstandsnota in de gemeente Hengelo vastgesteld. Deze nota biedt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouwaanvragen met het doel de welstandsaspecten voor de burger inzichtelijker te maken. Het toetsingsniveau is gedifferentieerd, dat wil zeggen: streng waar nodig, soepel waar mogelijk. Waar veel mensen verblijven (bijvoorbeeld de binnenstad) of waar cultureel erfgoed aanwezig is (bijvoorbeeld Tuindorp 't Lansink) daar wordt streng getoetst. In Woonwijken en andere delen van de stad waar weinig mensen verblijven wordt soepel of zelfs niet meer getoetst aan de welstandscriteria (sommige industrieterreinen). Om dit te realiseren zijn vier toetsingsniveaus ingevoerd; behoud door ontwikkeling (voor monumenten), welstandsniveau hoog, welstandsniveau middel en welstandsniveau vrij. De welstandscriteria zijn afgestemd op de stedenbouwkundige typologieën van de bebouwing. Elke bouwstijl heeft zo zijn eigen specifieke karakter en de toetsingsregels zijn hier op afgestemd. De toetsing heeft betrekking op situering hoofdvorm, gevelaanzichten (niveau middel) en materiaal-kleurgebruik en detaillering. Het bestemmingsplan regelt de massa (hoogtes) en de locatie van de massa (rooilijnen). Voor sommige bouwplannen/locaties worden zogenaamde 'ontwikkelcriteria' vastgesteld (beeldkwaliteitseisen) inclusief toetsingsniveau.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het plan voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Toetsing aan de Welstandsnota

De voorgenomen ontwikkeling is voorgelegd bij de welstandscommissie. Op basis van het vooroverleg met het Oversticht heeft het Oversticht een positieve beantwoording op de voorgenomen ontwikkeling gegeven.

3.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een appartement op een bestaand kantoorpand. Hierbij wordt een deel van de bebouwing op de derde bouwlaag verwijderd om vervolgens op de gehele bouwlaag een appartement te realiseren. Initiatiefnemer, eigenaar van het bedrijfspand zal het appartement zelf gaan bewonen. Er is daarmee sprake van concrete behoefte naast dat de voorgenomen ontwikkeling een appartement betreft was beperkt aanwezig is in de binnenstad. Het beoogde appartement zal energiezuinig worden gebouwd en voldoen aan energielabel A. Tot slot zullen er, zoals nader uitgewerkt in hoofdstuk 4, geen belemmeringen zijn wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hiervoor is onder andere een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij zowel de in- en uitrit van Q-Park de Brink is meegenomen. Gelet op het vorenstaande is het realiseren van een appartement in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning moet 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.

Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, water en Besluit milieueffectrapportage.

In voorliggend geval is het thema geur niet van belang, dit vanwege het feit dat;

- Er zich geen veehouderijen rondom het projectgebied bevinden.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van weg-, rail- 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 geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een woning wordt aangeduid als een geluidsgevoelig object.

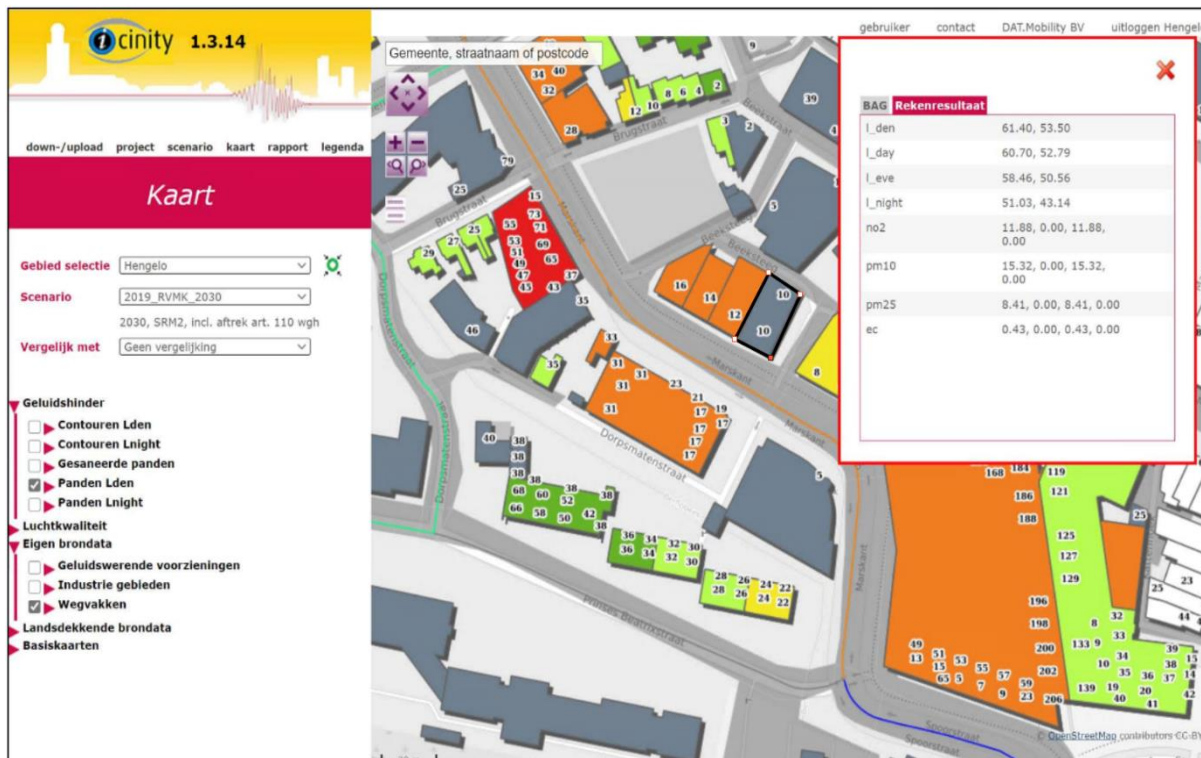
4.1.2 Situatie projectgebied

Wegverkeerslawaai

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Het projectgebied ligt ten zuiden aan de Marskant wat een 50 km/u weg is. Op basis van de Wet geluidhinder, artikel 74, behoort bij een weg met één of twee rijstroken binnen de bebouwde kom een geluidszone van 200 meter. Aangezien de beoogde woningbouwlocatie binnen deze zone ligt, is normaliter een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai benodigd. De gemeente Hengelo beschikt over een geluidkaart waarbij de geluidsbelasting op de gevels zijn bepaald. Op basis van deze geluidkaart bedraagt de geluidsbelasting 61.4 dB (a) en is inclusief aftrek op een hoogte van 4 meter. De aftrek bedraagt 5 dB waardoor in totaal sprake is van 66.4 dB afgerond 66 dB. Om aan de maximale binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen, dienen er gevelmaatregelen met een vermindering van minimaal 33 dB te worden genomen.

In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de geluidkaart wegverkeerslawaai weergegeven. Het projectgebied is met een rode omlijning omgeven.



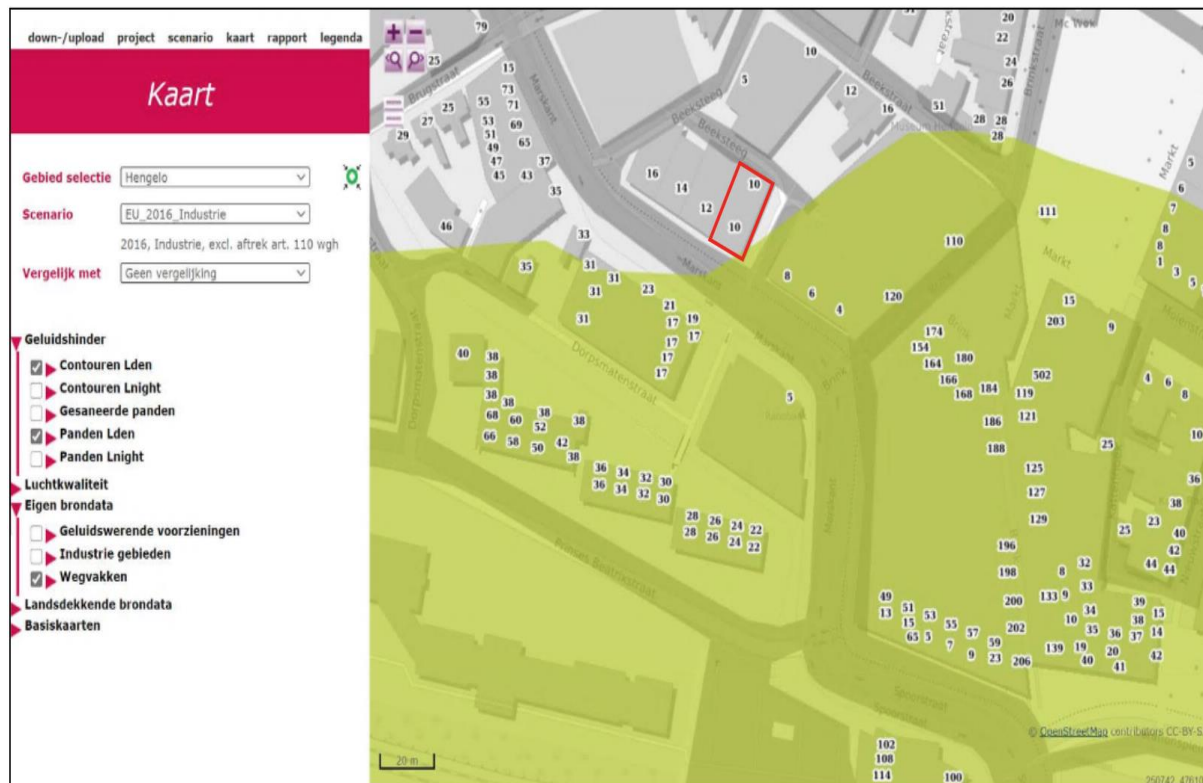
Afbeelding 4.1 Wegverkeerslawaai (Bron: Gemeente Hengelo)

Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 170 meter ten zuiden van het projectgebied. Op basis van de geluidkaart 2030 bedraagt de geluidsbelasting van de dichtstbijzijnde spoorlijn op de gevel 45 dB (A). Hiermee wordt ruimschoots aan de voorkeurswaarde van 55 dB voor het aspect railverkeerslawaai voldaan. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect railverkeerslawaai.

Industrielawaai

In de nabijheid van het projectgebied is een gezoneerd industrieterrein aanwezig. De gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie' loopt net aan de zuidzijde langs het projectgebied. Op basis van de geluidkaart 2030 raakt het projectgebied de 50 dB(A) contour waarbij de geluidsbelasting maximaal 50 dB(A). In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de geluidkaart industrie weergegeven. Het projectgebied is met een rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 4.2 Industrielawaai (Bron: Gemeente Hengelo)

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt, indien de benodigde gevelmaatregelen worden getroffen, geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

4.2 Bodem

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een wooneenheid op de verdieping. Aangezien bij de voorgenomen ontwikkeling geen bodemingrepen plaatsvinden, is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet aan de orde.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor 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 onder andere 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 fijnstof (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 de 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 voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.2.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

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. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. 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 gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

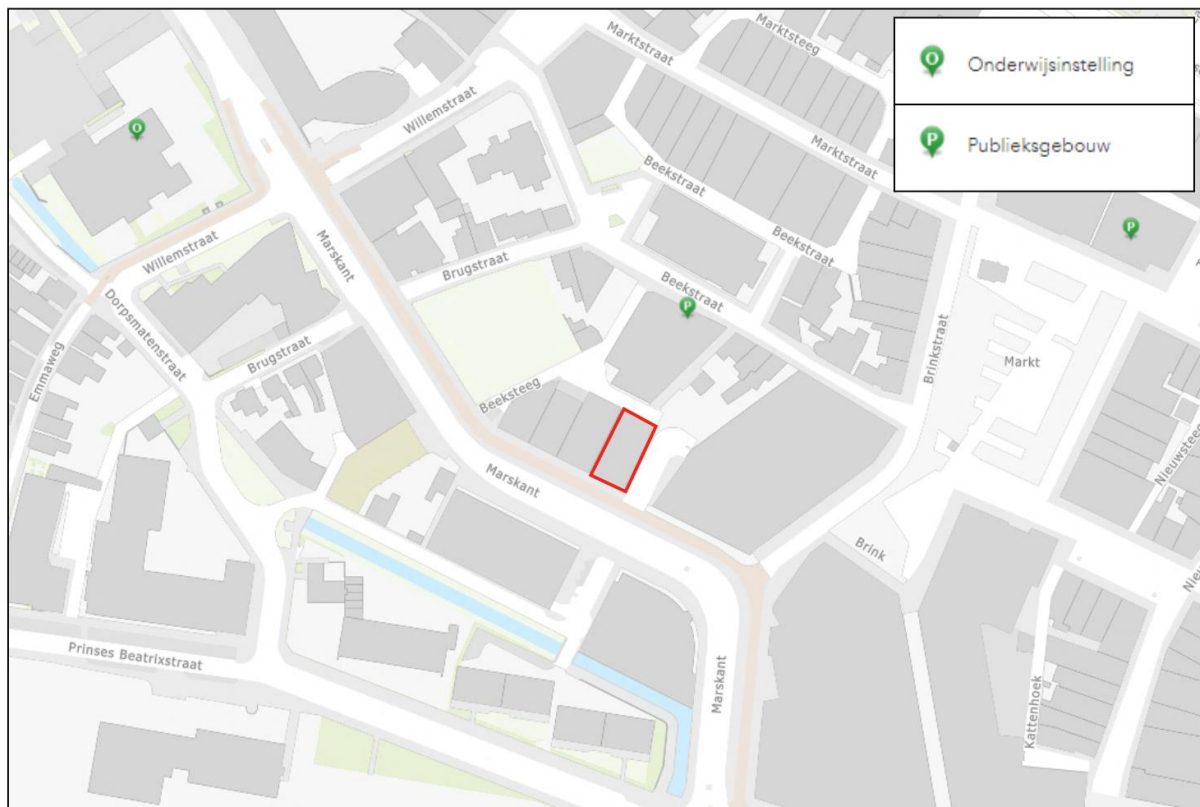
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 projectgebied

Aan hand van de Arcgis Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rondom 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 4.3 is een uitsnede van de Arcgis Risicokaart ter plaatse van het projectgebied en de omgeving weergegeven. Het projectgebied is met een rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede risicokaart (Arcgis, bewerkt)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, maar dat dit geen belemmering vormt.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘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.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’. De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het projectgebied ligt in het centrum van Hengelo waarbij in de nabije omgeving een verscheidenheid aan functies bevinden. Het projectgebied kan dan ook worden aangemerkt als omgevingstype ‘gemengd gebied’. Hierna zijn de betreffende richtafstanden 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

4.5.2 Situatie projectgebied

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. Er dient bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd gaat worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'Wonen' betreft geen milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Vorenstaande betekent dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. De functie in het projectgebied wordt aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het projectgebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand 'gemengd gebied'	Daadwerkelijke afstand (circa)
Bedrijf <i>Marskant 10</i> <i>Blankestijn advocaten</i>	1	0 m	0 m
Bedrijf <i>Marskant 12</i> <i>Plentyparts</i>	1	0 m	0 m
Bedrijf <i>Marskant 14</i> <i>Toko Asia</i>	1	0 m	13 m
Parkeergarage <i>Brink 118</i> <i>Q-Park de Brink</i>	2	10 m	14 m
Discotheek <i>Beekstraat 10</i> <i>Vios</i>	2	10 m	7 m

Op basis van bovenstaande tabel voldoet het projectgebied aan alle richtafstanden behalve voor de ten noorden gelegen discotheek. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) waarbij 7 meter wordt gehaald. Echter, functies behorende onder milieucategorie 1 en 2 (waaronder een discotheek behoort) zijn goed inpasbaar bij woningen indien er bouwkundige maatregelen worden getroffen. Daarnaast kan de achterzijde van de discotheek als nagenoeg dove gevel worden beschouwd, aangezien het om een nooduitgang gaat. Op basis van bovenstaande en uitgaande van benodigde gevelmaatregelen kan geconcludeerd worden dat het aanwezigheid van de discotheek geen belemmering oplevert voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Wat betreft de aanwezigheid van het Q-park en het huidige kantoorpand Blankestijn Advocaten zijn twee akoestische onderzoeken uitgevoerd om te bepalen wat de geluidsbelasting ter plaatse van de beoogde woning gaat zijn. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar bijlage 1. Hieronder wordt zowel de conclusie wat betreft de geluidsbelasting van het Q-park als het kantoorpand toegelicht.

Geluidsbelasting Q-Park

Uit de eerste berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op het plan hoger is dan de maximale waarde van 55 dB(A) die in het geluidbeleid van de gemeente Hengelo nog wordt aangemerkt als een goed woon- en leefklimaat. Om de geluidbelasting op de gevel terug te dringen is ervoor gekozen om direct maatregelen door te rekenen waarmee wordt voldaan aan de plafondwaarde van 55 dB(A) op de gevel.

Een deel van de balustrade moet worden verhoogd met 0.5 meter. Verder moet de balustrade aan de zijde van Q-Park gesloten worden uitgevoerd met bijvoorbeeld glas. Op deze wijze ontstaat een soort geluidsschermdie het geluid van de rijdende wagens afschermt op de meest nabije gevel. De geluidbelasting op een gevel bedraagt maximaal 54 dB(A). De waarde op rekenpunt 3 bedraagt 58 dB(A) maar is gelegen ter plaatse van een vast raam van de slaapkamer en wordt gezien als een dove gevel waar geen toetsing hoeft plaats te vinden.

Na de genoemde maatregelen van het verhogen en gesloten houden van de balustrade is de geluidbelasting lager dan de plafondwaarde voor dit gebiedstype. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het komen en gaan van bezoekers blijft buiten beschouwing bij de toets aan de geluidregels in het Activiteitenbesluit.

Geluidsbelasting kantoorpand

De vloer tussen het kantoor en de toekomstige woning betreft een 180-200mm betonvloer. De karakteristieke luchtgeluidisolatie van een dergelijk vloer bedraagt +3 dB. Deze waarde is gelijk aan 55 dB(A). De luchtgeluidisolatie van de kale vloer voldoet aan een woningscheidende kwaliteit.

Het contactgeluid speelt alleen een rol van beneden naar boven. Voor het contactgeluid van de toekomstige woning naar het onderliggend kantoor geldt geen eis. Indien er de wens is om de geluidisolatie te verbeteren en de vloer uit te vlakken is het sterk aan te bevelen gebruik te maken van de 2e35 platen van Fermacell. Door het toepassen van deze platen wordt zowel de luchtgeluidisolatie als de contactgeluidisolatie sterk verbeterd.

4.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering dient nader afgestemd te worden wegens de aanwezigheid van de discotheek Vios ten noorden van het projectgebied. Wat betreft de overige functies in de nabije omgeving kan ter plaatse van de beoogde woning worden geconcludeerd dat er, mits enkele gevelmaatregelen worden getroffen, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten is.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het projectgebied bevindt zich op circa 3,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Lonnekermeer). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de afstand ten

opzichte van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied wordt verwacht dat er geen sprake is van mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het uitvoeren van een stikstofberekening wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.6.2.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

Het projectgebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 2,2 kilometer ten zuidoosten van het projectgebied. Gezien het feit dat er sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

4.6.3 **Soortenbescherming**

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.

Voorliggend initiatief gaat uit van het realiseren van één woning op het dak een bestaand kantoorpand. Op basis van de locatie, aard en omvang van het voornemen kan worden aangenomen dat de locatie zich niet leent als een geschikt leefgebied voor beschermde soorten. Tevens is bij het voornemen geen sprake van het kappen van bomen of ander opgaand groen. Het uitvoeren van een Quicksan natuurwaarden wordt vanwege de terreingesteldheid en de ongeschiktheid als leefgebied dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.6.4 **Conclusie**

Gelet op vorenstaande wordt onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht. Voorliggend initiatief heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, de NNN of beschermde soorten.

4.7 **Archeologie & cultuurhistorie**

4.7.1 **Archeologie**

4.7.1.1 *Algemeen*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, 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*

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt op de verdieping een wooneenheid gerealiseerd. Hierbij vinden geen bodemingrepen plaats. Aangezien ter plaatse van het projectgebied geen bodemingrepen plaatsvinden, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet van toepassing.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich zowel in het projectgebied als de directe omgeving geen Rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend 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

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument (Besluit milieueffectrapportage) met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Op 7 juli 2017 is het besluit voor het laatst gewijzigd. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

4.8.2 Situatie projectgebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied wordt het uitvoeren van een stikstofonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door een omgevingsvergunning. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die

genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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' (onderdeel D 11.2 besluit m.e.r.).

De voorgenomen ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van één wooneenheid binnen de bebouwde kom. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen minimaal toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

4.8.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten wat betreft het verlenen van een omgevingsvergunning.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting 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).

4.9.2 Watertoets

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de paragraaf korte procedure van toepassing is. Het watertoets resultaat is als bijlage 2 bijgevoegd.

4.9.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Nieuwe situatie verharding

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, wordt op een bestaand kantoorpand een appartement gerealiseerd. Hierbij blijft het verharde oppervlak ongewijzigd aangezien het appartement op de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd.

Afvalwater

Ter plaatse van het projectgebied is sprake van een gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater van het appartement zal net als in de huidige situatie worden afgevoerd naar de RWZI Hengelo. Kijkend naar de huidige functie van het hoofdgebouw en het aantal personen wordt geconcludeerd dat het aantal vuileenheden niet in onevenredige mate toeneemt waardoor het bestaande rioolstelsel het afvalwater zonder problemen kan verwerken.

Hemelwater

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Tevens wordt ter plaatse van het appartement waterbergingsmaatregelen getroffen waarbij een deel van het dak als sedumdak wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt de infiltratie wat betreft hemelwater ten behoeve van de huidige situatie verbeterd.

Oppervlaktewater

In het projectgebied is geen waterpartij aanwezig en er wordt eveneens geen waterpartij toegevoegd.

HOOFDSTUK 5 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. Hoofddregel 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.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.1 Het 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 plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het onderliggend plan is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen gemeente en provincie. Derhalve hoeft het plan in het kader van vooroverleg niet voor worden gelegd aan de provincie Overijssel.

6.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Uit de watertoets volgde dat de korte procedure van toepassing is. Het Waterschap geeft aan dat nadere afstemming niet noodzakelijk is. De ruimtelijke onderbouwing wordt in dat kader niet naar het Waterschap toegezonden.

6.4 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek industrielawaai

AKOESTISCH ONDERZOEK

*GELUIDBELASTING Q-PARK
HERBESTEMMEN NAAR WOONFUNCTIE
LOCATIE MARSKANT 10*

21.042.01 VERSIE 01

Behandeld door:

Ing. R. Herik

Opdrachtgever:

BJZ.nu
Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

Hengelo 1 april 2021



Inhoudsopgave

1	Inleiding en beschrijving plan	3
2	Toetsingskader	4
2.1	Grenswaarden goede ruimtelijke ordening	4
2.2	Geluid tussen ruimten	4
2.3	Grenswaarden Wabo onderdeel milieu	4
3	Aanpak van het onderzoek	5
3.1	Representatieve bedrijfssituatie	5
3.2	Bronvermogen	5
4	Resultaten en conclusie	6
4.1	Geluid vanaf Q-Park	6
4.2	Geluidisolatie tussen woning en kantoor	7

FIGUREN EN BIJLAGEN

Figuur 1	ligging plan en waarneempunten
Figuur 2:	impressie en indeling bouwplan
Figuur 3-1	weergave rekenmodel met achtergrond
Figuur 3-2	weergave rekenmodel detail bronnen
Figuur 3-3	weergave rekenmodel ligging objecten
Bijlage 1:	alle invoergegevens $L_{A,T}$
Bijlage 2:	resultaten per punt $L_{A,T}$ tijdens RBS
Bijlage 3:	geluidwering tussen woning en kantoor



1 Inleiding en beschrijving plan

Deze rapportage heeft betrekking op het perceel Marskant 10 te Hengelo. Op deze locatie is op dit moment een kantoorpand gevestigd. In de onderstaande afbeelding is een aanzicht weergegeven vanaf de Marskant.



Afbeelding 1 Ligging projectgebied (Bron: Google)

Het kantoorpand bevindt zich aan de linkerzijde. Aan de rechterzijde bevindt zich de toegang tot de parkeergarage (Q-park, anno 2021).

De initiatiefnemer is voornemens om de bovenste verdieping te vervangen door een nieuwe opbouw. De opbouw krijgt een woonfunctie voor één woning. In figuur 1 van de bijlagen is een luchtfoto weergegeven van de locatie. In figuur 2 is een impressie opgenomen van het plan en in figuur 2-2 is de indeling weergegeven nadat de opbouw is gerealiseerd.

De huidige functie van het pand is kantoor. Indien deze functie wordt gewijzigd in een woonfunctie dan zal deze woonfunctie geluidgevoelig zijn voor de activiteiten van Q-Park. Deze activiteiten bestaan alleen uit het komen en gaan van bezoekers van de parkeergarage.

Om het plan mogelijk te maken moet worden aangetoond dat na realisatie van het plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de komst van de woonfunctie geen belemmeringen geeft voor het gebruik van de parkeergarage. Onderdeel hierbij is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel van de toekomstige woning.

Dit rapport doet verslag van het verrichte onderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999.



2 Toetsingskader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan voor het naastgelegen terrein moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”. In het onderstaande worden de uitgangspunten uiteengezet.

2.1 GRENSWAARDEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De gemeente Hengelo heeft een geluidbeleid opgesteld en vastgelegd in het Geluidbeleid Gemeente Hengelo. De nieuwbouwlocatie langs de Marskant valt binnen de gebiedstypering “binnenstad en winkelgebied”. In het geluidbeleid is voor deze typering het volgende opgenomen:

BINNENSTAD EN WINKELGEBIEDEN	Het gebiedstype <i>binnenstad en winkelgebieden</i> heeft een hoge mate van functiemenging. Functies zijn winkels, kantoren, wonen, horeca. De bebouwingsdichtheid is hoog. Verkeer en voorzieningen zijn een belangrijk onderdeel van het gebied. Er zijn echter ook gebieden uitgesloten van verkeer.
Ambitie (onrustig)	VL: 53 dB RL: 58 dB IL: 50 dB(A) (dag) 45 dB(A) (avond) en 40 dB(A) (nacht)
Plafond (zeer onrustig)	VL: 63 dB (53 dB voor Rijkswegen) RL: 63 dB IL: 55 dB(A) (dag) 50 dB(A) (avond) en 45 dB(A) (nacht)* * voor woningen rond het nachthoreca-gebied gelden afwijkende plafondwaarden (zie paragraaf 3.3)

Na afweging kan voor industrielawaai (waar deze activiteiten onder vallen) worden uitgegaan van een plafondwaarde van 55 dB(A).

2.2 GELUID TUSSEN RUIMTEN

Door de gemeente Hengelo is in de Nota Geluid herziening 2015 opgenomen dat bij de functiewijziging van een bestaand gebouw naar de functie wonen de geluidwering tussen de te realiseren woningen en verkeersruimten moeten voldoen aan de eis voor nieuwbouw zoals deze is opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Deze eisen luiden als volgt:

Luchtgeluid, isolatie t.o.v. verblijfsgebied:

$D_{nT,A,k} \geq 52$ dB;

Luchtgeluid, isolatie t.o.v. niet-verblijfsgebied:

$D_{nT,A,k} \geq 47$ dB;

Contactgeluid, isolatie t.o.v. verblijfsgebied:

$L_{nT,A} \leq 54$ dB;

Contactgeluid, isolatie t.o.v. niet-verblijfsgebied:

$L_{nT,A} \leq 59$ dB.

Deze eisen gelden voor de scheidingsconstructie tussen de enkele woning en de ondergelegen kantoorfunctie. Voor de geluidisolatie van de kamer scheidende wanden gelden de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit.

2.3 GRENSWAARDEN WABO ONDERDEEL MILIEU

De activiteit van de parkeerplaats vallen onder het “Activiteitenbesluit”. In dit besluit zijn geen geluidregels opgenomen voor het verkeer van en naar een inrichting. Het plan vormt hiermee geen beletsel voor het Q-Park. Het toetsingskader blijft derhalve beperkt tot een goed woon- en leefklimaat.



3 Aanpak van het onderzoek

Om de geluidbelasting ten gevolge de in- en uitritten van de parkeergarage van Q-park vast te stellen is door de gemeente Hengelo een akoestisch onderzoek verricht. Dit rapport heeft als datum 12 juni 2019 en titel: "Akoestisch onderzoek Q-park De Brink". In dit onderzoek is de geluidbelasting bepaald vanaf Q-Park op een plan gelegen direct boven de ingang van het Q-Park. Door de gemeente Hengelo is het rapport en het rekenmodel ter beschikking gesteld voor de doorrekening van dit plan. Voor de rijbewegingen van een naar Q-park is uitgegaan van dezelfde uitgangspunten.

3.1 REPRESENTATIEVE BEDRIJFSSITUATIE

Voor de parkeergarage is op 6 november 2017 door Q-Park Beheer B.V. een melding gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De uitgangspunten zijn vastgesteld op basis van tellingen door de gemeente. Om te komen tot een worst-case is de in de telperiode vastgestelde maximale bezetting vermenigvuldigd met een factor 2,08 om te komen tot de maximale capaciteit van de parkeergarage. Daarmee zijn de belangen van de exploitant gewaarborgd.

Parkeren De Brink periode 1/2/2019 t/m 7/3/2019

Piekmoment 180 plaatsen bezet. Capaciteit maximaal 375 plaatsen.

Voor worst-case vermenigvuldigen met 2,08

Bepalende dagen:	aantallen	blijven in garage	aantallen max.
Donderdag 21/2	457 in/457 uit	43 in 21 uit	
Dagperiode	377 in/302 uit		784/689
Avondperiode	78 in/135 uit		178/281
Nachtperiode	2 in/20 uit		5/42
Zaterdag 2/2	912 in/912 uit	49 in 39 uit	
Dagperiode	855 in/808 uit		1778/1681
Avondperiode	53 in/56 uit		110/116
Nachtperiode	27 in/48 uit		56/100

In rood is aangegeven wat de intensiteit is in maatgevende periode. Deze aantallen zijn opgenomen in het rekenmodel.

In het rekenmodel is uitgegaan van een "worst-case" situatie van 1778/1681 in- en uitgaand op een zaterdag, 178/281 in- en uitgaand op een koopavond en 56/100 op een nacht van zaterdag op zondag.

3.2 BRONVERMOGEN

In de berekeningen is uitgegaan van het volgende bronvermogen voor een rijdende personenwagen.

Frequentie [Hz]	31	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	Totaal
Lw [dB(A)]	0.00	69.00	76.00	78.00	81.00	84.00	84.00	78.00	71.00	89.11
Reductie [dB]	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Lw [dB(A)]	0.00	69.00	76.00	78.00	81.00	84.00	84.00	78.00	71.00	89.11



4 Resultaten en conclusie

4.1 GELUID VANAF Q-PARK

Met behulp van het ter beschikking gestelde kaartmateriaal en met de voorgenoemde gegevens betreffende de representatieve bedrijfssituatie en de bepaalde bronvermogens is een computermodel opgesteld waarmee op elk punt in de omgeving de geluidbelasting kan worden bepaald bij de representatieve bedrijfssituatie (RBS). Alle wegen en verhardingen zijn als akoestisch hard in het model opgenomen.

Uit de eerste berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op het plan hoger is dan de maximale waarde van 55 dB(A) die in het geluidbeleid van de gemeente Hengelo nog wordt aangemerkt als een goed woon- en leefklimaat. Om de geluidbelasting op de gevel terug te dringen is ervoor gekozen om direct maatregelen door te rekenen waarmee wordt voldaan aan de plafondwaarde van 55 dB(A) op de gevel.

Deze maatregel is in figuur 2-1 ingetekend. Een deel van de balustrade moet worden verhoogd met 0.5 meter. Verder moet de balustrade aan de zijde van Q-Park gesloten worden uitgevoerd met bijvoorbeeld glas. Op deze wijze ontstaat een soort geluidsscherf die het geluid van de rijdende wagens afschermt op de meest nabije gevel.

In figuur 4 is de geluidbelasting weergegeven nadat het scherm is verhoogd. De geluidbelasting op een gevel bedraagt maximaal 54 dB(A). De waarde op rekenpunt 3 bedraagt 58 dB(A) maar is gelegen ter plaatse van een vast raam van de slaapkamer en wordt gezien als een dove gevel waar geen toetsing hoeft plaats te vinden.

In figuur 3 is een grafische weergave van het computermodel opgenomen. De invoergegevens zijn opgenomen in bijlage 1. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 2.

Na de genoemde maatregelen van het verhogen en gesloten houden van de balustrade is de geluidbelasting lager dan de plafondwaarde voor dit gebiedstype. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het komen en gaan van bezoekers blijft buiten beschouwing bij de toets aan de geluidregels in het Activiteitenbesluit.



4.2 GELUIDISOLATIE TUSSEN WONING EN KANTOOR

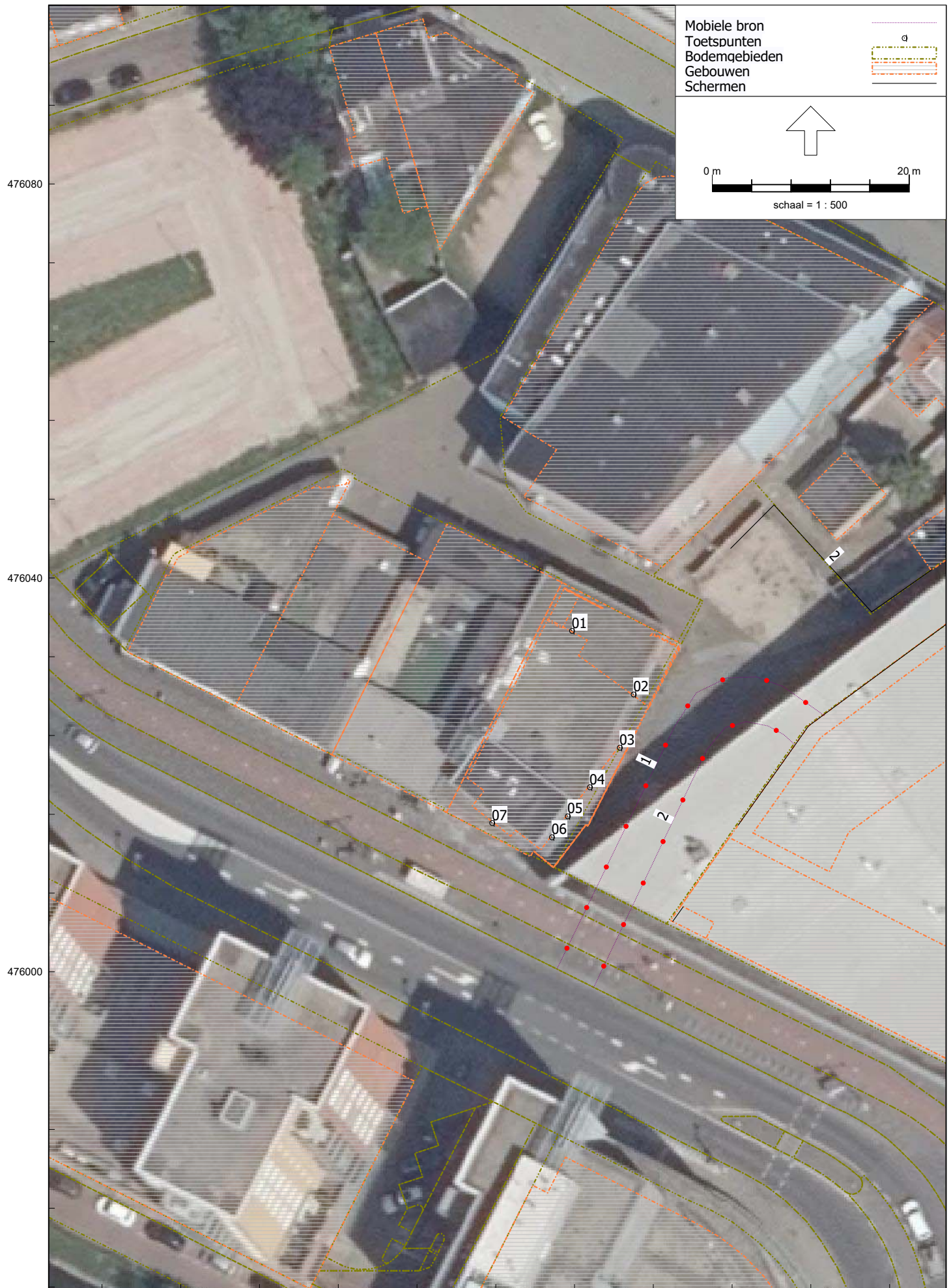
In bijlage 3-1 is een doorsnede opgenomen van het huidig pand. De vloer tussen het kantoor en de toekomstige woning betreft een 180-200mm betonvloer. De karakteristieke luchtgeluidisolatie van een dergelijk vloer bedraagt $I_{lu;k}=+3$ dB (zie bijlage 3-2). Deze waarde is gelijk aan $D_{nT,A}=55$ dB(A). De luchtgeluidisolatie van de kale vloer voldoet aan een woningscheidende kwaliteit.

Het contactgeluid speelt alleen een rol van beneden naar boven. Voor het contactgeluid van de toekomstige woning naar het onderliggend kantoor geldt geen eis.

Indien er de wens is om de geluidisolatie te verbeteren en de vloer uit te vlakken is het sterk aan te bevelen gebruik te maken van de 2^E35 platen van Fermacell (zie bijlage 3-3). Door het toepassen van deze platen wordt zowel de luchtgeluidisolatie als de contactgeluidisolatie sterk verbeterd.

Hengelo, 1 april 2021

Ing. R. Herik





info@paul-koster.nl | www.paul-koster.nl | Sniedershorst 117 | 7531KN Enschede | 06- 24 37 53 99

Paul Koster
 'Ruimte & Beleving'

Toevoegen appartement op bestaand kantoor pand
 Dhr & Mvr. Blankestijn
 Hampshire 19 | 7551 KD Hengelo
 Impressie
 Vooroverleg

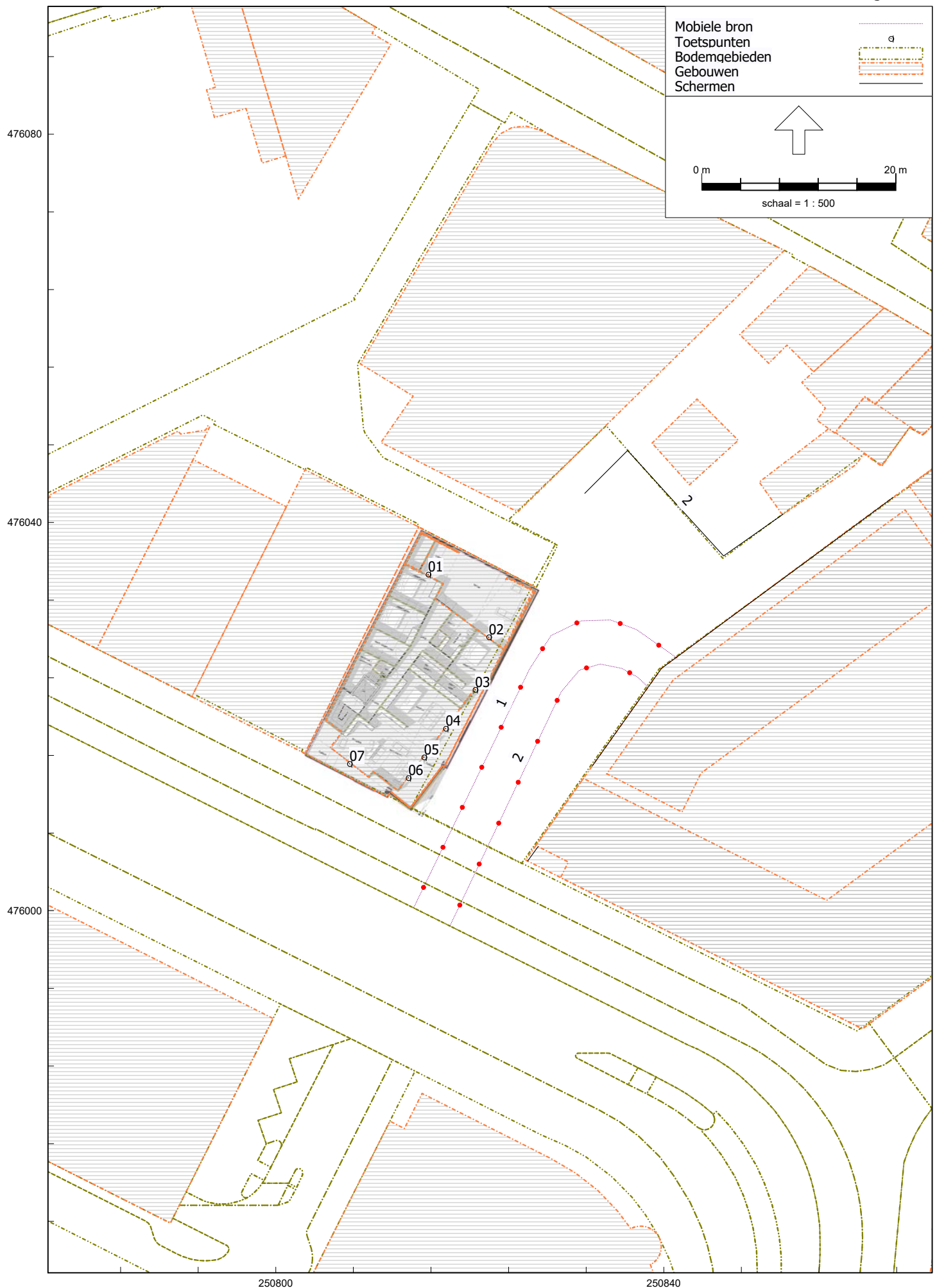
CONCEPT

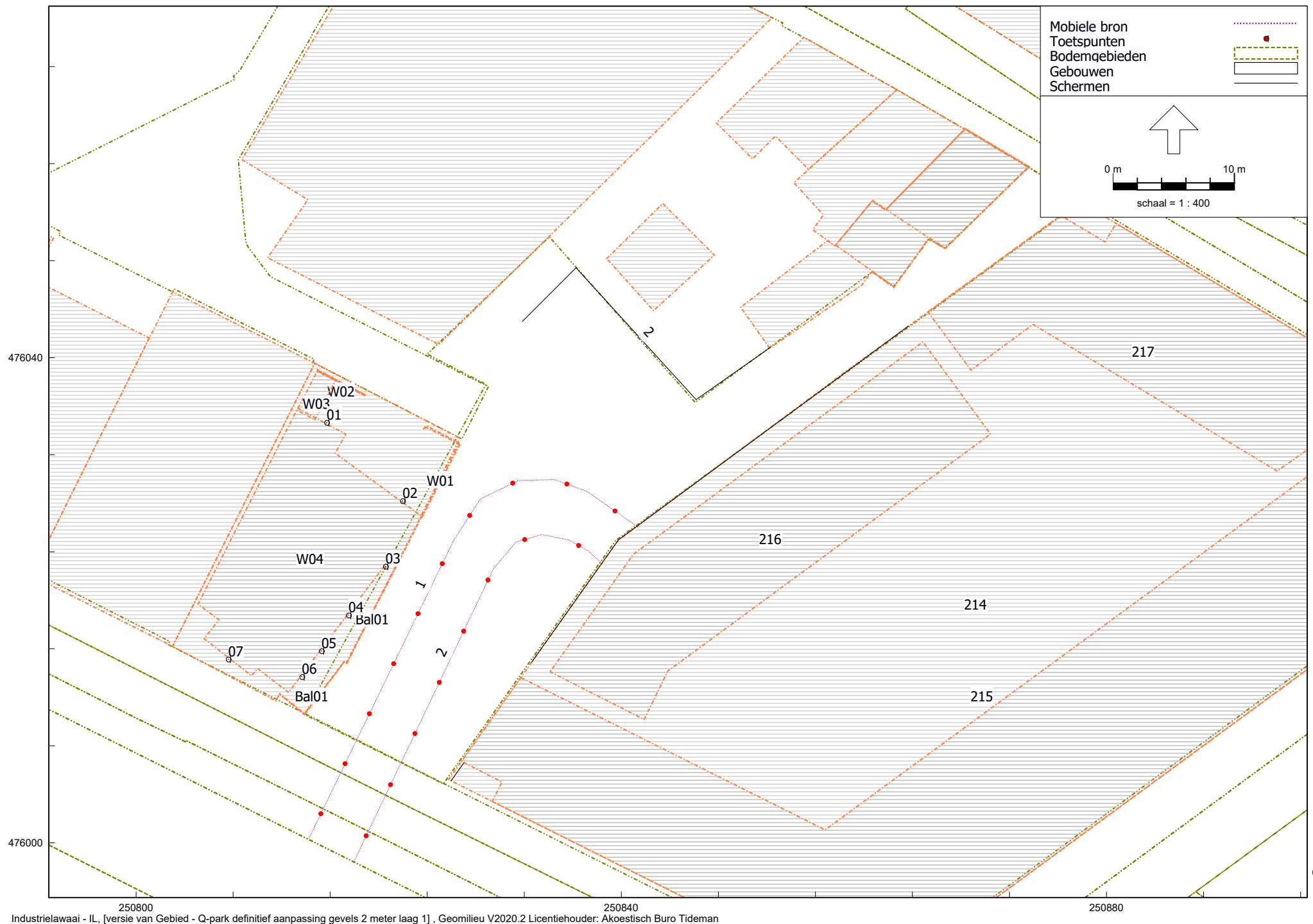
Ontwerper	Datum	Schaal	Wijzigingsdatum
PKR	221020		
Project			Bladnummer
20017-01			02

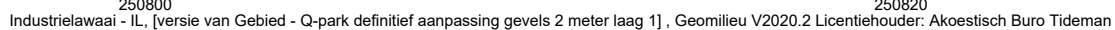
Figuur 2-2

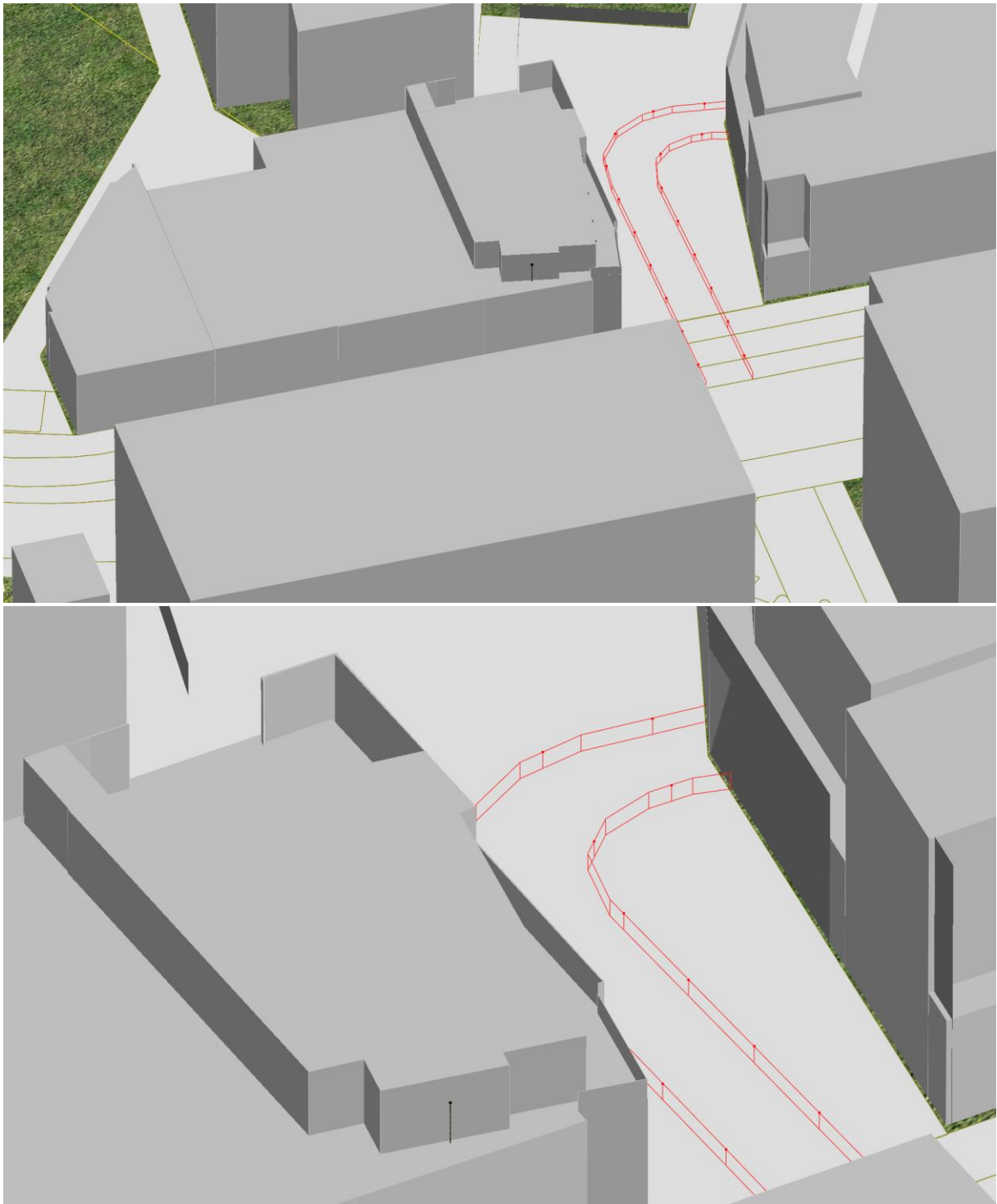


2de verdieping | 1 : 100

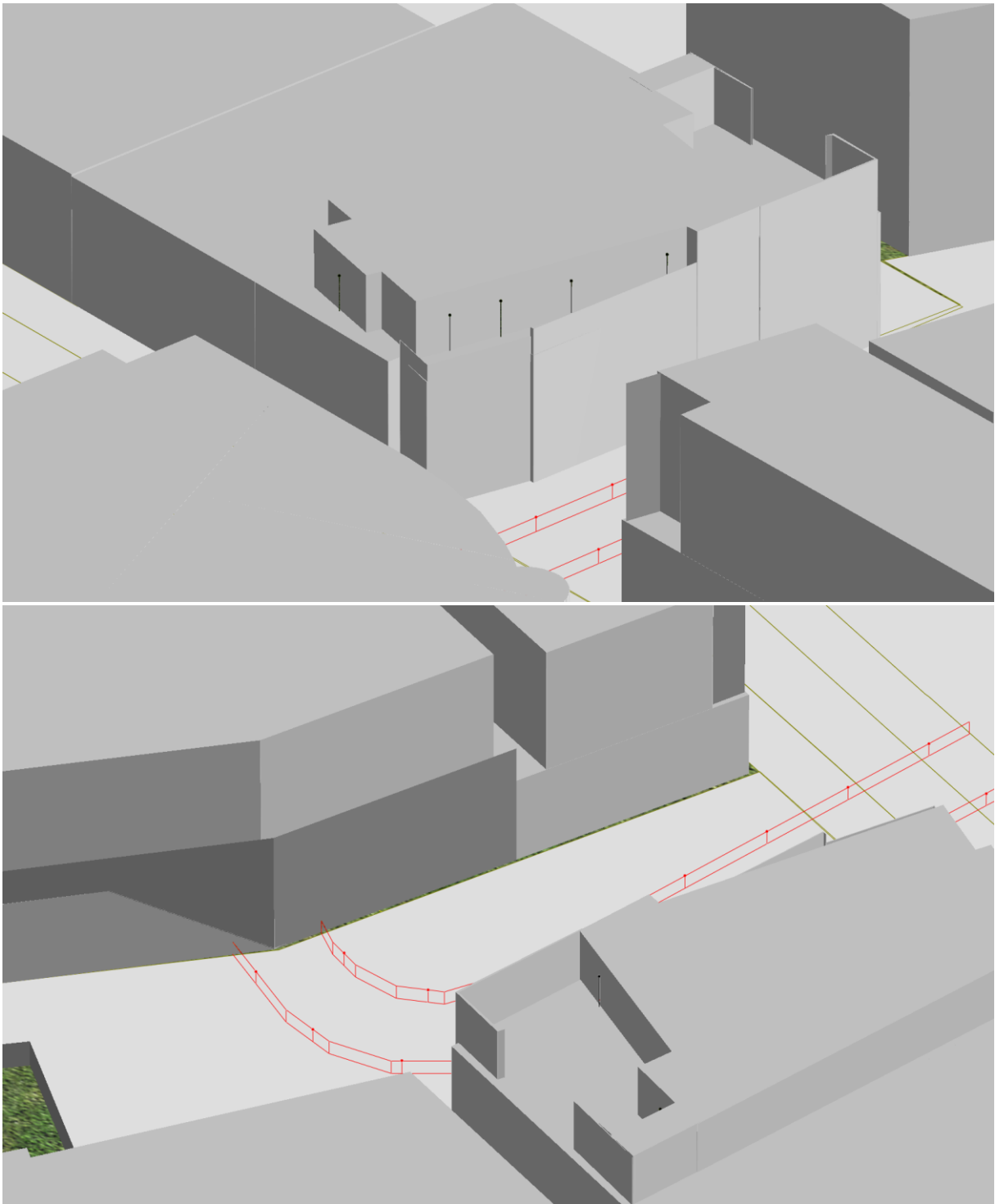








Figuur 5-2



Bijlage 1

Model:	Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1							
Groep:	versie van Gebied - Gebied							
	(hoofdgroep)							
	Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL							
Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	1e kid	NrKids	Naam	Omschr.	Vorm
Q-park	1101	48	11:56, 7 mei 2019	-1119116	10 1	Q-park uit		Polylijn
Q-park	1102	48	11:56, 7 mei 2019	-1119126	8 2	Q-park in		Polylijn

Bijlage 1

Model:	Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1								
Groep:	versie van Gebied - Gebied								
	(hoofdgroep)								
	Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL								
Groep	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n	M-1	M-n	ISO_H
Q-park	250841.36	476026.04	250814.23	476000.34	0.75	0.75	0.00	0.00	0.75
Q-park	250817.97	475998.47	250838.33	476023.10	0.75	0.75	0.00	0.00	0.75

Bijlage 1

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Min.RH	Max.RH	Min.AH	Max.AH	ISO M.	Hdef.	Vormpunten	Lengte
Q-park	0.75	0.75	0.75	0.75	0.00	Relatief	7	45.84
Q-park	0.75	0.75	0.75	0.75	0.00	Relatief	7	37.36

Bijlage 1

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Lengte3D	Min.lengte	Max.lengte	Weging	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)
Q-park	45.84	2.84	27.28	A	1681	281	100	8.91	11.91
Q-park	37.36	1.45	26.69	A	1778	178	56	8.59	13.81

Bijlage 1

Model:	Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1										
	versie van Gebied - Gebied										
Groep:	(hoofdgroep)										
	Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL										
Groep	Cb(N)	Gem.snelheid	Max.afst.	Aant.puntbr	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k
Q-park	19.41	5	5.00	10	0.00	69.00	76.00	78.00	81.00	84.00	84.00
Q-park	21.85	5	5.00	8	0.00	69.00	76.00	78.00	81.00	84.00	84.00

Bijlage 1

Model:	Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1											
	versie van Gebied - Gebied											
Groep:	(hoofdgroep)											
	Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL											
Groep	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
Q-park	78.00	71.00	89.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Q-park	78.00	71.00	89.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Bijlage 1

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
Q-park	0.00	69.00	76.00	78.00	81.00	84.00	84.00	78.00	71.00	89.11
Q-park	0.00	69.00	76.00	78.00	81.00	84.00	84.00	78.00	71.00	89.11

Bijlage 1

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	1e kid	NrKids	Naam	Omschr.	Vorm	X
--	1141	0	13:00, 1 apr 2021	-1119459	1	01	slaapkamer	Punt	250815.72
--	1142	0	13:09, 1 apr 2021	-1119465	1	02	slaapkamer	Punt	250821.97
--	1143	0	13:09, 1 apr 2021	-1119471	1	03	slaapkamer	Punt	250820.57
--	1144	0	13:09, 1 apr 2021	-1119477	1	04	keuken	Punt	250817.53
--	1145	0	13:09, 1 apr 2021	-1119483	1	05	woonkamer	Punt	250815.29
--	1146	0	13:10, 1 apr 2021	-1119489	1	06	woonkamer	Punt	250813.67
--	1147	0	13:10, 1 apr 2021	-1119495	1	07	leesplek	Punt	250807.61

Bijlage 1

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Y	Maailvez	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Hoogtes	Gevel
--	476834.65	0.00	Relatief	8.50	--	--	--	--	--	8.50	Ja
--	476828.19	0.00	Relatief	8.50	--	--	--	--	--	8.50	Ja
--	476822.79	0.00	Relatief	8.50	--	--	--	--	--	8.50	Ja
--	476818.78	0.00	Relatief	8.50	--	--	--	--	--	8.50	Ja
--	476815.83	0.00	Relatief	8.50	--	--	--	--	--	8.50	Ja
--	476813.69	0.00	Relatief	8.50	--	--	--	--	--	8.50	Ja
--	476815.14	0.00	Relatief	8.50	--	--	--	--	--	8.50	Ja

Bijlage 1

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

[illegible]

Bijlage 1

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

[illegible]

Bijlage 1

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

[illegible]

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Akoestisch Buro Tideman

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Akoestisch Buro Tideman

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Akoestisch Buro Tideman

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Akoestisch Buro Tideman

1-4-2021 13:54:30

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Akoestisch Buro Tideman

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Akoestisch Buro Tideman

1-4-2021 13:54:30

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maasveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar
	0164100000016185	8.16	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016186	11.82	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016197	11.94	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016199	9.29	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016211	11.83	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016219	14.18	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016233	11.57	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016303	11.26	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016351	13.04	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016368	9.85	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016410	13.54	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016432	10.74	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016458	11.53	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016494	11.71	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016513	9.75	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016519	11.52	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016521	11.62	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016580	11.51	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016595	11.61	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016609	10.36	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016643	11.07	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016722	10.66	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016839	6.29	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016848	11.84	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016849	10.86	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016872	11.35	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016873	11.33	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016878	10.96	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016888	10.32	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016896	11.03	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016850	7.04	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016851	10.54	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016852	10.68	0.00	Relatief					0	0
	0164100000016857	11.02	0.00	Relatief					0	0
	01641000000161323	12.47	0.00	Relatief					0	0
	01641000000162040	4.50	0.00	Relatief					0	0
	01641000000163494	10.57	0.00	Relatief					0	0
	01641000000163530	7.55	0.00	Relatief					0	0
	016410000001685907	8.00	0.00	Relatief					0	0

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

[illegible]

Bijlage 1

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	Hdef.	Cp	Refl.L 31	Refl.L 63	Refl.L 125	Refl.L 250	Refl.L 500
2	muur	1.50	0.00	Relatief	0 dB	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
		12.00	0.00	Eigen waarde	0 dB	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
		6.85	0.00	Eigen waarde	0 dB	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

Bijlage 1

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl.L 1k	Refl.L 2k	Refl.L 4k	Refl.L 8k	Refl.R 31	Refl.R 63	Refl.R 125	Refl.R 250	Refl.R 500	Refl.R 1k
2	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

Bijlage 1

Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

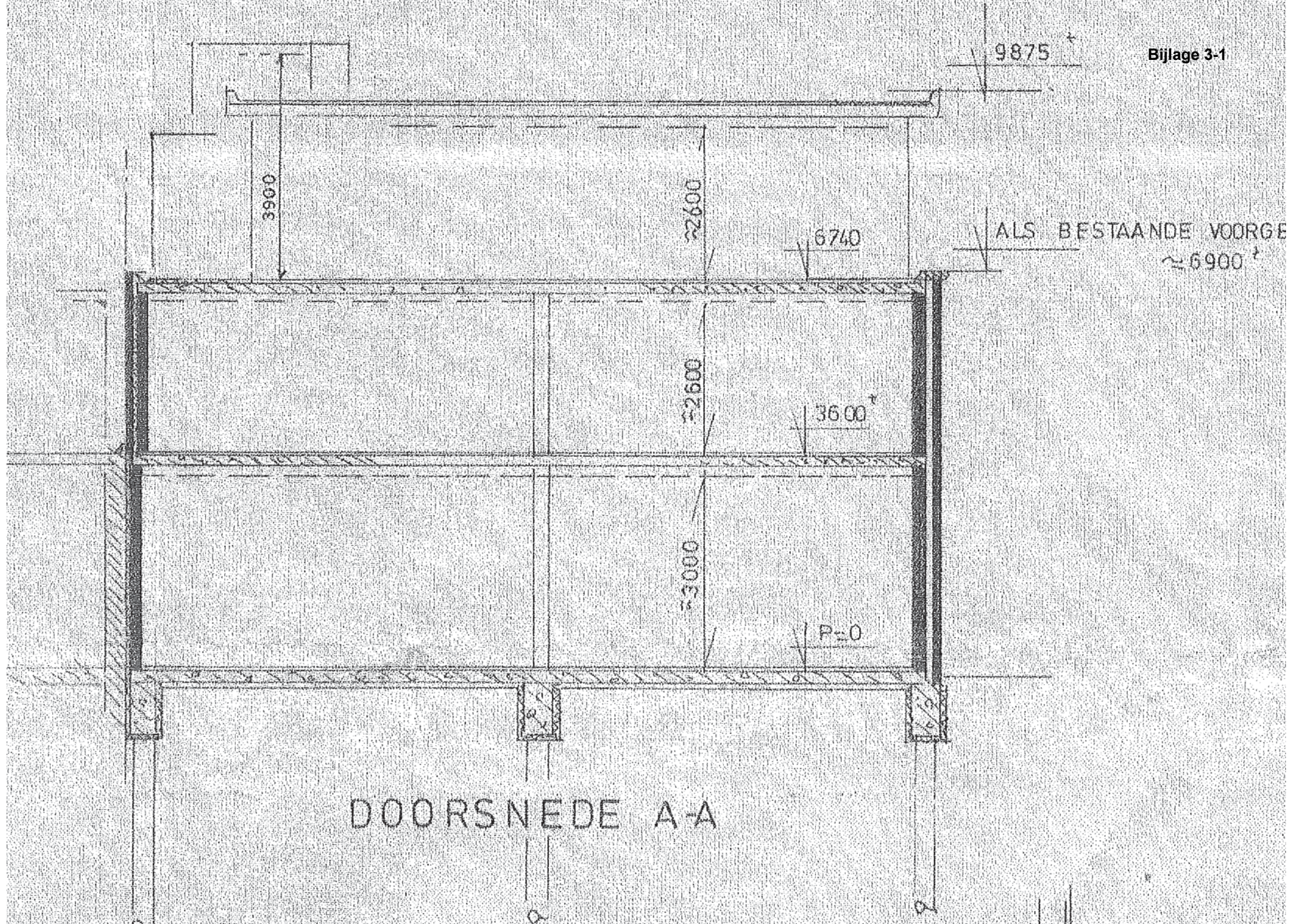
Naam	Ref1.R 2k	Ref1.R 4k	Ref1.R 8k
2	0.80	0.80	0.80
	0.80	0.80	0.80
	0.80	0.80	0.80

Bijlage 2

Rapport: Resultatentabel
Model: Q-park definitief aanpassing gevels 2 meter laag 1
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam								
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
01_A	slaapkamer	250815.72	476034.65	8.50	43.9	40.2	32.5	45.2
02_A	slaapkamer	250821.97	476028.19	8.50	45.4	41.6	34.0	46.6
03_A	slaapkamer	250820.57	476022.79	8.50	57.1	53.0	45.3	58.0
04_A	keuken	250817.53	476018.78	8.50	52.9	48.9	41.2	53.9
05_A	woonkamer	250815.29	476015.83	8.50	52.8	48.9	41.2	53.9
06_A	woonkamer	250813.67	476013.69	8.50	54.3	50.2	42.5	55.2
07_A	leesplek	250807.61	476015.14	8.50	49.7	45.8	38.1	50.8

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



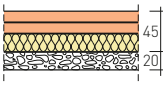
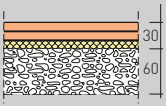
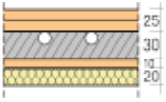
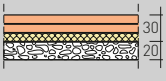
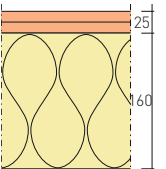
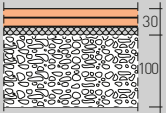
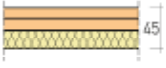
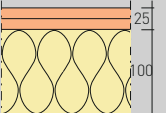


Geluidprestatie zonder
vloerelement

–

Massieve vloer 400 kg/m²

Betonvloeren

Systeemtekening	Opbouw*	Opbouwhoogte	Contactgeluidisolatieverbetering ΔL_w	Toepassingsgebied
		mm	dB	
	2 E 35 [2 x 12,5 mm GV + 20 mm minerale wol] op 20 mm fermacell™ droge egalisatiekorrels	65	31	1
	2 E 32 [2 x 10 mm GV + 10 mm minerale wol] op 60 mm fermacell™ droge egalisatiekorrels	90	31	1
	2 E 22 [2 x 12,5 mm GV] op 30 mm EPS vloerverwarming 10mm fermacell 20mm minerale wol	85	30	1
	2 E 32 [2 x 10 mm GV + 10 mm minerale wol] op 20 mm fermacell™ droge egalisatiekorrels	50	29	1
	2 E 22 [2 x 12,5 mm GV] op 160 mm minerale wol Heralan TPD 160	185	29	1
	2 E 31 [2 x 10 mm GV + 10 mm houtvezel] op 100 mm fermacell™ droge egalisatiekorrels	130	27	1
	2 E 35 [2 x 12,5 mm GV + 20 mm minerale wol]	45	27	1
	2 E 22 [2 x 12,5 mm GV] op 100 mm minerale wol Heralan TPD 100	125	27	1

* Plaatdikte per zijde: GV = fermacell® Gipsvezelplaat (greenline), H₂O = fermacell® Powerpanel H₂O, HD = fermacell® Powerpanel HD en A1 = fermacell® Firepanel A1

Prefab hout - hout

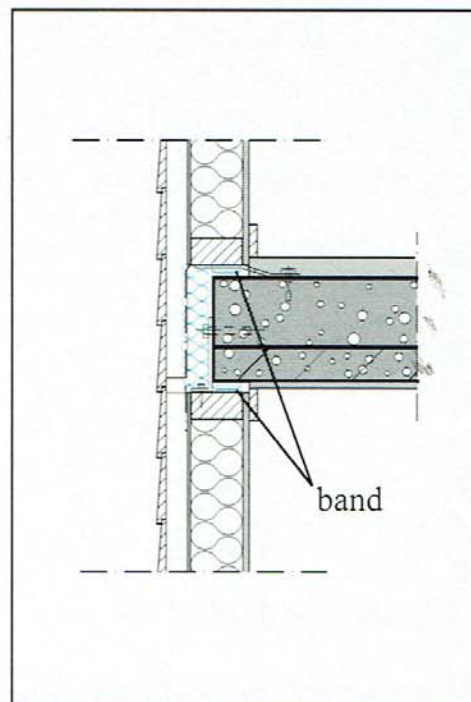
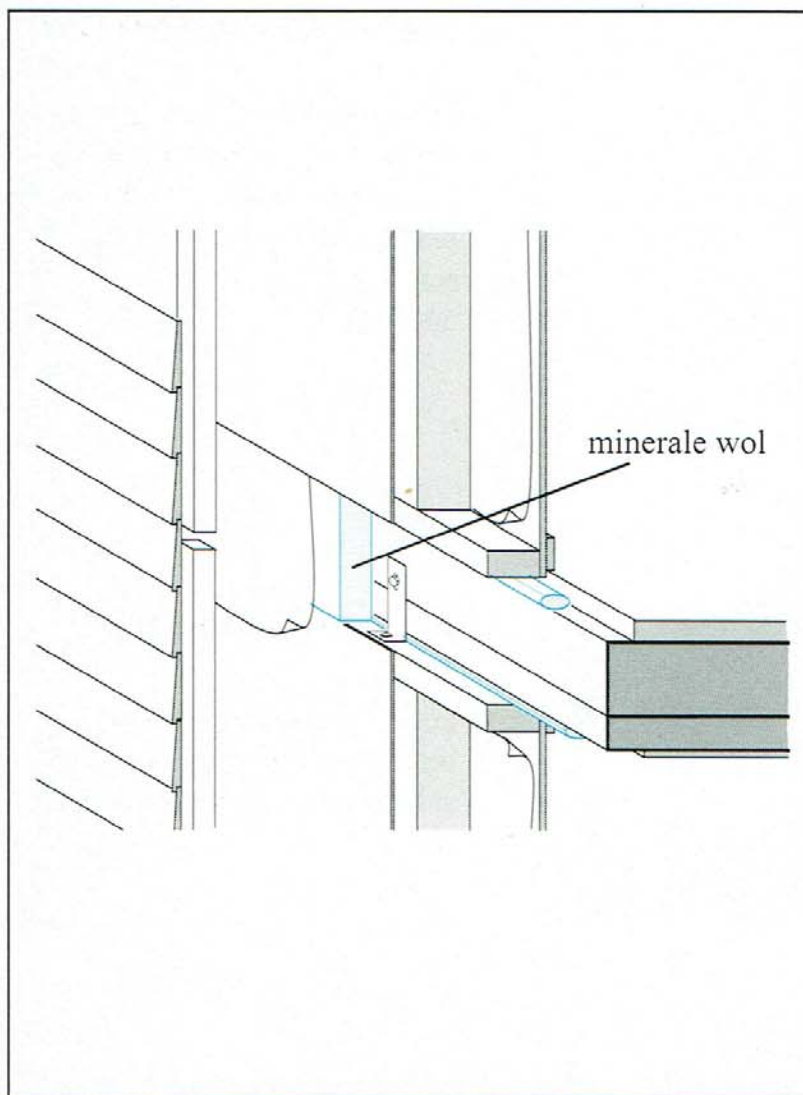
Akoestische kwaliteit

Vloer 200 mm

- $I_{lu;k} = +3 \text{ dB}$
- $I_{co} = 0 \text{ dB}$

Toepassingsgebied

- tussen besloten ruimte en verblijfsgebied

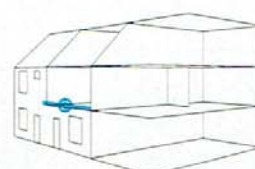


Uitvoeringsvoorwaarden

- binnenspouwblad niet doorkoppelen
- naden afdichten
- massa aansluitende woningscheidende wand tenminste 500 kg/m^2

Aandachtspunten

- geen doorvoeren in vloer
- bij meergezinswoningen geen ankerloze spouwmuren toepassen



Bijlage 2 Watertoets

datum 26-4-2021
dossiercode 20210426-63-26277

Samenvatting watertoets(korte procedure)

In dit document vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens op de website www.dewatertoets.nl. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Voor algemene informatie over de watertoets van Vechtstromen kunt u ook terecht op de website van het waterschap www.vechtstromen.nl Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088- 220 3333. U kunt ook een email sturen naar info@vechtstromen.nl.

Op basis van deze toets volgt de **korte procedure**. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf toepast.

Gegevens aanvrager:

Naam: BJZ

Adres: Twentepoort Oost 16A

Postcode: 7609 RG

Plaats: Almelo

E-mail:

Telefoon: 0546454466

Gegevens gemeente:

Naam: Hengelo

E-mail:

Telefoon: /

Plan gegevens:

Naam plan: Ruimtelijke onderbouwing Marskant 10, Hengelo

Omschrijving van het plan:

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een wooneenheid (appartement) op de 2e verdieping van het pand aan de Marskant 10 te Hengelo.

Plan adresgegevens:

Adres: Marskant 10

Postcode: 7551 BV

Plaats: Hengelo

Kadastraal: /

Ingevoerde plan gegevens:

Geraakte kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **nee**

Het grootste deel van het door u ingetekende plangebied ligt in de gemeente **Hengelo**.

Toets vragen:

- 1) Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? **nee**
- 2) Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? **nee**
- 3) Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast? **nee**
- 4) Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is? **nee**
- 5) Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m²? **nee**
- 6) Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt? **nee**
- 7) Betreft het een algehele herziening van een bestemmingsplan? **nee**
- 8) Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter? **nee**
- 9) Bedraagt het verschil tussen de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 80 centimeter? **nee**
- 10) Wordt op het perceel hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) verzameld in dezelfde rioolbuis? **nee**

Aanvullende vragen:

- 11) Het verharde oppervlak neemt toe met circa **0 m²**.

12) Hemelwater en huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via een:

- Gemengd stelsel
- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt geïnfiltreerd)
- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater)
- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool en verbeterd gescheiden stelsel) **ja**

13) Ligt het plan in een intrekgebied van de waterwinning? **nee**

14) Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig? **nee**

15) Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken? **nee**

16) Vinden er in het plangebied agrarische activiteiten plaats? **nee**

17) Gaat er grondwater onttrokken worden binnen het plangebied (tijdelijk of permanent)? **nee**



Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

www.dewatertoets.nl

Geachte heer/mevrouw BJZ,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan **Ruimtelijke onderbouwing Marskant 10, Hengelo**.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja):
een gemengd stelsel
een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfilteerd.

een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.
hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel. **ja**

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Algemene info:

In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

www.dewatertoets.nl