



Herbestemming & hergebruik



Ruimtelijke onderbouwing
Appartementencomplex Wemenpark, Hengelo





Ruimtelijke onderbouwing

Appartementencomplex Wemenpark, Hengelo

Projectnummer: 2023-0963
17 januari 2025

██████████
Afdelingshoofd Ruimtelijke Ordening en Ecologie
██████████@lycens.nl
M ██████████

██████████
Adviseur Ruimtelijke Ordening
██████████@lycens.nl
M ██████████



Inhoud

1. Inleiding.....	4
2. Projectbeschrijving.....	10
3. Beleid	15
4. Milieu- en omgevingsaspecten.....	28
5. Uitvoerbaarheid	54
6. Conclusie.....	55
Bijlagen	56

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

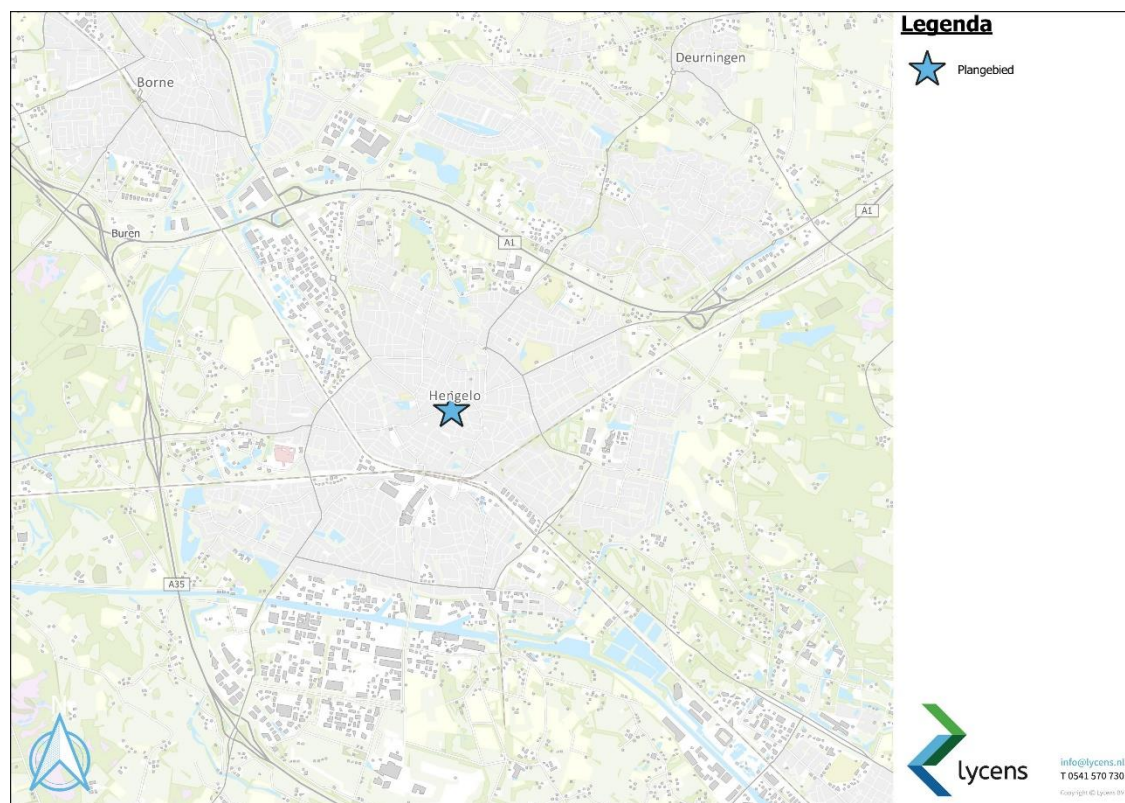
Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van een braakliggend perceel aan de Oldenzaalsestraat ong. (= ongenummerd) te Hengelo een herontwikkeling plaats te laten vinden. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementencomplex en bijbehorende (bouw)werken en voorzieningen. Het initiatief draagt bij aan het voorzien in de woningbehoefte in Hengelo.

Ter plaatse van de gronden in het projectgebied geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan “Centrum 2013” de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke dienstverlening. Wat betreft de bouwregels zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming. Ook geldt er geen bouwvlak ter plaatse van het projectgebied. Een appartementencomplex met een woonfunctie en bijbehorende (bouw)werken en voorzieningen zijn op basis van het geldende planologische regime dus niet toegestaan.

Middels een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is de uitgebreide procedure van toepassing. Deze aanvraag omgevingsvergunning dient o.a. te bestaan uit een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het besluit tot het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het concrete project in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’ en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2. Ligging en begrenzing van de projectlocatie

De projectlocatie ligt aan de Oldenzaalsestraat ong. te Hengelo, is gelegen direct ten oosten van de Badhuistoren en staat kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Hengelo, sectie O en nummers 6017 en 6042. In figuur 1 is de globale ligging van de projectlocatie ten opzichte van de omgeving weergegeven. Figuur 2 geeft de begrenzing van de projectlocatie weer.



Figuur 1. Ligging van de projectlocatie



Figuur 2. Begrenzing van de projectlocatie

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

De projectlocatie is gelegen binnen de volgende vigerende bestemmingsplannen:

- Parapluplan afwijkingsregels;
- Parapluplan standplaatsen;
- Parapluplan Flitsbezorgdiensten;
- Parapluherziening wonen;
- Parapluplan parkeren Hengelo;
- Centrum 2013;
- Kamerbewoning.

Onderstaand wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het projectgebied, met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling, waarna ingeval van strijdigheid dit zal worden toegelicht.

1.3.1. Parapluplan afwijkingsregels (vastgesteld 20-december-2023)

Ter plaatse van het projectgebied geldt het “Parapluplan afwijkingsregels”. Het betreffende parapluplan voorziet in een vervangende/aanvullende regeling ten aanzien van binnenplanse afwijkmogelijkheden voor alle vigerende bestemmingsplannen gelegen binnen het plangebied. Dit bestemmingsplan dient ter vervanging van de beleid(s)regels afwijkmogelijkheden bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo) uit 2017. Het parapluplan heeft niet direct betrekking op de voorgenomen ontwikkeling.

1.3.2. Parapluplan standplaatsen (vastgesteld 29-juni-2023)

Met dit standplaatsenbeleid is sprake van een actueel beleidskader ten aanzien van standplaatsen. In de beleidsregels is beschreven op welke wijze standplaatsvergunningen verdeeld worden. Tevens zijn de beschikbare locaties aangewezen en is de verdelingsprocedure kenbaar gemaakt. Ook zijn er kwaliteitscriteria opgenomen, voor het geval er meer gegadigden zijn voor een bepaalde locatie en/of dag. Gezien de beoogde woonfunctie in het projectgebied is het parapluplan niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.3.3. Parapluplan Flitsbezorgdiensten (vastgesteld 21-juni-2023)

Dit parapluplan bevat een aanvulling op de regels van de geldende bestemmingsplannen dan wel een vervanging van de daarin opgenomen gebruiksregels voor het realiseren van darkstores en/of flitsbezorgdiensten. Gezien het feit dat de gronden ter plaatse van de projectlocatie geen bedrijfs-, detailhandel- of centrumbestemming kennen, en de beoogde situatie uit een woonfunctie bestaat, heeft het parapluplan niet direct betrekking op de voorgenomen ontwikkeling.

1.3.4. Parapluherziening Wonen (03-september-2019)

Strekking van het voorliggende bestemmingsplan is dat de verborgen plancapaciteit in bestaande bestemmingsplannen wordt geschrapt. Met als doel dat het bestaande aantal zelfstandige wooneenheden, maar zeker ook het aantal onzelfstandige wooneenheden en kleine appartementen, in relatie tot de leefbaarheid, niet zonder meer mag toenemen. De parapluherziening heeft niet direct betrekking op de voorgenomen ontwikkeling.

1.3.5. Parapluplan parkeren Hengelo (22-mei-2018)

Dit parapluplan beoogt de gemeentelijke Nota autoparkeren in de meeste geldende bestemmingsplannen van Hengelo in te passen. In hoofdstuk 4.11 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht dat de

voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de meeste recente Nota met betrekking tot parkeernormen van de gemeente Hengelo.

1.3.6. Centrum 2013 (17-december-2014)

In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan “Centrum 2013” opgenomen, ter plaatse van de projectlocatie.



Figuur 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Centrum 2013”

Op basis van dit bestemmingsplan kent de projectlocatie de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming ‘Maatschappelijk’;
- Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie Middel (binnen kom)’;
- Dubbelbestemming ‘Waterstaat – Keur’;
- Gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 1’.

Enkelbestemming ‘Maatschappelijk’

Op basis van het bestemmingsplan “Centrum 2013” geldt ter plaatse van het projectgebied de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van) maatschappelijke dienstverlening met tevens ondergeschikt zaken als tuinen, erven, terreinen, wegen, paden, groen- & speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, etc. Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming. Ook dienen gebouwen binnen een bouwvlak te worden gebouwd.

Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met een woonfunctie en bijbehorende (bouw)werken en voorzieningen. Aangezien het beoogde gebruik geen maatschappelijke dienstverlening betreft, is het voornemen strijdig met de bestemming 'Maatschappelijk'. Ook is het initiatief in strijd met de geldende bouwregels doordat ter plaatse van het beoogde gebouw geen bouwvlak geldt.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Middel (binnen kom)'

Ter plaatse van het gehele projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Middel (binnen kom)'. De gronden waar deze bestemming geldt zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd die niet ten dienste staan van deze bestemming zijn en waarbij graafwerkzaamheden worden verricht dieper dan 40 cm, heiwerkzaamheden worden uitgevoerd of met een oppervlakte groter dan 500 m².

De werkzaamheden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling overschrijden bovengenoemde vrijstellingsgrens. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in strijd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Middel (binnen kom)'. Echter, Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van voorgaande, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

In paragraaf 4.4 zal nader op het aspect 'Erfgoed' in worden gegaan, waarbij wordt gemotiveerd dat wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden.

Dubbelbestemming 'Waterstaat - Keur'

De voor 'Waterstaat – Keur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud van de naastgelegen watergang. Wat betreft de bouwregels zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan welke dienen voor het onderhoud van de naastgelegen watergang. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet voorziet in de realisatie van gebouwen en bouwwerken binnen de betreffende dubbelbestemming, is het voornemen op voorhand niet strijdig.

Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van deze gebiedsaanduiding, wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Wel zijn hier enkele voorwaarden voor van toepassing. Eén van deze voorwaarden betreft dat de maximale bouwhoogte 12 meter mag bedragen.

Strijdigheid

Aangezien het voornemen voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met een hoogte van circa 16 meter, kan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

1.3.7. Kamerbewoning (onherroepelijk 27-augustus-2010)

Middels het bestemmingsplan “Kamerbewoning” wordt bepaald waar wel en waar geen kamerverhuur wenselijk is en onder welke voorwaarden. Het betreffende bestemmingsplan heeft niet direct betrekking op de voorgenomen ontwikkeling.

1.3.8. Conclusie

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijking of wijzigingsbevoegdheid waarmee medewerking zou kunnen worden verleend aan de voorgenomen ontwikkeling. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsvergunning ‘planologisch strijdig gebruik’ op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet Algemene bepalingen (Wabo) vereist.

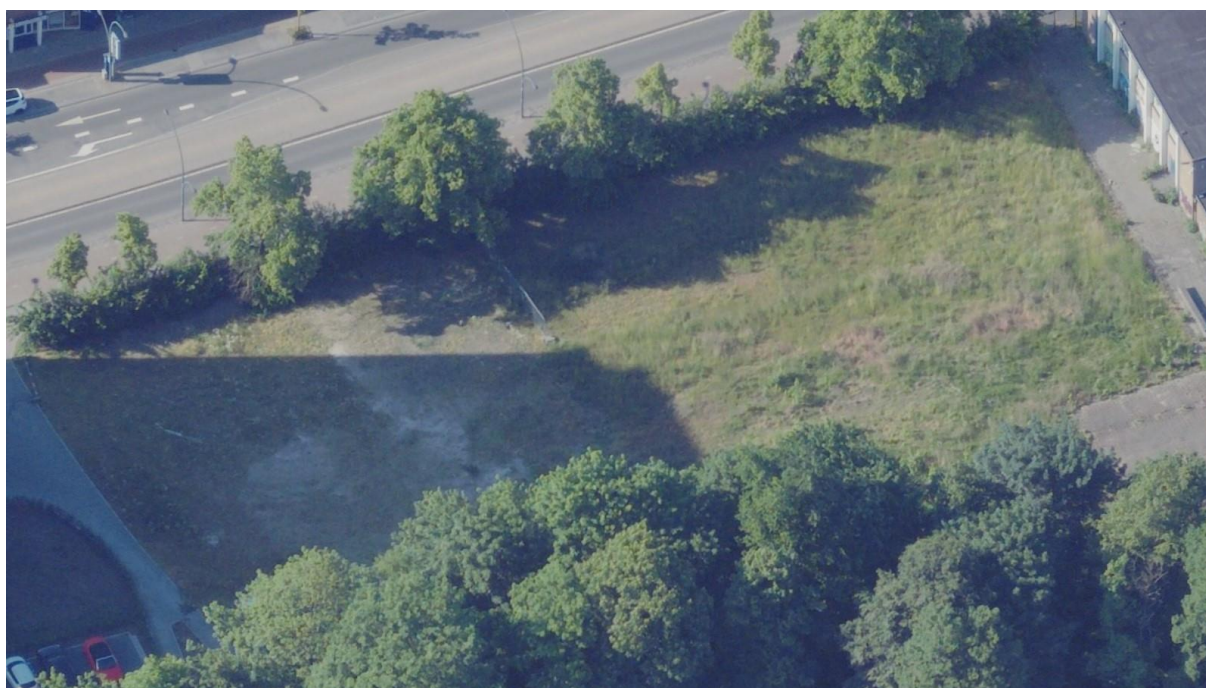
1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande en beoogde situatie. Het geldende beleid komt aan de orde in hoofdstuk 3, waarna in hoofdstuk 4 de milieu- en omgevingsaspecten worden toegelicht. De economische uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 5 behandeld en tot slot wordt de procedure beschreven in hoofdstuk 6.

2. Projectbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het projectgebied ligt nabij het centrum van Hengelo aan de Oldenzaalsestraat ong., direct ten oosten van de Badhuistoren. De ruimtelijk-functionele structuur van de (directe) omgeving kenmerkt zich door wegen & (fiets)paden, verschillende soorten woongebouwen, (kleine) bedrijven, bebouwing ten behoeve van (maatschappelijke) dienstverlening en horeca. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Oldenzaalsestraat, aan de oostzijde door bebouwing met een maatschappelijke bestemming, aan de zuidzijde door een watergang genaamd de Drienerbeek en aan de westzijde door een woontoren. Aan de noordelijke en zuidelijke rand van het projectgebied is groen gelegen in de vorm van bomen en hagen. In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit een grotendeels braakliggend terrein dat is begroeid met onder andere gras en onkruid. Figuur 4 toont een vogelvlucht van de bestaande situatie in het projectgebied.



Figuur 4. Vogelvlucht bestaande situatie

2.2. Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens het braakliggende perceel aan de Oldenzaalsestraat ong. te herontwikkelen. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementencomplex en bijbehorende (bouw)werken en voorzieningen, waaronder een in- en uitrit, parkeerplekken, paden, groen en waterberging. Het ontwerp bestaat uit drie afzonderlijke blokken die geschakeld worden gebouwd, met in totaal 29 appartementen. Tenminste 25% van de appartementen wordt gerealiseerd ten behoeve van sociale huur. Het appartementencomplex heeft een oppervlak van circa 1.005 m², de parkeerplekken, paden en bestrating hebben een oppervlak van circa 1.141 m².

2.2.1. Stedenbouwkundige opzet en inpassing

Initiatiefnemer is voornemens de ruimtelijke kwaliteit op de projectlocatie te versterken. Wat betreft de situering en architectuur van het appartementencomplex is aangesloten bij de bebouwing in de (directe) omgeving. Overeenkomstig de bebouwing aan de overzijde is de voorgevel gericht op de Oldenzaalsestraat en krijgt het appartementencomplex een nokrichting die parallel op de straat staat. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt circa 16 meter ter plaatse van het middelste bouwblok en circa 13 meter ter plaatse van de buitenste bouwblokken, de breedte circa 60 meter en de diepte circa 20 meter. De vormgeving van de voorzijde van het appartementencomplex sluit aan bij de bebouwingskarakteristieken van de nabijgelegen Ariënschool, welke recentelijk herontwikkeld is. Aan de achterzijde van het appartementencomplex komen grote balkons die zijn gericht op het zuiden en welke zorgen voor een moderne uitstraling van het gebouw. Daarnaast wordt voorzien in 38 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het terrein, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm (zie paragraaf 4.11). Het terrein wordt aan de achterzijde van het appartementencomplex middels een verbinding op de Dr. Ariënsstraat ontsloten. Door de beoogde situering van de parkeerplekken en ontsluiting worden deze onttrokken aan het straatbeeld. Tevens zal het projectgebied worden ingepast, onder andere middels de aanleg van groen en wadi's rondom de beoogde bebouwing. Ten behoeve van het voornemen zullen geen bomen worden gerooid. Onderstaand, in figuur 5.1 t/m 5.4, zijn impressies van de beoogde situatie opgenomen. In figuur 6 is een uitsnede van de gevelaanzichten van het appartementencomplex opgenomen (zie Bijlage 1 voor het volledige document) en in figuur 7 een schets van de situering afkomstig uit het waterhuishoudkundig plan (zie Bijlage 4).



Figuur 5.1 Impressie beoogde situatie



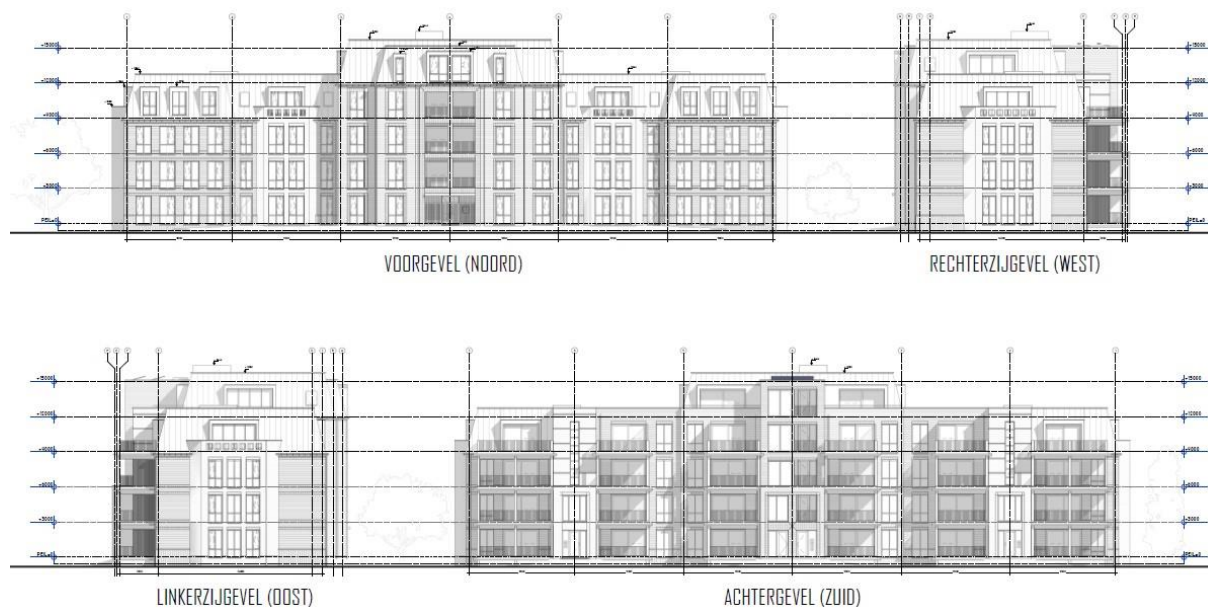
Figuur 5.2 Impressie beoogde situatie



Figuur 5.3 Impressie beoogde situatie



Figuur 5.4 Impressie beoogde situatie



Figuur 6. Uitsnede gevelaanzichten



Figuur 7. Schets situering

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties 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 de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is er sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2. Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken. Deze regels zijn alleen opgenomen voor de gebieden of onderwerpen waar de nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De projectlocatie is niet gelegen binnen een gebied waar bij een ontwikkeling nationale belangen worden geraakt. De Rarro vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken. Deze regels zijn alleen opgenomen voor de gebieden of onderwerpen waar de nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: 'Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nederlands Natuurnetwerk, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied'. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Met de realisatie van voorliggend plan worden geen nationale belangen geraakt. Het planvoornemen is niet strijdig met het Barro.

3.1.4. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van nationale belangen is concreet benoemd. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op geformuleerde nationale belangen zoals in paragraaf 3.1.1 is vastgesteld.

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in 2010 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van toepassing. Hierin wordt een zorgvuldige belangenafweging en goede inpassing van nieuwe stedelijke en/of ruimtelijke initiatieven voorgeschreven. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro). Uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro volgt dat de ladder is ontwikkeld met het oog op een goede ruimtelijke ordening, om ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Uit de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017

(ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat de ladder doorlopen moet worden bij een project van meer dan 11 woningen.

Doorwerking in het onderhavige plan

In voorliggend geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Wel is op basis van bovengenoemde jurisprudentie in voorliggend geval sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit aangezien het voornemen voorziet in de realisatie meer dan 11 woningen. De laddertoets dient derhalve te worden doorlopen. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is het van belang dat de behoefte aan de beoogde woningen wordt aangetoond.

Beschrijving van de behoefte

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten. De gemeenten in Overijssel hebben in het kader van de Regionale Woningbouw Programmering (RWP) met elkaar en de Provincie afspraken gemaakt over het te realiseren woningbouwprogramma. Uitgangspunt is dat gemeenten bouwen voor de eigen behoefte. Met behulp van de Primos-prognose is deze behoefte in beeld gebracht. Vervolgens hebben de gemeenten in beeld gebracht hoeveel woningen er zijn vastgelegd in 'harde plannen' en of deze plannen aansluiten bij de vraag. Wanneer gemeenten plannen willen toevoegen, dan kan dat alleen als er ruimte is in het programma. In paragraaf 3.3.3 wordt toegelicht dat het project in overeenstemming is met de Woonagenda van de gemeente Hengelo, dit aangezien onder andere wordt voorzien in een concrete woningbehoefte. De ontwikkeling past daarmee binnen de afspraken die zijn gemaakt in het RWP. Bovendien is het project zowel qua kwantitatief (aantal woningen) als kwalitatief (doelgroep & typologie) in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid.

Conclusie

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project passend is binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

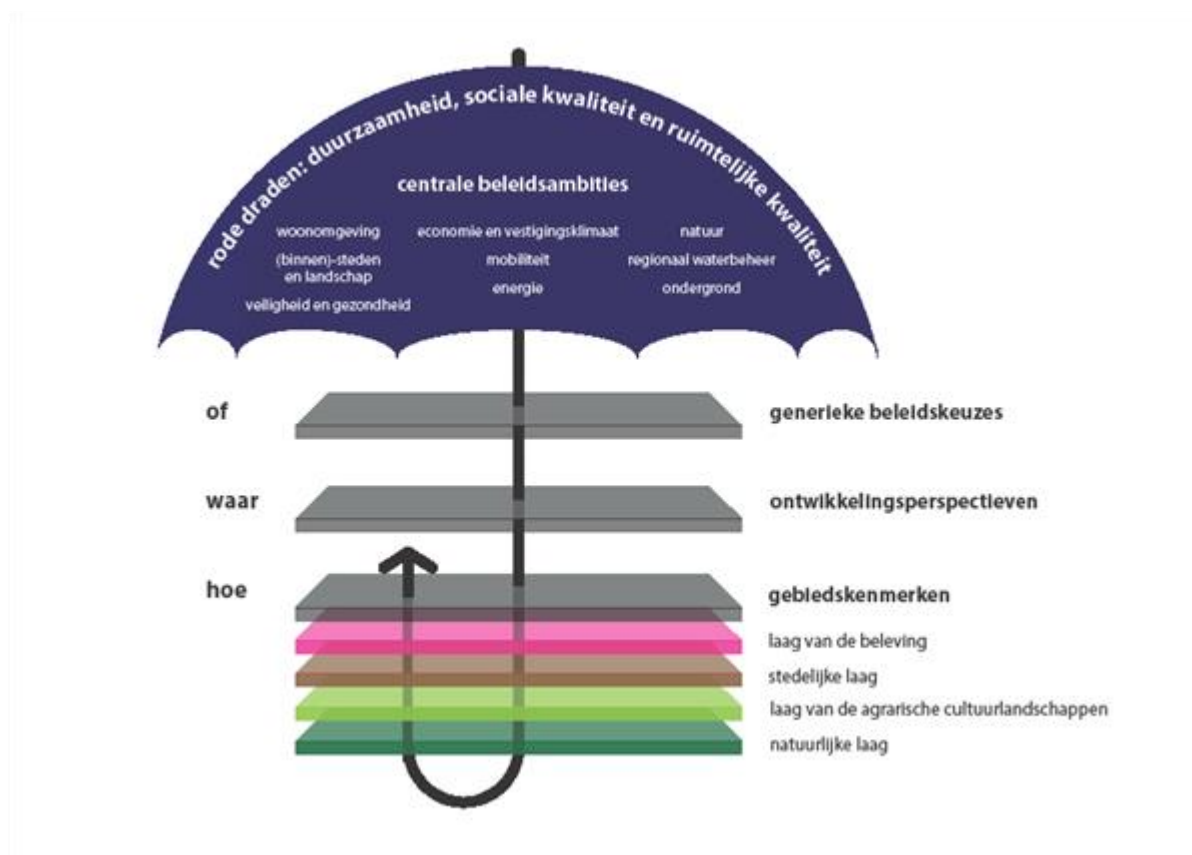
Om de omgevingsvisie tot uitvoering te brengen bevat deze een uitvoeringsmodel. In dat model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend.

3.2.2. Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. 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 ruimtelijke onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in de verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Voorliggend plan is getoetst aan de relevante beleidsregels uit de provinciale verordening, hetgeen in navolgende subparagraaf wordt beschreven.

3.2.3. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In navolgende afbeelding wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 8. Visualisatie Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht, vervolgens wordt het plan getoetst aan de betreffende niveaus uit het uitvoeringsmodel.

Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken (hoe)

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

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

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes (of)

Bij de afwegingen op het eerste niveau 'Of – generieke beleidskeuzes' is artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Navolgend wordt aan dit artikel getoetst.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie (lid 1)

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

Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling van een braakliggend perceel binnen bestaand stedelijk gebied ten behoeve van een woonfunctie. In paragraaf 3.3.2 wordt toegelicht dat het initiatief zowel kwantitatief (aantal woningen) als kwalitatief (doelgroep & typologie) voorziet in een concrete woningbehoefte in de Gemeente Hengelo. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

Lid 1: in de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Lid 2: in het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3: in het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Lid 5: in het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5

Onderhavige paragraaf past het Uitvoeringsmodel dat in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd toe. Hierbij wordt invulling gegeven aan de OF- WAAR- en HOE-benadering en de bijbehorende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken behorende bij de vier-lagenbenadering zoals in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

In paragraaf 3.3.2 wordt toegelicht dat het initiatief zowel kwantitatief (aantal woningen) als kwalitatief (doelgroep & typologie) voorziet in een concrete woningbehoefte in de Gemeente Hengelo. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de generieke beleidskeuzes (of) geen belemmering vormen voor het beoogde initiatief.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang. In figuur 9 is een uitsnede van de ontwikkelperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 9. Ontwikkelingsperspectief projectgebied

De projectlocatie behoort binnen de Omgevingsvisie Overijssel tot het ontwikkelingsperspectief: 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie

(door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een passende invulling voor het braakliggende en in verval geraakte perceel. Middels de stedenbouwkundige opzet en inpassing, zoals omschreven in paragraaf 2.2, wordt bijgedragen aan een vitaal en aantrekkelijk woonmilieu. Daarnaast wordt in paragraaf 4.3 verantwoord hoe het aspect 'Water' wordt geborgd in het project. Ook wordt de beoogde bebouwing niet aangesloten op het gasnetwerk, hetgeen bijdraagt aan de energietransitie. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan het ontwikkelingsperspectief.

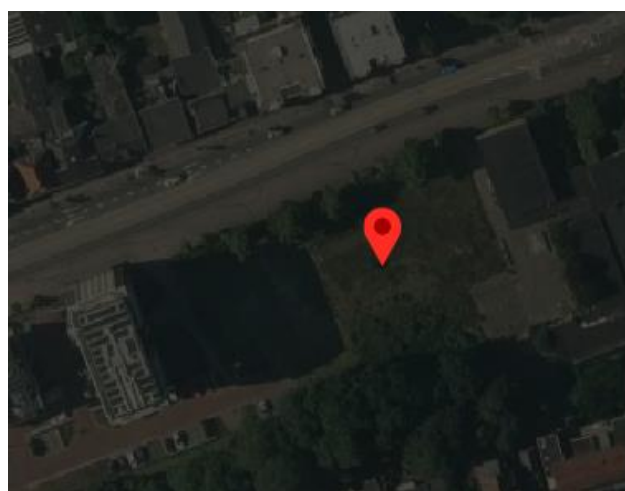
3.2.3.3 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke-inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Laag van beleving.

In dit geval worden de 'natuurlijke laag', 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' en 'laag van beleving' buiten beschouwing gelaten. Het projectgebied kent op basis van deze lagen geen relevante gebiedskenmerken of andere bijzondere eigenschappen.



Figuur 10. Gebiedskenmerken stedelijke laag

Kaart 6: Gebiedskenmerken Stedelijke laag (Hoe)

Historische centra, binnensteden
Thema: stedelijk gebied
Gebiedsbegrenzing: indicatief



[Verwijzing 1](#)
[Verwijzing 2](#)
[Verwijzing 3](#)

In de stedelijke laag is het projectgebied aangewezen als 'Historische centra, binnensteden'. De historische centra, binnensteden vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakters verschillen op korte afstand. De ontwikkelingen in historische centra en binnensteden staan in het

teken van een hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding. De ambitie is om vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld te creëren. Het eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt.

Doorwerking in het onderhavige project

Zoals omschreven in paragraaf 2.2 draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit en wordt aangesloten bij de bebouwingskarakteristieken van de (directe) omgeving. Het project voorziet in verdichting en inbreiding. Kijkend naar de omliggende bebouwing draagt het project bij aan gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

Conclusie

Het planvoornemen is niet strijdig met het provinciale beleid en past binnen de van toepassing zijnde perspectieven van het uitvoeringsmodel.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Hengelo 2030

Algemeen

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.

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex op een braakliggend perceel. Zoals omschreven in paragraaf 2.2 draagt het initiatief middels de stedenbouwkundige opzet en inpassing bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Het initiatief voorziet in inbreiding en tevens wordt voorzien in de aanleg van groen en paden rondom de beoogde bebouwing. Het project is derhalve in overeenstemming met het beleid uit de Structuurvisie en draagt tevens bij aan kernopgave 5.

Conclusie

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Structuurvisie 2030'.

3.3.2. Omgevingsvisie Het Hart van Hengelo

Algemeen

De omgevingsvisie is een van de belangrijke beleidsinstrumenten voor de gemeente Hengelo onder de Omgevingswet. Gemeenten leggen voor hun hele grondgebied de lange termijnvisie vast voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Zo heeft Hengelo haar doelen vastgesteld op 23-11-2023 in de Omgevingsvisie Het Hart van Hengelo. De Omgevingsvisie bevat de doelen voor ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Het projectgebied is gelegen in het gebied "stedelijk woonmilieu". Daarnaast ligt direct ten zuiden van het projectgebied een watergang welke is aangemerkt als "zoveel mogelijk zichtbare beken" en is de Oldenzaalsestraat aangemerkt als groene centrumring. Het doel van dit gebied is om aantrekkelijke en ontspannende woonmilieus in de luwte van de stad met alle voorzieningen om de hoek.



Figuur 11. Uitsnede Omgevingsvisie

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

Middels de stedenbouwkundige opzet en inpassing, zoals omschreven in paragraaf 2.2, draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit en voorziet het project in een aantrekkelijk en ontspannend woonmilieu. Dit onder ander middels de beoogde situering, architectuur en de aanleg van groen & paden.

Conclusie

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de 'Omgevingsvisie Het Hart van Hengelo'.

3.3.3. Woonagenda 2021-2030 & Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven 2023

Algemeen

In de Woonagenda van de gemeente Hengelo is opgenomen om de komende tien jaar 3.000-4.500 woningen bij te bouwen. Deze woningen zijn nodig vanwege een huidig woningtekort, een autonome bevolkingsgroei, een positief migratiesaldo en als gevolg van verdunning van huishoudens. Naast het zorgen voor een goede doorstroming en het bouwen van de juiste woningen, zijn er om de ambities waar te maken bovenop deze aantal uit de Woonagenda ook extra woningen nodig voor de groei van stad.

Onderdeel van de Woonagenda is ruimte voor nieuwe plannen, bijvoorbeeld op de locaties die al langere tijd braak liggen. Deze plannen zijn complementair aan de plannen voor de binnenstad en het Hart van Zuid. Voor dit soort projecten, die niet tot de prioritaire locaties behoren, hanteert de gemeente Hengelo het 'Kwaliteitskader voor nieuwe initiatieven 2023'. In dit beleidsstuk wordt gesteld dat de gemeente Hengelo welwillend staat tegenover het toevoegen van goede plannen aan het woningbouwprogramma, wel dient te worden voldaan aan enkele uitgangspunten. Uitgangspunten zijn onder andere dat inbreiding voor uitbreiding van de bebouwde omgeving gaat, niet bouwen in het groen, niet bouwen op achtererven/binnenterreinen en de plannen moeten aantoonbaar aansluiten op de (actuele) woningbehoefte. Daarnaast moet een woningbouwplan bijdragen aan een goede verscheidenheid aan woonmilieus, woningtypes en prijsklassen voor

de stad als geheel. De gemeente Hengelo voorziet voor deze gebieden buiten de geprioriteerde locaties een opgave voor het realiseren van 1.300 woningen. Daarnaast staat in de Woonagenda beschreven dat van alle nieuw te bouwen woningen minimaal 25% moet bestaan uit sociale huurwoningen.

Toetsing van het initiatief aan de Woonagenda & het Kwaliteitskader

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 29 appartementen op een perceel dat al lange tijd braak ligt. Tevens is de ontwikkeling niet beoogd ter plaatse van gronden met een groenbestemming en betreft het projectgebied geen achtererf en/of binnenterrein. Bovendien, zoals omschreven in paragraaf 2.2, draagt het initiatief bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage aan de opgave van 1.300 woningen buiten de geprioriteerde locaties. Conform de Woonagenda is tenminste 25% van de te realiseren appartementen bedoeld voor sociale huur, hiermee draagt het project tevens bij aan een verscheidenheid aan woonmilieus, woningtypes en prijsklassen.

Conclusie

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Woonagenda 2021-2030' en het 'Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven 2023'.

3.3.4. Programma Water en Riolering 2023-2027

Algemeen

Het Programma Water en Riolering 2023-2027 (PWR) is in oktober 2023 door de gemeenteraad van Hengelo vastgesteld.

Toetsing van het initiatief aan het PWR

Voor de relevante inhoud van het PWR en de toetsing van het initiatief hieraan wordt verwezen naar paragraaf 4.3 'Water'.

Conclusie

Op basis van hetgeen opgenomen in paragraaf 4.3 wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het Programma Water en Riolering 2023-2027.

3.3.5. Erfgoedverordening 2018

Algemeen

Op 13 februari 2018 heeft de gemeenteraad de 'Erfgoedverordening 2018' vastgesteld. Met de Erfgoedverordening 2018 kan de gemeente gemeentelijke (archeologische) monumenten, beschermde gezichten en gebieden aanwijzen. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan de gemeenteraad bij verordening regels stellen aan onderzoek in het kader van het doen van opgravingen, of vaststellen in welke gevallen afgezien wordt van nader archeologisch onderzoek of het opleggen van de verplichting daartoe.

Indien de verordening betrekking heeft op een gebied waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld blijft die verordening van kracht voor zover zij niet in strijd is met dat bestemmingsplan. De verordening ontslaat de gemeente niet van de plicht om archeologie en bij wijziging Bro (Besluit Ruimtelijke Ordening) alle cultuurhistorische waarden integraal te betrekken bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, alsmede een partiële herziening. Gemeenten hebben daarnaast ook de mogelijkheid met een paraplubestemmingsplan aanvullende regelingen inzake de gemeentelijke culturele erfgoedwaarden te treffen op bestaande bestemmingsplannen.

Toetsing van het initiatief aan de Erfgoedverordening

Voor de toetsing omtrent het aspect 'Erfgoed' wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Conclusie

Op basis van hetgeen opgenomen in paragraaf 4.4 wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de Erfgoedverordening.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

4.2. Bodem

4.2.1. Algemeen

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade te verwachten is voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.2.2. Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonfunctie, dit op gronden met een maatschappelijke bestemming. Om aan te tonen dat de bodem ter plaatse projectgebied geschikt is voor het beoogde gebruik, is door Kruse Milieu BV op 31 oktober 2023 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 opgesteld. Hieronder wordt de conclusie van het rapport beknopt toegelicht, voor het volledige rapport wordt verwezen naar Bijlage 2.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de nieuwbouwplannen, dit aangezien de vastgestelde verontreiniging in het projectgebied geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik (wonen).

4.2.3. Conclusie

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavig project.

4.3. Water

4.3.1. Beleidskader

4.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 geldt als een Nationaal Waterplan én een Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (Bprw), conform de Waterwet. De Waterwet en het onderliggende Waterbesluit beschrijven de kaders voor het waterbeleid en -beheer. Ook zijn hierin een aantal verplichte elementen van het NWP en eisen voor het totstandkomingsproces opgenomen.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De 3 hoofdambities voor het waterbeleid worden in het NWP uitgewerkt voor verschillende thema's – klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwaterverdeling en droogte, waterkwaliteit, grondwater, scheepvaart – en voor de bijbehorende beheer- en uitvoeringstaken van Rijkswaterstaat.

Onder de Omgevingswet is het NWP een verplicht programma waarin het nationale waterbeleid is opgenomen en waarin ook het beheerplan voor de rijkswateren wordt geïntegreerd. Daarnaast worden de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het actieplan van de Europese Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM) als verplicht programma aangewezen. Dit NWP is in de geest van de nieuwe Omgevingswet opgesteld. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, valt het NWP, op grond van het overgangsrecht bij de Omgevingswet, formeel van rechtswege uiteen in de verschillende hiervoor genoemde verplichte programma's.

4.3.1.2 Provinciaal beleid

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

4.3.1.3 Waterschap Vechtstromen

Zie Bijlage 3 voor de uitgangspunten van het waterschap Vechtstromen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.1.3 Programma Water en Riolering 2023-2027

In oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Hengelo het Programma Water en Riolering (PWR) vastgesteld. Het PWR is een beleidsplan/uitvoeringsplan dat op hoofdlijnen de invulling weergeeft van de gemeentelijke watertaken. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende zorgplichten:

- Het stedelijk **afvalwater** inzamelen en transporteren naar een RWZI of overnamepunt
- Het overtollig **hemelwater** inzamelen en lokaal verwerken of afvoeren naar een geschikte locatie
- Beperken van de nadelige gevolgen van **grondwater**

Afvalwater

Het belangrijkste doel van de afvalwaterzorg is het waarborgen van de volksgezondheid. Voor de afvalwaterzorgplicht hanteert de gemeente onderstaande doelen:

- Doelmatige inzameling en transport van stedelijk afvalwater
- Voorkomen van ongewenste emissies/gezondheidsrisico's en beperken overlast voor de omgeving

Perceeleigenaren moeten zelf zorgen voor de riolering op eigen terrein. Vuil en schoon water moeten gescheiden blijven. Afvalwater moet op de juiste manier worden aangeboden op de perceelsgrens.

Hemelwater

Bij alle ontwikkelingen en bedrijfspercelen (in- en uitbreidingen) moet de ontwikkelaar zorgen voor berging, zodat water vertraagd wordt afgevoerd. Voorwaarden voor het inzamelen en verwerken door gemeente is dat het hemelwater op de juiste wijze wordt aangeboden op de grens van het perceel met de openbare weg. Bij nieuwe woningen en bedrijfspercelen (in- en uitbreidingen) moet het hemelwater geleidelijk worden afgevoerd door het water eerst te bergen. Bij uitbreidingen is de bergingseis 80mm/m² voor het verhard oppervlak in de nieuwe situatie (verhard oppervlak in de nieuwe situatie, onafhankelijk van de oude situatie). De bergingsopgave moet worden voldaan binnen het plangebied. Van deze 80 mm moet 55 mm in een voorziening (zoals bijvoorbeeld wadi's of infiltratiekratten) worden voldaan. De overige 25 mm mag gezocht worden binnen het plangebied op straat en het openbaar groen. Indien dit niet haalbaar is, dan is aanvullende berging op eigen terrein nodig. Per ontwikkeling dient de ontwikkelaar met gemeente en waterschap af te stemmen hoe invulling te geven aan de waterbergingsopgave. Met deze bergingseis volgt de gemeente het beleid van Waterschap Vechtstromen.

Grondwater

De perceeleigenaar is wettelijk gezien zelf verantwoordelijk voor het oplossen van eventuele nadelige gevolgen op eigen perceel met betrekking tot grondwaterproblemen. De gemeente wijst perceel- en gebouweigenaar op hun eigen verantwoordelijkheid voor het hebben van voldoende ontwatering op eigen terrein en het hebben van een waterdichte kelder. Als gemeente worden alleen maatregelen getroffen indien sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand en indien het treffen van maatregelen doelmatig is. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt uitgegaan van de natuurlijke grondwatersituatie, door de bouw daarop af te stemmen en/of het maaiveld op te hogen in combinatie met grondwaterverbetering. Door de aanwezigheid van slecht doorlatende leemgronden is in Hengelo vaak, aanvullend, ook nog drainage nodig.

Ook lage grondwaterstand komen voor en gaan in de toekomst meer voorkomen. Om droogteschade aan groen te beperken zet de gemeente in op het aanvullen van de grondwaterstand door meer regenwater te infiltreren. Dat doet de gemeente door:

- Verhard oppervlak te vervangen door groen
- Het realiseren van ondergrondse waterbergingen en wadi's

Indien werkzaamheden/maatregelen gaan leiden tot structureel te hoge grondwaterstanden, zijn compenserende maatregelen nodig, zoals bijvoorbeeld de aanleg van drainage.

Oppervlaktewater

Hoewel oppervlaktewater niet tot de gemeentelijke zorgplichten behoort, kunnen het oppervlaktewatersysteem en het rioolstelsel niet langer worden beschouwd als twee gescheiden systemen. Het oppervlakte water is primair in het beheer van waterschap Vechtstromen. Samen met waterschap

Vechtstromen geeft de gemeente Hengelo invulling aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater en de doelen van Kaderrichtlijn Water, om zo te komen tot een gezond oppervlaktewatersysteem. Een van de ambities van de gemeente is beekherstel (o.a. Drienerbeek) ten behoeve van het vergroten van de algehele waterberging (cofinancier van project waterschap Vechtstromen).

4.3.2. Onderzoek

4.3.2.1 Digitale watertoets

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

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

In het kader van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de watertoets is de 'normale procedure' van toepassing. Dit betekent dat het project (mogelijk) waterbelangen raakt. Derhalve heeft vooroverleg plaatsgevonden met zowel het waterschap Vechtstromen als de gemeente Hengelo. Bij het vooroverleg gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Daarbij is door het waterschap en de gemeente getoetst aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd.

De toetsing aan de gezamenlijke uitgangspunten van het Waterschap en de gemeente is verwerkt in onderstaande waterparagraaf. Voor de uitgangspuntennotitie van het Waterschap Vechtstromen wordt verwezen naar Bijlage 3.

4.3.3. Waterparagraaf

Op grond van artikel 12 uit het besluit op de ruimtelijke ordening worden ruimtelijke plannen voorzien van een waterparagraaf. Onderstaand wordt toegelicht hoe in de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan het relevante beleid van zowel gemeente als waterschap met betrekking tot water.

Algemeen

- Bij het stedenbouwkundig/waterhuishoudkundig plan is notie genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.
- Voor het project is in overleg met zowel gemeente als waterschap gekomen tot een waterhuishoudkundig plan (Bijlage 4).

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt gescheiden aangeleverd op de perceelsgrens
- Afvalwater wordt middels het bestaande gescheiden stelsel afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater

- De afvoerpijk uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door aanleg van halfverharding en berging van hemelwater in wadi's en infiltratiekratten met een gedoseerde afvoer.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water of grondwatersysteem.
- Voor het waterhuishoudkundig plan waarin de uitgangspunten van het waterschap en de gemeente met betrekking tot o.a. waterberging zijn opgenomen wordt verwezen naar Bijlage 4. Het plan voorziet in een waterberging van 80 mm per m² verhard oppervlak.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water. Lage grondwaterstanden worden zo veel als mogelijk voorkomen door de aanleg van wadi's en infiltratiekratten.
- Met de bouw wordt afgestemd op de natuurlijke grondwatersituatie.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavel zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- Vochtverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend. Hier is in het waterhuishoudkundig plan (zie Bijlage 4) dan ook rekening mee gehouden. Zo zijn de infiltratiekratten gesitueerd met enige afstand van de beek en het omliggende groen en wordt wat betreft de aansluiting van de overloop van de infiltratievoorziening(en) aangesloten op de uitlegger van het waterschap op de Drienerbeek.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren. Aan de achterzijde van het appartementencomplex worden paden aangelegd. Door de situering van deze paden is de Drienerbeek, welke op korte termijn wordt herontwikkeld, goed beleefbaar en te beheren.

4.3.4. Conclusie

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'Water' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Erfgoed

4.4.1. Archeologie

4.4.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die op de projectlocatie aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Als blijkt dat op de projectlocatie behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

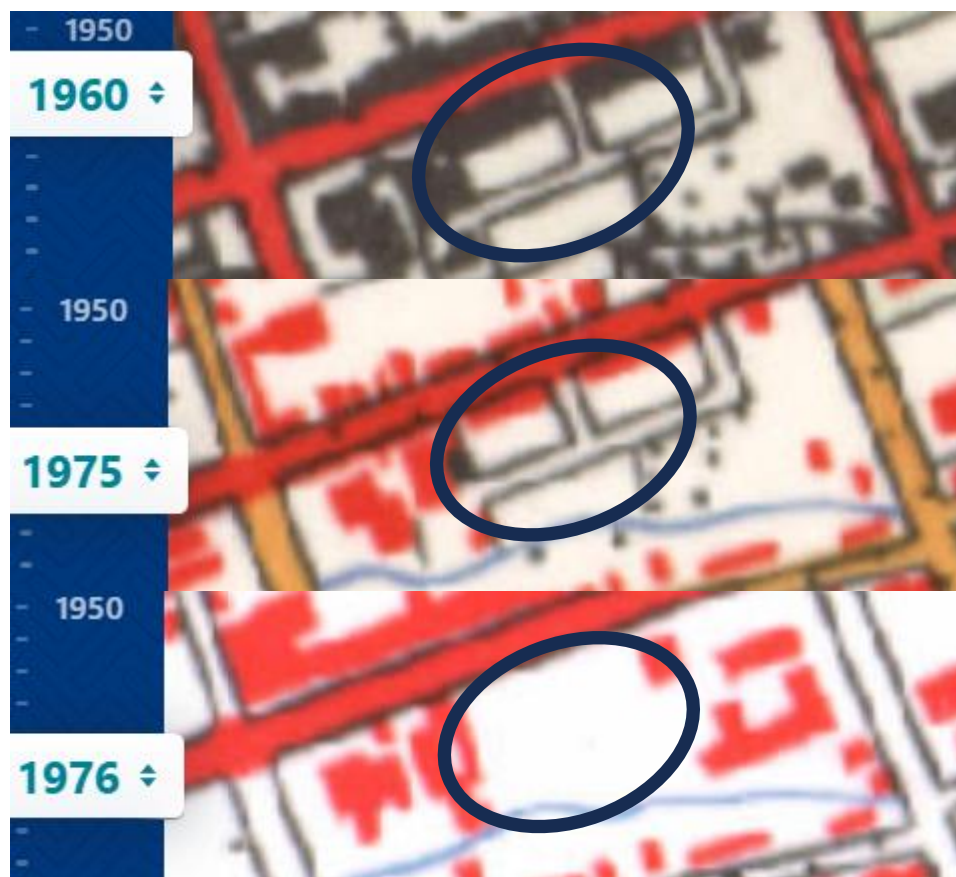
4.4.1.2 Onderzoek

Op basis van de Erfgoedverordening en het bestemmingsplan “Centrum 2013” geldt ter plaatse van de projectlocatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie Middel (binnen kom)’. Conform het geldende archeologiebeleid (zie paragrafen 1.3.6 & 3.3.5), gelden onderzoeksverplichtingen voor zones met een middelhoge archeologische verwachting. Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning of bestemmingsplanprocedure kan derhalve archeologisch onderzoek gevraagd worden indien de te verwachten bodemingrepen boven de vrijstellingsgrenzen liggen. Het is wel mogelijk om van de onderzoeksverplichting af te wijken, dit onder andere als aan de hand van historische gegevens de verwachtingswaarde bijgesteld kan worden.

Het archeologische verwachtingsbeeld in het projectgebied is sterk bepaald door de geomorfologische situatie, waarin de Drienerbeek van oost naar west loopt door een vlakte van dekzandwelingen. Het betreft een relatief vlak gebied tussen de hogere dekzandruggen en lage gebieden waar vooral kleinere en wat lagere dekzandhoogtes aanwezig waren. Dergelijke gebieden kennen niet de lange bewonings- en gebruikscontinuïteit van de hogere en grotere dekzandruggen maar werden in tijden van grotere bevolkingsdruk benut.

In de geomorfologie komt een mogelijk aanwezig beekdal van de Drienerbeek tot uiting. Op basis van historische topografische kaarten zijn er aan de noordzijde van de beek (ter plaatse van het projectgebied) graslanden aanwezig, wat vermoedelijk duidt op een nattere bodem dan de aan de zuidzijde liggende hogere bouwlanden. Op basis daarvan is de kans op het aantreffen van sporen en resten van nederzettingen, grafvelden of agrarische structuren als laag te beoordelen. Vanuit die lage trefkans wordt daarom specifiek voor het projectgebied een lage archeologische verwachtingswaarde aan de orde geacht.

Bovendien wijst raadpleging van Topotijdreis uit dat het projectgebied (ovaal) tot circa 1975 grotendeels bebouwd is geweest, zie figuur 12. Deze bebouwing is gesloopt en tot op heden zijn de gronden ter plaatse van het projectgebied onbebouwd. Door de sloop van de voormalige bebouwing wordt verondersteld dat de bodem ter plaatse van het beoogde appartementencomplex geroerd is. Mochten destijds eventuele archeologische waarden aanwezig zijn geweest, dan zijn deze reeds aangetast.



Figuur 12. Uitsnedes Topotijdreis

Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde, derhalve wordt verondersteld dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

4.4.1.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Toevalsvondst

Ook voor het vrijgegeven projectgebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.4.2. Cultuurhistorie

4.4.2.1 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 in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan "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.

4.4.2.2 Onderzoek

De projectlocatie bestaat in de bestaande situatie uit een braakliggend perceel. Binnen de projectlocatie zijn geen cultuurhistorisch gewaarde aspecten aanwezig.

4.4.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige project.

4.5. Flora en Fauna

4.5.1. Algemeen

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

Stikstof

Ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen dient onderbouwt te worden of er sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden door de mogelijke toename aan stikstofdepositie afkomstig van de projectlocatie. Als gevolg van de herontwikkeling van het projectgebied neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het onderzoeksgebied, tijdens de gebruiksfase en de realisatiefase (tijdelijk), mogelijk toe ten opzichte van de huidige situatie. Gelet op de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van Natura 2000-gebied, kan een negatief effect van stikstof op een Natura 2000-gebied op voorhand niet uitgesloten worden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

4.5.2. Onderzoek

Soortbescherming

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Adviesbureau Mertens B.V. heeft daarom in oktober 2023 een Quicksan met betrekking tot beschermende soorten opgeleverd, dit onderzoek betreft een verkennend veldonderzoek. Onderstaand wordt de conclusie van dit rapport toegelicht, voor het volledige rapport wordt verwezen naar Bijlage 5.

In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels in en direct rond het plangebied is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken, rooien opgaande beplanting buiten broedseizoen). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Het voorkomen van en negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Overijssel. Het voorkomen van en negatieve effecten op overige beschermde soort(groep)en zoals planten, vissen, reptielen en ongewervelden wordt uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de bouw en het gebruik van parkappartementen aan de Oldenzaalsestraat te Hengelo is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden. Daarom dient er één kant op gewerkt te worden bij de start van de werkzaamheden zodat eventueel aanwezige diersoorten het plangebied kunnen verlaten.

Gebiedsbescherming

Het onderzoeksgebied ligt buiten gronden die tot Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland en Nationaal landschap behoren. De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland en Nationaal landschap kent geen externe werking. Vanwege de ligging buiten deze gronden hoeft er niet getoetst te worden aan het NNN en NL ten aanzien van het provinciaal beleid. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties ten aanzien van gebiedsbescherming.

Stikstofdepositie

Om een negatief effect ten gevolge van stikstofdepositie afkomstig van de voorgenomen activiteiten op Natura 2000-gebied uit te sluiten, is onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is in februari 2024 door Lycens BV een 'Stikstofdepositieberekening' uitgevoerd. Hieronder wordt de uitkomst van dit rapport beknopt toegelicht, voor het volledige rapport wordt verwezen naar Bijlage 6.

Uit de rekenresultaten van Aeries-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Dat betekent dat het project in de permanente gebruiksfase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen op van omliggende Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de gebruiksfase zijn geen nadere stappen noodzakelijk.

Uit de rekenresultaten van Aeries -calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project in de realisatiefase sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j, namelijk 0,01 mol/ha/j. Dat betekent dat het onderhavige project in de tijdelijke realisatiefase mogelijk een significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Er is een 'Voortoets stikstof' benodigd om de resultaten nader te onderzoeken en eventuele significant negatieve gevolgen al dan niet uit te sluiten.

In april 2024 is door Lycens BV een 'Voortoets stikstof' uitgevoerd (zie Bijlage 7). In dit rapport zijn de habitattypen waarop op basis van de 'Stikstofdepositieberekening' stikstofdepositie plaatsvindt ecologisch beoordeelt. Hieronder wordt de uitkomst van het rapport beknopt toegelicht.

Vanuit de ecologische beoordeling kan worden vastgesteld dat een zodanige beperkte en tijdelijke toename van stikstofdepositie niet zal leiden tot merkbare verandering van de kwaliteit van de betreffende habitattypen. Geconcludeerd wordt dat op voorhand significante gevolgen, in combinatie met eventuele andere reeds vergunde maar nog niet gerealiseerde projecten (cumulatie), kunnen worden uitgesloten. Ook vormt het voorgenomen plan geen belemmering voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Lonnekermeer.

Houtopstanden

In het onderzoeksgebied worden geen bomen gerooid en/of aangetast. Toetsing aan de Wet natuurbescherming en/of de gemeentelijke bomenverordening is derhalve niet aan de orde. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van houtopstanden.

4.5.3. Conclusie

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'Flora en Fauna' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Geluid

4.6.1. Algemeen

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

Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan 50 dB(A) (Letm) bedragen. Er dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

4.6.2. Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is in maart 2024 door Akoestisch Buro Tideman een akoestisch onderzoek verricht, hierin is zowel onderzoek gedaan naar de invloed van wegverkeerslawaai op het project als de invloed van het project op de omgeving (o.a. door reflectie van geluid). Hieronder wordt de uitkomst van dit rapport beknopt toegelicht, voor het gehele rapport wordt verwezen naar Bijlage 8.

Invloed wegverkeerslawaai op project

In de Wet geluidhinder is bepaald dat iedere weg een geluidzone heeft. Een zone is in feite een akoestisch aandachtsgebied. Het appartementengebouw is gelegen binnen de geluidzone van de Oldenzaalsestraat. In het akoestisch rapport is de geluidbelasting op dit gebouw vastgesteld. Uit de toetsing blijkt dat voor het wegverkeerslawaai niet wordt voldaan aan de ambitiewaarden die zijn vastgelegd in het geluidbeleid van de gemeente Hengelo. De geluidbelasting is wel lager dan de plafondwaarde tot waar ontheffing kan worden verleend.

In het akoestisch onderzoek zijn maatregelen beschouwd om de geluidbelasting te verlagen. Conform het akoestisch rapport zijn maatregelen om de geluidbelasting te verlagen tot onder de voorkeurswaarde echter niet mogelijk. De aanwezige beek en de wens om de paarkeervoorziening aan de zuidzijde (achterzijde) te situeren brengt met zich mee dat de situering van het gebouw niet kan worden aangepast. Ook is het voor het gebruik van het pand en de buitenruimten niet wenselijk om een dove gevel te realiseren aan de zijde van de Oldenzaalsestraat. Verzocht moet worden om de vaststelling van hogere grenswaarden vanwege het wegverkeerslawaai vanaf de Oldenzaalsestraat van maximaal 59 dB. Meer specifiek: 6 keer een hogere waarde van 58 dB en 23 keer een hogere waarde van 59 dB.

Voor het vaststellen van hogere waarden zijn ontheffingscriteria gesteld. Bij de uitwerking van het plan is zoveel als mogelijk invulling gegeven aan de criteria genoemd in hoofdstuk 5.2.2 van het geluidbeleid van de gemeente Hengelo. Aanvullend zal akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd waarin de vereiste maatregelen worden onderzocht om aan de vereiste geluidwering te voldoen. De bouwplannen zullen worden afgestemd op de vereiste geluidwerende maatregelen.

Invloed project op omgeving

Uit de berekeningen in het akoestisch onderzoek blijkt dat het realiseren van het appartementengebouw leidt tot een toename van maximaal 0.3 dB op de gebouwen aan de overzijde van de weg. Met een relevante toename wordt in de Wet Geluidhinder een toename hoger dan 1.5 dB bedoeld. De toename vanwege reflectie is hiermee niet relevant te noemen.

4.6.3. Conclusie

De geluidbelasting op de gevels van de te bouwen appartementen is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. In aanvullend akoestisch onderzoek zal worden aangetoond dat met voorgeschreven voorzieningen kan worden voldaan aan de geluidweringseis zoals gesteld in artikel 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit. De bouwplannen zullen worden afgestemd op de vereiste geluidwerende maatregelen.

Indien wordt voldaan aan bovenstaande, is het project passend binnen de kaders van de Wet Geluidhinder. Het aspect 'Geluid' vormt in dat geval geen belemmering voor onderhavig project.

4.7. Luchtkwaliteit

4.7.1. Algemeen

De Europese Unie wil dat de lucht overal schoon genoeg is om de gezondheid van de mensen zo goed mogelijk te beschermen. Daarom heeft de Europese Unie normen gesteld voor de concentraties van vervuilende stoffen in de lucht. Luchtverontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen. Denk bijvoorbeeld aan het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen.

De Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit zijn in Nederland uitgewerkt in de volgende wet- en regelgeving:

- Wet milieubeheer;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM);
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Wet milieubeheer

In de Wet milieubeheer (Wm) is hoofdstuk 5 (titel 5.2) de landelijke wetgeving voor luchtkwaliteit weergegeven. In bijlage 2 van deze titel zijn de grenswaarden aangegeven waaraan moet worden voldaan voor wat betreft de luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is de toets voor de luchtkwaliteit weergegeven. In dat artikel is bepaald dat ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling het volgende moet worden getoetst in het kader van luchtkwaliteit:

- dat de ontwikkeling niet leidt tot het overschrijden of het waarschijnlijk overschrijden van de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wm, en;
- dat de ontwikkeling per saldo niet zorgt voor een verslechtering van de luchtkwaliteit, en;
- dat de ontwikkeling alleen 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een toename van de luchtverontreiniging, en;
- dat de ontwikkeling niet in strijd is met een vastgesteld programma (het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen).

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie, en depositie, van luchtverontreinigende stoffen. De regeling legt onder andere de standaardrekenmethoden vast waarmee de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de luchtkwaliteit worden berekend. Veel regels uit de Rbl volgen uit de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit uit 2008.

Toetsing aan de grenswaarden is niet op alle plekken nodig. De twee criteria zijn:

1. Kunnen op die plek mensen komen (toepasbaarheidsbeginsel)?
2. Hoe lang worden hoeveel mensen op die plek blootgesteld (blootstellingscriterium)?

Als een project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeft geen toets plaats te vinden aan de grenswaarden luchtkwaliteit.

Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

De toets aan het besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) heeft betrekking op projecten of activiteiten waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Leidt een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ die lager is dan de NIBM-grens, dan is het toetsen van het project aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig en kan het project zonder verdere maatregelen doorgaan. Wel moet het project nog voldoen aan het Besluit gevoelige bestemmingen en er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de algemene maatregel van bestuur (AMVB) 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'. In bijlage 5 van de Regeling NIBM zijn vier gebieden opgenomen waarop de Regeling NIBM niet van toepassing is omdat daar structureel een hoge waarde heerst. Dit zijn delen van de gemeenten Asten, Nederweert, Deurne en Barneveld.

Volgens het Besluit NIBM is sprake van een NIBM-project als het project of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Of een project een NIBM-project betreft, kan op twee manieren worden bepaald. Het project kan getoetst worden aan de categorieën van gevallen die zijn vastgesteld, of er kan een berekening plaatsvinden:

In regeling NIBM zijn de volgende getalsmatige categorieën van gevallen vastgesteld, om te bepalen of sprake is van een NIBM-project:

Woningbouwlocaties; 3% criterium ligt bij:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

De berekening of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof en stikstofdioxide kan ook worden uitgevoerd als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast de luchtverontreiniging die door het project zelf wordt veroorzaakt, waarbij het criterium 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een rol speelt, gaat het om de luchtkwaliteit van het gebied zelf. Er moet worden uitgesloten dat men niet wordt blootgesteld aan een slechte luchtkwaliteit in de toekomst. 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.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. De zone wordt gemeten vanaf de rand van de weg. Voorgaande is enkel toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. Het totaal aantal mensen dat behoort bij een gevoelige bestemming mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂ (dreigen te) worden overschreden. Bij uitbreiding van bestaande gevoelige bestemmingen mag het totale aantal blootgestelden eenmalig met maximaal 10% toenemen. Is de dreigende normoverschrijding niet aan de orde, dan is er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszones.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen in de Wet milieubeheer (Wm). De basis voor de luchtkwaliteitstoets staat in titel 2 van hoofdstuk 5 Wm. De luchtkwaliteitseisen zelf staan in bijlage 2 van de Wm. Zoals aangegeven zijn in Nederland alleen stikstofoxide en fijn stof (PM10 en PM2,5) relevant voor de beoordeling van de luchtkwaliteit.

Stikstofdioxide (NO2)

De WHO heeft per september 2021 een nieuwe advieswaarde van 10 microgram per kuub gedefinieerd. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt met 40 microgram per kuub daar aanzienlijk boven.

Fijn stof (PM10)

Fijn stof draagt volgens de huidige inzichten bij aan ruim 75% van alle ziektelast van milieufactoren. Daarnaast is van fijn stof bekend dat er ook significant schadelijke effecten zijn op de gezondheid beneden de wettelijke grenswaarde van 40 microgram per kuub. De WHO heeft per september 2021 een nieuwe scherpe advieswaarde van 15 microgram per kuub gedefinieerd (eerder gold 20).

Fijner stof (PM2,5)

Fijner stof (PM2,5) is een nog belangrijkere schadelijke component van fijn stof. De WHO hanteerde een advieswaarde van 10 microgram per m³ maar heeft deze nu bijgesteld naar 5 microgram per kuub. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt met 25 microgram per kuub daar aanzienlijk boven.

De volgende grenswaarden voor deze stoffen zijn derhalve gesteld:

Stof	Soort norm	Concentratie	Status
NO2	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	Grenswaarde
NO2	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg/m ³ *	Grenswaarde
PM10	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	Grenswaarde
PM10	Daggemiddelde	50 µg/m ³ 31,3 µg/m ³ (jaargemiddeld)**	Grenswaarde
PM2,5	Jaargemiddelde	25 µg/m ³	Grenswaarde

* Van toepassing voor wegen waarvan tenminste 40.000 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken.

** De daggemiddelde grenswaarde is voor PM10 belangrijker dan de jaargemiddelde norm van 40 µg/m³. De daggemiddelde norm komt namelijk neer op 31,3 µg/m³ jaargemiddeld.

4.7.2. Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie en het gebruik van een appartementencomplex, bestaande uit 29 appartementen, en bijbehorende (bouw)werken en voorzieningen. De woningen zullen gasloos worden gebouwd, derhalve kennen deze geen uitstoot van bovengenoemde stoffen. Wel heeft het project een toename van de verkeersgeneratie ten gevolge, dit extra verkeer draagt bij aan de uitstoot van bovengenoemde stoffen.

Wet milieubeheer

Zoals toegelicht in onderstaande paragrafen maakt de ruimtelijke procedure waar voorliggende onderbouwing onderdeel van uitmaakt geen activiteiten mogelijk welke beoordelingsplichtig zijn in het kader van de Wet milieubeheer.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 is niet van toepassing, dit omdat het project zoals onderstaand wordt toegelicht niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Voorliggend project ligt niet in een uitzonderingsgebied zoals opgenomen in bijlage 5 van de Regeling NIBM, waardoor het plan getoetst kan worden aan de regeling NIBM.

Onderhavig project komt niet in de buurt van de grenswaarde van 1.500 woningen. Gesteld kan worden dat bij voorliggend project sprake is van een NIBM-project, derhalve hoeft verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet plaats te vinden. Voor de volledigheid is onderstaand middels de NIBM-tool van Rijkswaterstaat aangetoond dat het project 'niet in betekenden mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	103,7
Aandeel vrachtverkeer	0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 13. NIBM-berekening luchtkwaliteit

Besluit gevoelige bestemmingen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met bijbehorende (bouw)werken en voorzieningen. De beoogde functie betreft geen gevoelige bestemming zoals benoemd in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Wel omvat het voornemen een woonfunctie waar personen gedurende langere perioden zullen verblijven. Voor de volledigheid worden derhalve, in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', in onderstaande tabel de geldende grenswaarden getoetst aan de waarden met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) van het RIVM is geraadpleegd voor de concentraties ter plaatse van het projectgebied.

Stof	Soort norm	Grenswaarde	Waarde uit CIMLK
NO ₂	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	16,4 µg/m ³
PM ₁₀	Daggemiddelde	50 µg/m ³ = 31,3 µg/m ³ jaargemiddeld**	17,4 µg/m ³
PM _{2,5}	Jaargemiddelde	25 µg/m ³	9,4 µg/m ³

Op basis van bovenstaande toetsing valt op te maken dat ter plaatse van het projectgebied ruimschoots onder de grenswaarden met betrekking tot de luchtkwaliteit wordt gebleven.

4.7.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige project.

4.8. Geur

4.8.1. Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskaders werkt als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object (zoals een woning) in vier situaties, deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m ³)	14,0 (in ou/m ³)
niet concentratiegebieden	2,0 (in ou/m ³)	8,0 (in ou/m ³)

Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden. Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

4.8.2. Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een milieubelastende activiteit, met betrekking tot geur. Wel voorziet de voorgenomen ontwikkeling in de realisatie van geurgevoelige objecten, in de vorm van woningen. Er dient derhalve te worden getoetst of ter plaatse van het projectgebied wordt voldaan aan de geldende normen met betrekking tot geur.

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Hengelo. In de omgeving van het projectgebied zijn geen veehouderijen gesitueerd. Hierdoor wordt ter plaatse van het projectgebied ruimschoots voldaan aan bovengenoemde afstandsnormen. In dat kader wordt verondersteld dat ter plaatse van het projectgebied wordt voldaan aan bovengenoemde geurnormen. Het aspect 'Geur' behoeft dan ook geen nadere beschouwing.

4.8.3. Conclusie

Aan de hand van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig project.

4.9. Bedrijven-en milieuzonering

4.9.1. Algemeen

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhindergevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering'

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhindergevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd.

In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Tabel 4.1 Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

Interne en externe werking

Bij bedrijven en milieuzonering is sprake van een zogenaamde inwaartse en uitwaartse zonering, ook wel interne en externe werking genoemd:

- De interne werking gaat om de vraag of de omgeving de nieuwe functie toelaat: bij de realisatie van een milieuhinder gevoelige functie dient een beschermende bufferzone in acht te worden genomen. Dit betekent dat woningen hinder kunnen ondervinden van milieubelastende activiteiten in de directe omgeving van de projectlocatie. Bovendien kunnen de woningen een belemmering vormen voor in de omgeving liggende bedrijvigheid in het kader van hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.
- De externe werking gaat uit van de vraag of de nieuwe functie in de omgeving past: bij de realisatie van een milieubelastende activiteit is het doel om milieuhinder gevoelige functies in de omgeving te weren. In de zone rondom de milieubelastende functie gelden beperkingen voor milieugevoelige functies en voor milieubelastende activiteiten.

Planologische rechten

Bij het toepassen van zonering moet in de basis rekening gehouden worden met de planologische rechten van een bestemming. Dit betekent dat gemeten wordt vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf en de bestemmingsgrens van de nieuwe gevoelige functie. Zo wordt rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf of de gevoelige functie.

4.9.2. Onderzoek

Omgevingstype: gemengd gebied

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Hengelo. De directe omgeving van het projectgebied bestaat uit een combinatie van de enkelbestemmingen: 'Centrum', 'Groen', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Wonen'. Zo bevinden zich aan de overzijde van de Oldenzaalsestraat kleine bedrijven op de begane grond van de bebouwing. Ook in het geldende bestemmingsplan "Centrum 2013" wordt het centrumgebied beschouwd als een gemengd gebied. In voorliggend geval is derhalve sprake van gemengd gebied (omgevingstype 2), aangezien er sprake is van functiemenging. Op basis hiervan kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd.

Interne werking

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementencomplex en bijbehorende (bouw)werken en voorzieningen. Specifiek het appartementencomplex betreft een 'milieuhinder gevoelige functie'. In dat kader dient ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling te worden getoetst of dit gebouw een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van omliggende milieubelastende activiteiten en of ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

In het geldende bestemmingsplan "Centrum 2013" is opgenomen dat, gezien de functiemenging, bedrijfstype van milieucategorie 1 zondermeer inpasbaar zijn. Immers kennen deze activiteiten in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Daarnaast zijn bedrijven van categorie 2 in het algemeen inpasbaar, gezien de richtafstand van 10 meter. Bovendien is wat betreft de toelaatbaarheid van functies onderstaande opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum 2013".

Het realiseren van een woonfunctie ter plaatse van het projectgebied maakt het bestaande gemengde karakter niet anders. Binnen een gemengd gebied wordt voor een aantal bedrijfstypen niet gewerkt met richtafstanden, maar wordt de toelaatbaarheid van functies beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen, in gemengd gebied, kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Conform het bestemmingsplan "Centrum 2013" bevinden zich in de (directe) omgeving van het projectgebied alleen functies die zijn beoordeeld als categorie A of B. Het voornemen voorziet in de realisatie van een appartementencomplex welke bouwkundig is afgescheiden van de bebouwing in de omgeving. Er bevinden zich in de omgeving van het projectgebied dus geen milieubelastende activiteiten die een knelpunt vormen met betrekking tot milieuzonering. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' en dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende activiteiten.

Externe werking

Het appartementencomplex en bijbehorende (bouw)werken betreffen geen milieubelastende activiteiten. Onderhavig project heeft dan ook geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieuhinder gevoelige functies. De externe werking van de voorgenomen ontwikkeling behoeft geen nadere beschouwing.

4.9.3. Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.10. Externe veiligheid

4.10.1. Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

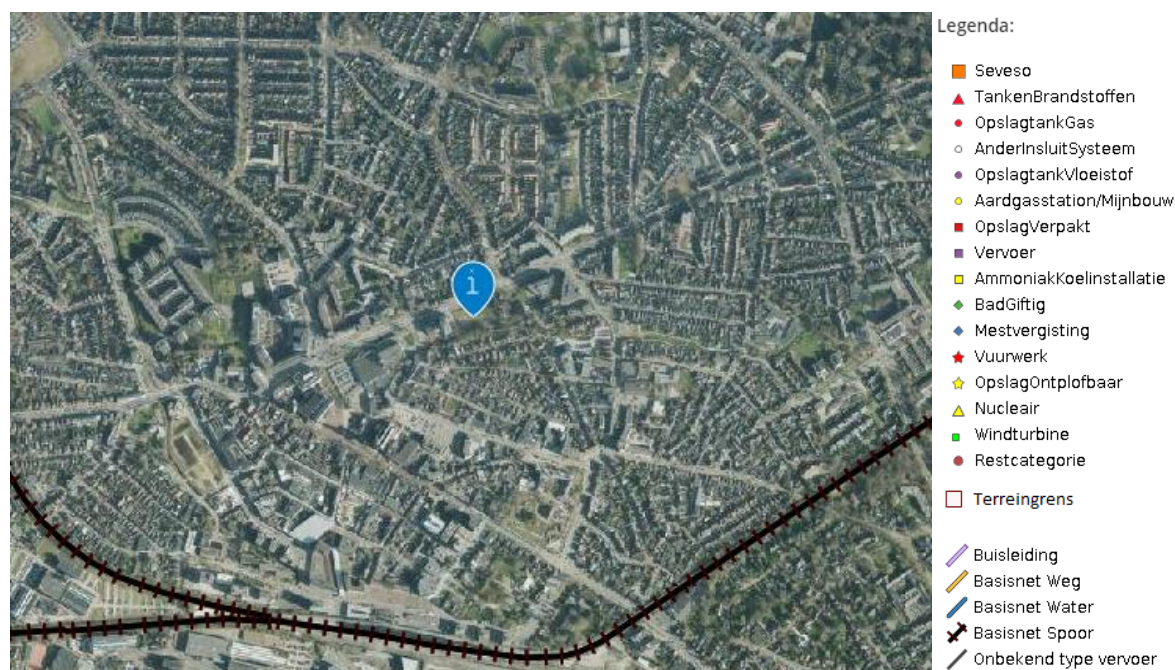
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

4.10.2. Onderzoek

Op basis van art 1 lid I van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' betreft het appartementencomplex een beperkt kwetsbaar object. Dit betekent dat er zeer zorgvuldig gekeken moet worden naar de realisatie van de woningen in de buurt van externe veiligheidsbronnen. Met behulp van de risicokaart is daarom beoordeeld of er risicobronnen in en rond de projectlocatie aanwezig zijn. In onderstaande figuur is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. De projectlocatie ligt ter plaatse van de blauwe druppel.



Figuur 14. Uitsnede risicokaart

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of andere risicovolle inrichtingen aanwezig die vallen onder het Bevi met een invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over het projectgebied. Het aspect risicovolle inrichting behoeft derhalve geen nadere beschouwing.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Circa 650 meter ten zuiden van de projectlocatie is het spoortraject Almelo-Hengelo-Oldenzaal gelegen. Dit traject is opgenomen in het basisnet. Over dit traject worden dus gevaarlijke stoffen vervoerd. Het projectgebied ligt echter ruim buiten het invloedsgebied van de spoorlijn. Daarnaast vormen de wegen in de nabijheid van de projectlocatie geen aan- of afvoerrote voor (grote hoeveelheden) gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegvakken zal dan ook gering zijn. De realisatie en het gebruik van het appartementencomplex zal dan ook verwaarloosbaar bijdragen aan de hoogte van het (groeps)risico. Buiten de reguliere veiligheidseisen behoeft dit aspect geen aanvullende maatregelen dan wel nadere beschouwing.

Transport van gevaarlijke stoffen door (buis)leidingen

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen gelegen. Tevens zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig in de nabijheid van het projectgebied.

4.10.3. Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het onderhavige project

4.11. Verkeer en parkeren

4.11.1. Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de 'Nota Autoparkeren Hengelo'. Deze parkeernormen zijn geënt op de landelijke parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 182. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplekken wordt dan ook aangesloten bij de CROW-publicatie. 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. In de CROW-publicatie wordt gebruik gemaakt van de bandbreedte minimum – maximum, voor het berekenen van de verkeersgeneratie en de parkeerplekken wordt doorgaans gerekend met het gemiddelde van deze bandbreedtes.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

4.11.2. Verkeersgeneratie

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersgeneratie van/naar het projectgebied toe. Beoordeeld dient te worden of de verkeerswegaanstructuur berekend is op een eventuele toename van de verkeersgeneratie die door onderhavig initiatief zal ontstaan.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 29 appartementen, waarvan tenminste 25% (7,25 appartementen) bestemd is voor sociale huur. In voorliggend geval is derhalve rekening gehouden met 21 koop appartementen in de vrije sector en 8 appartementen ten behoeve van sociale huur.

Tabel 4.3: verkeersgeneratie beoogde situatie, gebruiksfase (motorvoertuigbewegingen per etmaal).

Stedelijkheidsklasse sterk stedelijk, centrum			
Type woning	Gem. per eenheid	Aantal eenheden	Totale generatie
Koop, appartement, midden	4,1	21	86,1
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	2,2	8	17,6
Totaal			103,7

Het verkeer van/naar het plangebied zal via een ontsluiting in het zuiden van het plangebied in westelijke richting via de Dr. Ariënsstraat en de Wemenstraat worden ontsloten op de Oldenzaalsestraat, welke is ingericht voor doorstromend stadsverkeer. Conform de CIMLK-tool is geen sprake van congestie. Gezien de inrichting van deze weg als ontsluitingsweg, wordt verondersteld dat er voldoende capaciteit is voor de afwikkeling van het verkeer en dat dit verkeer op deze weg direct opgaat in het heersende verkeersbeeld. De

toename van het verkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling heeft geen hiermee geen onevenredige gevolgen voor de omgeving.

4.11.3. Parkeerbehoefte

Conform de Parkeernota van de gemeente Hengelo is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het oplossen van de parkeerbehoefte. Parkeren dient primair op eigen terrein plaats te vinden en de parkeergelegenheid voor bezoekers dient openbaar toegankelijk te zijn.

De beoogde ontwikkeling is gesitueerd nabij het centrum van Hengelo, in dit gebied geldt:

- Stedelijkheidsklasse: sterk stedelijk
- Stedelijkheidszone: binnenstad (= centrum)

Op basis van de Parkeernota en de CROW-publicatie geldt voor de voorgenomen ontwikkeling de volgende parkeereis:

Tabel 4.4: verkeersgeneratie beoogde situatie, gebruiksfase (motorvoertuigbewegingen per etmaal).

Stedelijkheidsklasse sterk stedelijk, centrum			
Type woning	Gem. per eenheid	Aantal eenheden	Totale generatie
Koop, appartementen, midden	1,3	21	27,3
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,0	8	8
Totaal			35,3

In de beoogde situatie wordt voorzien in de realisatie van 38 parkeerplekken binnen het projectgebied, ten zuiden van de beoogde bebouwing. Door de situering achter het appartementencomplex worden de parkeerplaatsen onttrokken aan het straatbeeld. Het parkeerterrein is middels paden ook openbaar toegankelijk voor bezoekers van het appartementencomplex. Geconcludeerd wordt dat het voornemen hiermee voldoet aan de geldende parkeernormen.

4.11.4. Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12. Kabels en leidingen

4.12.1. Algemeen

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.12.2. Onderzoek

Aardgastransportleidingen

Op de projectlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen relevante aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

Op de projectlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen relevante hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

Op de projectlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen relevante rioolleidingen.

Watertransportleidingen

Op de projectlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen relevante watertransportleidingen.

Straalverbindingen

Op de projectlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen relevante straalverbindingen .

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning dient de wettelijk verplichte KLIC-melding te worden uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond.

4.12.3. Conclusie

In en nabij de projectlocatie zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten.

4.13. Milieueffectrapportage

4.13.1. Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats en integrale afweging in deze ruimtelijke onderbouwing te geven. Een omgevingsvergunning in afwijking van het 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).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.13.2. Onderzoek

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is er mogelijk sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Hieronder wordt beschreven of de bovengenoemde drempelwaarden worden overschreden:

- de oppervlakte van het initiatief bedraagt aanzienlijk minder dan 100 hectare. Aldus geldt dat de drempelwaarde niet wordt overschreden;
- het initiatief heeft geen betrekking op het bouwen van 2.000 of meer woningen. Deze drempelwaarde wordt niet overschreden en is dus niet relevant;
- het initiatief voorziet niet in de realisatie van 200.000 m² of meer aan bedrijfsvloeroppervlakte.

Aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden, geldt dat sprake is van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Met de inwerkingtreding van het gewijzigde Besluit m.e.r. per 7 juli 2017 is er procedureel geen verschil meer tussen een vormvrije-m.e.r.-beoordeling en een (gewone) m.e.r.-beoordeling. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

Aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in beeld gebracht. Hieronder wordt de uitkomst van deze notitie beknopt toegelicht. Deze notitie is opgenomen in Bijlage 9.

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de omgevingsvergunning waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt zijn, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Het voorstel is om de gemeenteraad van de gemeente Hengelo op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

4.13.3. Conclusie

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect m.e.r. geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is de gemeente verplicht, op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet, tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Voorliggende vergunningaanvraag voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met bijbehorende voorzieningen op een braakliggend perceel. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het kostenverhaal is hiermee gedekt.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Binnen zes maanden (26 weken) na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid aan een ieder wordt geboden voor het indienen van zienswijzen. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld.

6. Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.

Bijlagen

Bijlage 1 – Gevelaanzichten

Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Uitgangspunten notitie Vechtstromen

Bijlage 4 – Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 5 – Quicksan soortbescherming Wnb

Bijlage 6 - Stikstofdepositieberekening

Bijlage 7 – Voortoets stikstof

Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 9 – Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling