Gemeente Enschede

Bijlagen Toelichting

Bestemmingsplan

Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting **3**

Bijlage 1 **Bestaande karakteristieke panden** **4**

Bijlage 2 **Verzameldocument nieuwe karakteristieke panden** **6**

Bijlage 3 **Bedrijven- en Milieu inventarisatie** **25**

Bijlage 4 **Stedebouwkundige en cultuurhistorische verkenning Getfert-Perik-Hogeland Noord** **35**

Bijlage 5 **Eindrapportage participatietraject Stadtego Slijpsteen** **62**

Bijlage 6 **Kentalis Cromhoffsbleekweg Enschede, Geluiduitstraling naar en -instraling van de omgeving, d.d. 12-08-21** **77**

Bijlage 7 **Kentalis Cromhoffsbleekweg Enschede, Akoestisch onderzoek Wet Geluidhinder, d.d. 12-08-21** **87**

Bijlage 8 **Besluit hogere grenswaarden Cromhoffsbleekweg 138** **124**

Bijlage 9 **Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Lidl Slijpsteen** **131**

Bijlage 10 **Overzicht zienswijzen en wijzigingen anoniem** **233**

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Bestaande karakteristieke panden

Karakteristieke panden in bestemmingsplan Cultuurhistorie

Haaksbergerstraat
Oneven 173-179, 181A, 185 en 197

Getfertsingel
144, 146, 196, 202, 204

Varviksingel
198, 200, 202,204, 206, 208

JP Sweelinckstraat
2, 54

Kuipersdijk
221

Varviksweg
2, 4, 6, 8

Madoerastraat
4

Javastraat
4, 6, 30, 32, 34, 36,38, 44,46,48
19,21,23,25, 31, 125, 171

Soendastraat
12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 50
23, 25, 25A, 27, 29, 31, 51, 53, 53A, 55, 57

Spelbergstraat
30

Brinkstraat
70, 92, 94, 98, 100, 190
99, 101, 107A, 109, 169, 171B, 173, 173, 173A, 175

Timorstraat
58

Rietmolenstraat
29, 31, 96, 98

Hoogstraat
105

Bijlage 2 Verzameldocument nieuwe karakteristieke panden

Nieuwe karakteristieke panden

Beschrijving en motivering cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Atjehstraat 29		Bouwjaar 1921. Woning behorend bij naastgelegen bijeenkomstgebouw voor de Apostolische gemeenschap, nu moskee. Twee bouwlagen onder zadeldak met rode pannen. Wit gepleisterd. Rondboog-entree. Contrasterende hoeklisenen. Grenst aan monumentale waarde	**Opnemen** **Beeldbepalend.** **Karakteristiek** vanwege de architectuur en de gebruiksgeschiedenis
Bleekweg 19-23 En		Bouwjaar 1955 . Rij van 3 woonhuizen gebouwd Iov Trebbe. Woonhuizen in 2 bouwlagen onder zadeldak met gesmoorde pannen. Traditionalistische stijl.	Opnemen **beeldbepalend** bij de entree van de Bleekweg. **Karakteristiek** vanwege de herkenbare wederopbouwarchitectuur
Lippinkhofsweg 6		Trafohuisje onder zadeldak met rode pannen. Topgevelbeëindiging met gemetselde ontluchtingszuiltjes met lessenaarsdakje met rode pannen.. Bouwjaar 1949.	**Opnemen.** Niet beeldbepalend want onopvallend. **Wel karakteristiek** Elektriciteitshuisje niet opvallend wel apart. Karakteristiek vanwege aardige architectonische details voor een utiliteitsgebouwtje. In Gennep is een vergelijkbaar gebouwtje gemeentelijk monument.
Broekheurneweg hoek Getfertsingel 196-196 A		Voorgevel met neorenaissance kenmerken en geprofileerde kroonlijst. Beeldbepalende ligging aan één van de oudste uitgaande wegen van Enschede. Draagt bij aan de herkenbaarheid van de Broekheurneweg en is de meest prominente afsluiting van woningen met vergelijkbare stijl in de straat. Bouwjaar: begin 20e eeuw	**Opnemen** **Beeldbepalend** **Karakteristiek** Voldoet aan de criteria van het beleid ten aanzien van de herkenbaarheid van de bouwstijl en de bijdrage aan de identiteit van de straat.

Broekheurneweg 73/75		Mansardekap en gevel zonder bijzondere ornamentiek. Gevelsteen met bouwjaar 1914. Bijzonder vormgegeven entreepartij met segmentboog. Draagt bij aan de identiteit van de straat die vooral bepaald wordt door woningen met mansardekappen. Bouwjaar 1914	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** Voldoet aan de criteria van het beleid ten aanzien van de herkenbaarheid van de bouwstijl en de bijdrage aan de identiteit van de straat.
Broekheurneweg 85 tm 89		Woningen met zadeldak met wolfseind die onderdeel uitmaakten van de eerste bebouwing van de Broekheurneweg. Gebouwd voor 1907. Relatief gaaf.	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** vanwege de bebouwingsgeschiedenis
Broekheurneweg 56		Kleine woning in één bouwlaag met gevel met neorenaissance elementen en aangesmeerde onderplint. Terug liggende entree. Omlopend schilddak. Typisch en voor Enschede zeldzaam voorbeeld van arbeiderswoning met ‘grandeur’. Bouwjaar voor 1907	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** Vanwege voor Enschede zeldzame typologie.
Broekheurneweg 48/50		Dubbel woonhuis met mansardekap, neorenaissance en art-deco ornamentiek. Draagt vanwege de mansardekap en de ornamentiek bij aan de identiteit van de weg. Bouwjaar rond 1910.	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** vanwege de bebouwingsgeschiedenis, de hoofdvorm en de detaillering
Broekheurneweg 44/46		Dubbel woonhuis met wolfsdak, trapgevel- en art-deco ornamentiek in de geschilderde lateien. Draagt bij aan de herkenbaarheid van de weg en past binnen het ensemble van woningen met mansardekappen en vergelijkbare ornamentiek. Bouwjaar circa 1910	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** vanwege de bebouwingsgeschiedenis, de hoofdvorm en de detaillering

Broekheurneweg 42		Kleine arbeiderswoning met mansardekap met geprofileerde gootklossen. Voorgevel zonder ornamentiek. Aangesmeerde onderplint. Valt qua architectuur en detaillering enigszins buiten de overige bebouwing in de straat maar is een voor Enschede relatief zeldzame woningtype. Bouwjaar rond 1910	**Opnemen** **Beeldbepalend** **Karakteristiek** vanwege de bebouwingsgeschiedenis en de relatief zeldzame hoofdvorm.
Wooldriksweg 80 tm 94	 	(Restant van een) tuindorp van woningbouwvereniging Ons Huis van rond 1925. Ontwerp Joh. Sluijmer. Oorspronkelijk met Amsterdamse school kenmerken. Gerenoveerd 1980. Ingang van de wijk met 2 vooruit springende van oorsprong winkelpanden met veelhoekig grondvlak en waaiervormige mansardekap..	**Opnemen** **Beeldbepalend.** **Karakteristiek** vanwege de ensemblewaarde als onderdeel van een cultuurhistorisch waardevolle structuur, de bijzondere vormgeving, de markante ligging als entree van de wijk
Wooldriksweg 38		Verenigingsgebouw voor dhr. H.Brasz Confectiefabrikant). Ontworpen in traditionalistische stijl door architect A.P. Woltjer die ook Renatakerk aan de Brinkstraat en de Maranathakerk aan de Tweede Emmastraat (gemeentelijk monument) heeft ontworpen. Beide zijn bijzondere gebouwen. Bouwjaar 1929. Daarvoor een woonhuis ontworpen door A.P. Woltjer voor dhr. Ketel bouwjaar 1929	**Opnemen** **Beeldbepalend** **Karakteristiek** Pand is slechts beperkt zichtbaar vanaf het openbare gebied en draagt in die zin niet bij aan de herkenbaarheid en identiteit van de straat. De architect maakte belangrijke panden en hoewel deze minder uitzonderlijk is, vormt hij toch een functioneel ensemble met de woning nr. 40. Er zijn verder geen bijzonderheden of functie bekend. Mogelijk religieus, later bedrijfspand.

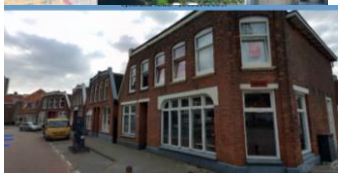
Wooldriksweg 40		Woonhuis met tentdak ontworpen voor dhr. H. Brasz in traditionalistische stijl door architect A.P.Woltjer in 1923. Torenvormig en afgeschuind hoekelement in twee bouwlagen met plat dak. Doorlopend overstek boven de entree.	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek.** Deze kant van de Wooldriksweg wordt vooral bepaald door eenvoudige arbeiderswoningen. Uitzondering daarop vormen vooral de nrs 36 en 40, beide ontworpen door Woltjer voor gegoede burgerij.
Wooldriksweg 13/15		Dubbel woonhuis in Jugendstil. Blokvormig volume met plat dak. Topgevel beëindiging met overhoekse zuiltjes en opstaande dakstukken met boogjes.	**Opnemen** **Beeldbepalend. Karakteristiek** vanwege de herkenbare architectuur en de bebouwingsgeschiedenis van de Sumatrastraat. De zuidkant daarvan werd later bebouwd dan de noordkant en kenmerkte zich onder andere door een ensemble van panden in jugendstil waarvan deze panden onderdeel uitmaakten. De meeste zijn sterk gewijzigd maar deze zijn nog relatief gaaf.
Wooldriksweg 29 t/m 33		Winkel-woonhuis op de hoek met de Atjehstraat. Jugenstil Typische hoekinvulling met afgeschuinde hoek waarin winkelingang. Opstaande gevelbeëindiging met zuiltjes, frontons en gekleurde bakstenen. Bouwjaar rond 1920	**Opnemen** **Beeldbepalend. Karakteristiek** vanwege de typische hoekinvulling met winkel en de herkenbare architectuur.
Wooldriksweg 138/138A		Gebouwd in 1954 als woning met autostalling. Nu bedrijf in autoaccessoires. Woonhuis/kantoor/showroom onder lessenaarsdak aan de straatzijde. Daar achter bedrijfsruimte deels met plat dak deels met laag zadeldak met lichtstraat. Pand links in twee bouwlagen. Gevel met lisenen en ruime overstek. Deel rechts in 1,5 bouwlaag met ruime overstek. Daarin brede toegang en etalageruiten.	**Opnemen** **Beeldbepalend. Karakteristiek** vanwege de herkenbare vormgeving van autobedrijven in de wederopbouwperiode (lessenaarsdak met brede overstek en grote etalageruiten.) Enig in zijn soort in Enschede. Vergelijkbaar met de inmiddels gesloopte showroom aan de Molenstraat.

Kuipersdijk 100/100A		Hoek winkelpand met schilddak in traditionalistische stijl. Overhuifde ingang waarboven een balkon. Etalages met trapeziumvormige bovenlichten, niet oorspronkelijk Bouwjaar: 1923	**Opnemen** **Beelbepalend Karakteristiek** vanwege de vorm van de hoekinvulling zoals die gebruikelijk is dergelijke typische locaties van winkels op de hoeken van kruisingen. Op tweede tegenoverliggend hoeken een vergelijkbare hoekinvulling.
Kuipersdijk 103		Bouwjaar eind 19e / begin 20e eeuw Pand in chaletstijl, overstekende dakvlakken en uitgesneden decoratieve randen in het houtwerk aan de topgevel en kenmerken van rationalisme vanwege toegepaste baksteen in de horizontale banden en ontlastingsbogen boven de vensters en de vorm van de uitbouw links achter (kantoor/magazijn) Gevelopeningen zijn nog oorspronkelijk de invulling ervan is in de tweede bouwlaag door de jaren hee gewijzigd. De hoofdvorm is echter nog zeer karakteristiek	**Opnemen** **Beelbepalend Karakteristiek** vanwege de bijzondere vormgeving, architectuur en gaafheid
Kuipersdijk 105/107		Dubbel woonhuis in neorenaissance stijl en invloeden met kenmerken chaletstijl bij dakrand en jugendstil invloeden. Typisch neorenaissance kenmerken als witte aanzet en sluitstenen, diamantknoppen, cordonlijst en horizontale banden. Jugendstil versieringen in de boogvelden boven de ramen.	**Opnemen** **Beeldbepalend.** **Karakteristiek** vanwege bebouwingsgeschiedenis, gaafheid, rijke details/ornamentiek neorenaissance en Jugendstil
Kuipersdijk 192A		Kantoorgebouw van voormalige textielfabriek van Hardick en Seckel op de hoek van de Kuipersdijk en de Kalimantanstraat. Architect G.H. Vonderhorst. Nu tandartspraktijk Het gebouw volgt de gebogen rooilijn richting de Lippinkhofsweg. Blokvormig volume in baksteen met aan de zijkant een grote gemetselde schoorsteen. Voorgevel met lisenen en bekleed met natuursteen. Twee gelijke rijen vensters met stalen ramen. Excentrisch geplaatste ingang met stapsgewijs terugliggende omlijsting in donker natuursteen. Bouwjaar: 1955	**Opnemen** **Beeldbepalend.** **Karakteristiek** vanwege de beeldbepalende ligging, de herkenbare wederopbouwarchitectuur, de gebruikshistorie, de stedenbouwkundige overgang naar de Lippinkhofsweg en de materialisering

Kuipersdijk 72 / Celebesstraat 68/70		Voormalige overhemdenfabriek Van Dijk & Bootsma, nu Country Life. Bouwjaar voor 1913. Aan de Kuipersdijk een blokvormig volume in twee bouwlagen met plat dak. Op de hoek met de Celebesstraat is het pand afgeschuind. Daarachter een fabriekshal met sheddaken. Aan Celebesstraat gedeeltelijk etalagewand, gedeeltelijk een wand met een industrieel karakter. Verbouwingen (oa. 1936) oa. door architect Woltjer.	**Opnemen.** **Beelbepalend Karakteristiek** vanwege de typische vormgeving van een klein textielcomplex met blokvormige kantoorgedeelte aan de voorzijde (Kuipersdijk) in combinatie met de achterliggende bedrijfshal met sheddaken. Restant van textielhistorie. Sheddaken worden steeds zeldzamer.
Kuipersdijk 214/216	 	Pand op de hoek met de Lippinkhofsweg. Voormalige kruidenierswinkel Maathuis nu rijschool Brünen. Pand in 1 bouwlaag onder zadeldak met wolfseinden en dat uitwigt tussen de Kuipersdijk en de Lippinhofsweg. Typisch hoekinvulling met oorspronkelijk winkelpand. Vensteropeningen met korfbogen. In de voorgevel hoekvensters. Deur- en raaminvullingen gewijzigd. Bouwjaar rond 1900	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** vanwege de specifieke hoekinvulling met een van oorsprong winkelpand op een kruising van wegen.
Getfertweg 51 t/m 53 a		Rijtje van drie arbeiderswoning onder mansardekap. Witte aanzetstenen. Restant van oorspronkelijke bebouwing van de Getfertweg. Bouwjaar begin 20e eeuw	**Opnemen** **Beeldbepalend.** **Karakteristiek** vanwege de traditionele hoofvorm en vanwege de bebouwingsgeschiedenis.
Getfertweg 55/57		Van oorsprong dubbel woonhuis onder mansardekap. Deuren links en rechts gewijzigd in ramen. Witte aanzet- en sluitstenen. Witte cordonlijst met geornamenteerde consoles onder de daklijst. Florale versiering in de boogvelden boven de ramen.	**Opnemen** **Beeldbepalend.** **Karakteristiek** vanwege de hoofdvorm en de bebouwings-geschiedenis van de Getfertweg.

Getfertweg 147		Afdakswoning van voor 1907 op de hoek met destijds de 1e Getfertdwarsweg, later Sumatrastraat. Enig overgebleven relatief ongeschonden afdakswoning uit een rij van 10. Later aangebouwde aanbouw. Metselornamentiek en windveren met originele profilering	**Opnemen** **Beeldbepalend.** **Karakteristiek** vanwege de steeds zeldzamer wordende hoofdvorm en de bebouwingsgeschiedenis.
Haaksberger straat 105-107		Bouwjaar 1949. Architect. A.J. Janssen. Winkel-woonhuis. Volume in drie bouwlagen onder zadeldak met gesmoorde pannen. Oorspronkelijk recht aanbouw in twee bouwlagen onder zadeldak, later verhoogd met een bouwlaag. Plint bekleed met natuursteen. Zuilvormige hoeken en deuromlijsting. Gevel met vak indeling waarin siermetselwerk, deels verstopt achter reclame. Plint aanbouw dichtgemetseld.	**Opnemen** **Beeldbepalend.** **Karakteristiek** vanwege de herkenbare wederopbouw architectuur en typische metselornamentiek. Enig in zijn soort in Enschede.
Haaksbergerstraat 227-229		Bouwjaar 1931 tbv. NV. Twentsche Broodfabriek en Warenhandel. Woon-winkelhuis. Architect F.S. Baartman. Breed hoekpand in 2 bouwlagen onder omlopend zadeldak met gesmoorde pannen en dakkapellen. Traditionalistische stijl. Nu apotheek.	**Opnemen** **Beelbepalend.** **Karakteristiek** vanwege de typische hoekinvulling, de stedenbouwkundige ligging en de bouw- en gebruikshistorie.
Sumatrastraat 35		Voormalige bakkerij van RK Coöperatie/ verbruiksvereniging "De Voorhoede" bestaand uit een L-vormig gebouw in twee bouwlagen, een westelijk deel in één bouwlaag. Daartussen een bedrijfsgedeelte met een sheddak. Aan de zuidkant een vierkante schoorsteen. Bouwjaar rond 1930. Momenteel in gebruik als bakkerij voor de firma Jagers	**Opnemen** **Beeldbepalend: ja, vanaf de Kalimantanstraat** vanwege de vierkante schoorsteen, het sheddak en het blokvormige industriële karakter. **Karakteristiek: ja** Mede omdat het een overblijfsel is van een verzuilde sociaal maatschappelijke voorziening voor arbeiders/gering vermogenden.

Sumatrastraat 60/62		Bouwjaar begin 20e eeuw. Dubbel woonhuis onder mansardekap. Neorenaissance ornamentiek in de voorgevel	**Opnemen.** **Karakteristiek** vanwege de bebouwingshistorie van de straat met afdakswoningen en rijkere woningen met mansardekappen.
Brinkstraat 102/104		Bouwjaar begin 20e eeuw. Dubbel woonhuis onder mansarde kap. Duidelijke neorenaissance en Jugendstil kenmerken Typisch neorenaissance kenmerken als witte aanzet en sluitstenen, cordonlijst en horizontale banden. Jugendstil versieringen in de boogvelden boven de ramen.	**Opnemen** **Beeldbepalend** **Karakteristiek** Vanwege bebouwingsgeschiedenis, gaafheid, rijke details/ornamentiek neorenaissance en Jugendstil
Brinkstraat 107/109		Dubbele woning behorend bij vml. Confectiefabriek Boll. Bouwjaar rond 1913 in eclectische stijl met o.a. Neorenaissance- en rationalistische ornamentiek uitgevoerd in gekleurde baksteen. Aannemer Koenders Centraal tussen de beide entrees een wapenschild met een G en K, mogelijk in natuursteen. Topgevels met zuiltjes.	**Opnemen** **Beeldbepalend, draagt bij aan het beeld begin 20e eeuw van het begin van de Brinkstraat.** **Karakteristiek** vanwege de bijzonder details van de architectuur.
Brinkstraat 151, 153 en 155		Rijtje van 3 woningen met neorenaissance elementen, gestuct en met schijnvoegen, raam-en deurinvullingen gewijzigd. Bouwjaar voor 1907	**opnemen** **Beeldbepalend vanwege het ensemble** **Karakteristiek vanwege de bebouwingsgeschiedenis.**

Brinkstraat 197		Bouwjaar 1939 Ontworpen door architect H. Klomp. In traditionalistische bouwstijl. Kenmerkende rode baksteen, tentdak gemetselde vierkante schoorsteen en bijzondere detaillering – ronde ramen, halfronde balkon deur met balkon en fraai vormgegeven balkonhek boven entree, entree terug liggend met halfronde deur	**Opnemen** **Beeldbepalend** **Karakteristiek** Vanwege de bijzonder detaillering van jaren 30 architectuur, gaafheid en markante ligging op de hoek aan het begin van de straat
Brinkstraat 212		Bouwjaar 1929 Ontworpen door architect J. van Egteren & Zn Bijzondere dakvorm (theemuts). Oorspronkelijke dakpannen (blauwe Tuile du Nord) nog aanwezig. Oorspronkelijke gevel openingen nog aanwezig. De deur is oorspronkelijk danwel conform het oorspronkelijke ontwerp. Pand ligt aan begin van de straat	**Opnemen** **Beeldbepalend** **Karakteristiek** Vanwege de bijzonder vorm die dit pand dat is ontworpen in traditionalistische stijl heeft, de gaafheid en markante ligging op de hoek aan het begin van de straat
Molukkenstraat 90		Bouwjaar 1933 tbv speeltuinvereniging ‘het Hooge Land’. Langwerpig volume in 1 bouwlaag onder laag doorlopend zadeldak met shingles. Wanden van hout. Boogvormige entree in naar uitstekend uitbouw onder zadeldak.	**Opnemen** **Beeldbepalend.** **Karakteristiek** vanwege de hoofdvorm, de materialisering en vanwege de sociaal maatschappelijke gebruikshistorie. Steeds zeldzamer wordend vanwege de afnemende traditie van speeltuinvereniging en.
Rietmolen straat 62 t/m 76	 	Bouwjaar 1910-1913. Ensemble van 8 dubbele woningen met mansardekap. Hoekpand met de Lombokstraat herkenbaar als oorspronkelijk winkel (oorspronkelijk met trapgevel). Hoofdvorm van de huizen vergelijkbaar met nrs 7 t/m 29 die gemeentelijk monument zijn.	**Opnemen** **Beeldbepalend** ensemble uit de beginperiode van de bebouwing van deze straat. Sterk bijdragend aan de herkenbaarheid van de straat. **Karakteristiek** vanwege het de hoofdvorm en afgeschuinde vorm van de winkel op de hoek en de bebouwing-geschiedenis.

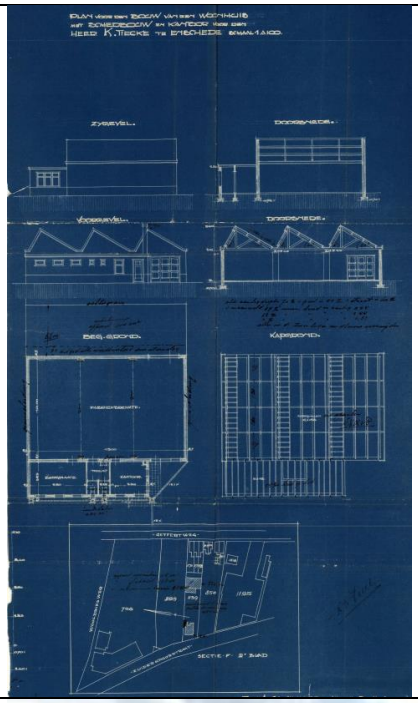
Heutinkstraat 2, 2a, 2b, 4, 4b, 6, 8, 10 Rietmolenstraat 102A – 102B	 	Deze woningen/winkel panden vormen een belangrijke entree door hun markante ligging en vormgeving en zijn onderdeel van de achterliggende jaren ’30 wijk met arbeiderswoningen. Heutinkstraat 2 t/m 10 vormt een ensemble met de panden Rietmolenstraat 96-102. In het bestemmingsplan cultuurhistorie hebben de panden 96-100B reeds de aanduiding ‘karakteristiek’. Rij panden met zadeldaken op de hoek met de Molukkenstraat. Aan de Heutinkstraat verspringende voorgevels. Deels terugliggende hoekinvulling met winkels. Traditionalistisch. Bouwjaar rond 1950.	**opnemen** **Beelbepalend Karakteristiek** Vanwege hun markante ligging als entree tot de wijk en architectuur. Hoge ensemble waarde en architectuurhistoris che waarden. Panden maken tevens deel uit van de ch-waardevolle structuur. Zie voor toelichting stedenbouwkundig e beschrijving
Heutinkstraat 12/14		Bouwjaar 1968. Ontwerp Nico Zantinge 2002 gewijzigd. Oorspronkelijk slagerij met bovenwoning uitgevoerd in gewapend- en stampbeton. Speelse architectuur passend bij post ’65 stroming als rectie op het functionalistische bouwen	**Opnemen** **Beeldbepalend. Karakteristiek** vanwege de herkenbare post ’65 architectuur.
Heutinkstraat 16 t/m 20		Bouwjaar 1958. Architect G. Afink jr. Blokvormig volume in 3 bouwlagen met plat dak. Begane grond winkelruimte en garage. Begane grond met gekleurde stenen in motief (zijgevel) en als raamomlijsting. Balkons met smeedijzeren balustrade met ijzeren ornament. Aanbouw later gewijzigd.	**opnemen** **Beeldbepalend. Karakteristiek** vanwege de herkenbare wederopbouw-architectuur
Heutinkstraat 36/38		Dubbel woonhuis met verspringende voorgevels en Jugendstilelementen. Vermoedelijke architect Van de Lijke&Mink. Bouwjaar rond 1925. Positie t.o.v. Heutinkstraat herinnert aan de vroege verkaveling langs de voormalige Veenstraat	**Opnemen** **Beeldbepalend** vanwege de herkenbare architectuur. **Karakteristiek** vanwege de bouwstijl en de bebouwingsgeschie denis.
Heutinkstraat even 88/92 i.c.m. Heutinkstraat 94/94A en Hogelandsingel even 32-130 Achterliggende wijk: Batjanstraat 3 – 104 Ceramstraat 1-43 Boeroestraat 1-39		Front langs de Heutinkstraat en de Hogelandsingel van achterliggende arbeiderswijk (Ons huis) uit de jaren ’30. Rijtjeswoningen in twee bouwlagen met op de hoek een winkelpand, meest onder zadeldak met schoorstenen en met rode en gesmoorde pannen en verspringende voorgevelrooilijnen. Achterliggende wijk: meest eigendom ‘Ons Huis’ maar ook verspreid particulier bezit. Tuinstedelijk ensemble.	**Opnemen** **Beeldbepalend** vanwege de vormgeving, de verspringende rooilijnen en de ensemblewaarde. **Karakteristiek** vanwege de architectuur en de herkenbaarheid van de achterliggende arbeiderswijk de

			ensemblewaarde en de bebouwingsgeschie denis Wijk wordt toegelicht in stedenbouwkundig e beschrijving
Hogelandsingel 140/ Hoogstraat 121		Bouwjaar 1928. Oorspronkelijk woonhuis/winkel met afgeschuinde hoek waarin de ingang tot de winkel	**opnemen** **Beeldbepalend** vanwege de typische vorm van een winkel op een straathoek. **Karakteristiek** vanwege de bebouwings- en gebruikshistorie.
Hogelandsingel 164 t/m 170		Rijtje van 4 Jaren ’30 woningen met gedeeltelijk mansardekap en haaks daarop vooruitspringende gevels met mansardekap. Gesmoorde pannen. Vormt een ensemble met woningen aan de Molukkenstraat Deze woningen vormen een belangrijke entree door hun markante ligging en vormgeving en zijn onderdeel van de achterliggende jaren ’30 wijk met arbeiderswoningen.	**opnemen** **Beelbepalend** **Karakteristiek** Vanwege hun markante ligging als entree tot de wijk en architectuur. Hoge ensemble waarde en architectuurhistoris che waarden. Panden maken tevens deel uit van de ch-waardevolle structuur. Zie voor toelichting stedenbouwkundig e beschrijving waardevolle structuur. Zie voor toelichting stedenbouwkundig e beschrijving
Batjanstraat 22		Voormalige boerderij van rond 1900 destijds aan een doodlopende weg vanaf de Veenstraat. Oorspronkelijk gelegen aan de rand van de es waarop later de Wijk Hogeland is gebouwd. Gebouw in één bouwlaag onder zadeldak met rode pannen. Rechte voorgevel. Achtergevel onder laag doorlopend dakvlak. Dakkapellen op het oostelijke en westelijke dakvlak	**Opnemen** **Beeldbepalend.** **Karakteristiek** vanwege de bebouwings- en gebruiksgeschieden is en de daarbij behorende herkenbare vorm.

Hoogstraat 102		Bouwjaar voor 1907. Eén van de weinig overgebleven afdakswoningen langs de Hoogstraat. Woning in één bouwlaag onder zadeldak. Aan de achterkant vroeger laag doorlopend later verhoogd. Getoogde venster- en deuropeningen ramen met diamantkopen in de sluitstenen en florale versieringen in de boogvelden.	**Opnemen** **Beelbepalend** vanwege de kenmerkende architectuur **Karakteristiek** vanwege de herkenbare vorm, de steeds zeldzamer wordende afdakswoningen en vanwege de bebouwingsgeschie denis.
Hoogstraat 1-5 en 1A		Rijtje van drie woningen onder mansardekap met gesmoorde pannen. Bouwjaar voor 1907. Getoogde raam- en deuropeningen. Neorenaissance elementen. In combinatie met nr. !A: nu houten deuren. Het achterliggende gebouw was tot 1933 een schoenmakerij en koperslagerij.	**Opnemen** **Beeldbepalend** vanwege de herkenbare architectuur. **Karakteristiek** vanwege de bebouwingsgeschie denis. Draagt bij aan de identitiet van de Hoogstraat die vroeg is bebouwd en zich later heeft ontwikkeld tot een straat een grote variatie aan bouwvormen- en stijlen.
Perikweg 100		Bouwjaar circa 1920. Hoekpand in traditionalistische stijl. Afgeschuinde hoek met ingang, typisch voor vroeger winkelpand op een kruispunt van wegen.	**Opnemen** **Beeldbepalend.** **Karakteristiek** vanwege de vorm (schuine hoek) die typisch is voor vroegere winkelpanden**.** Het herinnert aan de tijd waarin de perikweg veel kleine neringdoende kende.
Perikweg 30/32		Bouwjaar begin 20e eeuw. Dubbel woonhuis Blokvormig volume in twee bouwlagen met plat dak. Neorenaissance- en artdeco elementen. Raaminvullingen gewijzigd, oorspronkelijk bovenlichten met roedenverdelingen	**opnemen** **Beeldbepalend** vanwege de herkenbare architectuur. **Karakteristiek** omdat het bijdraagt aan het ensemble in dit deel van de straat dat voor een groot deel bestaat uit woningen met mansardekappen uit het begin van de 20e eeuw.

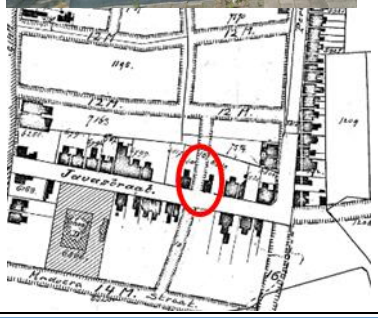
Spelbergsweg 1, Kuipersdijk 37 t/m 41A		Bouwjaar 1954. Woon-winkel in wederopbouw architectuur. Blokvormig volume in 3 bouwlagen met plat dak. Terugliggende winkel entre op de hoek achter een dragende kolom. Betonnen dakornamenten: WO (refererend aan wederopbouw?)	**Opnemen** **Beeldbepalend**. **Karakteristiek** vanwege de herkenbare wederopbouw architectuur.
Spelbergsweg 35		Bouwjaar 1954. Oorspronkelijk gebouwd voor de buitendienst van de PTT. Nu stadsbank. Langewerpig blokvormig volume in twee bouwlagen onder zadeldak met gesmoorde pannen. Ingang met wederopbouwdetaillering. Linkerzijgevel met hoge raampartij waarboven een rond raam. Links toegangspoort met 2 grote lantaarns	**Opnemen** **Beeldbepalend.** **Karakteristiek** vanwege de herkenbare wederopbouw-architectuur en vanwege de gebruikshistorie
Spelbergsweg 77, 77A inclusief muur en fietsenstalling		Gebouwd in 1954 samen met de naastgelegen kerk. Ontwerp H.Geels, W. Vos en A.P. Woltjer	**Opnemen.** **Beeldbepalend** **Karakteristiek.** De kerk heeft al de aanduiding 'karakteristiek'. Deze gebouwen maken onlosmakelijk deel uit van het ensemble.
Varviksingel even 2 t/m 42 Buitenzorg plein 1 t/m 12 Bataviastraat 1 t/m 15; 21 t/m 25; 2 t/m 12 Soerabaia straat 1 t/m 12 Floresstraat even 22 t/m 82; oneven 23 t/m 67 Semarang straat 1 t/m 22		De vormgeving van de jaren '30woningen leidt tot een goede herkenbaarheid en begrenzing van dit wijkje. Dat geldt met name voor het zuidelijke deel van het complex dat begrensd wordt door het Buitenzorgplein, Javastraat, Brinkstraat en Varviksingel en dat valt binnen het kader in bovenstaande foto . De poortgebouwen (gemeentelijk monument) en de hoekinvulling Varviksingel/Brinkstraat dragen hieraan bij. Met name de poortgebouwen	**Opnemen.** **Beeldbepalend** vanwege de herkenbare architectuur. **Karakteristiek** vanwege de bebouwings- en gebruiksgeschieden is. Panden maken tevens deel uit van ch-waardevolle structuur. Zie toelichting in stedebouwkundige beschrijving

Javastraat even 70-88; oneven 127-165		maken dat er een zekere overeenkomst is met de wijk Pathmos die in zijn geheel de aanduiding 'waarde-cultuurhistorie' heeft. Met name de gevelwanden aan de singel en het Buitenzorgplein dragen in hoge mate bij aan de identiteit van deze wijk . Daarom zijn zij beeldbepalend. Deze identiteit zet zich, hoewel minder expliciet voort in de achterliggende delen van dit wijkje. Daarom voldoen ook daar de woningen aan de criteria voor 'beeldbepalend' zoals bedoeld in het beleid 'Koesteren Cultuurhistorie'. Omdat alle panden voldoen aan bovengenoemd criterium dient dit hele wijkje te worden aangeduid als 'karakteristiek'.	
Zuiderspoorstr. 5		Bj 1929 Architect Joh. Sluijmer Woning en confectiebedrijf G.K. Tiecke Eenvoudig vormgegeven typische jaren '30 woning en bedrijfsruimte met sheddaken. Fabriek en huis waardevol ensemble als onderdeel van textiel verleden Enschede	**Opnemen.** **Beeldbepalend Karakteristiek** vanwege de bebouwings- en gebruiksgeschieden is, ensemblewaarde en zeldzaam element binnen de bebouwing aan Zuiderspoorstraat. Tastbare herinnering aan het textiel verleden van Enschede. Van belang als nog duidelijk als zodanig herkenbaar fabrieksgebouw met directeurswoning

			
Soendastraat 8-10		Bouwjaar circa 1909 Woonblok met Jugendstil elementen. Metselornamentiek met gegalzuurde stenen en strengperstenen, boogvormige entree en geornamenteerde lateinen. Symetrische opbouw. Woning is typerende voor de woningen in de Soendastraat	**Opnemen** **Beeldbepalend** **Karakteristiek** Pand met hoge ensembelwaarde als onderdeel van woningen in Soendastraat Hoge architectonische waarden. Oorspronkelijke gevelopeningen nog aanwezig en Jugenstil architectuur.
Soendastraat 7-9		Bouwjaar circa 1913 Woonblok met sterk symetrische opbouw, gestileerde pilasters, art deco geornamenteerde lateien en sluitstenen in de segmentbogen. Zowel horizontale (witte banden) als verticale geleding. Gestucte onderplint. Electische bouwstijl Toegepaste materialen zijn baksteen en beton	**Opnemen** **Beeldbepalend** **Karakteristiek** Pand met hoge ensembelwaarde als onderdeel van woningen in Soendastraat Hoge architectonische waarden. Sterk symetrische opbouw. Electische bouwstijl.

Soendastraat 19-21	 	Bouwjaar circa 1913 Woonblok met symetrische opbouw in electische bouwstijl. Oorsponkelijk platdak. Huidig dak is niet passend bij bouwstijl in de straat Gevelopeningen en invullingen komen grotendeels overeen met oorspronkelijk situatie	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** Pand met hoge ensembelwaarde als onderdeel van woningen in Soendastraat Hoge architectonische waarden. Symetrische opbouw. Electische bouwstijl.
Soendastraat 50-52		Bouwjaar circa 1909 Eenvoudig dubbel woonhuis met plat dak en gescheiden ingangen. Gevellijst met Jugendstil elementen. Segmentbogen boven de ramen begane grond. Raampartijen deels gewijzigd. Bouwvolume en de eenvoudige Jugendstilornamentiek passen in de structuur van de Soendastraat Eenvoudige architectuur met kenmerken van Neorenaissance en Jugendstil Nr. 50 heeft al de aanduiding karakteristiek in bp CH	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** Pand met hoge ensembelwaarde als onderdeel van woningen in Soendastraat Architectonische waarden door Symetrische opbouw en aanwezigheid Neorenaissance en Jugendstil kenmerken.
Soendastraat 54-56		Bouwjaar circa 1909 Dubbel woonhuis met plat dak. Middenrisaliet met doorlopende dakrand. Jugendstilelementen (verblendstenen, geglazuurde stenen, dakrand) en gescheiden ingangen. Segmentbogen boven de ramen begane grond. Raampartijen met originele indeling.. Het bouwvolume en de Jugendstilornamentiek passen in de structuur van de overige bebouwing	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** Pand met hoge ensembelwaarde als onderdeel van woningen in Soendastraat Hoge architectonische waarden door herkenbaarheid van de bouwstijl uit de bouwperiode, Jugendstil elementen

Soendastraat 58-60-62		Bouwjaar circa 1909 Blok van drie woningen met risaliserend middendeel. Neorenaissance elementen en de buitenste woningen met Art Decobovenlichten op de verdieping. Voorgevel met roze/rode kalkzandsteen (latere toevoeging? Oorspronkelijk plat dak nu met schilddak. Het bouwvolume en de lornamentiek passen in de stuctuur van de overige bebouwing. Bijzonder is ook de toegepaste kalkzandsteen	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** Pand met hoge ensembelwaarde als onderdeel van woningen in Soendastraat Hoge architectonische waarden door herkenbare stijl van de bouwperiode, risaliserend middendeel, neorenaissance- en, art-deco elementen en bijzonder omdat het een blok van drie woningen betreft
Javastraat 8-10		Bouwjaar < 1907 Dubbel woonhuis. 2 bouwlagen onder mansarde kap. Symetrische opzet Neorenaissance horizontale geleding, witte aanzet en sluitstenen, diamantkoppen, boogbeeindigingen met Jugenstildecoratie Hoofdvorm past binnen de bebouwing van de straat, detaillering is kenmerkend voor de bouwstijl.	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** Pand met hoge ensembelwaarde als onderdeel van woningen in Javastraat Hoge architectonische waarden door herkenbare neorenaissance bouwstijl uit de bouwperiode
Javastraat 35-37-39-41		Bouwjaar circa 1907 Vrijwel identieke blokken van dubbelwoonhuis in neorenaissancestijl. Sluitstenen in segmentbogen boven gevelopeningen en horizontale witte banden. Blokken hbben een symetrische opzet met de twee toegangsdeuren in het midden. Nr. 39-41 zijn van voor 1907. 35-37 zijn van na 1907. Dit blok ligt iets terug en is iets lager. Identieke hoofdvorm en detaillering passend bij de bouwstijlen van de straat en de uitvoeringen van de huizen	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** Panden met hoge ensembelwaarde als onderdeel van woningen in Javastraat Hoge architectonische waarden door herkenbare neorenaissance bouwstijl uit de bouwperiode

Javastraat 43-45		Traditionalistisch woonhuis in twee bouwlagen met eenvoudige neorenaissancekenmerken. Raampartijen deels oorspronkelijk. Opvallende driedeling in de bovenlichten Hoofdvorm correspondeert met overgie hoofdvormen in de straat Nr. 43 is woon- en sterfhuis van Willem Wilmink	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** Pand met hoge ensembelwaarde als onderdeel van woningen in Javastraat Hoge architectonische waarden door herkenbare bouwstijl uit de bouwperiode Van belang als herinnering aan een prominente bewoner van Enschede
Javastraat 73	 	Bouwjaar tussen 1907 en 1926 Eclectische bouwstijl. Lijstgevel (top), lijsten met voluut, ojiefprofilering dakgoot, lateien met Jugenstil decoratie De afgeschuinde zijkant lijkt te wijzen op een vroeger winkelfunctie. De kaart wijst op een zijstraatje. Begin 20e eeuw Vermoedelijk een pand dat verband heeft en nog wijst op een oude infrastructuur	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** Pand met ensembelwaarde als onderdeel van woningen in Javastraat Architectonische waarden door herkenbare bouwstijl uit de bouwperiode Van belang als herinnering aan oude infrastructuur
Javastraat 77-79		Bouwjaar begin 20e eeuw Dubbelwoonhuis met rijke voorgevel. Symetrische opbouw en entree deuren in midden van de gevel. Jugendstil elementen: afgeronde lateien met decoratie, ramen met roedenverdeling, witte aanzetstenen. Grotendeels gaaf Past binnen de opeenvolging van architectuurstijlen in de straat.	**Opnemen** **Beeldbepalend Karakteristiek** Pand met hoge ensembelwaarde als onderdeel van woningen in Javastraat Architectonische waarden door herkenbare bouwstijl uit de bouwperiode Gaafheid bijzonder

Bijlage 3 Bedrijven- en Milieu inventarisatie

BIJLAGE 4

BEDRIJVENINVENTARISATIE EN NADER ONDERZOEK BEDRIJVEN

In verband met het op te stellen bestemmingsplan voor het plangebied Getfert-Perik-Hogeland Noord is onderzoek verricht naar de potentiële milieubelasting van de bedrijven binnen het plangebied en de bedrijven in de omgeving van het plangebied. Hierbij is gebruik gemaakt van het bedrijvenbestand en zorgvuldige inventarisatie. Met behulp van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", een VNG uitgave van 2009, zijn van de aanwezige bedrijven de indicatieve hindercontouren en de categorie bepaald.

Bedrijvigheid buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen een groot aantal bedrijven. Uit een nadere beschouwing blijkt echter dat deze bedrijven geen knelpunten opleveren voor het plangebied, omdat de afstand tot gevoelige objecten in het plangebied ruimer is dan 50 meter. Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de aanwezige bedrijven en voorzieningen in de omgeving van het plangebied vooralsnog geen belemmeringen opleveren voor het plangebied.

Bedrijven in het plangebied

Categorie 1 en 2

Binnen het plangebied bevinden zich diverse bedrijven c.q. voorzieningen. De meeste bedrijven worden ingedeeld in categorie 1 of 2. Uitgangspunt (voor de bestaande situatie) is dat bedrijven en voorzieningen van categorie 1 en 2 doorgaans toelaatbaar zijn in een woonomgeving. Gezien de relatief beperkte impact op gevoelige objecten, zoals woningen, is het ook toelaatbaar dat binnen de categorie uitwisseling van type bedrijven (passend binnen de hoofdgroep van de bedrijvenlijst) plaatsvindt. Als bijlage bij de regels is een bedrijvenlijst opgenomen die correspondeert met de toegestane milieucategorieën. Hieruit is bijvoorbeeld afleesbaar dat een garagebedrijf (handel en reparatie auto's) valt in de milieucategorie 2.

Categorie 3.1 en hoger

De regeling van bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 verschilt met dat van 3.1 en hoger, omdat de milieu-impact zich doorgaans niet verenigt met wonen. Daarom dient per locatie en type bedrijf afgewogen te worden of medewerking geboden kan worden aan een bedrijf met een milieucategorie van 3.1 of hoger. Op het bedrijventerrein Hardick Seckel is in het middengebied bij recht milieucategorie 3.1 toegestaan. Hierbij is ook rekening gehouden met afstanden tot woningen. De kavels zijn niet allemaal ingevuld met bedrijfsgebouwen, maar vooralsnog zijn de bestaande bedrijven maximaal milieucategorie 2.

Voor deze bedrijfsinventarisatie zijn de bedrijven met milieucategorie 3.1 en hoger opgenomen. Om uitwisseling in deze categorie te beperken is, in tegenstelling tot de centraal gelegen gronden op het bedrijventerrein Hardick Seckel, milieucategorie 3.1 en hoger bij recht niet toegestaan. De aanwezige bedrijven uit onderstaande tabel zijn als gevolg specifiek bestemd. Immers de bedrijven zijn planologisch toegestaan en in de basis is er sprake van een gevestigd recht. Volgens vaste Afdelingsjurisprudentie behoren gevestigde rechten en belangen in een nieuw bestemmingsplan in beginsel te worden geëerbiedigd en dat bestaand gebruik dienovereenkomstig moet worden bestemd. Daar tegenover staat echter dat bekeken moet worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Nadere beschouwing

Als uitgangspunt bij deze beoordeling is gehanteerd dat alleen de milieuaspecten nader dienen te worden onderzocht waarvan de toelaatbare normafstand wordt overschreden. Onder de toelaatbare afstandsnorm wordt verstaan de maximale indicatieve afstand van bedrijven en voorzieningen (op basis van de VNG Publicatie Bedrijven en milieuzonering) die als aanvaardbaar wordt beschouwd. Voor woonwijken zijn dat inrichtingen tot en met categorie 2 waarvan de maximaal toelaatbare afstand 30 m bedraagt. Dit betekent dat alleen die milieuaspecten zijn onderzocht waarvan de normafstand groter is dan 30 m.

De bedrijven in onderstaande tabel zijn nader beschouwd. Hieruit is naar voren gekomen dat deze bedrijven geen belemmeringen opleveren voor het plangebied. Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de aanwezige bedrijven c.q. voorzieningen binnen het plangebied geen belemmeringen opleveren voor het plangebied.

Nr.	**Adres**	**Naam**	**Omschrijving activiteit**	**Categorie volgens bijlage A**	**Milieu-aspect**	**Indicatieve afstand (in m[1])**
1.	Heutinkstraat 32	Antiekhandel Bosman	Werkplaats met machinale houtbewerking voor een antiekhandel	3.1	Geluid	50
2.	Slijpsteen 12	Brillux	Verfgroothandel	3.1	Geluid	50
3.	Wooldriksweg 38	De Stijl	Interieurbouw	3.1	Geluid	50
4.	Getfertweg 5	Modelmakerij Oosterveld B.V.	Modelmakerij. Productie van gieterijmodellen in metaal, kunststof en hout en productie van kunststof matrijzen.	3.1	Geluid	50
5.	Koningsplein 1	Medisch Spectrum Twente (MST)	Ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen kantine, restaurant, parkeergarage, kantoren, artsenpraktijk, kliniek, niet reactieve gassen gekoeld, gasflessen < 10.000 liter, brandbare vloeistoffen ondergronds, laboratoria (medisch en hoger onderwijs), stookinstallaties	3.1	Geluid Gevaar	50
6.	Celebesstraat 26	Moaneschien	Kleinschalige brouwerij (nano brouwerij)	4.2	Geur	300

1. <u>Heutinkstraat 32, Bosman</u>

Werkplaats (machinale houtbewerking) voor een antiekhandel (meubelrestauratie en –reparatie)

Normafstanden
- Geur 30 m
- Stof 10 m
- Geluid 50 m
- Gevaar 30 m

Geluid
Het aspect geluid wordt bepaald door de werkzaamheden in de inrichting (machinale houtbewerking) en de aan- en afvoerbewegingen van producten. Op het bedrijf is het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. Er gelden standaardgeluideisen op de dichtstbij zijnde woning 50 dB(A) etmaalwaarde en 70 dB(A) voor piekgeluid.

In de nabijheid van het bedrijf zijn woningen gelegen (de dichtstbijzijnde op ca. 15 m.) In 2003 is een akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat wordt voldaan aan de geluidvoorschriften van het Besluit bouw- en houtbedrijven (thans Activiteitenbesluit). Hieruit kan dus geconcludeerd worden dat sprake is van een aanvaardbare situatie. Gelet op het vorenstaande kan de normafstand voor geluid worden teruggebracht tot 30.

Het bedrijf is aanvaardbaar in zijn omgeving en vormt geen knelpunt voor het bestemmingsplan.

2. Slijpsteen 12 Brillux

Groothandel in verfproducten en toebehoren

Normafstanden
- Stof 10 m
- Geluid 50 m
- Gevaar 10 m

Geluid
Het aspect geluid wordt bepaald door de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf. Het bedrijf dient te voldoen aan de geluidvoorschriften op grond van het Activiteitenbesluit. Er gelden standaardgeluideisen op de dichtstbijzijnde woning 50 dB(A) etmaalwaarde en 70 dB(A) voor piekgeluid.

Binnen de normafstand van 50 m zijn geen woningen gelegen. Het bedrijf is gelegen op een bedrijventerrein. Er is dus geen sprake van een rustige woonwijk. Conform de systematiek van de VNG Publicatie Bedrijven en milieuzonering, kan derhalve de normafstand met één stap teruggebracht worden. De afstand voor geluid zou dan 30 m worden.

Het bedrijf kan gelet op het vorenstaande ingedeeld worden in categorie 2. Tevens kan geconcludeerd worden dat het bedrijf geen knelpunt oplevert voor de omgeving en derhalve aanvaardbaar is.

3. Wooldriksweg 38 De Stijl

Het vervaardigen van interieurbouwobjecten zoals balies, kasten en dergelijke d.m.v. machinale houtbewerking. Kleinschalig bedrijf.

Normafstanden
- Geur 30 m
- Stof 10 m
- Geluid 50 m
- Gevaar 30 m

Geluid
Het aspect geluid wordt bepaald door de werkzaamheden in de inrichting (machinale houtbewerking) en de aan- en afvoerbewegingen van producten. Het bedrijf dient te voldoen aan de geluidvoorschriften op grond van het Activiteitenbesluit.

In de onmiddellijke nabijheid van het bedrijf zijn woningen gelegen (de dichtstbijzijnde op ca. 5 m). Er zijn geen klachten bekend over geluidoverlast. Op de gevel van de nabijgelegen woningen dient te worden voldaan aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit. Indien dit het geval is dan kan er van worden uitgegaan dat voor het aspect geluid sprake is van een aanvaardbare situatie. Indien het bedrijf niet voldoet aan de geluidsnormen dan zullen door het bedrijf akoestische voorzieningen moeten worden getroffen. Aangezien er op dit moment geen klachten bekend zijn is het aannemelijk dat de normafstand in de onderhavige situatie te "ruim" is en dat het bedrijf aanvaardbaar is in zijn omgeving. Gelet op het vorenstaande en het kleinschalige karakter van het bedrijf kan de normafstand met één stap teruggebracht worden. De afstand voor geluid zou dan 30 m worden.

Het bedrijf kan gelet op het vorenstaande dus ingedeeld worden in categorie 2. Tevens kan geconcludeerd worden dat het bedrijf geen knelpunt oplevert voor de omgeving en derhalve aanvaardbaar is.

4. Getfertweg 5 Oosterveld

Modelmakerij Productie van gieterijmodellen in metaal, kunststof en hout en productie van kunststof matrijzen.

Normafstanden
- Geluid 50 m
- Geur 30 m
- Stof 10 m
- Gevaar 30 m

Geluid
Belangrijkste geluidbronnen: mechanische bewerking van metaal, kunststof en hout, alsmede de afzuigingsinstallaties. Het bedrijf dient te voldoen aan de geluidvoorschriften op grond van het Activiteitenbesluit. Er zijn geen klachten bekend over geluidoverlast.

In de omgeving van het bedrijf zijn woningen, winkels/bedrijven en een ziekenhuis gelegen. Verder is er een drukke verkeersweg in de nabijheid. Er is dus geen sprake van een rustige woonwijk. Conform de systematiek van de VNG Publicatie Bedrijven en milieuzonering, kan derhalve de normafstand met één stap teruggebracht worden. De afstand voor geluid zou dan 30 m worden.

Het bedrijf kan gelet op het vorenstaande ingedeeld worden in categorie 2. Tevens kan geconcludeerd worden dat het bedrijf geen knelpunt oplevert voor de omgeving en derhalve aanvaardbaar is.

5. Koningsplein 1 MST

In de VNG Publicatie Bedrijven en milieuzonering vallen ziekenhuizen onder categorie 2, met een indicatieve afstand van 30 meter. De onderverdeling naar de verschillende milieuaspecten is daarbij.

Normafstanden
- Geur 10 m
- Stof 0 m
- Geluid 30 m
- Gevaar 10 m

Naast de milieubelasting van het MST op zijn omgeving, bevat het MST zelf ook milieugevoelige functies. Voor wat betreft de milieubelasting van het ziekenhuis op niet tot het ziekenhuis behorende gevoelige functies kan worden geconstateerd dat een ziekenhuis eigenlijk een verzameling is van vele verschillende bedrijfsactiviteiten. Ten behoeve van een nadere differentiëring van de milieuzonering zijn de belangrijkste functies op een rijtje gezet.

Omschrijving VNG	**Geur**	**Stof**	**Geluid**	**Gevaar**
Kantines	10	0	10	10
Restaurants	10	0	10	10
Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0
Kantoren	0	0	10	0
Ziekenhuizen	10	0	30	10
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
Niet reactieve gassen (incl. zuurstof) gekoeld	0	0	0	**50**
Gasflessen < 10.000 liter	0	0	0	10
Brandbare vloeistoffen ondergronds	10	0	0	10
Keukeninrichtingen	**30**	0	10	0
Laboratoria (medisch en hoger onderwijs)	10	0	30	10
Stookinstallaties gas+olie 2,5 – 75 MW	**30**	**10**	**50**	30
30	***10***	***50***	***50***	

Vet = bepalende afstand

De optelsom van de verschillende functies levert bij alle aspecten één extra afstandsstap op t.o.v. de

indicatieve afstanden voor de algemene omschrijving “ziekenhuizen” met een maatgevende afstand van 50 m.

Geluid
In verband met diverse veranderingen is in 2018 een akoestisch rapport opgesteld door Adviesburo Van der Boom (“Akoestisch onderzoek Medisch Spectrum Twente te Enschede actualisatie 2018”, opdrachtnummer 18-078 d.d. 8 juli 2018”).

In grote lijnen betreffen de veranderingen:
- het vervallen van locatie Ariënsplein,
- de toevoeging van twee nieuwe koeltorens (locatie K),
- een gewijzigde routing van vrachtwagens (route 6),
- het toevoegen van de geluidemissie van het lossen van stikstof/zuurstof/argon (locatie L),
- aanpassingen in gebouwen (wijzigingen/sloop).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op een groot aantal punten fors af neemt ten gevolge van het vervallen van de locatie Ariënsplein. Op een aantal punten neemt de geluidbelasting licht toe (maximaal 2 dB(A)).
De gevolgen van de wijzigingen op de totale geluidbelasting in de omgeving zijn gering, behalve t.g.v. het vervallen van de locatie Ariënsplein (die positief zijn). Door verschuiving van activiteiten vanaf locatie Ariënsplein neemt de geluidbelasting op een aantal punten licht toe en op veel punten fors af.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Op de Borneostraat 21-27 wordt met 53 dB(A) in de dagperiode niet aan de standaardnorm voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit / richtwaarde uit de Geluidnota Enschede 2009 – 2012, voldaan. In de avondperiode geldt dit voor de Borneostraat 21-27 en 37-39, Wooldriksweg 102 en rekenpunt 32 en 34 op de appartementen aan de Getfertweg met 46 dB(A) en rekenpunt 31 op de appartementen aan de Getfertweg met 47 dB(A). En in de nachtperiode Borneostraat 21-27 (43 dB(A)) en 37-39 (42 dB(A), Wooldriksweg 102 (42 dB(A)) en de appartementen aan de Getfertweg 41 en 42 dB(A). Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 55 dB(A) uit de Geluidnota.

Deze geringe overschrijdingen van 1 tot 3 dB(A) van de richtwaarden behorende bij het gebiedstype “Gemengd gebied” worden na bestuurlijke afweging vergunbaar geacht. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

De overschrijdingen worden veroorzaakt door 3 (groepen van) bronnen:
- de transportbewegingen van vrachtwagens op het terrein in de dagperiode;
- de koeltorens/-installaties in de avond- en nachtperiode;
- de parkeergarage in de avond- en nachtperiode.

Overwegingen maatregelen aan maatgevende geluidbronnen

Transportbewegingen
De geluidniveaus ten gevolge van transportbewegingen worden geproduceerd door vrachtwagens die voldoen aan de standaard typekeuringen voor wegverkeer. Aanvullende eisen zijn hier niet afdwingbaar. Bovendien zijn de aangevraagde bevoorradingsroutes reeds vergund in de vigerende vergunning, worden zijn beperkt uitgebreid met 1 bevoorrading per week van zuurstof en zijn er met betrekking tot de bevoorrading geen klachten bekend.

Koeltorens/-installaties
Er wordt 1 een koelinstallatie bijgeplaatst. Aan de koeltorens/installatie zijn reeds voorzieningen getroffen (het plaatsen van schermen cq. dempers), om de geluidemissie te reduceren. Verhogen van deze schermen cq. andere dempers is / zijn redelijkerwijs niet afdwingbaar en niet efficiënt (overschrijding is slechts 1 a 2 dB(A). Bovendien zijn koeltorens reeds vergund in de vigerende vergunning en zijn er sinds het aanbrengen van de schermen geen klachten over deze installaties bekend. Van de koelinstallatie is het geluidniveau en karakteristiek van dien aard dat deze door het achtergrondniveau worden overstemd.

Parkeergarage
De parkeergarage is aan de zuid-westzijde van de inrichting gelegen. Deze heeft aan de zijde van de beoordelingspunten een halfopen karakter i.v.m. de luchtkwaliteit in deze garage. De geluidniveaus worden veroorzaakt door de auto's, die voldoen aan de typekeuringen, die van de garage gebruik maken. Aanvullende eisen aan deze auto's zijn niet afdwingbaar. Ook het dichtmaken van de garage heeft onacceptabele consequenties voor de luchtkwaliteit in de garage. Bovendien is de parkeergarage reeds vergund in de vigerende vergunning. Daarnaast zijn er aan de zijde waar de overschrijdingen plaatsvinden geen te openen delen (behoudens de nooddeuren) in de gevels van de desbetreffende woningen.

Bestuurlijke afweging
Het Medisch Spectrum Twente vervult een belangrijke functie voor de stad. Om te blijven voldoen aan de huidige eisen van de ziekenzorg is het essentieel de locatie Haaksbergerstraat uit te breiden. Gebleken is dat de milieugevolgen, ter hoogte van de beoordelingspunten waar de geringe overschrijdingen zich voordoen, als gevolg van de aangevraagde inrichting vergelijkbaar zijn met de milieugevolgen die eerder in het verleden zijn vergund. Voorzieningen in de vorm van maatregelen aan de bron, overdracht of bij de ontvanger zijn zoals uit voorgaande blijkt redelijkerwijs niet afdwingbaar. De geringe overschrijdingen van 1 tot 3 dB(A) vallen nagenoeg binnen de meet- en rekennauwkeurigheid. De overschrijdingen worden veroorzaakt door reeds eerder vergunde activiteiten.
Aan de bronnen die een overschrijding veroorzaken zijn (aanvullende) voorzieningen redelijkerwijs niet afdwingbaar.
Met betrekking tot de bronnen die een overschrijding veroorzaken zijn geen klachten bekend.
Gezien het feit dat het een grotendeels bestaande situatie betreft, in de woningen aan de binnenwaarden wordt voldaan en aan de grenswaarde van 55 dB(A) uit de Geluidnota wordt voldaan wordt een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van ten hoogste 53 dB(A) aanvaardbaar geacht.

<u>Maximale geluidsniveau</u>
De maximale geluidsniveaus voldoen aan de normen zoals die in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen. Sporadisch zal een vrachtwagenbeweging over route 6 plaatsvinden. Vanwege het incidentele karakter wordt deze aanvaardbaar geacht.

Maatwerkvoorschrift
De inrichting MST aan de Haaksbergerstraat 55 in Enschede kan voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus niet voldoen aan de waarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde uit de Geluidnota. Dit wordt veroorzaakt door transportbewegingen, koeltorens/-installaties en de parkeergarage. Na bestuurlijke afweging zijn deze overschrijdingen aanvaardbaar geacht en is het volgende maatwerkvoorschrift op grond van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit vastgesteld:

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties en door de in de inrichting verrichte werkzaamheden of activiteiten in de representatieve bedrijfssituatie, mag ter plaatse van de onderstaande beoordelingspunten niet meer bedragen dan:

Beoordelingspunt	$L_{Ar,LT}$ dag	$L_{Ar,LT}$ avond	$L_{Ar,LT}$ nacht
2. Borneostraat 69-79	50 dB(A)	40 dB(A)	40 dB(A)
3. Borneostraat 21-27	53 dB(A)	46 dB(A)	43 dB(A)
4. Wooldriksweg 102	50 dB(A)	46 dB(A)	42 dB(A)
5. Getfertweg 51-53a	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
6. Getfertweg 5	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
7. Haaksbergerstraat 102-116	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
8. Haaksbergerstraat 82	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
9. Emmastraat 1-5	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
10. Emmastraat 67-75	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
11. Prinsestraat 17-23	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

12. Lagere school Prinsestraat	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
13. Bisschopstraat 37 zij	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
14. Bisschopstraat 4	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
15. School Ripperdastraat	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
16. Borneostraat 37-39	50 dB(A)	46 dB(A)	42 dB(A)
17. Ripperdastraat 5	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
18. Ripperdastraat 1	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
19. Emmastraat 2–8	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
20. Emmastraat 2 zij	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
21. Getfertweg 51-61	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
22. Borneostraat 46-50a	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
23. Haaksbergerstraat 71-91	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
31. App. Getfertweg	50 dB(A)	47 dB(A)	42 dB(A)
32. App. Getfertweg	50 dB(A)	46 dB(A)	42 dB(A)
33. App. Getfertweg	50 dB(A)	45 dB(A)	41 dB(A)
34. App. Getfertweg	50 dB(A)	46 dB(A)	42 dB(A)
35. ITC gebouw	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
36. Beltstraat 37	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
37. Beltstraat 43	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
38. Edo Bergsmastraat 36-82	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het MST ten aanzien van het aspect geluid aanvaardbaar is in zijn omgeving.

Gevaar

Indicatieve afstand voor de opslag van niet-reactieve gassen in tanks (incl. zuurstof) is 50 meter. Indicatieve afstand voor de opslag van gassen (< 10 ton) in gasflessen is 10 m. Bedoelde indicatieve afstanden zijn voor het aspect gevaar.
Op het buitenterrein van het MST bevindt zich een tankplatform met twee zuurstoftanks (elk 6000 l). Daarnaast zijn nog een opslagtank voor vloeibare argon (1500 l) en een opslagtank voor vloeibare stikstof (6.00 l) aanwezig.

Verder zijn een aantal opslagen voor gasflessen aanwezig. Veiligheid kan door middel van maatregelen en voorschriften voldoende worden gewaarborgd.

Op de bovengrondse tanks voor zuurstof, stikstof en argon is het Activiteitenbesluit van toepassing. Het Activiteitenbesluit geeft in artikel 4.5 lid 2 de afstanden voor twee of meer bovengrondse opslagtanks tot (beperkt) kwetsbare objecten. Als er binnen een afstand van 10 meter van een zuurstoftank een andere opslagtank voor propaan, propeen, zuurstof, koolzuur, argon, helium of stikstof aanwezig is, dan moet de afstand tussen de zuurstoftank en een (beperkt) kwetsbaar object minimaal 20 meter zijn.

Aan deze afstandseis wordt voldaan. Op grond van het vorenstaande kan de indicatieve afstand van 50 meter voor de tanks in ieder geval worden teruggeschaald tot 30 meter.

Contouren
Na deze inventarisatie kan worden uitgegaan van de volgende contouren:
- Geluid 30 m
- Gevaar 30 m

Het MST kan gelet op het vorenstaande ingedeeld worden in categorie 2. Tevens kan geconcludeerd worden dat het MST geen knelpunt oplevert voor de omgeving en derhalve aanvaardbaar is.

6. Moaneschien Celebesstraat 26

Kleinschalige brouwerij (nano brouwerij).

De maximale capaciteit van de brouwerij bedraagt ca. 200 hl per jaar. In vergelijking met een brouwerij als de Grolsch is dit zeer gering.

In de VNG Publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt een bierbrouwerij ingedeeld in categorie 4.2. Hierbij worden voor de verschillende milieuaspecten de volgende normafstanden gehanteerd:

Geluid 100 m
Geur 300 m
Gevaar 50 m
Stof 30 m

In de VNG publicatie wordt qua categorie-indeling echter geen onderscheid gemaakt in kleinschalige ambachtelijk brouwerijen en grote brouwerijen. De categorie-indeling met de bijbehorende normafstanden zoals opgenomen in de VNG publicatie is van toepassing op een grote bierbrouwerij als de Grolsch. Voor een kleinschalige brouwerij zoals een nano brouwerij is deze categorie-indeling niet passend.

Mileuaspecten

Geluid
Het aspect geluid wordt bepaald door de verkeersbewegingen en de aanwezige installaties. Het aantal verkeersbewegingen is zeer beperkt. Eenmaal per 2 weken een vrachtwagen voor het leveren van grondstoffen. Het afleveren van bostel zal eenmaal per brouwdag plaatsvinden (waarschijnlijk met een trekker). Het uitleveren van gereed product vindt eenmaal per week plaats met een busje/personenwagen.

In de brouwerij zullen geen installaties aanwezig zijn met een hoog geluidsniveau. Daarnaast is het meest nabij gelegen geluidgevoelige object westelijk van de brouwerij gelegen en zal het bestaande woonhuis zorgen voor een afschermende werking. In de andere richtingen zijn de geluidgevoelige bestemmingen op grotere afstand gelegen.

Gelet op het vorenstaande behoeft voor geluidoverlast niet te worden gevreesd. Bovendien dient te worden voldaan aan de geluidsvoorschriften van het van toepassing zijnde Activiteitenbesluit milieubeheer. In dat geval zal sprake zijn van een aanvaardbare situatie.

Geur
Er zijn tijdens het brouwproces 2 momenten waarbij geur kan vrijkomen: tijdens het maischen en tijdens het koken van het wort met hop. Er is in de aanvraag voor de milieuvergunning aangegeven dat geuroverlast tijdens het maischen wordt voorkomen door het deksel op de ketel te houden. De tijdens het koken gevormde stoom bevat geurstoffen. Door deze stoom door een waternevel te condenseren worden deze geurstoffen neergeslagen en alleen schone lucht uitgeblazen.

Geuroverlast voor de omgeving is gelet op het vorenstaande niet te verwachten

Gevaar
Dit aspect wordt bepaald door de eventuele aanwezigheid van gevaarlijke stoffen of risicovolle installaties (zoals een ammoniakkoelinstallatie).
Er is een beperkte hoeveelheid gevaarlijke stoffen aanwezig. Verder zijn er geen risicovolle installaties aanwezig.
Gelet op het vorenstaande is het aspect gevaar niet relevant.

Milieuwetgeving
Op de inrichting is het Activiteitenbesluit van toepassing. In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen ter voorkoming van geluidhinder, geuroverlast en dergelijk. Indien wordt voldaan aan deze voorschriften zijn er geen negatieve effecten voor de omgeving te verwachten. Aangezien het Activiteitenbesluit voldoende waarborg biedt om eventuele overlast voor de omgeving te voorkomen en gelet op het feit dat het een kleinschalige installatie betreft zijn er geen negatieve gevolgen voor de omgeving te verwachten.

Conclusie
Gelet op het vorenstaande en gezien de beperkte omvang van de bierbrouwerij zijn er geen negatieve gevolgen voor de omgeving te verwachten. De nano brouwerij is daarom aanvaardbaar in zijn omgeving.

Bijlage 4 Stedebouwkundige en cultuurhistorische verkenning Getfert-Perik-Hogeland Noord

Stedenbouwkundige en cultuurhistorische verkenning

Getfert - Perik -

Hogeland Noord

augustus 2020



Gemeente Enschede



Figuur 1, Kruising Rietmolenstraat-Molukkenstraat, rechts voor is een begin te zien van het tuindorpcluster rondom de Molukkenstraat. Op de voorgrond is een groenstructuur zichtbaar die later omgevormd zou worden tot Boulevard 1945.

INHOUDSOPGAVE

Aanleiding - doel	5
Ontstaansgeschiedenis in vogelvlucht	7
INTERMEZZO tuindorpen	10
Waardevolle structuren	12
Cluster 1: Bouwplan Wooldriksweg - Borneostraat	14
Cluster 2: Bouwplan Varvikweg - Madoerastraat	16
Cluster 3: Bouwplan Varvik - Vereniging de Volkswoning	18
Cluster 4: Bouwplan Hoogeland - Patrimonium & Eigen Haard	20
Cluster 5: Bouwplan ‘t Hoogeland - Ons Huis	22
Conclusie-aanbevelingen	25

Voorzijde: Molukkenstraat rond 1930



Plangebied van het bestemmingsplan 't Getfert/Perik/Hogeland Noord

AANLEIDING - DOEL

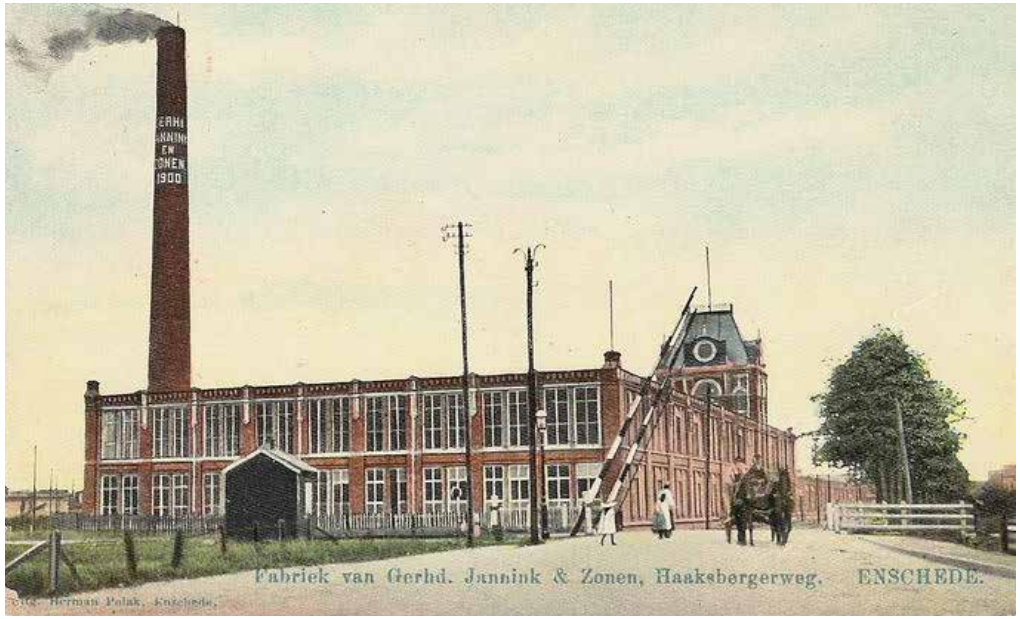
Voor het plangebied van het bestemmingsplan ‘t Getfert/Perik/Hogeland wordt een actualisatie voorbereid. Conform de uitgangspunten van het cultuurhistorische beleid van de gemeente Enschede wordt onderzocht of aanvullingen nodig zijn voor het beschermen van cultuurhistorische waarden.

Het voorliggende plangebied kent een lange ontwikkelingsgeschiedenis waarbij toenmalige maar ook recente ingrepen/toevoegingen herkenbaar en naast elkaar aanwezig zijn.

Deze verkenning biedt op stedenbouwkundig niveau inzicht in de ontwikkelingsgeschiedenis en benoemt de oorspronkelijke ruimtelijk-programmatische ambities. daarmee is het input voor de waardering van de stedebouwkundige opzet, landschappelijke invulling en kan het inspiratie bieden voor toekomstige ruimtelijke transformatie opgaven. Tevens is het een aanvulling op de ch-inventarisatie voor wat betreft de tuindorpen in het gebied.

Het document maakt gebruik van oude topografische kaarten. Het resultaat zijn o.a. analysekaarten die visueel snel inzicht geven in de ontwikkeling van de wijk in relatie tot de binnenstad, het landschap en de door de tijd geldende cultureel-maatschappelijke opvattingen.

De begrenzing van het onderzoeksgebied valt samen met de begrenzing van het bestemmingsplan ‘t Getfert/Perik/Hogeland Noord.



Het plangebied en omgeving kende diverse fabriekscomplexen die in de nabijheid van het spoor naar Ahaus (Duitsland) waren gesitueerd. Op beeld fabriekscomplex Jannink (voormalige spinnerij) aan de Haaksbergerweg. Het gebouw biedt nu plaats aan een gezondheidscentrum en appartementen.



circa 1900 (in rood het plangebied)



circa 1910 (in rood het plangebied)



circa 1935 (in zwart het plangebied)



Javastraat en omgeving rond 1907



Javastraat 99,101 e.o.



Soendastraat midden jaren '70



Station Enschede Zuid, ruim emplacement met kolenopslag

ONTSTAANSGESCHIEDENIS IN VOGELVLUCHT

Voor het gebied plaatsmaakte voor de industrialisatie en de daarmee samenhangende ontwikkelingen bestond het uit een oud kleinschalige essenlandschap. De komst van een spoorlijn, (textiel)fabrieken en nieuwe wegen was het begin van een grote transformatie. Deze werd al snel gevolgd door de bouw van private woningen voor de meer gefortuneerde arbeiders, die prachtige woningen lieten bouwen aan o.a. de Javastraat en de Soendastraat.

Planmatige woningbouw ontstond onder invloed van de woningwet en misschien ook wel door de sloop van de Krim (start 1924-1935) waar heel eenvoudige arbeiderswoningen stonden (ten oosten huidige ziekenhuis). Mogelijk dat de herhuisvesting van deze bewoners een aanjaagfunctie heeft gehad voor de ontwikkeling van meerdere buurtjes in de jaren '20 voor sociale woningbouw (tuindorpen). Allen op initiatief van een woningbouwvereniging.

In de jaren '30 '40 en '50 zien we veel particuliere woningbouw ontstaan aan de oude linten en aan de Variksingel. Tegelijkertijd ontwikkelen allerlei bedrijven zich door op achterterreinen.

Na de sluiting van textielfabrieken zien we in de jaren '70 en'80 veel sloop en inbreiding op deze voormalige fabrieksterreinen. Vaak ingevuld voor woningbouw maar een enkele keer blijft het ook bestemd voor bedrijvigheid (zoals Hardick & Seckel).

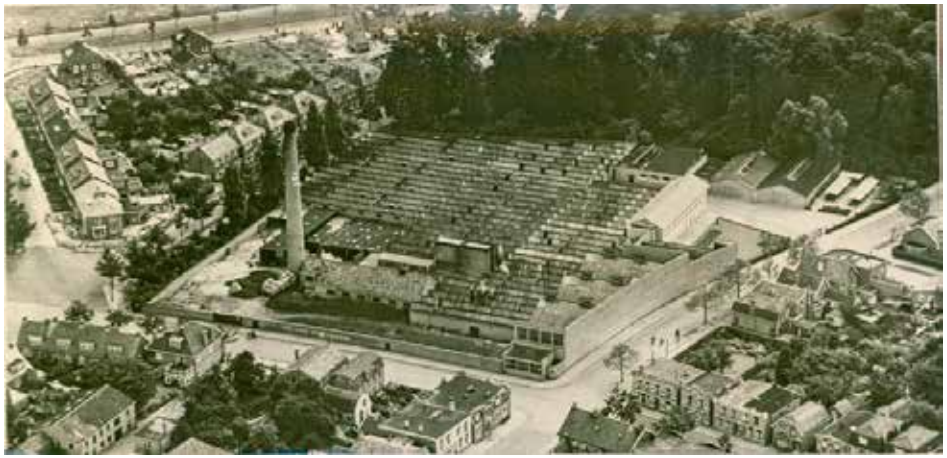
In de meer recentere jaren zien we door de groei van de stad, in de nabijheid van het stadscentrum (omgeving Boulevard 1945) en parallel aan de belangrijke uitvalsweg Zuiderval, vernieuwing plaatsvinden met een grotere stedelijkheid.

Het plangebied "Getfert-Perik-Hogeland Noord" maakt deel uit van het binnensingelgebied van de stad Enschede en is gelegen ten zuiden van het historische stadscentrum. Vanuit dit centrum lopen diverse historische verbindingswegen naar plaatsen en buurtschappen in de omgeving: Haaksbergen, Gronau etc. Deze radiale wegen bepalen nog steeds in belangrijke mate de stedenbouwkundige structuur van dit gebied. De huidige bebouwing langs de radialen dateert voor een groot deel uit dezelfde periode als het stadshart (vroeg 20e eeuw). Dat is goed te zien op het kaartbeeld uit 1910 op pagina 6.
Met de opkomst van de textielindustrie werd er ook doorlopend gezocht naar kortere verbindingen met het Ruhrgebied, waar het merendeel van de steenkolen vandaan kwamen. In navolging op 2 bestaande spoorwegmaatschappijen werd de Ahaus Enscheder Eisenbahn (AE) opgericht. Dit op verzoek van enkele Enschedese textielfabrikanten. Zo kreeg Enschede een derde station in 1903, Enschede Zuid. Vanaf dit nieuwe station ging het spoor naar het Duitse Ahaus, ten zuidoosten van Enschede. Het station werd voorzien van een behoorlijk emplacement én een eigen depot. Het spoor kende ook een verbinding naar het westen waar het aansloot op het spoor richting Deventer.

Op het kaartbeeld uit 1930 is goed te zien dat in een relatief korte periode er veel planmatige sociale woningbouw is toegevoegd met de kenmerken van een tuindorp, dat de fabrieken gegroeid zijn en in aantal zijn toegenomen en dat langs de belangrijkste doorgaande routes nieuwe lintbebouwing voor de middenklasse is toegvoegd. Het leverde grote contrasten op tussen de fabriekscomplexen en de kleinschalige woonbebouwing.



Tuindorp 'Het Varvik' (1929) gebouwd in opdracht van De Volkswoning



Oude textielfabriek de BATO



Aanleg Boulevard 1945, midden jaren '60



circa 1955 (in zwart het plangebied)



circa 2000 (in zwart het plangebied)



2019 (in rood het plangebied)

ONTSTAANSGESCHIEDENIS IN VOGELVLUCHT

Voorbeelden van grotere ‘industriële complexen’ zijn; de oude textielfabriek van Jannink (hoek Zuiderval en Haaksbergerstraat), het oude fabriekscomplex, ‘Hardick en Seckel’ tussen Bleekweg en Sumatrastraat en de Bato aan de Perikweg en Javastraat.
Het gemeentelijk ‘uitbreidingsplan’ opgesteld in 1907, stuurde op samenhang en ordening. Hier ligt ook de grondslag voor de Singel als verkeersstructuur rond het centrum van Enschede. De Singel is aangelegd tussen 1916 en 1929, vrij uniek in die periode (auto bezit was nog heel schaars en toch aanleidng) in Nederland.
De sociale woningbouw die in de jaren 20 en begin jaren 30 gebouwd werd, was op initiatief van de woningbouwverenigingen Ons Huis, De Volkswoning, Eigen Haard en Patrimonium.
In de periode tot aan de 2e wereldoorlog groeide het inwonertal van de stad in hoog tempo en werd de ruimte tussen de radialen bebouwd met een mengeling van woningbouw, bedrijven en voorzieningen zoals kerken, scholen e.d.
Aangezien de radiale verbindingswegen een belangrijke vervoersfunctie hadden en veelal nog hebben, vestigden zich daarlangs van oudsher veel winkels.
Ook werden in de jaren 30 van de vorige eeuw ‘erkerwoningen’ langs de noordzijde van de Getfertsingel, in het gebied vanaf de Varviksingel tot aan de Varviksweg en nog een paar tussen het zuiden van de Brinkstraat en de Molukkenstraat gebouwd.
De radialen werden met elkaar verbonden door twee ringen: de ‘centrumring’, de rondweg om het oude stadshart, en de ‘singelring’ die het grootste deel van de vooroorlogse stad omringd.
Het binnensingelgebied ontwikkelde zich tot het centrale stadsdeel van Enschede. Zowel functioneel als ruimtelijk is het binnensingelgebied het verbindende element tussen de naar buiten uitwaaierende woonwijken en werkgebieden enerzijds en het historische stadscentrum anderzijds. Het gebied vervult nu een aantal centrale, verzorgende taken wat betreft bestuur en administratie, detailhandel, cultuur en ontspanning, medische dienstverlening, educatie, verkeer en vervoer. Daarnaast is het binnensingelgebied ook een belangrijk woongebied met groot aantal inwoners. Wat betreft de bebouwingswijze bestaat er in dit gebied een grote verscheidenheid aan stijlen en typologieën. Buiten de stedelijke gesloten bebouwing van het centrum is veel bebouwing buiten de centrumring uitgevoerd als ‘halfopen’ bebouwing in rijen (zelfstandige woningen met een kleine tussenruimte), als tuindorp of ‘open’ bebouwing met veel groen, soms (klein)stedelijk soms dorps.

Naast de oudere lage bebouwing met kappen is er de afgelopen decennia aan de rand van het historische centrum tevens ‘middelhoogbouw’ en ‘hoogbouw’ ontwikkeld. Deze ontwikkelingen vormen een breuk met de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. Ook vinden er op kleine schaal nog altijd interventies plaats.

Het overgrote deel van de wijk kent echter nog haar oorspronkelijke (en voor Enschede kenmerkende) stedenbouwkundige opzet, wat een kwaliteit is.



Een deel van de oude fabriek van Hardick en Seckel bestaat nog steeds



Tuindorp Pathmos. Het grootste en meest complete tuindorp van Enschede (ter illustratie - buiten plangebied) (bron:photoshelter.com)

INTERMEZZO: KARAKTERISTIEK VAN TUINDORPEN

Tuindorpen zijn volkswoningbouwbuurten uit de eerste helft van de twintigste eeuw, vaak met rijen gebouwde woningen in een hiërarchische stedenbouwkundige opzet.
De bebouwing van deze gebieden bestaat voor het overgrote deel uit in lengte variërende rijen eengezinswoningen.
Afwijkende functies zoals kerken, scholen, collectief plantsoen en/of (voormalige) badhuizen komen vaak voor als onderdeel van het stedenbouwkundig plan.
Tuindorpen staan bekend als schilderachtige woonbuurten met een kleinschalige stedenbouwkundige structuur en een rijke architectuur.

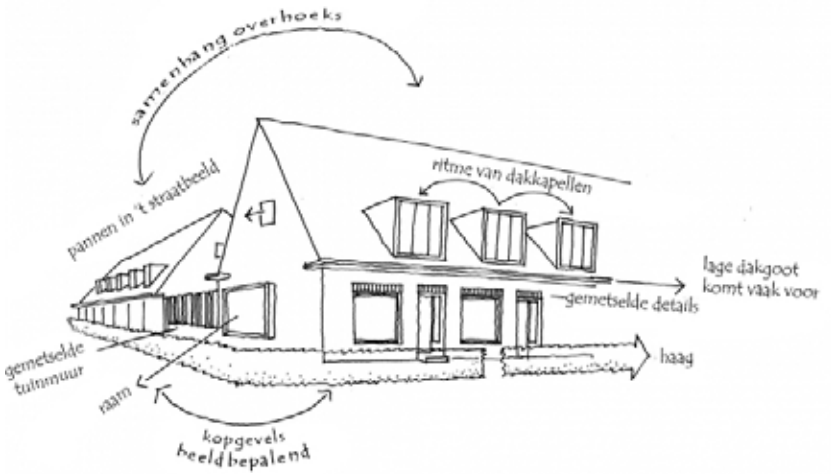
Stedenbouwkundige structuur
Het karakter van de tuindorpen wordt sterk bepaald door de samenhang tussen stedenbouwkundige structuur, bebouwing, openbare ruimte en groen. Elk tuindorp of cluster kent een eigen ontwerpstempel. Vaak kent een tuindorp een groter groengebied en is het groen in de overige delen meer ondergeschikt. Door kleine sprongen in de gevelrooilijn wordt groen in de straat of op hoeken geïntroduceerd. De begrenzingen tussen privaat en openbaar is duidelijk en wordt vaak in de vorm van heggen of muurtjes vormgegeven. Daarnaast kennen deze wijken grote achtertuinen waar oorspronkelijk het eigen voedsel werd verbouwd. Het openbare groen benadrukt de stedenbouwkundige structuur en legt verbindingen met het groen van de (voor)tuinen. Door poortjes en onderdoorgangen ontstonden interessante pleintjes en plekken.

Bouwvolume
De bebouwing bestaat uit grotere architectuureenheden met (rijen) huizen die een samenhangend beeld vormen. Typerend is de helderheid van de simpele hoofdvormen met één of twee bouwlagen en variërende kappen.
Opvallend in het straatbeeld zijn de bindende elementen zoals doorlopende goten, kappen en metselwerk. Ook herhaling van gelijksoortige elementen als voordeuren, ramen, balkons, kappen en dakkappelen zijn bepalend voor het beeld en zorgen voor ritmiek.

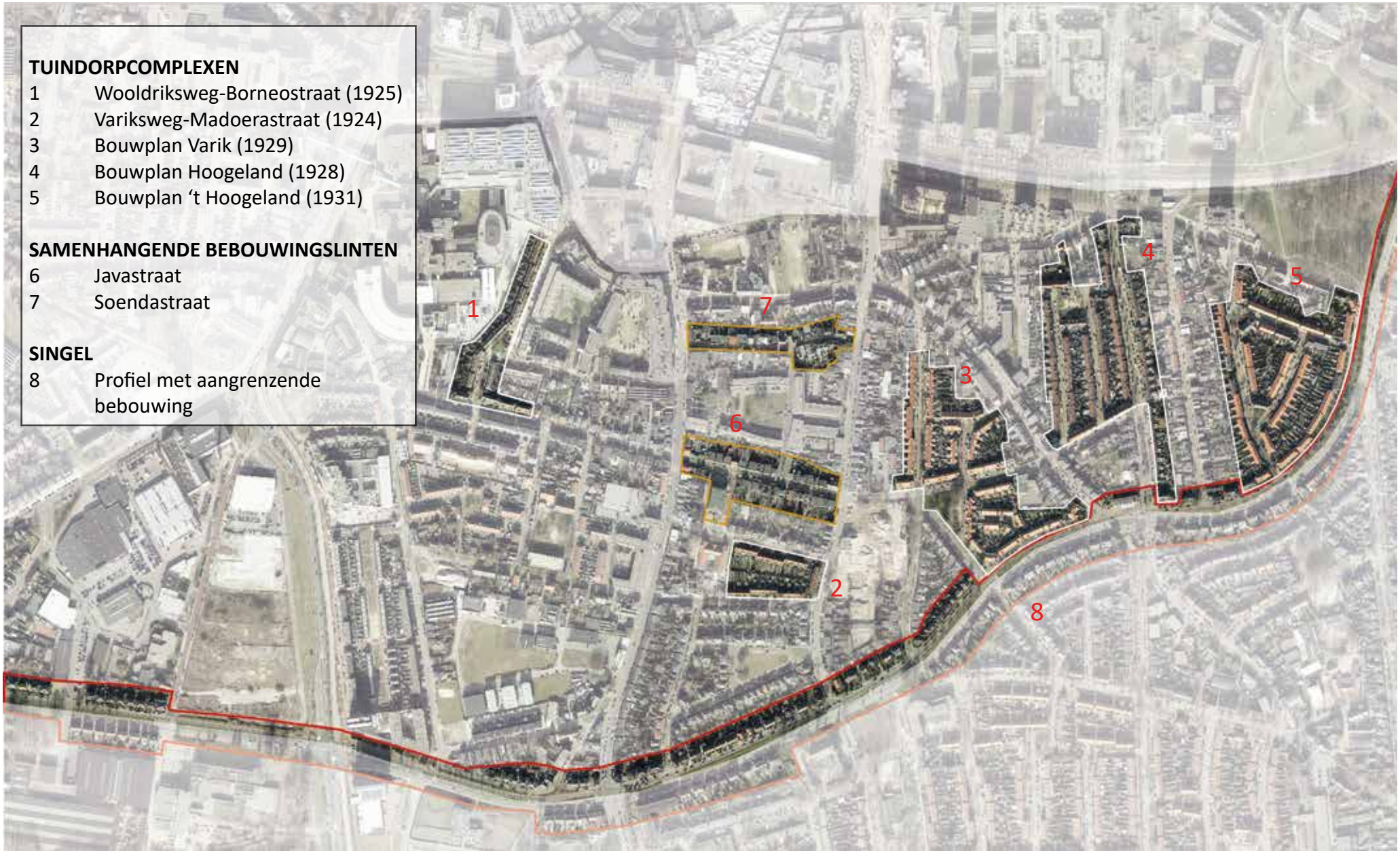
Accenten vinden we vaak op de hoeken en/of het einde van een zichtlijn. De kap speelt een grote rol in het dorpse karakter en zorgt voor samenhang per rij. Maar wordt ook als accent op bepaalde plekken ingezet. De kap is veelal dominant in het aangezicht en komt in verschillende vormen, hellingen, hoogtes en richtingen voor.

Architectuur
De architectuur en detaillering zijn zorgvuldig, in de meeste tuindorpen/tuindorpstructuur is dit uitgewerkt tot het kleinste niveau en per cluster in samenhang. De rand van het dak is benadrukt door een uitkragende dakgoot. Grote dak overstekken zijn uit getimmerd. Raamvlakken zijn veelal onderverdeeld met stijl en soms roeden. Gevels hebben siermetselwerkaccenten of bijzondere metselwerkverbanden.

Materiaal en kleur
Materialen en kleuren zijn traditioneel. De huizen zijn gemetseld en hebben een pannendak met prominent aanwezige schoorstenen. Hout is toegepast voor de kozijnen. Baksteen is veelal rood of bruin en komt in verschillende tinten en typen metselverbanden voor. Pannen zijn keramisch en vaak oranje/rood. Het schilderwerk van kozijnen en daklijsten is van oorsprong meestal gebroken wit. Raam- en deuropeningen, erkers, balkons zijn ritmisch in de gevelwanden geplaatst en hebben eventueel een accentkleur.



Tuindorpprincipes



 tuindorpstructuur

 sterk samenhangende bebouwingslinten

 Singel

Samenhangende stedebouwkundige structuren die cultuurhistorisch gewaardeerd worden binnen het Plangebied

WAARDEVOLLE STRUCTUREN

De groei van de stad ging samen met diverse stedenbouwkundige inzichten. Het heeft het plangebied door de jaren heen, naast de organische groei, planmatig gevormd. Hierdoor zijn straten, buurtjes of verkeersstructuren ontstaan die bijdragen aan een herkenbaar deel van de geschiedenis van Enschede. Bovendien zijn het gebieden met een bijzondere ruimtelijke opzet vaak aangezet met openbaar groen en aangevuld met karakteristieke architectuur van hoge kwaliteit.

We kennen cultuurhistorische waarde toe aan deze structuren wanneer er sprake is van een combinatie van: historische waarden, ruimtelijke, situationele en ensemblewaarden, architectuur- en/of kunsthistorische waarden, gaafheid, herkenbaarheid en zeldzaamheid.

Hoge waarde: ++ / Positieve waarde: + / Neutrale waarde: 0 / Negatieve waarde: - . De optelsom van deze scores leidt tot het formuleren van een eindwaardering in drie gradaties:
Hoge erfgoedwaarde of (potentiële) monumentwaarde:
minimaal 3 x ++ en 3 x +
Positieve of beeldbepalende erfgoedwaarde:
minimaal 5 x + en 1 x 0
Basis erfgoedwaarde waarde:
minimaal 2 x + en 3 x 0

SAMENHANGENDE HISTORISCHE LINTBEBOUWING
In de nabijheid van de fabrieken, spoor en de binnenstad werden door meer welvarende textielarbeiders woningen in eigen beheer gebouwd (1908-1915). De woningen aan de Soendastraat en het meer westelijke deel van de Javastraat zijn hiervan goede voorbeelden. De mooie details, goede materialen en individuele expressie (vaak in dubbele woningen) maken dat nog steeds zichtbaar. Beide straten lopen parallel ten opzichte van elkaar langs de noord- en zuidzijde van het Perikplein en worden begrensd door de Kuipersdijk en Perikweg.

De lintbebouwing is onderling vaak gescheiden door smalle gangetjes. Dat de Javastraat van west naar oost is ontwikkeld zien we terug in de architectuur die zich van meer neorenaissance ontwikkelt naar Jugendstil.

Cultuurhistorische structuurwaarden Javastraat en Soendastraat

1) historische waarden	++
2) ruimtelijke, situationele en ensemblewaarden	+
3) architectuur- en/of kunsthistorische waarden	+
4) gaafheid, herkenbaarheid	+
5) zeldzaamheid	0

Advies:
beide straten opnemen als cultuurhistorische structuur

DE SINGEL
De Singel kent een ruim profiel met groen/bomen die ondanks veranderend gebruik nog altijd goed afleesbaar is als ‘Ring’ om de stad. Niet in de laatste plaats door de herkenbare ‘erkerbebouwing’ die het profiel begeleid. Vaak gebouwd in de jaren 30 van de vorige eeuw, maar ook als vroeg naoorlogse variant volop aanwezig. De ontwikkelingsgeschiedenis, de ruimtelijke opzet en kwalitatief hoogstaande architectuur van de begeleidende bebouwing maken deze structuur op de schaal van de stad zeer waardevol en uniek.

Cultuurhistorische structuurwaarden Singel

1) historische waarden	++
2) ruimtelijke, situationele en ensemblewaarden	++
3) architectuur- en/of kunsthistorische waarden	+
4) gaafheid, herkenbaarheid	++
5) zeldzaamheid	++

Advies:
Het deel van de Singel wat binnen het plangebied valt opnemen als cultuurhistorische structuur

Wooldriksweg - Borneostraat 1925

Tuindorpcomplex 1 (zie pagina 12)

Het complex maakt onlosmakelijk onderdeel uit van een belangrijke ontwikkelingsfase van de stad Enschede. De samenhang op gebouwniveau is goed zichtbaar en het collectieve centrale groen is nog altijd aanwezig en functioneel. Door renovatie hebben een groot aantal woningen een deel van de oorspronkelijke karakteristiek verloren. De winkel-woningen aan de Wooldriksweg springen eruit en kennen nog altijd veel oorspronkelijke kenmerken mede door de hoofdvorm.



foto midden jaren 30, Borneostraat. Linksvoor 1 van de woon-winkelwoningen met Amsterdamse School kenmerken

Inleiding

Op diverse plekken treffen we grotere en kleinere stukken aan met het karakter van een tuindorp: een stedenbouwkundig ensemble dat als geheel is ontworpen in dezelfde architectuur, vrijwel altijd door één architect. De opdrachtgever voor de bouw was in de meeste gevallen een toegelaten instelling, een woningcorporatie. Zij waren in staat om een opdracht van grotere omvang t.b.v. de huisvesting van fabrieksarbeiders te realiseren. De woonblokken kennen vaak wijkende rooilijnen, specifieke hoekoplossingen en er is veel groen in de achtertuinen, op pleintjes en - indien aanwezig -in de voortuintjes. Binnen dit plangebied zijn er nog 5 van dit soort ensembles te vinden (zie pagina 12).

Wooldriksweg-Borneostraat

Dit tuindorpensemble is in 2 fasen gebouwd in opdracht van woningbouwvereniging Ons Huis.
De eerste fase werd in 1924 als bouwplan ingediend als bouwplan '2e groep' en betrof 36 woningen. Wellicht wordt hiermee een link gelegd met de sloop van onder andere de Krim.

In januari 1925 volgt een tweede aanvraag voor 40 woningen. Beide plannen zijn ontworpen door Joh. Sluijmer. Het plan kent Amsterdamse school kenmerken die deels verloren zijn gegaan bij de renovatie in de jaren 80. Zo zijn oorspronkelijke detaillering van ramen en deuren en plantenbakken verdwenen. Dakpannen zijn vervangen door betonnen dakpannen, soms rood, soms gesmoord.
Het gehele complex kenmerkt zich door een hoofdopzet met eén bouwlaag met mansarde kap parallel aan de weg. De dakkapellen maakten oorspronkelijk onderdeel uit van het plan en komen in twee typen voor (enkel en in geschakelde vorm).
De meeste woningen hebben een bescheiden voortuin.
Aan de zijde van de Woldriksweg zijn de 2 vooruit springende van oorsprong winkelpanden markant. De panden kennen een veelhoekig grondvlak en waaiervormige mansardekap.
Het buurtje kent samenhang rondom de Borneostraat waarbij een oorspronkelijk groentje (nu speeltuin) een centrale plek vormt. Verder vallen de verspringende rooilijnen en de kappen met lage goot op. Op belangrijke plekken wordt een topgevel geintroduceerd.



Topgevel als accent in de woningen aan de Borneostraat. Op de voorgrond de aanzet van een groen centraal plantsoentje

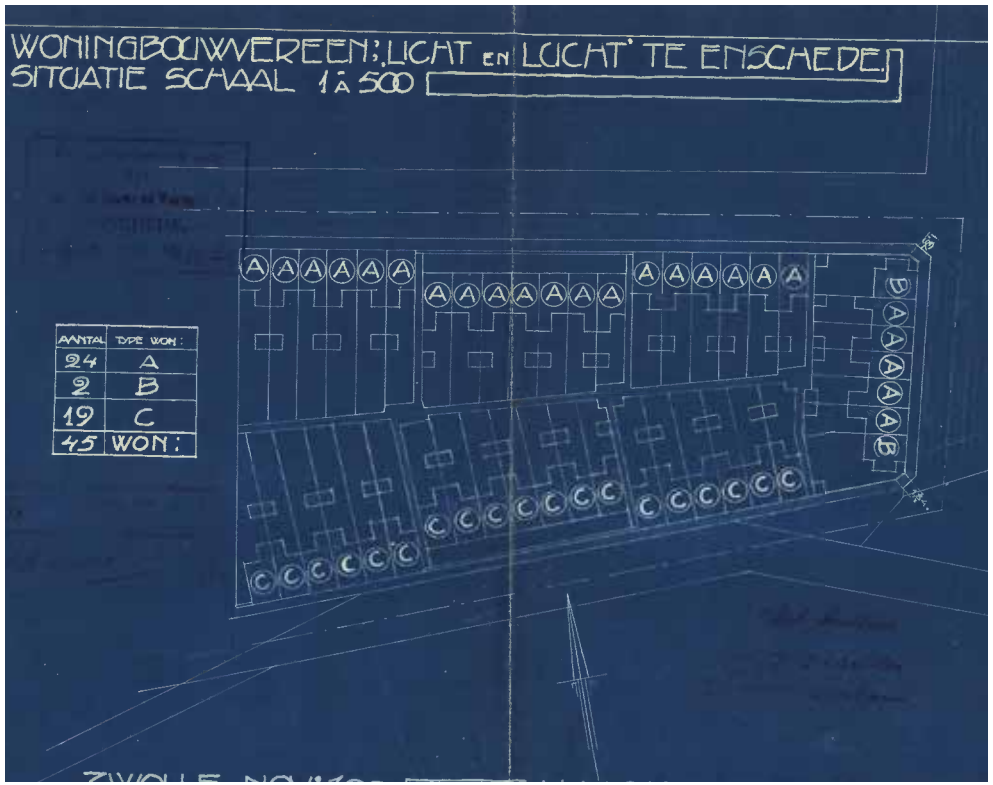
Cultuurhistorische structuurwaarden Wooldriksweg-Borneostraat

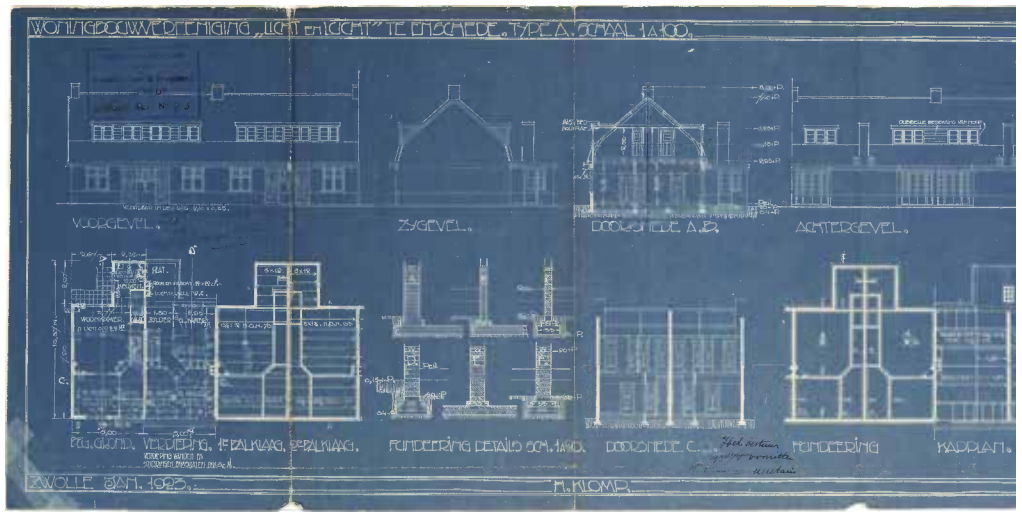
1) historische waarden	+
2) ruimtelijke, situationele en ensemblewaarden	++
3) architectuur- en/of kunsthistorische waarden	+
4) gaafheid, herkenbaarheid	+
5) zeldzaamheid	0

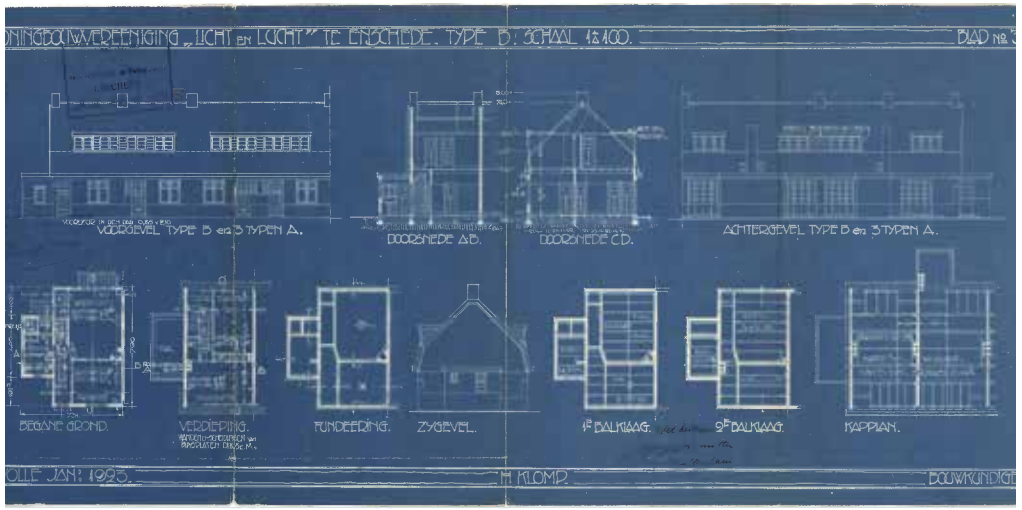
Advies:
complex opnemen als cultuurhistorische structuur
de winkel-woningen opnemen als karakteristiek

Variksweg - Madoerastraat (1924)

Tuindorpcomplex 2 (zie pagina 12)







Het complex, begrenst door de Varviksweg en Madoerastraat, maakt onlosmakelijk onderdeel uit van een belangrijke ontwikkelingsfase van de stad Enschede die samenhang met de textielindustrie. De samenhang op gebouwniveau is goed zichtbaar maar door renovatie niet oorspronkelijk. De verspringende rooilijnen geven ruimte aan grotere voortuinen die kansen bieden voor een groen beeld wat past bij de karakteristiek van een tuindorp. Dat geldt ook voor de ruime achtertuinen met vrij geplaatste bijgebouwen.

Een eenvoudig tuindorpensemble gebouwd in 1924 in opdracht van ‘Licht en Lucht’. Het ontwerp is van H. Klomp uit Zwolle. Het complex kenmerkt zich door rijen arbeiderswoningen met verspringende rooilijnen.

Het plan kent 3 woningtypen (zie pagina 16) op een totaal van 45 woningen. Daarbij zijn de woningen aan de Madoerastraat en Perikweg overeenkomstig met uitzondering van de hoekwoningen aan de Perikweg.
Daar waar de woningen aan de Madoerastraat telkens gespiegeld zijn ontworpen wordt aan de Variksweg gekozen voor een variant met een kleinere hal en daarmee grotere woonkamer. Ook zijn de individuele dakkappelen iets groter.

Het complex kent een hoofdopzet van 1 bouwlaag onder een mansardekap met rode betonnen golfpannen die niet oorspronkelijk zijn. Door renovatie zijn de oorspronkelijke kozijnindelingen verloren gegaan en zijn de deuren vervangen door meer transparante deuren.
Het complex heeft een sterke verwantschap met het Baliplein e.o.

Cultuurhistorische structuurwaarden Variksweg - Madoerastraat

1) historische waarden	+
2) ruimtelijke, situationele en ensemblewaarden	++
3) architectuur- en/of kunsthistorische waarden	+
4) gaafheid, herkenbaarheid	0
5) zeldzaamheid	0

Advies:
complex opnemen als cultuurhistorische structuur vanwege zijn stedenbouwkundige samenhang en de daarmee samenhangende ontwikkelingsgeschiedenis. Gezien de renovaties die hebben plaatsgevonden op gebouwniveau, de woningen niet oppnemen als karakteristiek


Hoek Perikweg - Madoerastraat


Gespiegelde plattegronden Varikweg


Eenvoudige hoofdopzet met mansardekap.

Bouwplan Varik (1929)

Tuindorpcomplex 3 (zie pagina 12)



Plattegrond Varvik 1930



Poortgebouw bij buitenzorgplein (gemeentelijk monument)

Dit complex kent een grote variatie en desondanks grote samenhang. De kwaliteit van de architectuur is hoog met vele orginele details of goed uitgevoerde renovatie. Daarbij maken bijzondere gebouwen zoals de poortgebouwen met haar kunst onderdeel uit van dit complex. Ook het collectieve groen is aanwezig wat stedenbouwkundig helder gekaderd wordt. Dit is een tuindorp van hoge kwaliteit.

BOUWPLAN VARIK - VERENGING DE VOLKSWONING (1929)

Het Varvik werd in 1929 gebouwd in opdracht van De Volkswoning, naar een ontwerp van architect A. Th. Blom. Karakteristiek voor het wijkje zijn de twee poortgebouwen waarvan één aan de Singel.

Het Varvik bestaat uit zo'n 170 kleine arbeiderswoningen die in blokjes van twee tot zes woningen langs de straten staan opgesteld. De huizen zijn opgetrokken in rode baksteen onder rode zadeldaken met dakkapellen. Ter afwisseling van het straatbeeld hebben sommige huizen een topgevel met dwars geplaatst zadeldak. De huizen hebben vierkante witte kozijnen en de groene voordeuren zijn voorzien van bovenlichten. De woningen zijn uitgevoerd in verschillende varianten, alle voorzien van een entree met trapopgang, woonkamer, keuken en drie slaapkamers. De grotere huizen hebben een voorkamer en aangebouwde keuken met bijkeuken.

De wijk wordt getypeerd door twee poortgebouwen (gemeentelijk monument) die zijn geconstrueerd met bakstenen kruisribgewelven. Wanneer men vanaf het plantsoen bij het Buitenzorgplein door de Bataviastraat naar de Varviksingel loopt, komt men onder deze twee poorten door die worden geflankeerd door 2 beelden van keramiek. Deze beelden, aan de zijde van het Buitenzorgplein, verbeelden twee kalkoenen en bij de Varviksingel twee arenden. Ze zijn ontworpen door W. Brouwer.

Het complex kent een groot aantal verschillende woningtypen die een vertaling zijn van de specifieke stedenbouwkundige situatie. Zo zijn daar de poortgebouwen maar ook aan de Singel zijn de hoekpanden maatwerk. Terwijl aan de noordzijde van de Javastraat juist weer voor eenvoud is gekozen. Aan de Floresstraat wordt gekozen voor kortere rijwoningen en aan de Soerabajastraat volgt de bebouwing de rondlopende weg wat resulteert in uitwaaierende plattegronden. Daarnaast is het Buitenzorgplein onlosmakelijk verbonden met de stedenbouwkundige opzet evenals kleinere groenstructuren langs de verschillende straten.



Het Buitenzorgplein is nog altijd een belangrijke groene plek in de wijk. Mooie details zoals de oude straatverlichting passen hier goed bij.



Poortgebouw met de twee kunstwerken van W. Brouwer.

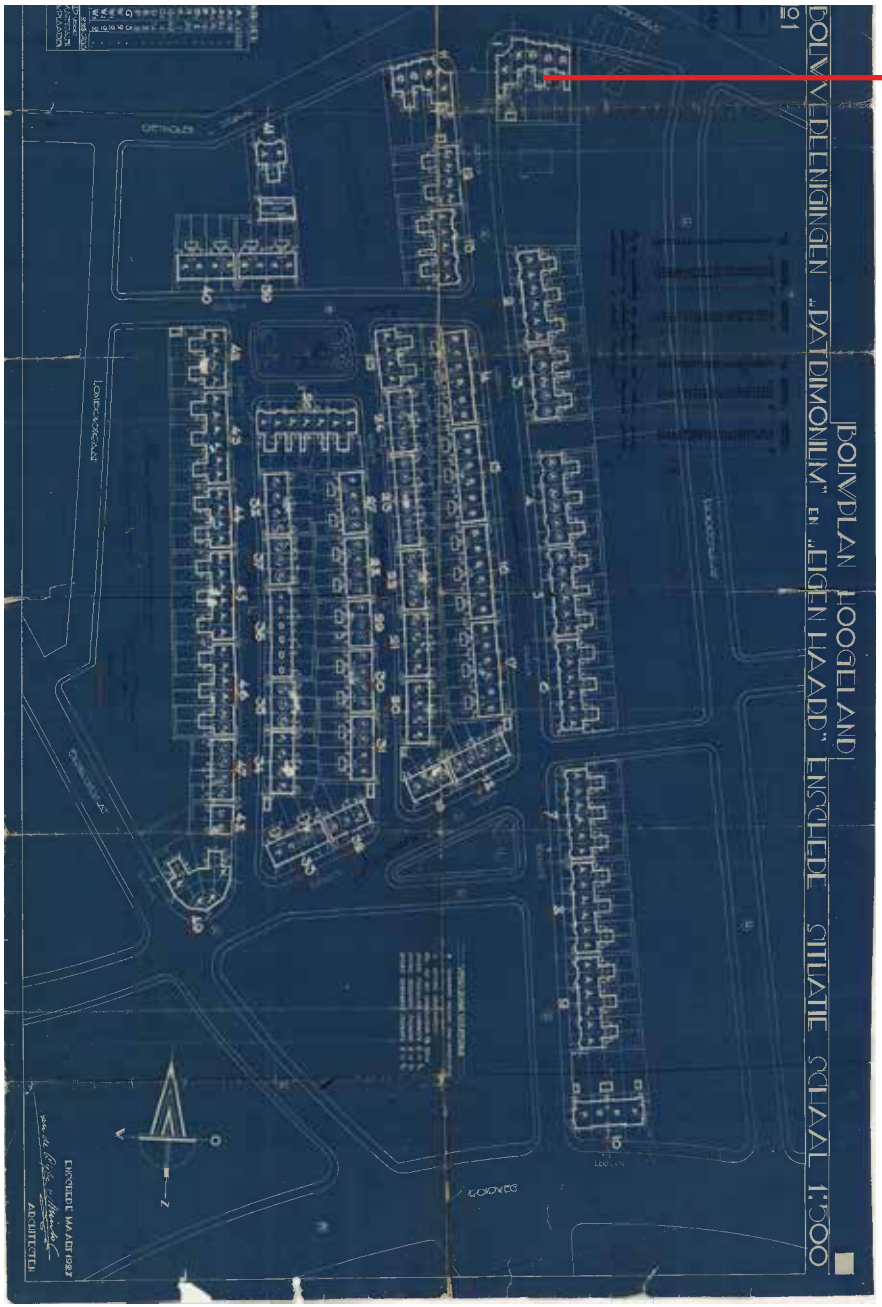
Cultuurhistorische structuurwaarden bouwplan Varik

1) historische waarden	+
2) ruimtelijke, situationele en ensemblewaarden	++
3) architectuur- en/of kunsthistorische waarden	++
4) gaafheid, herkenbaarheid	++
5) zeldzaamheid	+

Advies:
complex opnemen als cultuurhistorische structuur en bebouwing opnemen als karakteristiek in het bestemmingsplan.
Poortgebouwen blijven als monument opgenomen in het bestemmingsplan. Het openbaar groen in combinatie met haar inrichting als onderdeel van de structuur opnemen.

Bouwplan Hoogeland (1928)

Tuindorpcomplex 4 (zie pagina 12)



Plattegrond van het gehele bouwplan Hoogeland

Dit complex kent een vrij eenvoudige opzet met grote herhaling. Samenhangend ontworpen langs een aantal parallel lopende straten (Molukkenstraat, Amborstraat en Timonstraat). De architectuur kent verwantschap met de Amsterdamsche School. Zo zijn zogenaamde “ladderramen” op de slaapverdieping zichtbaar en zijn de dakkapellen voorzien van gepotdekselde planken als bekleding. Uit kostenoverwegingen zijn veel expressieve detaillering achterwege gebleven of slechts summier aangeduid - zoals een schuin geplaatste baksteen in het smalle hoge zolderraampje van de kopse voorgevel.

Uitzonderingen hierop zijn de rijwoningen met een eigen karakter aan de Singel en de woon-winkelwoningen aan de Rietmolenstraat. Deze laatste zijn bijzonder geschakelde woningen met mooie details. Ook het woon-winkelpand aan de Javastraat met zijn waaiervormige plattegrond is bijzonder in zijn opzet. Het meeontwerpen van voorzieningen paste goed bij de opvattingen van goed wonen in die tijd.



Winkelwoningen aan de Rietmolenstraat - Heutinkstraat

BOUWPLAN HOOGELAND - PATRIMONIUM & EIGEN HAARD (1928)

Deze woningen zijn eind jaren 20 gebouwd in opdracht van Patrimonium en Eigen Haard. De architect was Van der Lijke & Mink. Na de oplevering werd het eigendom opgedeeld in een noordelijk deel en zuidelijk deel.
Het complex is eenvoudig van opzet met rechtlijnige stratenpatroon met verspringende voorgevelrooilijnen. De woningen kennen overwegend één bouwlaag met masardekap (met orginele pannen) met mee-ontworpen dakkapellen. Daarnaast komen er ook topgevels voor die de lange straatwanden onderbreken en accenten vormen op stedenbouwkundige plekken. Bijzonder zijn de winkel-woningen aan de Rietmolenstraat-Heutinkstraat waar aan weers-zijde, 4 geschakelde woningen zijn ontworpen met een versnijdingen in het blok. Op deze manier wordt de Molukkenstraat, wat een belangrijke doorgaande route is, aangezet. Dat geldt ook voor de entree van deze weg aan de zuidzijde waar aan de singel een meer bescheiden maar uitgesproken blokje van 4 rijwoningen is ontworpen. Het complex kent ook een collectief groen plein (Baliplein).

Bijzonder is het 2-laagse woon-winkelpand met kap aan de Javastraat. Weliswaar is de plint van het gebouw door latere ingrepen wat kwaliteit verloren maar bijzonder in haar opzet is met trapezium vormige plattegronden en meeontworpen winkelruimte. De luifel/het balkon is oorspronkelijk maar door latere renovaties aan detail verloren.

Cultuurhistorische structuurwaarden bouwplan Hoogeland

1) historische waarden	+
2) ruimtelijke, situationele en ensemblewaarden	++
3) architectuur- en/of kunsthistorische waarden	+
4) gaafheid, herkenbaarheid	+
5) zeldzaamheid	0

Advies:

complex opnemen als cultuurhistorische structuur.
De rijwoningen aan de Singel als onderdeel van dit complex, de woon-winkelwoningen aan de Rietmolenstraat en het woonwinkel-pand aan de Javastraat opnemen als karakteristiek in het bestemmingsplan.



Collectief groen - Baliplein



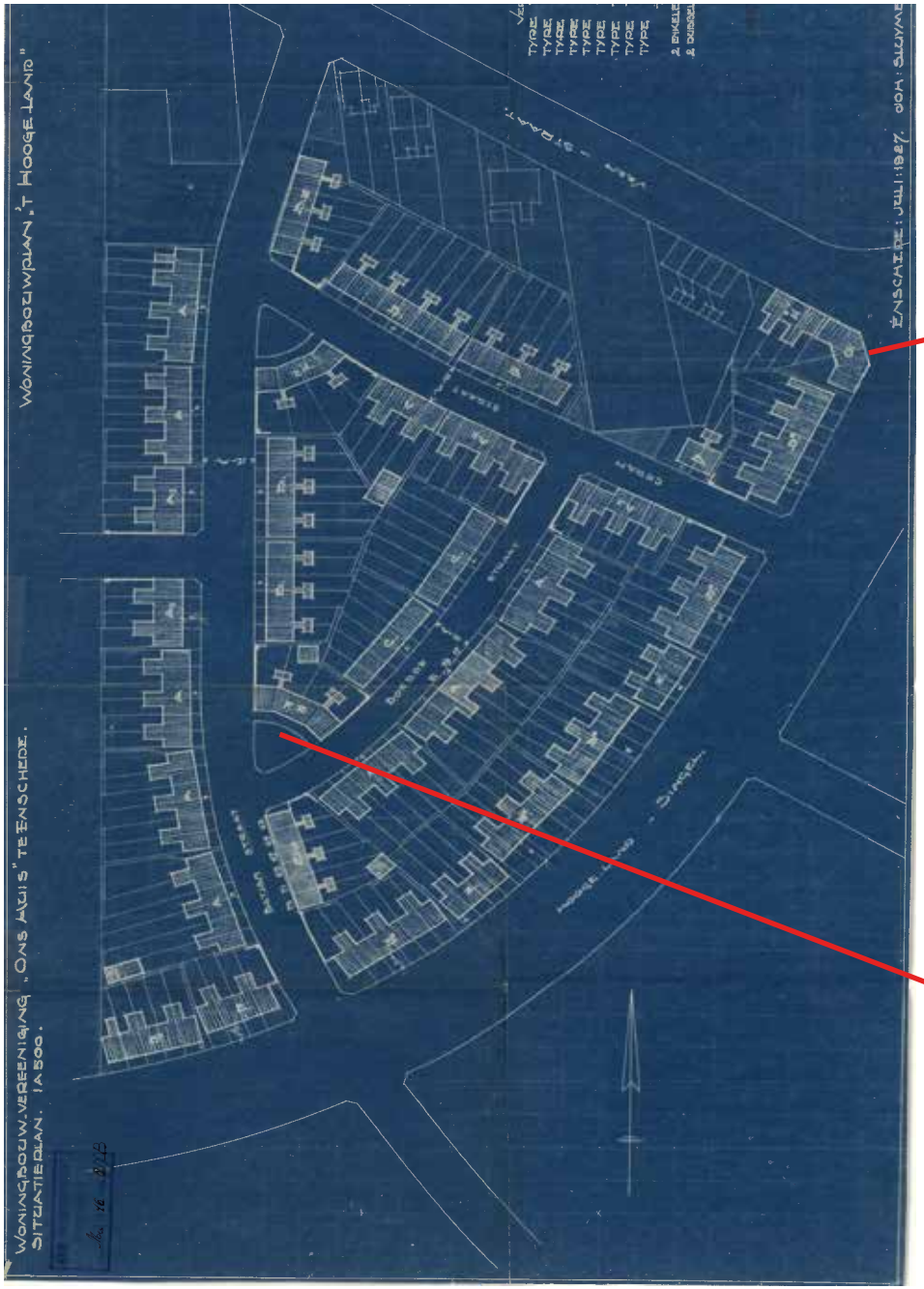
Molukkenstraat met de kenmerkende mansardekap



Woon-winkelpand Javastraat

Bouwplan ‘t Hoogeland (1931)

Tuindorpcomplex 5 (zie pagina 12)



Plattegrond ‘t Hoogeland



Hogelandsingel met het woon-winkelpand nu ijssalon

Dit complex kent een sterk samenhangende opzet met een sterke repitie en mooie details. Bovendien zijn collectieve plantsoentjes meeontworpen en kent het een rijke presentatie aan de singel. Het woon-winkelpand op de hoek aan diezelfde singel is bijzonder in zijn opzet en maakt herkenbaar onderdeel uit van het complex. De nog aanwezige hagen, de verspringende rooilijnen en karakteristieke details in de gevels maken de tuindorpkarakteristiek overtuigend zichtbaar.



Plantsoen Boerostraat - Batjanstraat

Hogelandsi

BOUWPLAN ‘T HOOGELAND - ONS HUIS

Een sterk samenhangend tuindorpcomplex met een duidelijk front aan de Heutinkstraat en de Hogeland-singel. Daarmee introduceren zijn een woonbuurt uit de jaren 30 die in opdracht van Ons huis is gebouwd. Het ontwerp is van de Lijke van Mich Architecten.
De rijwoningen zijn overwegend in 2 lagen met kap gebouwd en kennen afwisselend rode en gesmoorde pannen. De woningen aan de singel kennen ook een voortuin die met een meeontworpen tuinmuur is om-zoomd. De kenmerkende verspringingen in de voor-gevelrooilijn, de introductie van overhoeks groen en collectieve plantsoentjes maken onderdeel uit van het ensemble.
Binnen dat ensemble wordt op een aantal hoeken ge-kozen voor een meer bescheiden volume met mansarde kap wat vaak een mooie overgang vormt naar kruisende straten. De schoorstenen op het dak vormen een mooi ritme en geven de woningen statuur. Bijzonder zijn ook de meeontworpen bloembakken boven de gebundelde entrees van 2 woningen.

Bijzonder is het ruime woonwinkelpand op de hoek aan de singel. Deze is als voorziening meeontworpen, met een sterke verwantschap met de overige woningen uit het complex.

Cultuurhistorische structuurwaarden bouwplan ‘t Hoogeland

1) historische waarden	+
2) ruimtelijke, situationele en ensemblewaarden	++
3) architectuur- en/of kunsthistorische waarden	+
4) gaafheid, herkenbaarheid	+
5) zeldzaamheid	0

Advies:

complex opnemen als cultuurhistorische structuur en boven-genoemde bebouwing opnemen als karakteristiek in het bestemmingsplan.



ngel met de zorgvuldig ontworpen tuinmuren



Groene hagen en ontworpen bloembakken boven de entree



Op de hoeken staan afwijkende woningtypen met een lage goot



Overzichtsfoto midden jaren 70. Herkenbaar is de Singel met aan de bovenzijde de tuindorpcomplexen Varik, Hogenland etc

CONCLUSIE-AANBEVELING

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan ‘t Getfert-Perik-Hogeland-Noord komen een aantal samenhangende structuren voor die geinspireerd zijn op de tuindorpen.

Voor de toekomst is het essentieel om de samenhang in het ontwerp te bewaren. Deze samenhang gaat veelal verloren als woningen van eigenaar wisselen. Iedere eigenaar heeft zo zijn eigen smaak en woonwensen. Deze ontwikkeling wordt nog eens versterkt doordat woningcorporaties hier en daar overgaan tot verkoop van huurwoningen. De vanzelfsprekendheid van een gezamenlijke en goed afgestemde aanpak verdwijnt daarmee.

Daarnaast herkennen we samenhangende lintbebouwing uit het begin van de 19e eeuw die passen bij de ontwikkeling van de stad Enschede. Deze structuren met veelal bescheiden maar duidelijke hoofdbouwvolumes met een eigen architectuur is het behouden waard. Niet alleen op gebouwniveau maar juist in onderlinge samenhang. Daarnaast zien we aan de Kuipersdijk een serie woningen die projectmatig zijn ontwikkeld die deze oude route een eigen karakter geven. Gezien de periode van ontwikkeling en de eigen expressie als structuur waardevol.

Tot slot is de Singel als structuur zeer waardevol voor Enschede. Als product van een vroeg 19e eeuwse visie op de groei en de daarbij behorende bereikbaarheid van de stad, een landelijk uniek stukje stedebouw en planning. Ondanks aanpassingen van het profiel is de samenhang tussen openbare ruimte en bebouwing nog altijd sterk en vormt het in de stad nog altijd een heel sterk ruimtelijk beeld.

Geadviseerd wordt om waardevolle structuren (tuindorpen, singel en samenhandende lintbebouwing) te beschermen.

Bijlage 5 Eindrapportage participatietraject Stadtego Slijpsteen

Stadtego in de Slijpsteen

Eindrapport



Eindrapport Stadtego in de Slijpsteen

Datum publicatie:	16 juli 2019
Auteurs:	dr.ir. Theo de Bruijn / IAA Architecten
	dr. ir. Jos Thalen / Invocate
Contact & informatie:	www.stadtego.nl
In opdracht van:	Gemeente Enschede

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Aanpak 4

Verloop van de avond 5

Uitkomsten 6

- Kwantitatief 6
- Kwalitatief 11
  - Verandering als kans 11
  - Kleinschalig winkelen 11
  - Reuring na 18u 11
  - Flexibel bestemmingsplan 11

Conclusie & advies 12


Honden ren/speel/uitlaat plek
(Meer) bomen
Elektronica
Algemene gymzaal
Buitensport-ruimte (bootcamp)
Recreatie
Buurthuis
Maatschappelijk
Centrum voor dagbesteding
Uitzendbureau
Atelierruimte voor kunstenaars

Inleiding

Dit rapport presenteert de resultaten van Stadtego in de Slijpsteen, Enschede. Stadtego is een serious game die verschillende partijen laat samenwerken aan toekomstbestendige woon-, werk- en winkelgebieden. Of het nu gaat om het aanpakken van leegstand, het transformeren van een winkelgebied of het toekomstbestendig maken van de binnenstad; Stadtego zorgt voor een frisse blik op visie én uitvoering.

De Gemeente Enschede heeft ons gevraagd Stadtego in te zetten voor het gebied 'de Slijpsteen'. Met het oog op het actualiseren van het bestemmingsplan voor dit gebied wil de gemeente via Stadtego omwonenden, ondernemers en eigenaren mee laten denken over wat er moet gebeuren om van dit gebied een prettige omgeving te maken.

Stadtego bestaat in zijn volle omvang uit drie stappen waarbij stap 1 het aanscherpen van een visie behelst. Deze stap is het meest relevant voor de vraagstelling rondom de Slijpsteen. Het spel zet de toekomstige invulling van het gebied als 'stip op de horizon'. In spelvorm wordt in kaart gebracht hoe de deelnemers de toekomst van het gebied voor zich zien; welke functies zijn belangrijk? Welke juist niet? Waar zijn deze (on)gewenst? En denken ze hier allemaal hetzelfde over? Door de spelvorm krijgen alle stakeholders de ruimte om hun zegje te doen. De werkvorm stimuleert de deelnemers om geleidelijk aan keuzes te maken en te komen tot een gezamenlijke visie voor het gebied.

Stategо resulteert in een visie op het gebied en de functies die gewenst of juist ongewenst zijn. Door de spelvorm wordt tevens duidelijk in welke mate partijen het eens zijn met elkaar en ontstaat tevens betrokkenheid bij het proces van het actualisatieplan.

Stadtego leidt u in 3 stappen van een gezamenlijke visie naar een concreet, haalbaar en breed gedragen plan voor de binnenstad.



Aanpak

Het spel is een fysiek bordspel dat wordt gespeeld in groepen van 5 tot 8 spelers. Het spelbord bestaat uit een in taartpunten verdeelde cirkel, met op de middenstip de beschrijving van de toekomstvisie waar naartoe wordt gespeeld. De omliggende taartpunten beschrijven *thema's* die allemaal in meer of mindere mate te maken hebben met de toekomstvisie.

In de context van de huidige opdracht noemen we deze thema's *bestemmingen*. Spelers kunnen dus aangeven welke bestemmingen ze voorzien voor de Slijpsteen.

In overleg met de opdrachtgever zijn de volgende middenstip en thema's vastgesteld:

- Middenstip: "De Slijpsteen in 2025"
    - Winkelen
    - Recreatie
    - Maatschappelijk
    - Werken
    - Horeca
    - Groen



De spelavond bestaat uit 2 spelrondes.

1. In ronde 1 (plm. 60 min.) wordt spelers gevraagd met pionnen aan te geven welke bestemmingen ze belangrijk vinden (of graag terugzien in de Slijpsteen). Elke speler krijgt 10 pionnen die ze mogen verdelen over de bestemmingen. Het aantal pionnen geeft het belang van een thema aan. Spelers doen dit één voor één en licht zijn of haar keuze toe, zodat iedereen in de groep het woord krijgt en er een gedeeld begrip van alle bestemmingen ontstaat. Ook ontstaat een beeld van welke bestemmingen met name aanspreken.
2. In ronde 2 (plm. 60 min.) kiezen spelers per bestemming gezamenlijk per tafel maximaal 4 concrete invullingen per bestemming. Een invulling kan bijvoorbeeld een restaurant of café zijn

(voor het thema horeca) of een school voor het thema maatschappelijk. Er bestaat ook de mogelijkheid om zelf invullingen toe te voegen.

Gedurende de avond zorgt het Stadtego-team voor instructies, tussentijdse reflecties en begeleiding van de groepen. Na elke spelronde worden kort per groep de uitkomsten en inzichten gedeeld, en de avond wordt afgesloten met een plenaire reflectie op de uitkomsten.

Verloop van de avond

De Stadtego-spelavond vond plaats in de Synagoge van Enschede op dinsdag 25 juni van 19.30 tot 22.00. Het totaal aantal deelnemers was 36, redelijk verdeeld over ondernemers, inwoners en/of ambtenaren. Omdat vooraf geen (complete) inschrijflijst beschikbaar was zijn ter plekke 6 groepen gevormd. Hierbij is het helaas niet volledig gelukt om inwoners, ondernemers en eigenaren te 'mixen'. Daardoor ontstond op sommige tafels snel overeenstemming en vond er relatief weinig gesprek en discussie plaats. Hier komen we later in dit rapport nog op terug.

Na een korte opening door de gemeente volgde de uitleg vanuit het Stadtego-team. Hierbij zijn ook de zes bestemmingen op het spelbord nader toegelicht.

Er is verder op het verloop van de avond weinig aan te merken; alles is volgens bovenstaande aanpak uitgevoerd en paste goed in de planning. Per spelronde hebben we ongeveer 45 minuten speeltijd en 15 minuten discussie/reflectie aangehouden. De avond werd afgesloten met een plenaire discussie en een slotwoord vanuit de gemeente. Bij die slotgesprekken werd vooral ook tevredenheid met het verloop van de avond en de gevoerde discussies geuit.



Uitkomsten

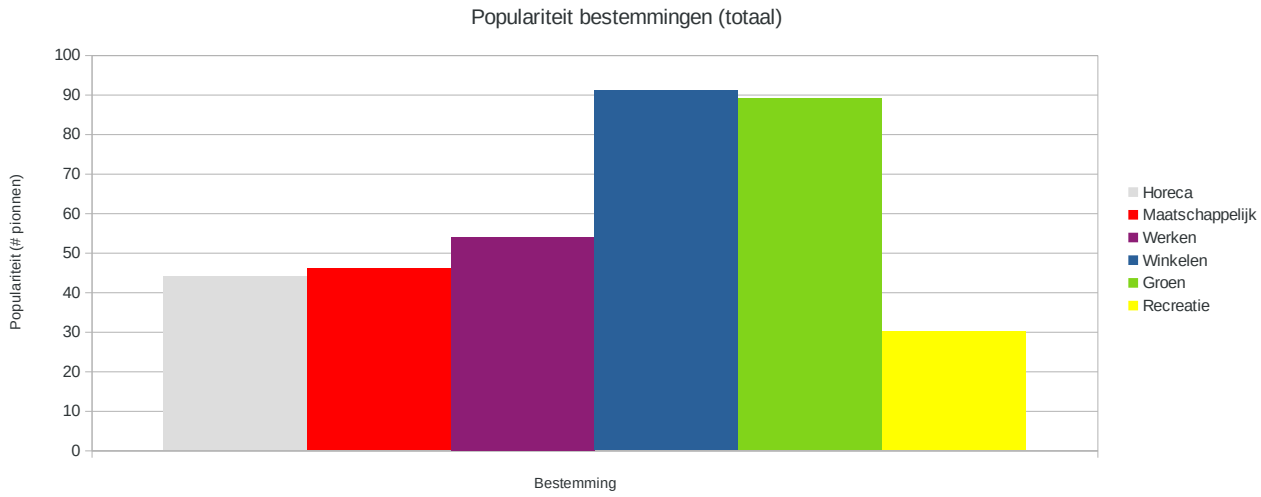
We hebben de uitkomsten van de spelavond verdeeld in kwantitatieve en kwalitatieve uitkomsten.

De kwantitatieve uitkomsten zijn gebaseerd op het tellen van de pionverdeling per bestemming en de gekozen invullingen per bestemming. Dit hebben we zowel per groep als voor de deelnemers in totaal gedaan.

Kwalitatieve uitkomsten zijn gebaseerd op onze aantekeningen en observaties tijdens de spelavond, de discussies die gevoerd zijn met deelnemers en onze interpretatie van het spelverloop achteraf. Deze resultaten helpen de kwantitatieve uitkomsten in de juiste context te plaatsen.

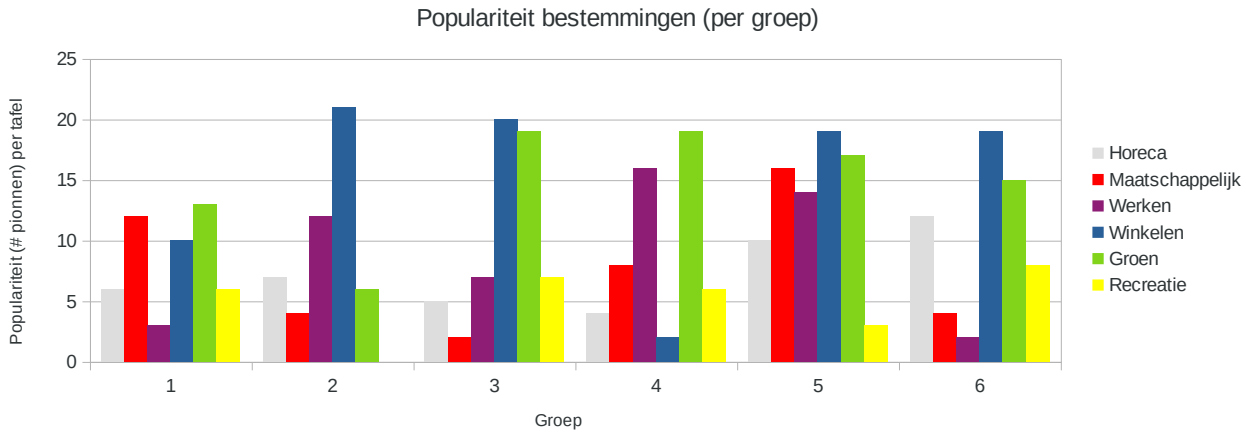
Kwantitatief

Onderstaande grafiek laat zien dat er, over alle groepen gemeten, een voorkeur is voor de bestemmingen *winkelen* en *groen*. De overige bestemmingen zijn ongeveer even populair, waarbij *recreatie* nog de minst populaire bestemming is.



Populariteit van bestemmingen in de Slijpsteen,
gemeten op basis van aantal pionnen (in totaal voor alle groepen).

Bij de resultaten per groep, weergegeven in de grafiek op de volgende pagina, valt een aantal zaken op. Ten eerste heeft groep 1 als enige groep een vrij gebalanceerde verdeling van bestemmingen. In tegenstelling tot andere groepen zie je hier geen grote piek bij winkelen of groen. We vermoeden dat dit te maken heeft met de samenstelling van de groep. Een andere opvallende afwijking is groep 4, die als enige vrijwel geen pionnen op *winkelen* heeft geplaatst. Uit de tussentijdse reflectie kwam echter naar voren dat dit is omdat ze niet *meer* winkels willen, niet zozeer *geen* winkels.



In ronde 2 hebben spelers via kaartjes verdere invulling gegeven aan de bestemmingen. Voorgedrukte of zelfgeschreven invullingen konden negatief, positief of met een 'bonus' worden beoordeeld. In de analyse hebben we deze verwerkt met scores van respectievelijk -1, 1 of 2 punten.

De onderstaande tabel geeft ten eerste een inzicht in welke invullingen populair zijn onder de spelers. Onderstaand de 20 meest populaire invullingen. Uiteraard komen de bijbehorende bestemmingen (aangegeven met kleur) overeen met de populairste bestemmingen, winkelen en groen.

Invulling van bestemming	Groep 1	Groep 2	Groep 3	Groep 4	Groep 5	Groep 6	Populariteit
Broodjeszaak	2	2	2	1	2	2	11
(Meer) bomen	2	2	2	1	2	2	11
Supermarkt	2	1	2	1	2	2	10
Ruimte voor terrasjes	2	1	2	2	1	1	9
Speciaalzaken	2	1	1	2	1	1	8
Speeltuintje	1	-1	2	2	1	2	7
Bloemperken	1	1	1	1	2	1	7
Meer bankjes en ander straatmeubilair	1	2	1	1	1	1	7
Lunchroom	1	1	-1	2	1	2	6
Flexplekken	2	1	2	1	-1	1	6
Kledingherstel	1	2	-1	1	2	1	6
Park	1	-1	1	2	1	2	6
Buitensportruimte (bootcamp)	2	-1	1	1	2	1	6
Kof e speciaalzaak	1	-1	2	1	1	1	5
Winkeltjes met horeca als bijzaak	-1	1	2	1	1	1	5
Waterpartij	2	1	1	1	-1	1	5
Eten & drinken	1	-1	1	1	1	1	4
Elektronica	1	1	1	-1	1	1	4
Café	-1	1	2	-1	1	1	3
Delicatessen	1	1	-1	1	-1	2	3

De 20 meest populaire invullingen

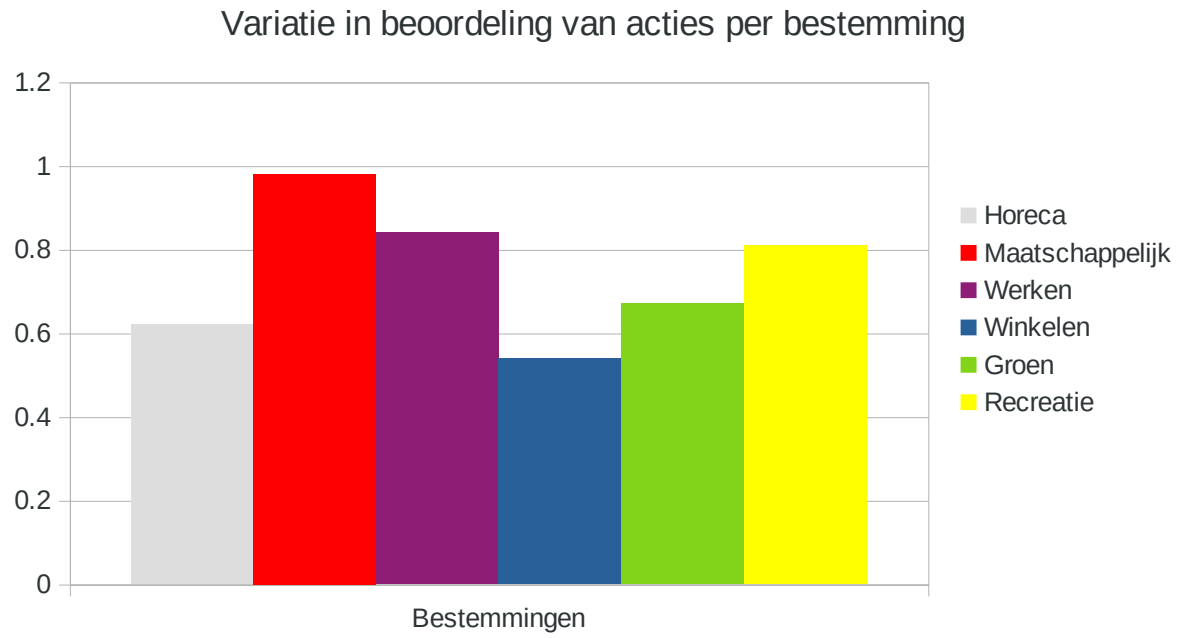
Omgekeerd geeft het ook inzicht in welke invullingen door de spelers minder aantrekkelijk zijn. Onderstaande tabel toont de 20 minst populaire invullingen.

Invulling van bestemming	Groep 1	Groep 2	Groep 3	Groep 4	Groep 5	Groep 6	Populariteit
Fastfood restaurant	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-6
Meubelzaken	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-6
Kringloopwinkel	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-6
Stadscamping	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-6
Adviesbureaus	-1	-1	-1	1	-1	-1	-4
Auto/fiets handel	-1	-1	-1	-1	1	-1	-4
Funshops	-1	-1	-1	1	-1	-1	-4
Algemene gymzaal	-1	-1	-1	1	-1	-1	-4
School	-1	1	-1	-1	0	-1	-3
Moestuin	1	-1	-1	0	-1	-1	-3
Restaurant	-1	-1	1	-1	-1	1	-2
Honden ren/speel/uitlaatplek	1	-1	-1	1	-1	-1	-2
Religieus gebouw	-1	-1	-1	1	1	-1	-2
Zakelijke dienstverlening	-1	-1	-1	1	1	-1	-2
Makelaars	-1	-1	-1	1	1	-1	-2
Uitzendbureau	-1	-1	-1	1	1	-1	-2
Kantoorruimte	-1	-1	1	2	-1	-1	-1
Skatebaan	2	-1	-1	1	-1	-1	-1
Sociale werkplaats	1	1	-1	-1	-1	0	-1
Trapveldje	0	-1	-1	1	-1	2	0

De 20 minst populaire invullingen

Tot slot kunnen we op basis van de scores op de actiekaarten ook inzicht geven in hoeveel discussie per invulling of onderwerp bestaat. We hebben dit gedaan door te kijken naar de standaarddeviatie van de kaartjes; als scores erg uiteenlopen (van -1 in de ene groep tot +2 in de andere) veronderstellen we dat over dit onderwerp relatief veel discussie bestaat.

Deze scores zijn belangrijk om in gedachten te houden bij het bekijken van bijvoorbeeld de populariteit van bestemmingen en acties. Winkelen en groen zijn bijvoorbeeld populair, en er bestaat relatief weinig discussie over. Maatschappelijke bestemmingen lijken in eerste instantie niet populair, maar er bestaat (volgens onderstaande grafiek) nog behoorlijk wat discussie over. Het zou daarom waardevol kunnen zijn vervolgstappen te richten op deze onderwerpen om de 'werkelijke populariteit' van een bestemming vast te stellen.



Eensgezindheid per bestemming. Een hogere score betekent dat de populariteit van een bestemming sterker verschilt tussen verschillende groepen.

Ook op invulling-niveau is gekeken naar de eensgezindheid. Onderstaande tabel toont invullingen waar relatief weinig discussie over bestaat. Dit betreft (uiteraard) zowel populaire als niet-populaire invullingen.

Invulling van bestemming	Groep 1	Groep 2	Groep 3	Groep 4	Groep 5	Groep 6	Populariteit	Standaarddeviatie
Fastfood restaurant	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-6	0.00
Meubelzaken	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-6	0.00
Kringloopwinkel	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-6	0.00
Stadscamping	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-6	0.00
Bloemperken	1	1	1	1	2	1	7	0.41
Meer bankjes en ander straatmeubilair	1	2	1	1	1	1	7	0.41
Broodjeszaak	2	2	2	1	2	2	11	0.41
(Meer) bomen	2	2	2	1	2	2	11	0.41
Speciaalzaken	2	1	1	2	1	1	8	0.52
Supermarkt	2	1	2	1	2	2	10	0.52
Ruimte voor terrasjes	2	1	2	2	1	1	9	0.55
Adviesbureaus	-1	-1	-1	1	-1	-1	-4	0.82
Auto/fiets handel	-1	-1	-1	-1	1	-1	-4	0.82
Funshops	-1	-1	-1	1	-1	-1	-4	0.82
Algemene gymzaal	-1	-1	-1	1	-1	-1	-4	0.82
Eten & drinken	1	-1	1	1	1	1	4	0.82
Elektronica	1	1	1	-1	1	1	4	0.82
School	-1	1	-1	-1	0	-1	-3	0.84
Moestuin	1	-1	-1	0	-1	-1	-3	0.84
Koffie speciaalzaak	1	-1	2	1	1	1	5	0.98

Eensgezindheid per invulling. Een score van 0 betekent dat iedere groep er hetzelfde over denkt (positief of negatief).

Omgekeerd is het ook interessant te kijken naar invullingen waar nog veel discussie over bestaat. Deze invullingen waren namelijk of nog niet helemaal duidelijk voor spelers, of roepen erg verschillende reacties op. In vervolgstappen is het waardevol uit te zoeken waar de discussie over gaat, en of de populariteit van deze invullingen klopt of moet worden bijgesteld.

Invulling van bestemming	Groep 1	Groep 2	Groep 3	Groep 4	Groep 5	Groep 6	Populariteit	Standaarddeviatie
Vijver/poel/beek	2	-1	1	2	-1	-1	2	1.51
Buurthuis	2	-1	-1	2	1	-1	2	1.51
Kantoorruimte	-1	-1	1	2	-1	-1	-1	1.33
Skatebaan	2	-1	-1	1	-1	-1	-1	1.33
Gezondheidscentrum	1	-1	-1	1	2	-1	1	1.33
Jongeren ontmoetingsplek	2	-1	-1	1	-1	1	1	1.33
Trapveldje	0	-1	-1	1	-1	2	0	1.26
Café	-1	1	2	-1	1	1	3	1.22
Delicatessen	1	1	-1	1	-1	2	3	1.22
Speeltuintje	1	-1	2	2	1	2	7	1.17
Mobiele snack/gebak kraam	-1	1	-1	1	1	-1	0	1.10
Kinderopvang	1	-1	-1	1	-1	1	0	1.10
Huisarts	1	1	-1	1	-1	-1	0	1.10
Financiële dienstverlening	-1	1	-1	1	1	-1	0	1.10
Stadstuin	1	-1	1	1	-1	-1	0	1.10
Gym/Fitness	-1	1	-1	1	-1	1	0	1.10
Yoga ruimte	1	-1	-1	1	-1	1	0	1.10
Lunchroom	1	1	-1	2	1	2	6	1.10
Flexplekken	2	1	2	1	-1	1	6	1.10
Kledingherstel	1	2	-1	1	2	1	6	1.10

Eensgezindheid per invulling. Over deze invullingen bestaat nog relatief veel discussie of onduidelijkheid

Kwalitatief

Onderstaande observaties en interpretaties geven duiding aan de kwantitatieve resultaten die in voorgaande paragraaf zijn gepresenteerd.

Verandering als kans

Een trend die bij vrijwel alle groepen terugkomt is de verwachting dat met de komst van de nieuwbouwwoningen het gebied ingrijpend gaat (en moet) veranderen. Hierbij valt op dat men dit ziet als een kans, niet als bedreiging. Het gebied moet worden afgestemd op meer (jonge) gezinnen en kinderen.

Overeenkomstig met de kwantitatieve resultaten wordt dit met name gezocht in *winkels* en *groen*, maar in de reflecties en discussies speelt ook *horeca* een grote rol. Niet als grootschalige horeca maar bij winkelen horen ook een hapje en een drankje, en dit zie je terug in de gekozen invullingen bij horeca.

Kleinschalig winkelen

Op het gebied van winkels zijn deelnemers vrij duidelijk en eensgezind. Er is met name behoefte aan kleinschalige en gevarieerde winkels/winkeltjes. Bestaande zaken passen hier niet allemaal even goed in. Met name de autohandel wordt meerdere keren genoemd, maar ook de Gamma zou (volgens een deel van de deelnemers) beter aan de rand van de stad passen. Ook groothandels ziet men liever vertrekken, met name ook vanwege verkeersbewegingen in de nacht.

Met een gevarieerder aanbod van kleine en specialistische winkels hoopt men het gebied aantrekkelijker te maken als echt winkelgebied (een minivariant van het echte stadscentrum) voor zowel inwoners uit de wijk als uit de rest van de stad.

Reuring na 18u

In meerdere groepen werd nagedacht en gesproken over de 9 tot 5 mentaliteit die er momenteel voor zorgt dat het gebied in de loop van de avond is uitgestorven en daardoor niet veilig of welkom overkomt. “Mensen vertrekken om 5 uur (na het werk), of komen er juist thuis, maar hoe dan ook is het na 6 uur helemaal leeg”. Dat geldt overigens natuurlijk niet voor Gamma en Lidl.

Met slimme bestemmingen zou je hier volgens de deelnemers in kunnen sturen. Eén groep gaf bijvoorbeeld aan dat kantoorruimtes en flexplekken niet handig zijn, omdat ze juist 9 tot 5 mensen aantrekken. Een andere groep stelt voor om met specifieke invullingen, zoals een fitness-ruimte, juist mensen na 18u weer naar het gebied te trekken.

Flexibel bestemmingsplan

Tot slot werd in een aantal groepen de behoefte aan een flexibel of dynamisch bestemmingsplan benadrukt. Met alle veranderingen op komst is het volgens hen niet verstandig alle bestemmingen vooraf in detail vast te leggen: “Laat dingen ontstaan, bijvoorbeeld door onderling als ondernemers meer verbindingen te zoeken”. Het is belangrijk de ruimte te krijgen om te ontdekken wat wel en niet werkt.

Conclusie & advies

De Slijpsteen in Enschede is een gebied in verandering. Van een oorspronkelijk industrieel gebied is het langzaam veranderd naar een mix van wonen, retail, groothandel en maatschappelijke bestemming. Het heeft daarmee op dit moment geen eenduidig profiel. Nu de omgeving van het gebied ingrijpend gaat veranderen met onder andere de bouw van het Janninkkwartier is de vraag hoe het de Slijpsteen er over een aantal jaren uit komt te zien.

Het doel van Stadtego was om met ondernemers en inwoners na te denken over (nieuwe) bestemmingen voor de Slijpsteen. Hoewel we met de spelavond uiteraard maar een deel van de doelgroep hebben bereikt, denken we dat het beeld dat uit dit rapport naar voren komt een goed startpunt vormt voor het verder invullen van het bestemmingsplan.

Uit de gesprekken tijdens het spel komt duidelijk naar voren dat actie is vereist. Het huidige gebied wordt als ´versleten´ ervaren en rommelig. Sfeer wordt node gemist, zeker met een nieuwe woonwijk in aanbouw. De relevantie van een nieuw bestemmingsplan waarin richting wordt gegeven aan de toekomst is daarmee evident.

Een duidelijke boodschap uit de spelavond is dat er behoefte is aan meer ´reuring´ en sfeer, zeker ´s avonds. Dat het gebied een aanbod aan winkels heeft wordt door de meeste deelnemers onderschreven. Vaak werd daarbij de wens geuit voor meer kleinschalige, gespecialiseerde winkels. De afweging daarbij is wel hoe zich dat verhoudt tot het centrum van Enschede dat immers relatief dichtbij ligt. Deze afweging is geen onderdeel geweest van het gesprek maar speelt bij het bepalen van de bestemming uiteraard wel een rol.

Voor een gebied in verandering is het lastig om exacte bestemmingen aan te geven. Daarom werd tijdens de gesprekken ook gepleit voor flexibiliteit in het bestemmingsplan. Een aantal ondernemers gaf aan via onderlinge samenwerking ook zelf actief vorm te willen geven aan toekomstige invullingen in het kader van een bestemmingsplan. Het kan interessant zijn om hiermee te experimenteren. Stadtego heeft in ieder geval zicht geboden op de gewenste bandbreedte, in termen van welke functies juist wel en welke juist niet gewenst zijn.

Over sommige mogelijke bestemmingen bleek veel discussie te bestaan, bijvoorbeeld over maatschappelijke bestemmingen. Om nog scherper zicht te krijgen op wat wel als gewenst en passend wordt ervaren en wat niet, kan het lonen om nader onderzoek te doen, zeker als tezijnertijd duidelijker wordt wie de bewoners van het Janninkkwartier worden.

Tot slot: sommige wensen kunnen ook buiten het bestemmingsplan worden opgepakt. Bijvoorbeeld, de roep om meer groen kunnen ondernemers en bewoners ook (deels) zelfstandig al oppakken. Opvallend was hoe groot de bereidheid was van de betrokkenen om mee te denken. Naast de inhoudelijke resultaten is het ook belangrijk om het enthousiasme van de deelnemers vast te houden. Een mooie uitdaging is om dit enthousiasme ook om te zetten in concrete actie door de betrokkenen zelf.

Bijlage 6 Kentalis Cromhoffsbleekweg Enschede, Geluiduitstraling naar en -instraling van de omgeving, d.d. 12-08-21

datum
12-08-2021

aan
Gemeente

van
ir. J. (Jelmer) Niesten
ir. M.M. (Martijn) van Winkelen

project
Kentalis Cromhoffsbleekweg Enschede

betreft
Geluiduitstraling naar en -instraling van de omgeving

Voor de verbouwing van het pand aan de Cromhoffsbleekweg 138 te Enschede hebben wij advies uitgebracht over onder andere de geluiduitstraling naar de omgeving en de te verwachten geluidbelasting vanuit de omgeving. Het bestaande pand op deze locatie krijgt een maatschappelijke functie en zal worden gebruikt door Kentalis voor vroegbehandeling voor kinderen in de leeftijd van 0-4 jaar en voor integrale groepstherapie (IGT) voor kinderen en jongeren in de schoolgaande leeftijd. In document KCE2102R001 is de onderbouwing van de geluidbelasting in het kader van de Wet geluidhinder te vinden. In dit document gaan wij nader in op (1) de geluiduitstraling ten gevolge van activiteiten op het eigen terrein en (2) de geluidbelasting van de omliggende bedrijven (dit betreft geen gezoneerd industrieterrein). Deze onderbouwing is vanuit de gemeente verzocht ten behoeve van de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening rond de bestemmingswijziging van dit gebouw.

1. Geluiduitstraling naar geluidgevoelige bestemmingen in omgeving

In de omgeving van het pand zijn meerdere woningen aanwezig. Dit zijn geluidgevoelige bestemmingen. Voor een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat geluiduitstraling van de nieuwe gebruiksfunctie (vroegbehandeling en IGT in plaats van een kantoorfunctie) niet leidt tot een verslechtering van het akoestische comfort van de omliggende woningen.

Bestaande situatie

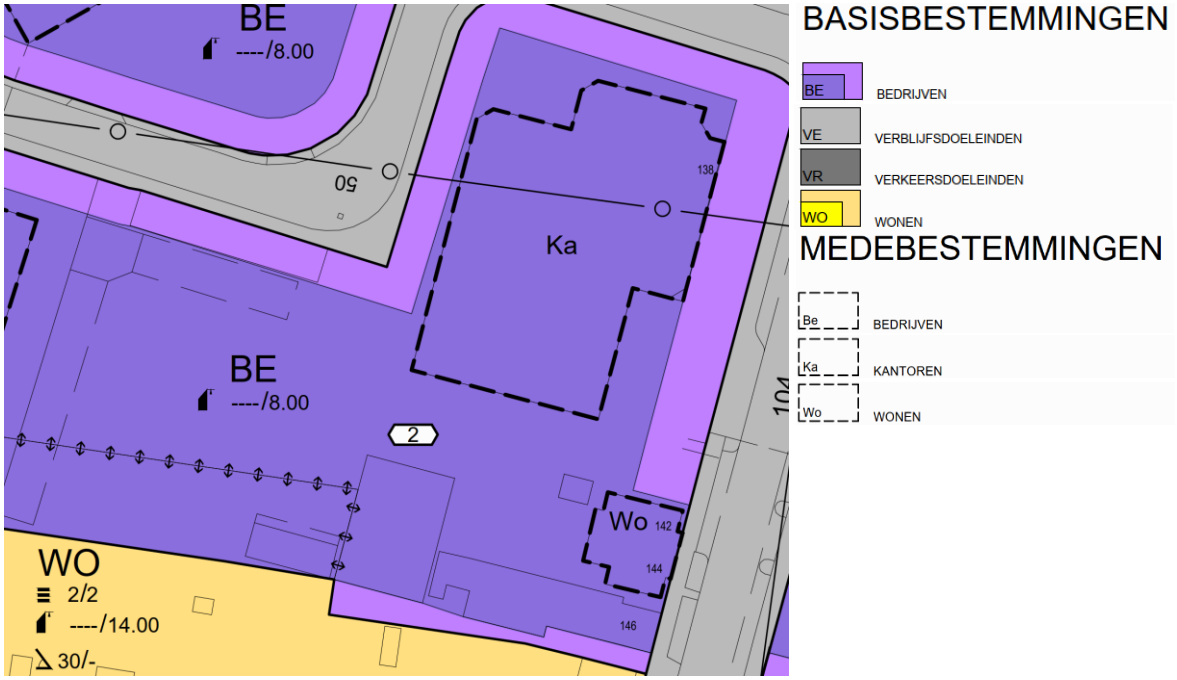
In het vigerende bestemmingsplan, “Getfert-Perik-Hogeland Noord”, d.d. 28 februari 2011, heeft het bestaande gebouw een kantoorfunctie en mag de rest van het terrein worden bebouwd ten behoeve van een niet nader gespecifieerde bedrijvenbestemming met als maximaal toegestane milieucategorie 2 (zie ook figuur 2). In het verleden werd het omliggende terrein gebruikt als parkeerterrein, zie figuur 1. Dit terrein grenst direct aan de percelen van verschillende woonfuncties (tuinen). Feitelijk staat het vigerende bestemmingsplan derhalve functies met een bepaalde geluidruimte toe in de directe omgeving van de woningen en de bijbehorende tuinen.

tabel 1 | *Richtafstanden bij verschillende milieucategorieën conform de VNG publicatie (zie ook InfoMil).*

Milieucategorie	**1**	**2**	**3.1**	**3.2**	**4.1**	**4.2**	**5.1**	**5.2**	**5.3**	**6**
Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	10 m	30 m	50 m	100 m	200 m	300 m	500 m	700 m	1000 m	1500 m
Richtafstand tot 'gemengd gebied'	0 m	10 m	30 m	50 m	100 m	200 m	300 m	500 m	700 m	1000 m



figuur 1 | *Voormalige situatie met het gebruik als kantoorpand en een bijbehorend parkeerterrein (foto van Bing Maps).*



figuur 2 | *Uitsnede van de locatie uit het vigerende bestemmingsplan, met een deel van de bijbehorende legenda.*

De richtafstand bij de genoemde milieucategorie 2 bedraagt conform de “Handreiking Bedrijven en milieuzonering” van de VNG maximaal 30 meter in het geval van een “rustige woonwijk” of “rustig buitengebied”. Wanneer sprake is van een “gemengd gebied”, zoals in de onderhavige situatie door de aanwezigheid van zowel bedrijven als woningen, mag volgens de VNG-publicatie de richtafstand van één milieucategorie lager worden gehanteerd. In dat geval bedraagt deze richtafstand maximaal 10 meter. Deze afstand wordt in de vergunde situatie wel gehaald tot de woningen, maar niet tot de bijbehorende tuinen. Een overzicht van de richtafstanden conform de VNG publicatie m.b.t. geluid zijn opgenomen in tabel 1.

In het verleden is het gebouw tevens gebruikt als kinderdagopvang, waarbij het achterliggende terrein in gebruik is genomen als speelterrein. Deze situatie is echter nooit geformaliseerd, waardoor het vigerende bestemmingsplan het rechtens verkregen niveau vormt. De exacte vergunde geluiduitstraling van de in het bestemmingsplan opgenomen functies is niet bekend. Indien in de nieuwe situatie een vergelijkbare akoestische kwaliteit ontstaat, of als aan de eisen uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan, is aangetoond dat de nieuwe bestemming van past binnen de huidige ruimtelijke ordening en niet voor meer of nieuwe hinder zorgt.

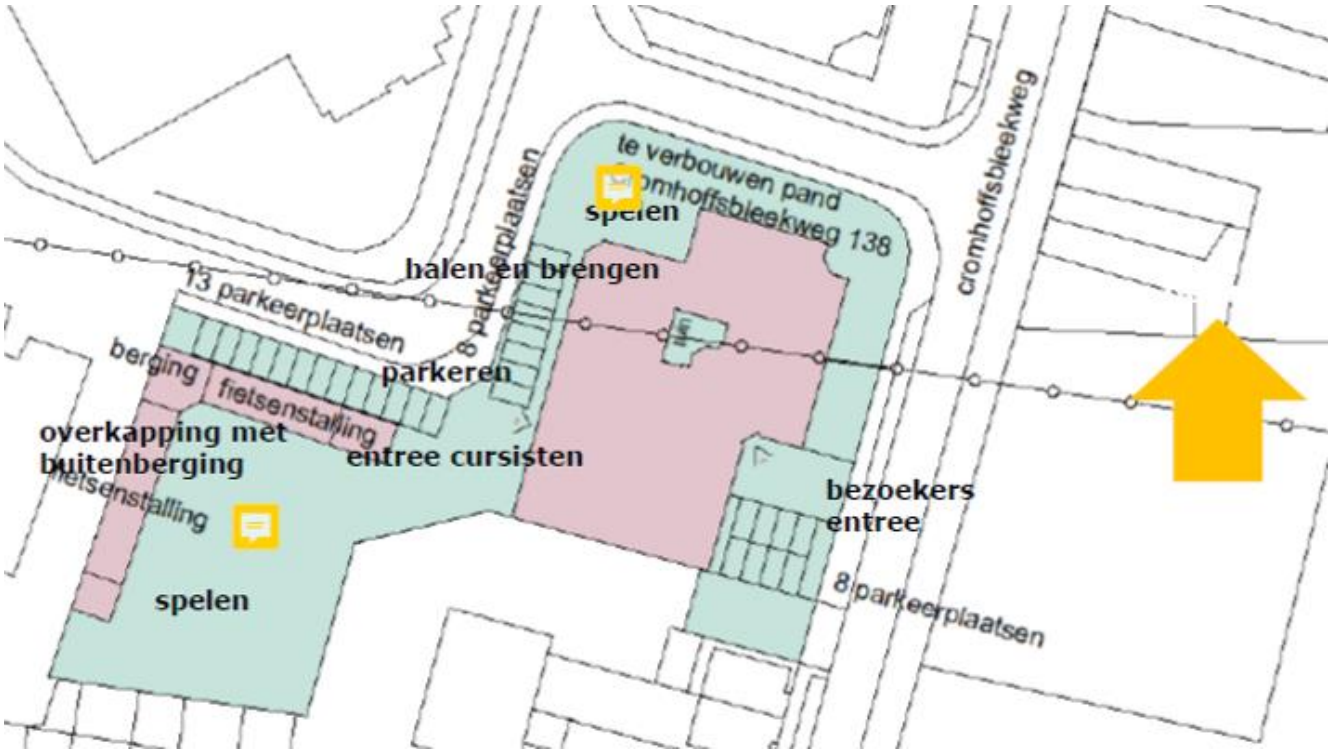
Nieuwe situatie

De gemeente heeft de bestaande bouwlocatie in het huidige ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan “Getfert-Perik-Hogeland Noord 2020”, d.d. 8 april 2021, aangeduid als “kantoor” en “maatschappelijk - onderwijs”. De overkoepelende aanduiding betreft “gemengd”. De milieucategorisering is niet opgenomen op de bestemmingsplankaart, maar is conform de VNG-publicatie voor een onderwijsgebouw of kinderdagverblijf tevens categorie 2. Zodoende blijven de maximale richtafstanden in de nieuwe situatie vergelijkbaar met de eerder vergunde situatie.

De afstand vanaf de perceelgrens tot aan dichtstbijzijnde woningen bedraagt circa 19 meter waarmee er aan de richtafstand van 10 meter, voor een gemengd gebied, wordt voldaan. De bijbehorende tuinen liggen evenals in de bestaande situatie direct tegen het perceel met categorie 2 aan. Hierbij wordt opgemerkt dat het voormalige parkeerterrein (tevens een milieucategorie 2 cf. de VNG-publicatie) in de nieuwe situatie wordt vervangen door een speelterrein. Hieronder worden verschillende vormen van geluiduitstraling van de nieuwe functie beoordeeld.

1. Verkeersbewegingen van en naar de locatie

Het aantal parkeerplaatsen neemt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan af: alleen de voorzieningen die direct aan de weg grenzen blijven behouden, zie ook figuur 3. (Het exacte aantal parkeerplaatsen wordt nog onderzocht door de gebruiker.) De te verwachte gemiddelde parkeerbezetting (en dus ook bijbehorende verkeersbewegingen) bedraagt doordeweeks tussen 08:50 en 19:00 in totaal 56 voertuigen (volgens opgaaf Kentalis). Dit is significant lager dan de huidige verkeersintensiteit van de omliggende wegen die circa 500 per etmaal (Slijpsteen) en 700 per etmaal (Cromhoffsbleekweg) bedraagt (opgaaf gemeente). Zodoende gaan deze extra voertuigen op in het heersende verkeersgeluid. Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van Cromhoffsbleekweg 138 is ten opzichte van het verkeersbeeld in de omgeving dusdanig beperkt dat er voor de geluidgevoelige bestemmingen geen sprake van een merkbare afwijking van de bestaande situatie. Het geluid ten gevolge van verkeersbewegingen is derhalve in dit onderzoek kwalitatief beoordeeld en is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.



figuur 3 | *Indicatie van de nieuwe terreinindeling.*

2. Speelterrein
Het nieuwe speelterrein wordt door 6 groepen gebruikt tussen 09:00 en 13:00. Tussen 14:00 en 19:00 spelen 5 andere groepen buiten. Voor alle groepen wordt uitgegaan van een half uur buitenspeeltijd. Een groep bestaat naar verwachting uit circa 8 leerlingen. Per groep wordt er circa een half uur per dag buiten gespeeld. Dit betekent dat er in beperkte groepsomvang buiten wordt gespeeld, waardoor de geluidproductie beperkt blijft in vergelijking met een reguliere onderwijsfunctie.

3. Gebouwinstallaties
De bestaande gebouwinstallaties op het gebouw blijven in de nieuwe situatie behouden. Zodoende neemt de geluidbelasting t.g.v. deze installaties niet toe ten opzichte van de bestaande situatie.

Van zowel het geluid van de spelende kinderen (een nieuwe geluidbron ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan), als van de bestaande installatie is door ons een inschatting gemaakt op basis waarvan wij een akoestisch rekenmodel hebben gemaakt. Op basis van dit model hebben wij bepaald wat de te verwachten geluidniveaus zijn en hebben deze getoetst aan de onderstaande beoordelingskaders.

Beoordelingskader
De beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uitgevoerd aan de hand van richtwaarden die passen bij de woonomgeving. De woonomgeving is te typeren als een woonwijk in de stad (in de nabijheid van een station). Voor deze wijk hebben wij daarom een richtwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van het onderstaande gehanteerd, dit komt eveneens overeen met de eisen uit het Activiteitenbesluit:

- 50 dB(A) voor de dagperiode (07:00-19:00);
- 45 dB(A) voor de avondperiode (19:00-23:00);
- 40 dB(A) voor de nachtperiode (23:00-07:00).

Voor de maximale geluidniveaus gelden de richtwaarden aan van 70, 65 en 60 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Uitgangspunten berekening
Voor de bepaling van de bronsterkte voor stemgeluid (van de spelende kinderen) hebben we gebruik gemaakt van de VDI richtlijn VDI 3770 “Emissionskennwert technische Schallquellen Sport- und freizeitanlagen”. In deze richtlijn worden geluidniveaus omschreven voor de geluiduitstraling van personen bij verschillende activiteiten. Hierin wordt omschreven dat een normaal pratend persoon circa 65 dB(A) uitstraalt, een persoon die praat met een verheven stem circa 70 dB(A), een persoon die luid praat circa 75 dB(A) en een schreeuwend persoon circa 80 dB(A).

Wij zijn van de worst case benadering uitgegaan dat alle kinderen op het schoolplein tegelijkertijd praten. In de praktijk verwachten we dat een deel van de kinderen tegelijkertijd zal praten. Bij deze hoeveelheid pratende kinderen zijn we er vanuit gegaan dat de kinderen 60% van de tijd op een normaal niveau praten, 30% van de tijd met een verheven stem, 5% met een luide stem en 5% van de tijd wordt geschreeuwd. In tabel 2 staan op basis van deze uitgangspunten weergegeven welke bronniveaus we hebben gehanteerd in het akoestische model. In de laatste rij van de tabel is het gecumuleerde bronniveau voor alle 8 geluidbronnen (één lesgroep) berekend op basis van het energetisch optellen van de geluidniveaus.

tabel 2 | *Uitgangspunten pratende/spelende kinderen.*

	Normaal spreken	**Spreken met verheven stem**	**Luid spreken**	**Schreeuwen**
Bronniveau per kind	65,0 dB(A)	70,0 dB(A)	75,0 dB(A)	80 dB(A)
Percentage van de tijd/kinderen*	60%	30%	5%	5%
Bronniveau per type	71,8 dB(A)	73,8 dB(A)	71,0 dB(A)	76,0 dB(A)
Gecumuleerde bronniveau		79,6 dB(A)		

* *Als uitgangspunt (worst case) is aangehouden dat alle kinderen tegelijkertijd en constant aan het praten zijn.*

De bronniveaus uit tabel 2 zijn met behulp van een bedrijfsduurcorrectie gedurende 5,5 uur van de dagperiode op het schoolplein geprojecteerd (rode arcering in figuur 4), dit komt overeen met de 11 groepen van 8 kinderen die elk 30 minuten buitenspelen.

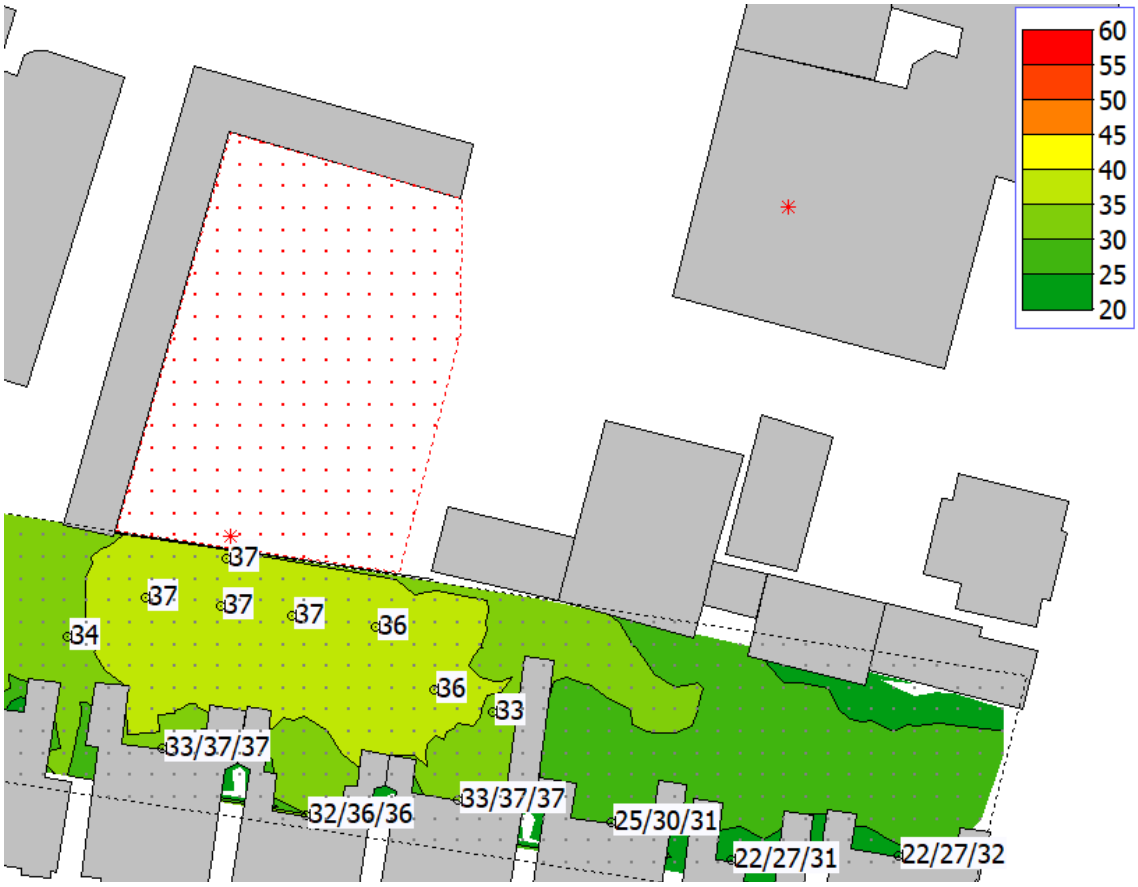
Met betrekking tot de aanwezige installaties op het gebouw is de op het dak aanwezige luchtbehandelingskast (LBK) als maatgevende installatie meegenomen in de berekening. (Er is ook een LBK binnen opgesteld, deze draagt minder bij aan het uitgestraalde geluidniveau i.v.m. deze opstelling.) Het exacte geluidvermogen van de installatie op het dak is niet bekend, maar op basis van de omvang ervan en gegevens die wij van een vergelijkbare installatie kennen, hebben wij hiervoor een bronvermogen van circa 75 dB(A) aangehouden. Hierbij is geen rekening gehouden met een bedrijfsduurcorrectie. Waarschijnlijk is dit in de werkelijke situatie wel het geval, en zal de installatie in de avond en de nacht minder of niet actief zijn.

Rekenmodel
Voor de berekening van de geluidniveaus is in basis hetzelfde rekenmodel gebruikt als voor het onderzoek in het kader naar de Wet geluidhinder. Dit model is toegelicht in rapportage KCE2102R001. De hiervoor genoemde bronnen zijn toegevoegd aan dit model, waarbij het speelterrein is gemodelleerd als oppervlaktebron op het buitenterrein nabij de woningen, en de LBK op het gebouw als puntbron. Op het buitenterrein is aanvullend één puntbron nabij de perceelgrens gemodelleerd van een schreeuwend kind, dit t.b.v. de bepaling van het maximale geluidniveau. Tussen het buitenterrein en de tuinen van de woningen is aangenomen dat een gesloten schutting aanwezig is met een hoogte van circa 2 meter. Deze schutting is in het model meegenomen als geluidscherm. De nu gemodelleerde oppervlaktebron voor het speelterrein betreft niet het gehele

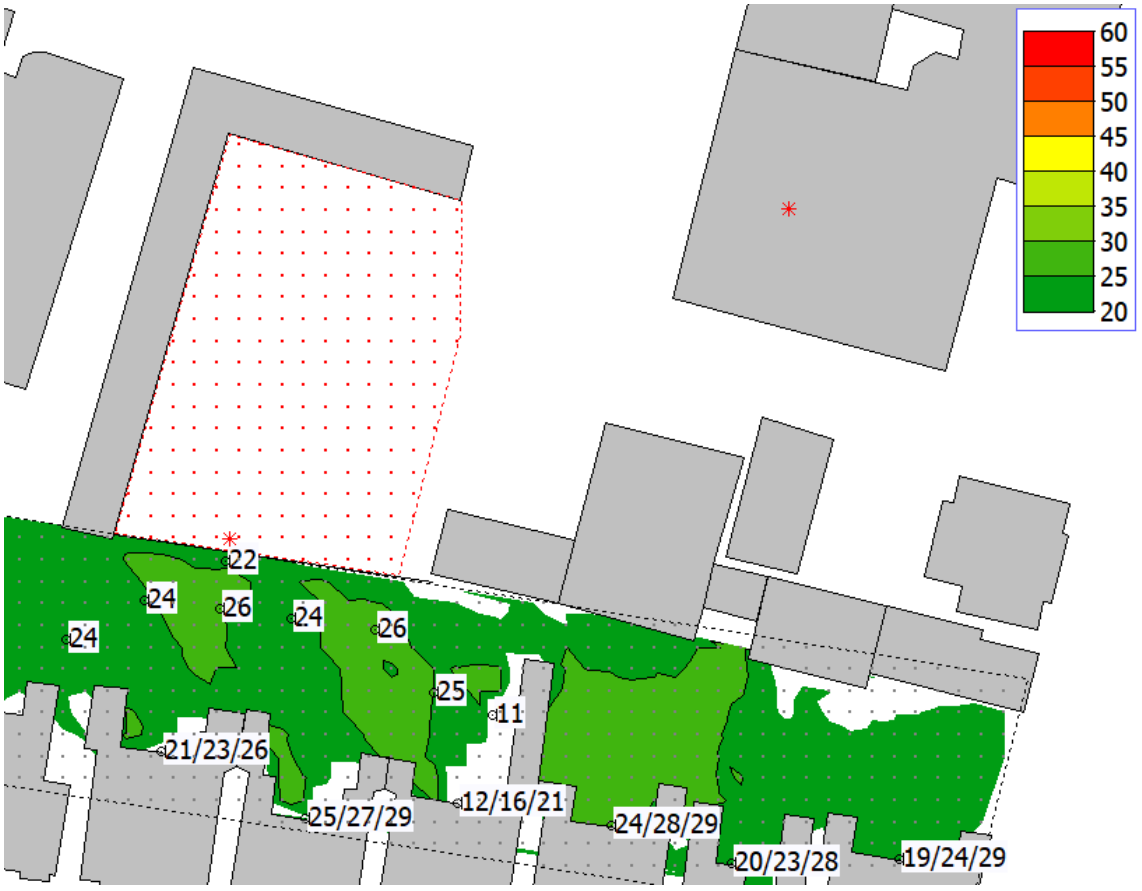
terrein, maar alleen het deel wat maatgevend is voor de nabijgelegen woningen. In de werkelijke situatie zijn de geluidbronnen (de kinderen) ook aanwezig op andere posities rondom het gebouw, op grotere afstand van de aangrenzende geluidgevoelige functies. Zodoende is het verwachte werkelijke geluidniveau lager dan het niveau wat op basis van deze simulatie is bepaald.

Resultaten

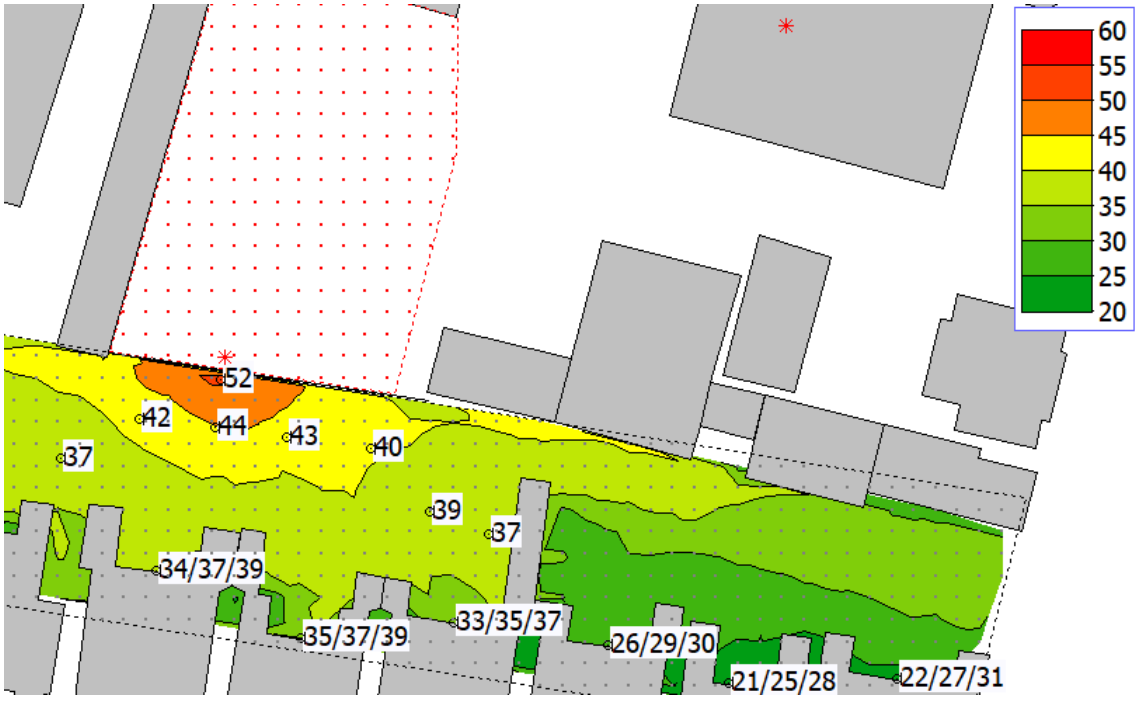
In de onderstaande figuren zijn de berekende geluidniveaus voor de verschillende perioden en situatie (gemiddeld en maximaal geluidniveau) weergegeven. De berekende geluidbelasting is met contourvlakken en kleuren op een hoogte van 1,5 meter boven het maaiveld weergegeven. De weergegeven cijfers zijn op specifieke toetspunten bepaald, met hoogtes van 1,5 meter (in de tuinen en bij de gevels), 4,5 en 7,5 meter (bij de gevels). Uit de berekende waarden volgt dat aan de gehanteerde beoordelingskaders wordt voldaan.



figuur 4 | *Gemiddelde geluidniveaus (L_{Aeq}) gedurende de dagperiode (07:00-19:00).*



figuur 5 | *Gemiddelde geluidniveaus (L_{Aeq}) gedurende de avond- en nachtperiode (19:00-23:00, 23:00-07:00). Omdat voor de LBK niet is gerekend met een bedrijfsduurcorrectie zijn de niveaus gelijk aan de maximale niveaus (L_{Amax}).*



figuur 6 | *Maximale geluidniveaus (L_{Amax}) gedurende de dagperiode (07:00-19:00).*

Goede ruimtelijke ordening
Zoals hiervoor genoemd blijft het gebruik van het gebouw in de nieuwe situatie vergelijkbaar met de categorisering uit het vigerende bestemmingsplan. Voor de nieuwe functie geldt evenals in de bestaande situatie een milieucategorie van 2 met een bijbehorende richtafstand voor geluid van 10 meter (uitgaande van een gemengd gebied). De verkeersbewegingen wijzigen waarschijnlijk ten opzichte van de bestaande situatie omdat er nu voornamelijk sprake is van “kiss en ride” in plaats van parkeren door medewerkers voor het kantoorgebouw. Omdat de parkeerplaatsen alleen direct aan de straat behouden blijven zorgen deze echter voor minder overlast voor de aangrenzende woningen die voornamelijk aanwezig zijn direct ten zuiden van het gebouw. Het gebruik van het voormalige parkeerterrein wijzigt in een speelterrein voor de kinderen, conform de VNG-publicatie geldt hiervoor zoals genoemd eenzelfde richtafstand m.b.t. geluid. Deze wordt evenals in de huidige situatie behaald voor de woningen, maar niet voor de bijbehorende tuinen.

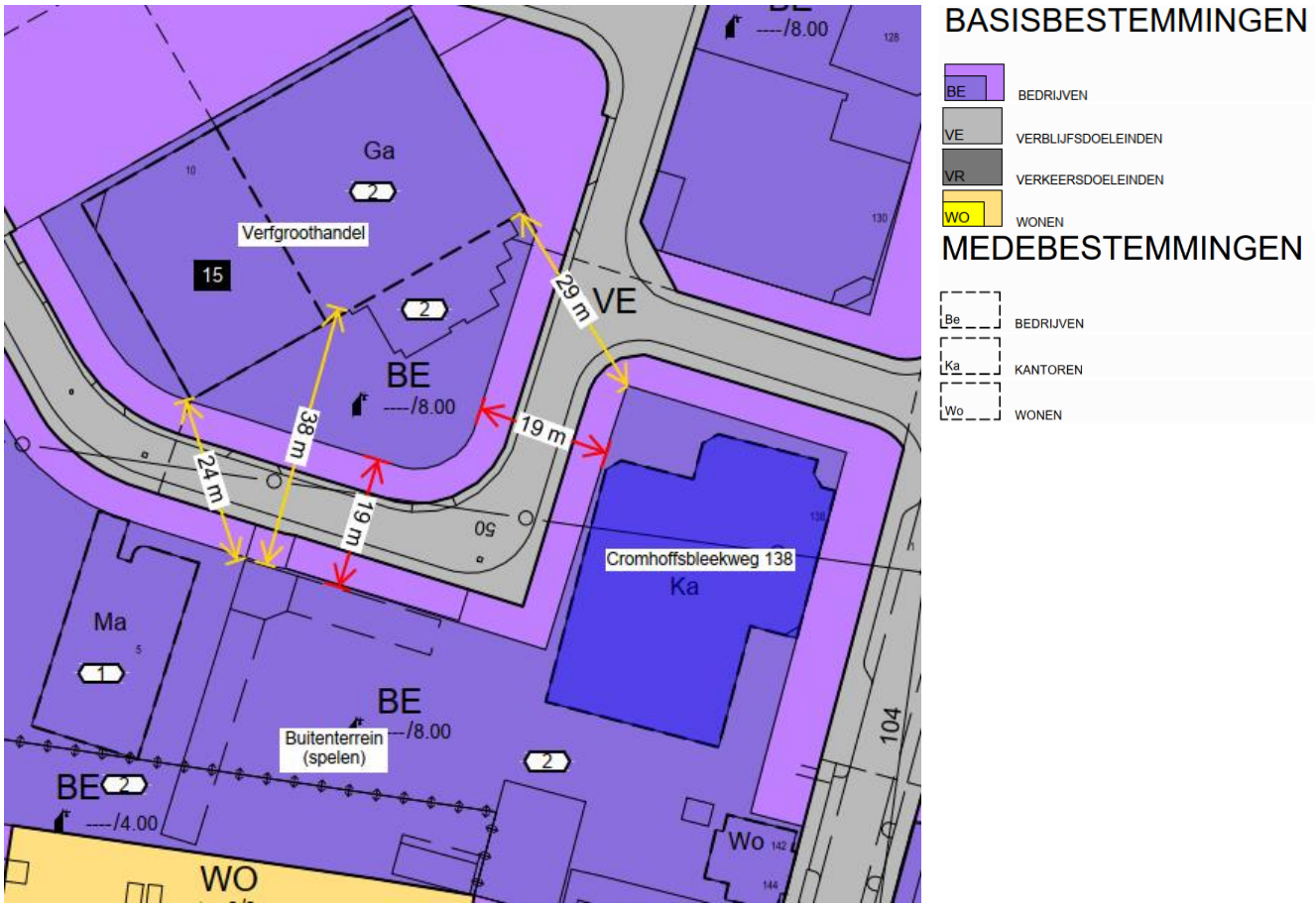
Om de te verwachtte geluidniveaus nader vast te stellen hebben wij een rekenmodel opgesteld met daarin de verwachtte geluiduitstraling van het buitenterrein en de bestaande installatie. Hieruit volgt dat, met de gehanteerde uitgangspunten, wordt voldaan aan de richtwaarden die voor een situatie als deze toetsingskaders worden aangehouden. Deze richtwaarden komen overeen met de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Hiermee is ons inziens voldoen aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het nieuwe gebruik van het gebouw past binnen het nu vigerende en ontworpen (nieuwe) bestemmingsplan, in relatie tot de geluiduitstraling naar de nabijgelegen geluidgevoelige functies.

2. Geluidruimte omliggende bedrijven
Omdat een gebouw met het door Kentalis beoogde gebruik een geluidgevoelige functie is, is het voor de nabijgelegen bedrijven van belang dat hun bestaande geluidruimte (volgend uit de toegekende milieucategorie) door deze functiewijziging niet wordt ingeperkt. Conform het vigerende bestemmingsplan is het dichtstbijzijnde bedrijf, ten noorden van het terrein en noordwesten van het gebouw, een garagebedrijf (milieucategorie 2). In het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan is hier een verfgroothandel opgenomen (vergelijkbare milieucategorisering) waarin het terrein niet meer een bestemming “bedrijf” heeft, maar de bestemming “gemengd”. De afstand van het onderhavige gebouw (Cromhoffsbleekweg 138) tot aan de perceelgrens van dit bedrijf bedraagt minimaal 19 meter. In de figuur 7, op de volgende pagina, zijn deze afstanden, en de afstand tot het werkelijke bebouwingsvlak van het bedrijf, tot aan de perceelgrens van het onderhavige gebouw indicatief weergegeven. De andere bedrijven liggen op een grotere afstand van het pand van Kentalis of zijn uitgaande van de methodiek van richtafstanden (categorisering) minder kritisch.

Zoals hiervoor reeds toegelicht kan als richtafstand m.b.t. geluid in een gemengd gebied voor bedrijfscategorie 2 een afstand van 10 meter worden aangehouden, zie ook tabel 1. Zodoende liggen het gebouw en het nabijgelegen terrein voldoende ver van elkaar af en wordt niet verwacht dat de geluidruimte van het bedrijf door de functiewijziging wordt ingeperkt.[1]

Goede ruimtelijke ordening
Het pand aan de Cromhoffsbleekweg 138 kan bij het door Kentalis beoogde gebruik worden aangemerkt als een geluidgevoelige functie. Voor een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat de nieuwe geluidgevoelige functie niet leidt tot een inperking van de geluidruimte die omliggende bedrijven volgens de toegekende milieucategorie hebben (in deze casus categorie 2). Om na te gaan of hieraan wordt voldaan is voor het dichtstbijzijnde bedrijf nagegaan of de werkelijke afstand gelijk of groter is dan de richtwaarde die volgens de VNG van toepassing is. Omdat hieraan wordt voldaan (≥ 19 meter versus 10 meter), concluderen wij dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

[1] Wij merken op dat wij geen gegevens hebben van de werkelijke geluidbelasting van de nabijgelegen omliggende bedrijven, in het kader van de voorliggende notitie is dit niet kwalitatief beoordeeld.



figuur 7 | *Situatie met daarin de afstanden tussen het naastgelegen bedrijf en de Cromhoffsbleekweg 138. De rode maatlijnen geven de afstanden tussen de perceelgrenzen aan. Met de gele maatlijnen is gemeten vanaf de bebouwing van het naastgelegen bedrijf tot de perceelgrens van de Cromhoffsbleekweg 138.*

Bijlage 7 Kentalis Cromhoffsbleekweg Enschede, Akoestisch onderzoek Wet Geluidhinder, d.d. 12-08-21

project
Kentalis Cromhoffsbleekweg Enschede

betreft
Akoestisch onderzoek Wet Geluidhinder

datum
12-08-2021

documentcode
KCE2102R001

opdrachtgever
Koninklijke Kentalis
Postbus 89
3500 AB Utrecht

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Normstelling	4
2.1	Voorkeursgrenswaarde	4
2.2	Geluidzones	4
3	Uitgangspunten akoestisch model	6
3.1	Rekenmethode	6
4	Resultaten	8
4.1	Resultaten Wegverkeer	8
4.2	Maatregelen	10
5	Conclusies	14
	Bijlagen	

1 Inleiding

In opdracht van Kentalis heeft ZRi advieswerkzaamheden uitgevoerd voor Cromhoffsbleekweg 138 te Enschede ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging. Het project betreft een functiewijziging van bestaande gebouw. In de nieuwe situatie zal het gebouw hoofdzakelijk een in het bestemmingsplan de functie 'maatschappelijk' krijgen. Het gebouw is bestemd voor vroegbehandeling en integrale groepstherapie (IGT). Vroegbehandeling richt zich op diagnose, behandeling en vorming van kinderen in de leeftijd van 0-4 jaar: de aard van de zintuigelijke beperking op het gebied van spraak, taal en gehoor wordt vastgesteld en er wordt gestart met de behandeling hiervan. Vroegbehandeling is qua doelgroep vergelijkbaar met kinderdagverblijven. IGT betreft behandeling en vorming van kinderen en jongeren in de schoolgaande leeftijd en vindt plaats buiten schooltijd. IGT is vergelijkbaar met buitenschoolse opvang. Het gebouw heeft twee bouwlagen, met een BVO van circa 2.000 m^2 en een hoogte van ongeveer 8 meter.

Verblijfsruimten die bestemd zijn voor kinderen in de leeftijdsgroep <4 jaar worden in het Besluit geluidhinder geduid als een geluidgevoelige functie.[1] Om aan te tonen dat het gebouw voldoet aan de gestelde eisen uit de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het Bouwbesluit 2012 is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van dit akoestisch onderzoek is de geluidbelasting (ten gevolge van het omliggende wegverkeer) op het gebouw onderzocht.

In dit rapport wordt het uitgevoerde akoestische onderzoek beschreven en worden de uitgangspunten nader toegelicht. Tevens wordt beschreven aan welk eisenniveau er voldaan dient te worden en welke voorzieningen er benodigd zijn om hieraan te kunnen voldoen.

Voor het bepalen van de geluidbelasting is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:
- tekeningen en informatie van de bestaande situatie (o.b.v. gegevens uit de BAG, AHN en van satellietfoto's);
- verkeersgegevens, verkregen van de gemeente Enschede (d.d. 15 juni 2021);
- de "Geluidsnota Enschede", d.d. 3 april 2018, aangeleverd door de gemeente Enschede;
- het vigerende bestemmingplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord", d.d. 28 februari 2011;
- het bestemmingplanontwerp "Getfert-Perik-Hogeland Noord 2020", d.d. 8 april 2021;
- bestemmingsplan "Janninkkwartier", d.d. 8 april 2019, m.b.t. de naastgelegen nieuw te realiseren woonwijk.

In dit rapport is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de gevels in verband met de toetsing aan de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. De akoestische maatregelen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de in het Bouwbesluit vastgestelde minimale geluidwering van de gevels zijn, in verband met de door de gemeente gestelde eisen, tevens opgenomen in deze rapportage. Conform de beschikbare gegevens van het onderhavige gebied zijn de nabijgelegen bedrijven niet gelegen op een gezoneerd industrieterrein. Zodoende zijn deze geluidbronnen conform de Wet geluidhinder niet meegenomen in het onderzoek.

[1] Het Besluit geluidhinder duidt verblijfsruimten van kinderopvang onder art. 1.1 als geluidgevoelig. In lijn hiermee vatten wij het onderdeel 'vroegbehandeling' in het gebouw in het voorliggende onderzoek op als geluidgevoelig.

2 Normstelling

2.1 Voorkeursgrenswaarde

2.1.1 Wegverkeer

Conform het Besluit geluidhinder mag de geluidbelasting (L_{den}) op het bouwplan, veroorzaakt door de omliggende wegen, niet hoger zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Indien het niet mogelijk blijkt te zijn om aan deze waarde te voldoen, kunnen door het college van Burgemeester en Wethouders hogere toelaatbare grenswaarden worden vastgesteld. De te verlenen hogere grenswaarde is conform het Besluit Geluidhinder gebonden aan een maximumwaarde (maximale ontheffingswaarde). Het onderhavige bouwplan ligt in een stedelijke omgeving waarbij geen sprake is van vervangende nieuwbouw. Daarom geldt voor de geplande gebruiksfunctie de maximale ontheffingswaarde van 63 dB (artikel 3.2 Bgh) voor wegverkeer.

Conform artikel 110g van de Wet Geluidhinder mag een aftrek worden aangehouden, ten behoeve van de berekening van de geluidbelasting op de gevel. Deze aftrek is gebaseerd op de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt. Conform het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012 (artikel 3.4) mogen de volgende reducties hiervoor worden aangehouden:

- 3 dB voor wegen waarvoor de representatieve snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting ten gevolge van de weg 56 dB is;
- 4 dB voor wegen waarvoor de representatieve snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting ten gevolge van de weg 57 dB is;
- 2 dB voor wegen waarvoor de representatieve snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidbelasting afwijkt van de onder de voorgaande punten genoemde waarden;
- 5 dB voor de overige wegen.

Voor toetsing aan de genoemde grenzwaarden dient van elk individueel wegvlak de geluidbelasting op de gevel van de geluidgevoelige functie te worden bepaald. Als deze geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt wordt voor een individueel wegvlak een hogere grenswaarde aangevraagd.

Conform het Bouwbesluit (afdeling 3.1) dient bij de bepaling van de benodigde voorzieningen voor de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie de gecumuleerde geluidbelasting van de betreffende wegen te worden aangehouden. Hierbij mag de reductie van artikel 110g uit de Wet Geluidhinder niet worden meegerekend.

2.2 Geluidzones

2.2.1 Wegverkeer

Conform de Wet geluidhinder (artikel 74) bevindt zich aan weerszijden van elke weg een geluidzone. Wanneer een gebouw met een geluidgevoelige functie in deze zone ligt, moet de betreffende weg worden opgenomen in het akoestische onderzoek. Dit geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt;
- wegen binnen een woonerf.

De zonebreedte is afhankelijk van de aard van de weg (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. In de Wet geluidhinder is het begrip ‘stedelijk gebied’ gedefinieerd als: “*het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied dat ligt binnen de zone van een autoweg of autosnelweg*”. De zonebreedten zoals deze gelden voor stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn weergegeven in tabel 1.

tabel 1 | *Zonebreedten stedelijk en buitenstedelijk gebied.*

	Aantal rijstroken	**Aantal meters aan weerzijde van de wegrand**
Stedelijk	1 of 2	200
	3 of meer	350
Buitenstedelijk	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

De te ontwikkelen locatie ligt in de geluidzone van de volgende binnenstedelijke wegen:
- Zuiderval;
- Gefertsingel;
- Cromhoffsbleekweg;
- Slijpsteen;
- Broekheurnerweg;
- Brugstraat;
- Industriestraat.

De relevante wegvakken van deze wegen hebben twee rijrichtingen met elk één of twee rijstroken. De maximumsnelheid bedraagt in alle gevallen 50 km/uur. Voor de Brugstraat en Industriestraat geldt dat deze i.v.m. het bouwen van een nieuwe woonwijk tegenover het onderzochte gebouw (het Janninkkwartier) komen te vervallen. Zodoende zijn deze niet meegenomen in het onderzoek.

Beoordeling 30 km/u wegen

De wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt worden - conform de Wet geluidhinder - niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Conform de geluidnota van de gemeente Enschede hoeven deze wegen alleen mee te worden genomen bij de nieuwbouw van woningen. Zodoende zijn 30 km/uur wegen niet beschouwd.

3 Uitgangspunten akoestisch model

3.1 Rekenmethode

De berekeningen zijn uitgevoerd conform de “Standaard Rekenmethode 2” (SRM2), vastgelegd in het “Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012”. De berekeningen zijn uitgevoerd met het softwarepakket Geomilieu versie 2021.

3.1.1 Rekenpunten

In het model zijn op de gevels van alle gebouwdelen rekenpunten aangebracht (zie bijlage 2 en figuur 1). De rekenpunten zijn steeds op 1,5 meter boven de verdiepingsvloeren geplaatst (ter hoogte van de leefzones). De rekenpunten zijn geplaatst ter plaatse van de gevels van het gebouw.

3.1.2 Modelgegevens

De bodem van het gebied wordt als akoestisch hard beschouwd (de standaard bodemfactor is 0). Verkeersdrempels zijn gemodelleerd als obstakels. Bij kruisingen met verkeerslichten is een kruispunttoeslag toegepast.

De overige parameters die in de berekening zijn aangehouden, zijn hieronder weergegeven:
- zichthoek: 2 graden;
- maximum aantal reflecties: 1;
- luchtdemping: standaard;
- reflectiefactor van gebouwen: 0,80 voor alle octaafbanden.

Voor de modellering van het “Janninkkwartier”, de gebiedsontwikkeling met woningen aan de overzijde van het plan, is gebruik gemaakt van de voorwaarden uit het bestemmingsplan en het eerder uitgevoerde akoestische onderzoek behorende bij dit plan. Overeenkomstig met dit akoestische onderzoek is gebruik gemaakt van een (maatgevende) gebouwhoogte van 12 meter voor alle nieuwe bebouwing. De posities van de bebouwingsvlakken zijn hier tevens uit overgenomen.

In bijlage 4 zijn de overige invoergegevens van het akoestische model weergegeven.

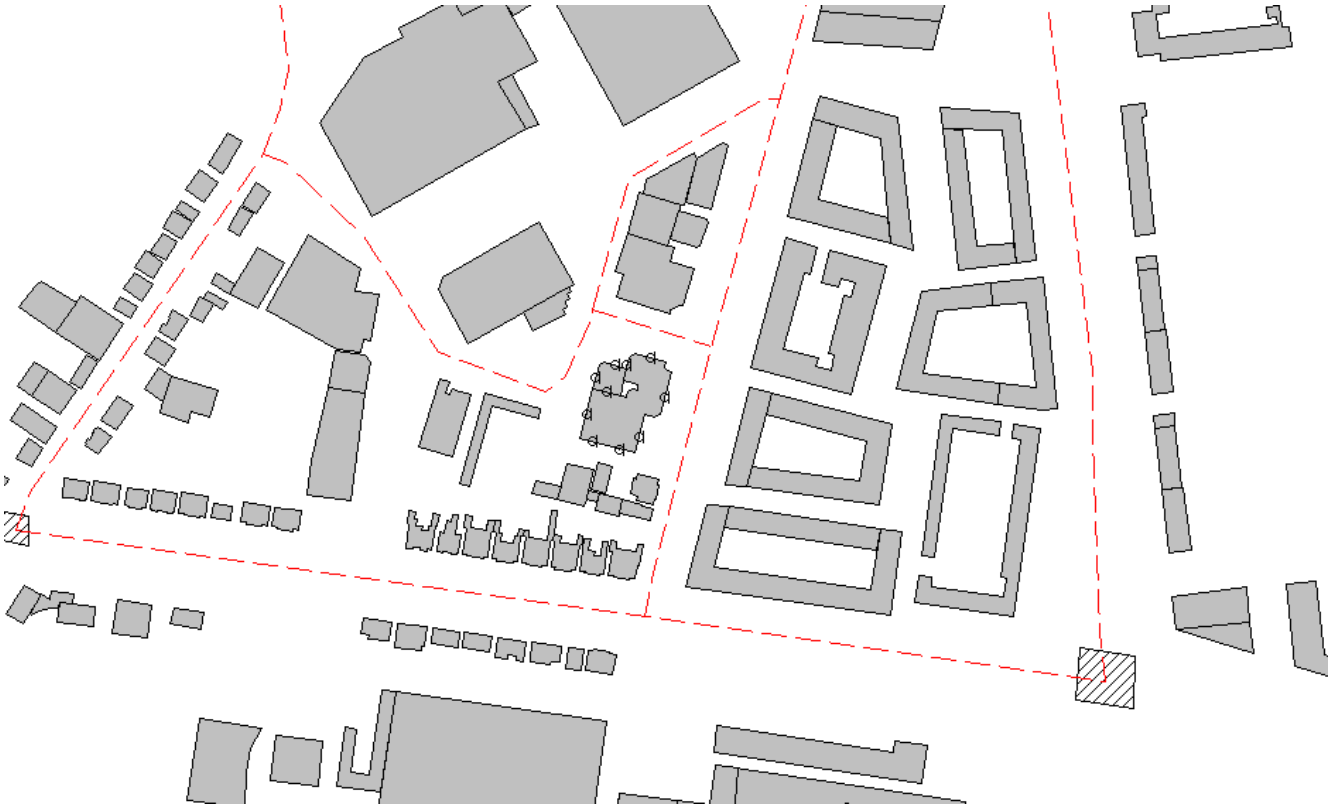
3.1.3 Verkeersgegevens

Voor het akoestisch model zijn bij de gemeente de verkeersgegevens opgevraagd van de relevante wegen. Van de onderstaande wegen zijn door de gemeente gegevens aangeleverd:
- Zuiderval (50 km/uur);
- Getfertsingel (50 km/uur);
- Cromhoffsbleekweg (50 km/uur)*;
- Slijpsteen (50 km/uur);
- Broekheurnerweg (50 km/uur).

*Van de Cromhoffsbleekweg wordt opgemerkt dat er plannen zijn om deze in de toekomst als fietsstraat (≤ 30 km/uur) aan te merken. Het formele besluit hierover is echter (nog) niet genomen omdat er meer onderzoek naar de verkeersstromen nodig is, zodoende is deze (mogelijke) wijziging niet meegenomen in het onderzoek.

Met betrekking van de nieuwe woonwijk aan de overzijde van het onderzochte gebouw (het Janninkkwartier), is aangehouden dat de nieuwe wegen die daar worden gerealiseerd 30 km/uur wegen zijn. Zodoende zijn in dit gebied voor dit onderzoek geen (toekomstige) wegen opgenomen. Dit komt overeen met het akoestische onderzoek wat voor dit gebied is opgenomen in het bestemmingsplan.

De gemodelleerde verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op de geprognosticeerde waarden van de gemeente Enschede voor het jaar 2031. De aangeleverde gegevens beslaan de gegevens voor een werkdag, deze zijn in het onderhavige onderzoek niet omgezet naar een weekdagintensiteit (gegevens over de intensiteit gedurende de weekenden ontbraken). Zodoende zullen de werkelijke geluidniveaus lager uitvallen dan in deze rapportage is vastgelegd. In figuur 1 is het gebruikte rekenmodel weergegeven.



figuur 1 | *Weergave rekenmodel met de gemodelleerde gebouwen en wegen.*

4 Resultaten

4.1 Resultaten Wegverkeer

In bijlage 3 is de geluidbelasting op de verschillende rekenpunten weergegeven. Hierin is zowel de geluidbelasting per individueel wegvlak weergegeven (inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g van de Wgh) als de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g van de Wgh). De geluidbelasting is in twee decimalen nauwkeurig weergegeven.

In tabel 2 is per wegvak de hoogste geluidbelasting op een meetpunt weergegeven. De positie van de meetpunten is weergegeven in bijlage 2. De weergegeven geluidbelasting is inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g van de Wet Geluidhinder. De vastgestelde geluidbelasting is in een heel getal weergegeven (afronding conform de instructies van het Reken en Meetvoorschrift).

tabel 2 | *Berekende geluidbelastingen (inclusief aftrek artikel 110 g).*

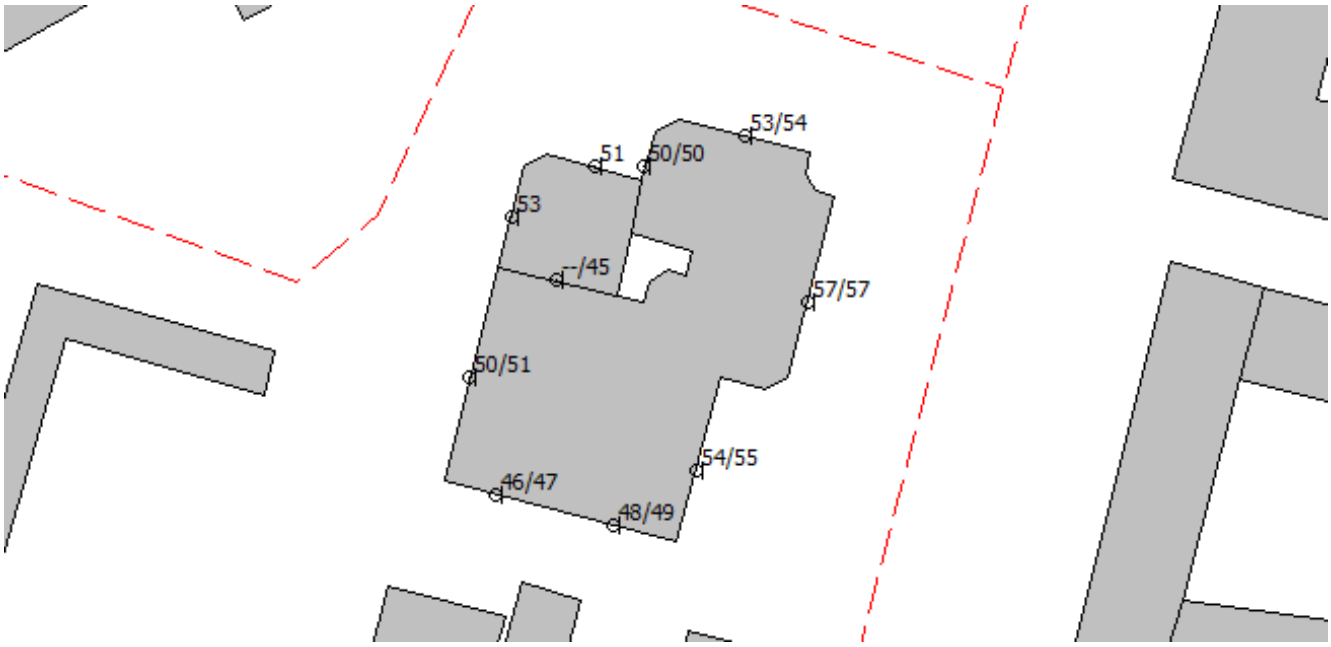
Straat/weg	Hoogste waarde L_{den} (dB)	Bij meetpunt (meters)	Ontheffing nodig?
Broekheurnerweg	30,50 (30)	MP6 (h = 1,5)	Nee
Cromhoffsbleekweg	**51,69 (52)**	**MP2 (h = 5,0)**	**Ja**
Getfersingel	42,62 (43)	MP2 (h = 5,0)	Nee
Slijpsteen	47,47 (47)	MP6 (h = 1,5)	Nee
Zuiderval	34,38 (34)	MP2 (h = 1,5)	Nee

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt wel overschreden ten gevolge van de Cromhoffsbleekweg. De geluidbelasting is maximaal 52 dB (inclusief 5 dB aftrek). De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. In tabel 3 is een overzicht van de meetpunten gegeven waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

tabel 3 | *Meetpunten waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.*

Meetpunt (hoogte)	Geluidbron	Ontheffingswaarde
MP1 (h = 1,5)	Cromhoffsbleekweg	49 dB
MP1 (h = 5,0)	Cromhoffsbleekweg	49 dB
MP2 (h = 1,5)	Cromhoffsbleekweg	51 dB
MP2 (h = 5,0)	Cromhoffsbleekweg	52 dB

Aanvullend is de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief aftrek art. 110g Wgh) berekend. De maximale gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}) bedraagt 57 dB (meetpunt MP2). In figuur 2 zijn de gecumuleerde geluidbelastingen per meetpunt op de gevel weergegeven (op de verschillende hoogten). Deze gecumuleerde geluidbelasting dient niet te worden meegenomen bij het bepalen van de benodigde ontheffing, maar is wel van belang bij het vaststellen van de te realiseren maatregelen ten behoeve van de geluidwering van de gevels (Bouwbesluit).



figuur 2 | *Gecumuleerde geluidbelasting op de gevels (exclusief aftrek).*

4.2 Maatregelen

4.2.1 Bron- en overdrachtsmaatregelen

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dienen bron- en overdrachtsmaatregelen te worden overwogen. Hieronder is de (theoretische) toepassing van de aanwezige mogelijkheden onderzocht.

Stille wegdekverharding

Om het geluidniveau ten gevolge van wegverkeer terug te dringen kan er geluidreducerend asfalt worden toegepast, zoals bijvoorbeeld ZOAB. Met behulp van het opgestelde rekenmodel blijkt echter dat het toepassen van tweelaags ZOAB de maximale geluidbelasting ten gevolge van de Cromhoffsbleekweg circa 10 dB afneemt, waardoor de voorkeurswaarde niet meer wordt overschreden. Een dusdanig wegdek is echter duurder in zowel aanleg als onderhoud dan de toegepaste 'traditionele' wegdekverharding. Gezien het type weggebruik van lokaal verkeer wat vaak zal afremmen en stoppen, is het de verwachting dat dit type wegdek sneller zal slijten en niet goed past bij dit weggebruik. Zodoende is het niet wenselijk om een deze maatregel toe te passen. Conform het geluidonderzoek behorende bij het Janninkkwartier wordt het toepassen van deze geluidreducerende wegdekken tevens niet wenselijk geacht door de afdeling Stadsdeelbeheer. Dit eveneens vanwege de hogere initiële kosten en een kortere levensduur.

Verkeersmaatregelen

Snelheidsverlaging heeft een direct effect op de geluidemissie van wegverkeer. Bij het terugbrengen van de maximumsnelheid op de Cromhoffsbleekweg van 50 km/uur naar 30 km/uur daalt de maximale geluidbelasting bij de straatgevel met 3 tot 4 dB, waardoor de voorkeurswaarde niet meer wordt overschreden. Formeel zou bij deze snelheid de weg overigens niet meer in het geluidonderzoek meegenomen hoeven te worden conform de Wet Geluidhinder. Van de Cromhoffsbleekweg wordt reeds door de gemeente onderzocht of het wenselijk en mogelijk is om hier een fietsstraat van te maken. Op basis van de berekende geluidbelasting lijkt dit voor deze locatie een wenselijke oplossing. Er is echter door de gemeente aangegeven dat hier eerst meer onderzoek voor nodig is i.v.m. de verschillende verkeersstromen van onder ander het vrachtverkeer naar Slijpsteen. In het eerdere onderzoek t.b.v. het bestemmingsplan van het Janninkkwartier is hierover opgenomen dat een snelheidsvermindering niet reëel is omdat de omliggende wegen deel uitmaken van de hoofdstructuur. De beslissing over het wijzigen van deze straat in een fietsstraat is zodoende (nog) niet zondermeer mogelijk en daarom niet meegenomen in dit onderzoek.

Schermen

Geluidschermen kunnen worden toegepast wanneer er een hoge geluidreductie dient te worden gerealiseerd. Doordat het gebouw echter direct aan de weg grenst en zich in een binnenstedelijke omgeving bevindt is een dusdanige maatregel vanuit esthetisch oogpunt en verkeersveiligheid (het zicht wordt ernstig beperkt) niet wenselijk.

Op basis van de genoemde argumenten kunnen bron- en overdrachtsmaatregelen naar verwachting niet effectief worden toegepast en (nog) niet worden meegenomen voor de berekende geluidbelasting. Zodoende wordt geadviseerd om, waar de geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde ligt, een verzoek tot een hogere grenswaarde in te dienen.

4.2.2 Ontvangstmaatregelen

Door de gemeente Enschede worden in de Geluidnota verschillende eisen gesteld wanneer de geluidbelasting op de gevel meer dan 48 dB bedraagt. Deze eisen zijn conform de nota echter voornamelijk van toepassing indien het woningen of nieuw te bouwen woningen bedragen. Voor de onderhavige situatie met een onderwijsfunctie wordt gesteld dat de gemeente voor de gecumuleerde geluidbelasting de methode "Miedema" hanteert waarbij alle kwalificaties vanaf "matig"

(maximaal 60 dB, L_{den}) aanvaardbaar worden geacht. Tevens dient de geluidwering van de gebouwgevel aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit te voldoen. Dit is een strengere eis dan formeel wordt gesteld vanuit het Besluit Geluidhinder. De eis is circa 5 dB strenger dan het Besluit geluidhinder stelt: conform het Besluit (artikel 3.10) mag het geluidniveau in een verblijfsruimte in deze situatie ten hoogste 38 dB bedragen.

Gecumuleerde geluidbelasting
Zoals weergegeven in figuur 2 bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting van alle onderzochte wegen maximaal 57 dB. Hiermee wordt voldaan aan de kwalificatie “matig” uit de methode Miedema, waardoor deze belasting aanvaardbaar is conform de geluidnota. Deze waarde wordt bereikt op de gevel die grenst aan de Cromhoffsbleekweg. Aanvullend kan worden opgemerkt dat de overige gevels en ook de buitenruimten van het gebouw aan stillere zijden liggen. De grote buitenruimte aan de westzijde van het gebouw is zelfs gelegen aan de meest geluidluwe zijde.

Geluidwering gevel
Conform het gemeentelijk beleid dient er in deze situatie met betrekking tot de geluidwering van de gevel te worden voldaan aan de eisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit (afdeling 3.1). De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, dient volgens het Bouwbesluit groter te zijn dan het verschil tussen de geluidbelasting op de gevel en 33 dB(A) voor weg- en spoorweglawaai en 35 dB(A) voor industrielawaai (er is in het gebouw geen slaapruimten met bedgebied aanwezig, dus de genoemde eis is maatgevend).

Deze karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte mag maximaal 2 dB(A) lager liggen dan de karakteristieke geluidwering van het verblijfsgebied waarin de verblijfsruimte ligt. Daarnaast dient de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie minimaal 20 dB(A) te zijn, voor zowel de verblijfsgebieden als de daarin liggende verblijfsruimten.

Zoals hiervoor toegelicht bedraagt de maximale gecumuleerde geluidbelasting op het gebouw 57 dB (exclusief aftrek). Daarom dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de desbetreffende gevel minimaal 24 dB(A) te bedragen.

Bij het berekenen van de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie is de onderstaande gevelopbouw als uitgangspunt. Hierbij zijn conservatieve aannamen gehanteerd o.b.v. waarnemingen bij het gebouw aangezien het hier om een bestaande situatie gaat, waarvan de exacte opbouw van de verschillende constructies niet volledig bekend is. In figuur 3 (op de volgende pagina) zijn foto’s opgenomen van de desbetreffende gevel in de bestaande situatie..
- dichte geveldelen: steenachtige spouwmuur met een gewicht van ca. 400 kg/m^2 en een R_A-waarde ≥ 51 dB(A);
- beglazing: dubbele beglazing met een R_A-waarde ≥ 29 dB(A);
- kozijnen: (standaard/simpele) aluminium kozijnen[2] met een R_A-waarde ≥ 31 dB(A);
- ventilatieroosters: *niet aanwezig (WTW-systeem)*;
- kier- en naaddichting kozijn: tenminste enkele kierdichting met een R_A-waarde ≥ 30 dB(A)[3];
- kier- en naaddichting glas: droog beglaasd met een R_A-waarde ≥ 50 dB(A).

[2] Op sommige posities zijn in de bestaande situatie andere kozijntypen (zoals hout) aanwezig. Omdat deze in de standaard uitvoering een betere geluidwering hebben, is aluminium als maatgevend gehanteerd in de berekening.

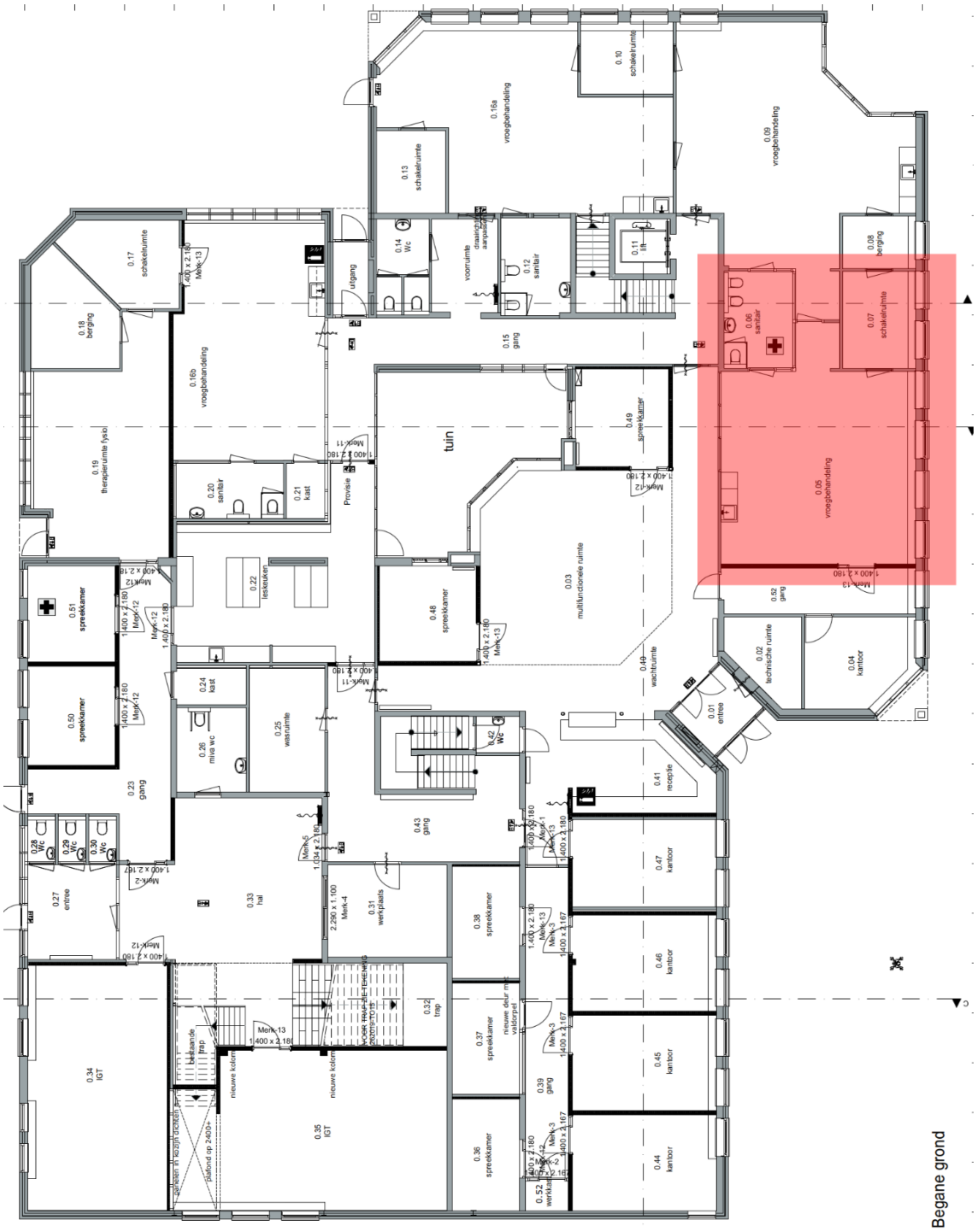
[3] Conservatieve aanname, in de huidige situatie is er waarschijnlijk betere (dubbele) kierdichting toegepast.



figuur 3 | *Gevel- en binnenaanzicht van de bestaande gevelopeningen (nabij het berekende deel).*

Op basis van het huidige ontwerp en de bestaande gebouwindeling twee ruimten gekozen om berekeningen voor uit te voeren. Dit betreffen een kleine ruimte aan de voorgevel en een naastgelegen grotere (groeps)ruimte. Beide ruimten liggen direct aan de voorgevel met de hoogste geluidbelasting en zijn zodoende maatgevend. De gekozen ruimten zijn in figuur 4 gearceerd op de plattegrond van de begane grond. De kleine ruimte is maatgevend vanwege het oppervlakte en de relatief grote hoeveelheid glas, de grote ruimte is een representatieve ruimte. De berekeningen hebben wij uitgevoerd met het programma Geluidwering gevels V4.55, conform NPR 5272. In bijlage 5 zijn de invoer en de resultaten van de berekeningen te vinden.

Conform de berekeningen is de minimale geluidwering 23,7 dB(A) ter plaatse van de kleine ruimte aan de voorgevel. Dit voldoet aan de vereiste waarde van 24 dB(A) (voor deze toetsing wordt afgerond), dus aan de voorwaarden die de gemeente stelt voor een hogere waarde. Hierbij wordt opgemerkt dat de werkelijke geluidwering naar verwachting hoger is, omdat er gerekend is met verschillende conservatieve aannames.



figuur 4 | *In het rood gearceerd de twee ruimten aan de voorgevel waar de geluidwering van de gevel voor is bepaald.*

5 Conclusies

In opdracht van Kentalis heeft ZRi advieswerkzaamheden uitgevoerd voor Cromhoffsbleekweg 138 te Enschede ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging. Het project betreft een functiewijziging van bestaande gebouw. In de nieuwe situatie zal het gebouw hoofdzakelijk een in het bestemmingsplan de functie ‘maatschappelijk’ krijgen. Vanwege de locatie van het gebouw, in de zone van een aantal drukke wegen, is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer op de gevel van dit gebouw. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer is getoetst aan het Besluit geluidhinder en de Wet geluidhinder.

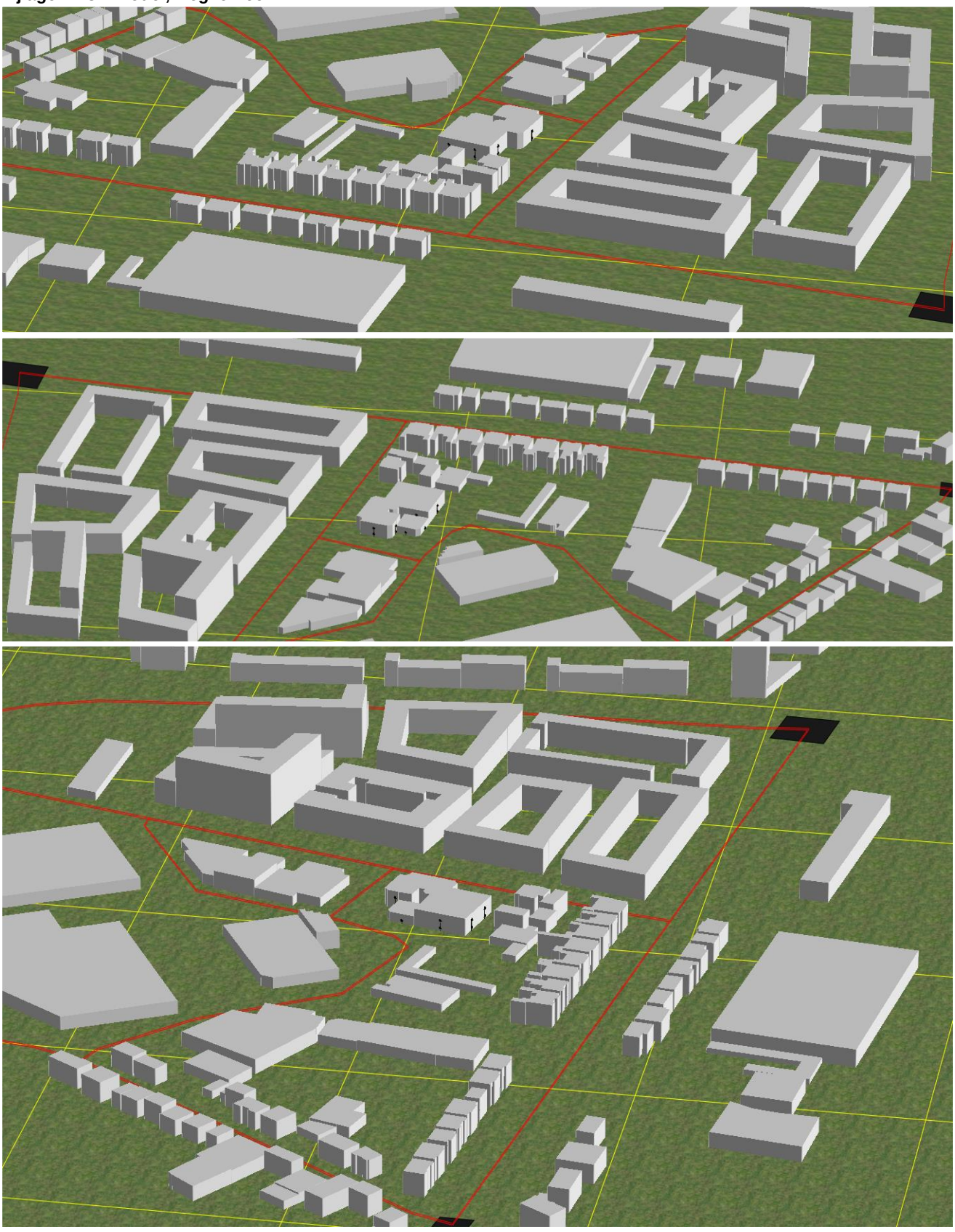
Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelastingen op de gevels t.g.v. de gezoneerde wegen de voorkeursgrenswaarde (van L_{den} = 48 dB) wel overschrijden. De hoogst berekende geluidbelasting ten gevolge van de maatgevende weg (Cromhoffbleekseweg) is 52 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh) op de gevel van het complex gelegen aan de Cromhoffsbleekweg. De maximale ontheffingswaarde is 63 dB (artikel 3.2 Bgh) en wordt hiermee niet overschreden. Tenslotte is de hoogst berekende gecumuleerde geluidbelasting is 57 dB (exclusief aftrek art. 110g Wgh) op de gevel van het complex gelegen aan de Cromhoffsbleekweg.

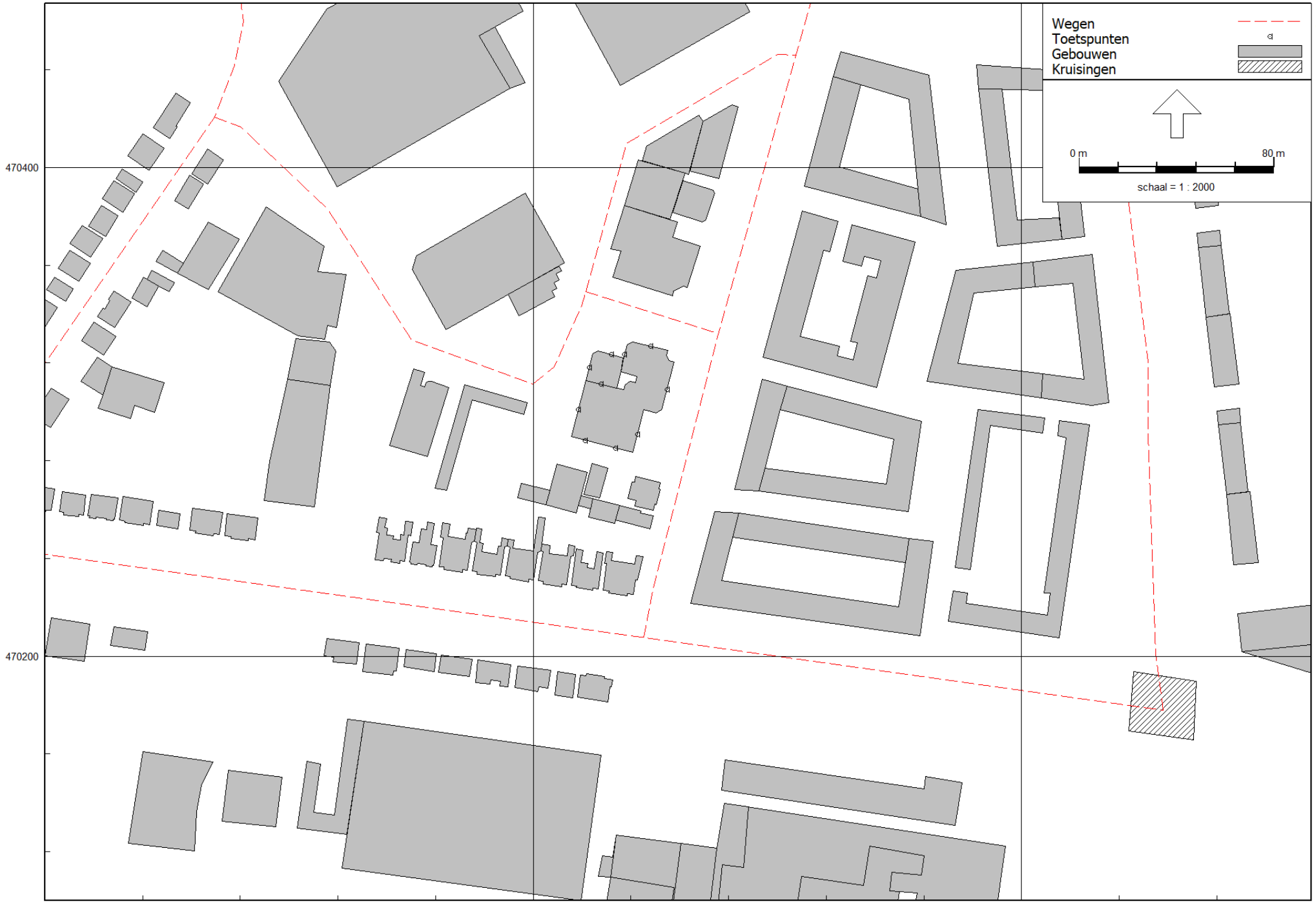
Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen, zoals het toepassen van stiller asfalt of een geluidscherm, niet doeltreffend genoeg of niet wenselijk zijn, wordt verzocht een procedure op te starten voor het verkrijgen van hogere grenswaarden. Hierbij wordt voldaan aan de aanvullende eisen die de gemeente Enschede stelt aan een gebouw waarvan de geluidbelasting op de gevel de voorkeursgrenswaarde overschrijdt: de geluidwering van de gevel voldoet aan het eisenniveau voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit.

Dit rapport is opgesteld door: ir. J. (Jelmer) Niesten
Dit rapport is gecontroleerd door: ir. M.M. (Martijn) van Winkelen

Bijlage 1 | 3D model, wegverkeer *(1 pagina)*
Bijlage 2 | Situatietekening, wegverkeer *(1 pagina)*
Bijlage 3 | Resultatentabellen, wegverkeer *(1 pagina’s)*
Bijlage 4 | Model en invoergegevens Geomilieu, wegverkeer *(17 pagina’s)*
Bijlage 5 | In- en uitvoer berekening geluidwering gevels *(2 pagina’s)*

Bijlage 1 - 3D model, wegverkeer




Wegen
Toetspunten
Gebouwen
Kruisingen
0 m
80 m
schaal = 1 : 2000
470400
470200
257400
257600

Rapport: Toetsingstabel
Model: 00_Basismodel Wgh
Map: L:\kce2102 - Kentalis Cromhoffsbleekweg Enschede\Berekeningen\20210721_Geluidmodel wegverkeer\
Groep: (hoofdgroep)
Periode: Lden

Naam	Omschrijving	MP1_A	MP1_B	MP2_A	MP2_B	MP3_A	MP3_B	MP4_A	MP4_B	MP5_A	MP6_A	MP7_A	MP7_B	MP8_A	MP8_B	MP9_A	MP9_B	MP10_A	MP10_B
Groep	Broekheurnerweg	22,33	23,15	22,05	23,01	24,28	25,69	27,68	30,85	25,51	35,50	--	30,58	32,07	35,19	26,10	29,59	29,43	29,01
Groep	Cromhoffsbleekweg	53,71	54,39	56,38	56,69	50,00	51,30	23,53	25,14	40,52	24,10	--	38,39	27,71	29,47	42,09	43,73	46,39	47,39
Groep	Getfertsingel	42,13	43,41	46,68	47,62	35,32	35,38	35,52	40,75	35,30	38,07	--	33,47	40,19	43,48	42,37	44,07	41,80	43,39
Groep	Slijpsteen	31,13	32,35	39,04	39,75	50,05	50,33	49,74	49,34	50,04	52,47	--	42,31	49,38	49,88	36,57	26,46	31,70	25,25
Groep	Zuiderval	32,02	32,86	39,38	38,98	32,11	37,99	21,79	22,35	30,87	20,58	--	34,48	22,24	21,10	29,20	29,19	29,39	30,48
	Totaal	54,06	54,78	56,97	57,34	53,15	54,03	49,95	49,98	50,69	52,72	--	44,79	49,98	50,93	45,93	47,10	47,92	48,97
	(geen toetssoort)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	Overschrijding	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))
Broekheurn	Broekheurnerweg 2031	0,00	0,00	Relatief aan onderliggend item	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--
Cromhoffsb	Cromhoffsbleekweg 2031	0,00	0,00	Relatief aan onderliggend item	Verdeling	False	1,5	0	W13	--	--	--
Getfertsin	Getfertsingel 2031	0,00	0,00	Relatief aan onderliggend item	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--
Slijpsteen	Slijpsteen 2031 (voor splitsing)	0,00	0,00	Relatief aan onderliggend item	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--
Slijpsteen	Slijpsteen 2031 (na splitsing)	0,00	0,00	Relatief aan onderliggend item	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--
Slijpsteen	Slijpsteen 2031 (na splitsing)	0,00	0,00	Relatief aan onderliggend item	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--
Zuiderval	Zuiderval, incl. bussen 2031	0,00	0,00	Relatief aan onderliggend item	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)
Broekheurn	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	3400,00	6,72	3,62
Cromhoffsb	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	700,00	6,80	3,30
Getfertsin	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	11200,00	6,60	3,92
Slijpsteen	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	500,00	6,80	3,30
Slijpsteen	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	250,00	6,80	3,30
Slijpsteen	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	250,00	6,80	3,30
Zuiderval	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	10066,00	6,70	3,70

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)
Broekheurn	0,61	--	--	--	--	--	95,30	96,24	94,60	--	2,80	2,24	3,90	--	1,90	1,52	1,50	--	--	--
Cromhoffsb	0,65	--	--	--	--	--	95,70	96,56	95,40	--	2,20	1,76	1,30	--	2,10	1,68	3,30	--	--	--
Getfertsin	0,64	--	--	--	--	--	93,80	95,20	89,70	--	4,00	3,20	4,70	--	2,20	1,60	5,60	--	--	--
Slijpsteen	0,65	--	--	--	--	--	95,70	96,56	95,40	--	2,20	1,76	1,30	--	2,10	1,68	3,30	--	--	--
Slijpsteen	0,65	--	--	--	--	--	95,70	96,56	95,40	--	2,20	1,76	1,30	--	2,10	1,68	3,30	--	--	--
Slijpsteen	0,65	--	--	--	--	--	95,70	96,56	95,40	--	2,20	1,76	1,30	--	2,10	1,68	3,30	--	--	--
Zuiderval	0,60	--	--	--	--	--	94,70	95,76	90,70	--	3,20	2,56	5,20	--	2,10	1,68	4,10	--	--	--

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63	LE (D) 125
Broekheurn	--	--	217,74	118,45	19,62	--	6,40	2,76	0,81	--	4,34	1,87	0,31	--	78,62	85,68
Cromhoffsb	--	--	45,55	22,31	4,34	--	1,05	0,41	0,06	--	1,00	0,39	0,15	--	79,60	87,00
Getfertsin	--	--	693,37	417,97	64,30	--	29,57	14,05	3,37	--	16,26	7,02	4,01	--	84,13	91,34
Slijpsteen	--	--	32,54	15,93	3,10	--	0,75	0,29	0,04	--	0,71	0,28	0,11	--	70,30	77,28
Slijpsteen	--	--	16,27	7,97	1,55	--	0,37	0,15	0,02	--	0,36	0,14	0,05	--	67,29	74,27
Slijpsteen	--	--	16,27	7,97	1,55	--	0,37	0,15	0,02	--	0,36	0,14	0,05	--	67,29	74,27
Zuiderval	--	--	638,68	356,65	54,78	--	21,58	9,53	3,14	--	14,16	6,26	2,48	--	83,51	90,62

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k
Broekheurn	92,14	97,56	103,72	100,29	93,53	83,96	75,61	82,59	88,87	94,63	100,95	97,50	90,73	80,95
Cromhoffsb	92,50	95,30	99,42	92,27	87,02	78,41	76,14	83,46	88,78	91,90	96,19	89,03	83,76	74,95
Getfertsin	98,03	102,94	108,92	105,52	98,79	89,50	81,41	88,53	95,01	100,31	106,53	103,11	96,35	86,79
Slijpsteen	83,66	89,30	95,45	92,00	85,24	75,60	66,84	73,75	79,95	85,91	92,23	88,76	81,99	72,15
Slijpsteen	80,65	86,29	92,44	88,99	82,23	72,59	63,83	70,74	76,94	82,90	89,22	85,75	78,98	69,14
Slijpsteen	80,65	86,29	92,44	88,99	82,23	72,59	63,83	70,74	76,94	82,90	89,22	85,75	78,98	69,14
Zuiderval	97,18	102,40	108,47	105,05	98,30	88,86	80,58	87,61	93,98	99,55	105,80	102,36	95,60	85,92

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k
Broekheurn	68,27	75,48	82,07	87,10	93,29	89,89	83,14	73,68	--	--	--	--	--	--
Cromhoffsb	69,76	77,05	82,58	85,52	89,36	82,19	76,95	68,46	--	--	--	--	--	--
Getfertsin	75,38	82,61	89,63	94,11	99,28	95,93	89,24	80,62	--	--	--	--	--	--
Slijpsteen	60,45	67,33	73,73	79,51	85,39	81,92	75,17	65,65	--	--	--	--	--	--
Slijpsteen	57,44	64,32	70,72	76,50	82,38	78,91	72,16	62,64	--	--	--	--	--	--
Slijpsteen	57,44	64,32	70,72	76,50	82,38	78,91	72,16	62,64	--	--	--	--	--	--
Zuiderval	74,22	81,52	88,49	92,92	98,36	95,01	88,31	79,54	--	--	--	--	--	--

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
Broekheurn	--	--
Cromhoffsb	--	--
Getfertsin	--	--
Slijpsteen	--	--
Slijpsteen	--	--
Slijpsteen	--	--
Zuiderval	--	--

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
MP1	Meetpunt	0,00	Relatief aan onderliggend item	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
MP2	Meetpunt	0,00	Relatief aan onderliggend item	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
MP3	Meetpunt	0,00	Relatief aan onderliggend item	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
MP4	Meetpunt	0,00	Relatief aan onderliggend item	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
MP5	Meetpunt	0,00	Relatief aan onderliggend item	1,50	--	--	--	--	--	Ja
MP6	Meetpunt	0,00	Relatief aan onderliggend item	1,50	--	--	--	--	--	Ja
MP7	Meetpunt	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
MP8	Meetpunt	0,00	Relatief aan onderliggend item	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
MP9	Meetpunt	0,00	Relatief aan onderliggend item	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
MP10	Meetpunt	0,00	Relatief aan onderliggend item	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp
Cromhoffsb	Cromhoffsbleekweg 138	7,80	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
Cromhoffsb	Cromhoffsbleekweg 138	4,20	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
Nieuwbouw	Geprojecteerde nieuwbouw Janninkkwartier	12,00	0,00	Relatief aan onderliggend item					0	0	0	0 dB
Nieuwbouw	Geprojecteerde nieuwbouw Janninkkwartier	12,00	0,00	Relatief aan onderliggend item					0	0	0	0 dB
Nieuwbouw	Geprojecteerde nieuwbouw Janninkkwartier	12,00	0,00	Relatief aan onderliggend item					0	0	0	0 dB
Nieuwbouw	Geprojecteerde nieuwbouw Janninkkwartier	12,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
Nieuwbouw	Geprojecteerde nieuwbouw Janninkkwartier	12,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
Nieuwbouw	Geprojecteerde nieuwbouw Janninkkwartier	12,00	0,00	Relatief aan onderliggend item					0	0	0	0 dB
Nieuwbouw	Geprojecteerde nieuwbouw Janninkkwartier	12,00	12,00	Relatief aan onderliggend item					0	0	0	0 dB
Nieuwbouw	Geprojecteerde nieuwbouw Janninkkwartier	12,00	0,00	Relatief aan onderliggend item					0	0	0	0 dB
Nieuwbouw	Geprojecteerde nieuwbouw Janninkkwartier	12,00	12,00	Relatief aan onderliggend item					0	0	0	0 dB
Nieuwbouw	Geprojecteerde nieuwbouw Janninkkwartier	12,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
Nieuwbouw	Geprojecteerde nieuwbouw Janninkkwartier	12,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
Nieuwbouw	Geprojecteerde nieuwbouw Janninkkwartier	12,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
Nieuwbouw	Geprojecteerde nieuwbouw Janninkkwartier	12,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
		10,00	0,00	Relatief aan onderliggend item					0	0	0	0 dB
		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
1		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
2		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
3		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
4		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
5		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
6		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
7		9,20	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
8		6,70	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
9		3,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
10		9,00	0,00	Relatief aan onderliggend item					0	0	0	0 dB
11		3,60	0,00	Relatief aan onderliggend item					0	0	0	0 dB
12		5,00	0,00	Relatief aan onderliggend item					0	0	0	0 dB
13		3,40	5,00	Relatief aan onderliggend item					0	0	0	0 dB
14		4,30	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
15		8,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
16		4,90	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
17		3,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
18		3,90	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
		7,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
1		4,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
Cromhoffsb	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Cromhoffsb	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nieuwbouw	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nieuwbouw	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nieuwbouw	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nieuwbouw	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nieuwbouw	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nieuwbouw	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nieuwbouw	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nieuwbouw	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nieuwbouw	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nieuwbouw	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nieuwbouw	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nieuwbouw	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Nieuwbouw	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
1	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
3	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
4	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
12	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
13	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
14	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
16	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
17	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
18	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
1	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp
2		15,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
3		9,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
4		5,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
5		5,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
6		6,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
7		2,70	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
8		4,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
9		28,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
10		13,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
11		4,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
1		6,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
2		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
3		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
4		18,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
5		8,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
6		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
7		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
8		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
9		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
10		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
11		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
12		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
13		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
14		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
15		3,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
16		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
17		8,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
18		8,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
19		4,80	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
20		4,20	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
21		6,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
		12,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
1		9,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
2		12,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
3		12,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
4		9,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
2	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
3	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
4	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
1	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
3	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
4	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
12	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
13	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
14	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
16	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
17	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
18	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
19	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
20	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
21	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
1	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
3	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
4	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp
5		12,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
6		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
7		12,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
8		15,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
9		12,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
10		12,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
11		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
12		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
13		7,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
14		7,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
15		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
16		7,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
17		7,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
18		6,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
19		5,70	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
20		6,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
21		8,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
22		4,40	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
23		3,70	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
24		8,20	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
25		9,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
26		7,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
27		3,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
28		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
28		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
29		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
30		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
31		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
32		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
33		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
34		10,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
		8,30	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
1		8,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
2		3,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
3		4,60	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
4		8,10	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
5		7,70	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
5	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
12	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
13	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
14	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
16	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
17	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
18	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
19	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
20	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
21	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
22	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
23	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
24	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
25	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
26	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
27	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
28	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
28	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
29	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
30	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
31	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
32	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
33	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
34	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
1	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
3	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
4	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp
6		8,10	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
7		4,30	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
8		4,80	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
9		3,40	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
10		7,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
11		8,50	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
12		3,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
13		3,70	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
14		9,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
15		3,00	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
16		2,20	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
17		6,70	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB
18		6,70	0,00	Relatief					0	0	0	0 dB

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
6	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
9	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
12	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
13	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
14	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
16	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
17	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
18	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: 00_Basismodel Wgh
Omgeving Cromhoffsbleekweg - Enschede
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Kruisingen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Corr.
Getf-Zuid	Getfertsingel - Zuiderval	1
Getf-Broek	Getfertsingel - Broekheurnerweg	2/3

Project

Omschrijving:	Kentalis Cromhoffsbleekweg Enschede
Werknummer:	KCE2101
Rekenmethode:	NPR 5272
Status:	Nieuwbouw
Categorie:	Weg- of spoorweglawaai
Bestand:	L:\kce2102 - Kentalis Cromhoffsbleekweg Enschede\Berekeningen\20210726_Geluidwering gevel.gl
Aangemaakt op:	26-7-2021 door: Jelmer
Gewijzigd op:	11-8-2021 door: Jelmer

VARIANT: Basisvariant

Geluidbelasting

Geluidbelasting [dB]	125	250	500	1000	2000	Totaal
Spectrum 2 (verkeersgeluid, index Atr)	43,0	47,0	50,0	53,0	51,0	57,0

Verblijfsgebieden

Omschrijving	*Stot [m²]*	*Vtot [m³]*	*GA,k [dB(A)]*	*Voldoet*
Ruimte 01	18,84	140,08	26,2	Ja
Ruimte 02	9,45	25,06	23,7	Ja

Resultaten GA,k

Verblijfsruimte	Vloeroppervlak [m2]	GA [dB]	Lbi [dB]	GA,k [dB]	Voldoet
0.05 Vroegbehandeling	51,88	28,1	28,9	26,2	Ja
Totaal verblijfsgebied	51,88			26,2	Ja

Verblijfsruimte: 0.05 Vroegbehandeling

Vloeroppervlak	51,88	m²	Maximale geluidsbelasting	57,0	dB
Vertrekhoogte	2,70	m	Geluidwering GA	28,1	dB
Volume	140,08	m³	Binnenniveau Lbi	28,9	dB
Nagalmtijd T0	0,80	s	Karakteristieke geluidwering GA,k	26,2	dB
			Voldoet	Ja	

Vlak 1 : Voorgevel

Geluidniveaucorrectie CL	0,0	dB	parallel aan de weg (2)
Gevelstructuurcorrectie Cg	0,0	dB	(eigen waarde)

Id	Omschrijving	S [m²]	Lengte [m]	RA/DneA [dB(A)]	Partiële geluidsisolatie per octaafband [dB(A)] 125	250	500	1000	2000	Totaal [dB(A)]
D00322	Glas 4-12-6 (GDL)	6,38		28,5	26,7	25,7	33,7	41,7	41,7	33,2
D01788	Kozijn K1 kunststof/aluminium K031	2,34		30,6	31,1	34,1	42,1	44,1	44,1	39,6
D02401	enkele kier- en naaddichting (bestaande b...		10,52	30,0	32,5	32,5	32,5	32,5	32,5	32,6
D02480	kozijn steen: alleen afdeklat		23,72	45,8	35,0	40,0	45,0	50,0	57,0	44,8
D02448	droog beglaasd, band met/zonder topafdic...		20,24	50,0	49,7	49,7	49,7	49,7	49,7	49,7
D00135	MS 3: Steenachtige spouwmuur 400 kg/m2	10,12		51,2	43,7	48,7	54,7	61,7	66,7	53,9
Totaal		18,84		R'	24,1	24,2	29,6	31,6	31,7	29,2
				GA	23,0	23,1	28,5	30,5	30,6	28,1

Resultaten GA,k

Verblijfsruimte	Vloeroppervlak [m2]	GA [dB]	Lbi [dB]	GA,k [dB]	Voldoet
0.07 Schakelruimte	9,28	23,7	33,3	23,7	Ja
Totaal verblijfsgebied	9,28			23,7	Ja

Verblijfsruimte: 0.07 Schakelruimte

Vloeroppervlak	9,28	m²	Maximale geluidsbelasting	57,0	dB
Vertrekhoogte	2,70	m	Geluidwering GA	23,7	dB
Volume	25,06	m³	Binnenniveau Lbi	33,3	dB
Nagalmtijd T0	0,80	s	Karakteristieke geluidwering GA,k	23,7	dB
			Voldoet	Ja	

Vlak 1 : Voorgevel

Geluidniveaucorrectie CL	0,0	dB	parallel aan de weg (2)
Gevelstructuurcorrectie Cg	0,0	dB	(eigen waarde)

Id	Omschrijving	S [m²]	Lengte [m]	RA/DneA [dB(A)]	Partiële geluidsisolatie per octaafband [dB(A)] 125	250	500	1000	2000	Totaal [dB(A)]

Id	Omschrijving	S [m²]	Lengte [m]	RA/DneA [dB(A)]	Partiële geluidsisolatie per octaafband [dB(A)] 125	250	500	1000	2000	Totaal [dB(A)]
D00322	Glas 4-12-6 (GDL)	3,19		28,5	26,7	25,7	33,7	41,7	41,7	33,2
D01788	Kozijn K1 kunststof/aluminium K031	1,17		30,6	31,1	34,1	42,1	44,1	44,1	39,7
D02401	enkele kier- en naaddichting (bestaande b...		5,26	30,0	32,5	32,5	32,5	32,5	32,5	32,6
D02480	kozijn steen: alleen afdeklat		11,86	45,8	35,0	40,0	45,0	50,0	57,0	44,8
D02448	droog beglaasd, band met/zonder topafdic...		10,12	50,0	49,7	49,7	49,7	49,7	49,7	49,8
D00135	MS 3: Steenachtige spouwmuur 400 kg/m2	5,09		51,2	43,7	48,7	54,7	61,7	66,7	53,9
Totaal		9,45		R'	24,2	24,3	29,6	31,6	31,7	29,3
				GA	18,6	18,7	24,1	26,1	26,1	23,7

Bijlage 8 Besluit hogere grenswaarden Cromhoffsbleekweg 138

Wet geluidhinder

Beschikking

Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Enschede, gelet op artikel 83 van de Wet geluidhinder, beschouwende de noodzaak tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in het kader van het bestemmingsplan “Getfert-Perik-Hogeland Noord 2020”. Het gebied waarop het bestemmingsplan “Getfert-Perik-Hogeland Noord 2020” betrekking heeft maakt onderdeel uit van de wijken 't Getfert, het Perik en Het Hogeland (deels). De hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting heeft betrekking op perceel Cromhoffsbleekweg 138 in Enschede ten behoeve van het realiseren van een audiologisch centrum.

Corsanummer: 2200030085

Afdeling Omgeving & Recht

Afdeling Bestemmen

WET GELUIDHINDER
Besluit vaststelling hogere grenswaarde als bedoeld in artikel 110a Wet geluidhinder

Kenmerk	**2100098699**
Datum besluit	**23 maart 2022**

Aanleiding

Op 25 oktober 2021 hebben wij een aanvraag ontvangen van de gemeente Enschede om hogere grenswaarden vast te stellen als bedoeld in de Wet geluidhinder, in verband met de in het bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord 2020" opgenomen bestemming "Gemengd - Slijpsteen", die o.a. voorziet in de mogelijkheid tot vestiging van een audiologisch centrum op het perceel Cromhoffsbleekweg 138 in Enschede.

De aanvraag voldoet aan de eisen zoals vermeld als bedoeld in artikel 5.4 van het Besluit geluidhinder, en is derhalve ontvankelijk.

Om op het perceel Cromhoffsbleekweg 138 een audiologisch centrum (onderzoek en advisering bij hoor-, spraak- en taalproblemen) en kinderopvang met bijbehorende speelvoorziening mogelijk te maken zal in het bestemmingsplan Getfert-Perik-Hogeland Noord 2020 de bestemming van het genoemde perceel gewijzigd worden. Met de bestemmingswijziging wordt een geluidsgevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemming en naar de doeltreffendheid van in aanmerking komende maatregelen om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, danwel de vast te stellen hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de nieuwe geluidsgevoelige bestemming vanwege het verkeer op de Cromhoffsbleekweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden met een maximaal niveau van 52 dB. Op grond van artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder wordt voor de nieuwe geluidsgevoelige bestemming een hogere waarde aangevraagd. Dit omdat de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting van de weg, van de gevel van de betrokken woning tot de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend

zal zijn, danwel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Inhoudelijke overwegingen

Wettelijk kader

Voor wat betreft het verlenen van een hogere grenswaarde zijn de Wet geluidhinder en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder van belang. Bij besluit van 7 april 2009 hebben wij de "Nota geluidbeleid Enschede" vastgesteld (gedeeltelijk herzien op 19 april 2011, gepubliceerd op 18 mei 2011). Deze beleidsregel is op 22 april 2009 gepubliceerd in het Enschedese weekblad "Huis aan Huis" en is daarmee in werking getreden. De Geluidnota is op 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijk herzien) vastgesteld. In deze beleidsregel geven wij een nadere invulling aan het wettelijk kader.

Omschrijving van toepassing zijnde artikelen uit de Wet geluidhinder

Ingevolge artikel 76 van de Wet geluidhinder worden bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone van een weg als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, ter zake van de geluidsbelasting vanwege die weg, van de gevel van woningen de waarden in acht genomen die ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt. Het plangebied is gelegen in de invloedssfeer van de Cromhoffsbleekweg.

Ingevolge artikel 83, tweede lid, van de Wet geluidhinder kan met betrekking tot in binnenstedelijk gebied nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd, voor de verwachte geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een hogere waarde dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de in artikel 82 van die wet aangegeven waarde (is 48 dB) worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde 63 dB niet te boven mag gaan. De gevraagde hogere waarde (is 58 dB) gaat de wettelijk vastgelegde maximale waarde van 63 dB niet te boven.

Inhoudelijke toetsing

Uit de hiervoor genoemde rapportage van het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting van het project onvoldoende doeltreffend zijn of stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of landschappelijke of financiële bezwaren hebben.

De vast te stellen hogere waarde is het gevolg van toetsing aan de Wet geluidhinder en een akoestische afweging op basis van ons beleid.

Bevoegdheid

In artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder is aangegeven dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Rapporten

Bij dit besluit behoren de volgende bijlagen:

- Aanvraagformulier hogere grenswaarden opgesteld door de gemeente Enschede.
- Rapportage Wet geluidhinder 20210812 incl. bijlagen (Wegverkeerslawaai in het kader van Wet geluidshinder)

Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een hogere toelaatbare geluidsbelasting is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing. Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 110c, lid 1 van de Wet geluidhinder zes weken ter inzage gelegen van 11 november 2021 tot en met 22 december 2021. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen naar voren worden gebracht.

Conclusie

Aangezien de realisatie van het plan gewenst is en het verzoek voldoet aan het gestelde in de Wet geluidhinder alsmede het daarop gebaseerde Besluit geluidhinder en de door ons d.d. 7 april 2009 vastgestelde beleidsregel 'Nota geluidbeleid Enschede' (gedeeltelijk herzien d.d. 19 april 2011) en de Geluidnota die op 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijk herzien) vastgesteld, zijn wij voornemens de hogere waarde te verlenen.

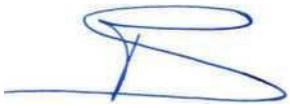
Besluit

In aanmerking genomen hetgeen wij in het vorenstaande hebben overwogen, gelet op het bij en krachtens de Wet geluidhinder bepaalde, zijn wij voornemens op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder de hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, te verlenen voor de mogelijkheid tot vestiging van een audiologisch centrum op het perceel Cromhoffsbleekweg 138 in Enschede in het vast te stellen bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord 2020".

Ondertekening en verzending

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

namens dezen,



N. Stegeman

Afdelingshoofd Bestemmen

Corsanummer: 2100098699

Bijlage 9 Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Lidl Slijpsteen

Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Lidl, Slijpsteen Enschede

Gemeente Enschede

<Status>



BRO
Ruimte | om *in* te leven

colofon

titel rapport
Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Lidl, Slijpsteen Enschede

datum
23 december 2021

projectnummer
P04310

opdrachtgever
Lidl Nederland GmbH

BRO
Projectleider
RFe

bron Kaft
BRO

BRO
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte om *in* te leven



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Opbouw ruimtelijke onderbouwing 4

2 Projectgebied 5
2.1 Huidige situatie 5
2.2 Toekomstige situatie 5

3 Beleid 6
3.1 Rijksbeleid 6
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 6
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 6
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 6
3.2 Provinciaal beleid 8
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 8
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 9
3.3 Gemeentelijk beleid 10
3.3.1 Beleidskader Retail in Enschede 10
3.3.2 Overige beleidskaders 10

4 Omgevingsaspecten 11
4.1 Verkeer en parkeren 11
4.1.1 Verkeer 11
4.1.2 Parkeren auto 12
4.1.3 Parkeren fiets 12
4.1.4 conclusie 13
4.2 Geluid 13
4.2.1 Toetsingskader 13
4.2.2 Doorwerking projectgebied 13
4.2.3 Conclusie 13
4.3 Luchtkwaliteit 13
4.3.1 Toetsingskader 13
4.3.2 Doorwerking projectgebied 14
4.3.3 Conclusie 14
4.4 Bedrijven en milieuzonering 14
4.4.1 Toetsingskader 14
4.4.2 Doorwerking projectgebied 14
4.4.3 Conclusie 15
4.5 Externe veiligheid 15
4.5.1 Toetsingskader 15
4.5.2 Doorwerking projectgebied 16
4.5.3 Conclusie 16
4.6 Ecologie 16
4.6.1 Toetsingskader 16
4.6.2 Onderzoek 17
4.6.3 Conclusie 17
4.7 Bodem 17
4.7.1 Toetsingskader 17
4.7.2 Onderzoek 17
4.7.3 Conclusie 17
4.8 Archeologie 17
4.8.1 Toetsingskader 17
4.8.2 Onderzoek 17
4.8.3 Conclusie 17
4.9 Water 17
4.9.1 Toetsingskader 17
4.9.2 Onderzoek 19
4.9.3 Conclusie 19
4.10 Stikstof 19
4.10.1 Toetsingskader 19
4.10.2 Onderzoek 19
4.10.3 Conclusie 19
4.11 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling 19
4.11.1 Toetsingskader 19
4.11.2 Onderzoek 19

Bijlage 1 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 2 DPO

Bijlage 3 Stedenbouwkundige studie herinrichting parkeerterrein en vergroening

Bijlage 4 Verkeerskundige toets

Bijlage 5 Parkeerdrukonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Lidl is voornemens haar filiaal aan de Slijpsteen 11 te Enschede uit te breiden. Hiervoor zal het bedrijfspand aan de Broekheurnerweg 55 bij de vestiging betrokken worden.

De huidige winkel heeft een omvang van 1.438 m² bvo met een winkelvloeroppervlak (wvo) van 1.096 m². Het nieuw te betrekken pand en de uitbouw die nodig is de twee panden met elkaar te verbinden hebben een gezamenlijk oppervlakte van ca. 472 m² bvo. Dit zou betekenen dat de winkel wordt uitgebreid naar ca. 1.910 m². Dit is voor Lidl de actuele standaard.

Op figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Enschede, sectie F, nummers 2184 en 2008, met een totaal perceeloppervlak van circa 2.967 m².



Figuur 1.1 Ligging plangebied

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Getfert – Perik – Hogeland Noord”, zoals vastgesteld op 28 februari 2011. Het perceel waarop het te betrekken bedrijfspand staat aan de Broekheurnerweg 55 heeft in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijven’ (artikel 4), zonder aanduiding ‘detailhandel’. Het beoogde plan past daarom niet binnen de gebruiksregels van dit bestemmingsplan.

Momenteel is tevens het een ontwerpbestemmingsplan ‘Getfert – Perik – Hogeland Noord 2020’ in procedure gebracht. Ook in dit bestemmingsplan heeft het perceel waarop het te betrekken bedrijfspand staat aan de Broekheurnerweg 55 de bestemming ‘Bedrijf’ (artikel 3) toegewezen gekregen (zie figuur 1.2). Ook binnen deze bestemming is de realisatie van een supermarkt niet mogelijk. Bovendien valt een deel van de beoogde uitbouw (ter plaatse van het laad- en losdock) buiten de contouren van het bouwvlak dat op deze locatie is opgenomen.

Middels een zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan heeft de Lidl richting de gemeente kenbaar gemaakt de beoogde uitbreiding in deze bestemmingsplanherziening mee te willen nemen. De gemeente heeft aangegeven in principe positief tegenover dit verzoek te staan. Wel dient er aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.



Figuur 1.2 Uitsnede ontwerpbestemmingsplan ‘Getfert – Perik – Hogeland Noord 2020’

1.2 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het projectprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en vormt daarmee een conclusie.

2 Projectgebied

2.1 Huidige situatie

Het plangebied waarop voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, betreft een locatie aan de Slijpsteen en de Broekheurnerweg te Enschede. Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Enschede en wordt omringd door diverse functies: detailhandel, bedrijvigheid en wonen.

Het huidige Lidl filiaal ligt aan de zijde van de Slijpsteen. Hier bevindt zich tevens de entree en het laad- en losdock (zie figuur 2.1). De huidige winkel heeft een omvang van 1.438 m² bvo met een winkelvloeroppervlak (wvo) van 1.096 m².



Figuur 2.1 Zicht op Lidl-filiaal aan de Slijpsteen

Het te betrekken bedrijfspand aan de Broekheurnerweg 55 was tot voor kort een reclamebedrijf gehuisvest. Aan de voorzijde is in een uitbouw een kantoorruimte gesitueerd. Op het terrein ervoor is ruimte voor parkeren (zie figuur 2.2).



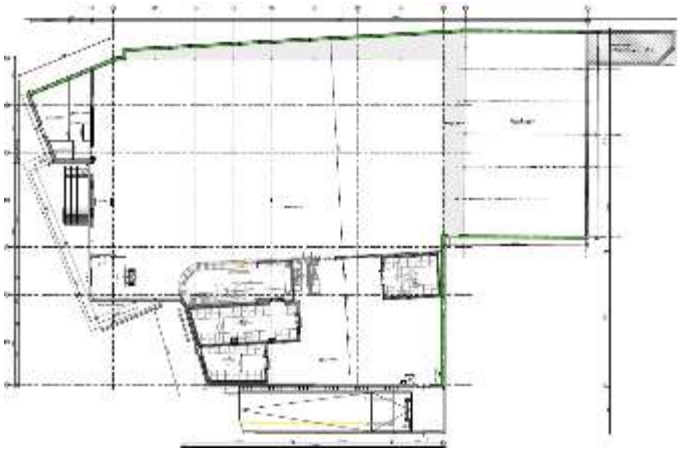
Figuur 2.2 Huidige situatie vanaf de Broekheurnerweg

2.2 Toekomstige situatie

De Lidl is voornemens het bedrijfspand aan de Broekheurnerweg 55 bij de winkel te betrekken. De twee panden zullen door middel van een te realiseren uitbouw met elkaar verbonden worden. Bovendien zal de zuidelijke wand van het huidige pand iets richting het zuiden opschuiven, waardoor de twee panden op een logische wijze met elkaar verbonden worden (zie figuur 2.3).

De kantoorruimte aan de Broekheurnerweg zal gehandhaafd blijven, in deze ruimte zullen bedrijfsondersteunende functies gesitueerd worden. De gevel van deze kantoorruimte wordt ook gehandhaafd. De gevel van het overige deel van het bedrijfspand zal aangepast worden, door tussen de bestaande kolommen bruin metselwerk toe te passen, wat ten goede komt tot het aanzicht van het pand (zie figuur 2.4). Aan deze zijde zullen in de toekomst geen activiteiten plaatsvinden, maar zal enkel een nooduitgang gesitueerd zijn. Opslag van goederen en afval zal hier ook niet plaatsvinden, gezien dit inpandig wordt opgelost. Op het te betrekken pand zullen geen geluidproducerende installaties geplaatst worden die het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Broekheurnerweg 53 nadelig zullen beïnvloeden. Het buitenterrein aan de Broekheurnerweg zal fungeren als parkeerterrein voor personeel.

Ter plaatse van het huidige laad- en losdock zal een overkapping gerealiseerd worden met bij voorkeur een afgesloten wand aan de achterzijde. Dit zal ervoor zorgen dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van achterliggende woningen verbetert ten opzichte van de huidige situatie.



Figuur 2.3 Plattegrond toekomstige situatie (zuidzijde boven)



Figuur 2.4 Gevelaanzicht Broekheurnerweg

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het Barro heeft geen gevolgen voor dit plan, aangezien er geen nationale belangen in het geding zijn en het initiatief zoals beschreven bijdraagt aan een cruciale opgave vanuit het rijksbeleid.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat door het Rijk is aangewezen als van nationaal belang. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen (en in 2017 aangescherpt). De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "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." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

In het voorliggende geval is sprake van een beperkte uitbreiding van een bestaande supermarkt. Desalniettemin dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel nader gemotiveerd waarom dat er behoefte bestaat naar de beoogde uitbreiding. Het project is daarom getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in de rapportage 'Enschede, ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding Lidl-supermarkt' (BRO, mei 2020). Het rapport is toegevoegd als bijlage 1 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Uit de rapportage blijkt dat er sprake is van een behoefte aan het planinitiatief. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van deze rapportage.

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Verplaatsing naar ander winkelgebied niet mogelijk
Het gemeentelijke retailbeleid schrijft voor dat bij uitbreiding van solitaire supermarkten, eerst moet worden geanalyseerd of verplaatsing naar een wijkwinkelcentrum geen optie is. Hiervan is geen sprake. Er zijn binnen de wijkwinkelcentra geen leegstaande panden groot genoeg om Lidl eventueel te kunnen huisvesten. Ook blijkt uit navraag van gemeente dat er geen planlocaties nabij wijkwinkelcentra beschikbaar zijn voor Lidl. Overigens is de achterliggende reden voor dit beleidsuitgangspunt dat te sterke solitaire supermarkten de supermarkten binnen de wijkwinkelcentra kunnen aantasten, waardoor de beleidsmatig bepaalde winkelstructuur en/of de consumentenverzorging in gevaar kan komen. In voorliggende casus is hiervan echter geen sprake, zie ook het navolgende.

Behoefte aangetoond
De conclusie is dat er een kwalitatieve behoefte is aan de modernisering van de Lidl-supermarkt. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te dragen:

- De komende jaren zal het Binnensingelgebied verder verdichten en zal het gebied rondom de planlocatie verkleuren. Er zullen in de directe omgeving ca. 240 woningen worden toegevoegd. Voor deze nieuwe inwoners is de Lidl de dichtstbijzijnde supermarkt.
- Door de verdichting groeit ook het consumentendraagvlak voor de supermarkten in dit deel van de stad. Tegelijkertijd is een aantal supermarkten aan de radialen (op termijn) te klein en niet up-to-date. Daarbij is noemenswaardig dat wanneer ook Aldi aan de Deurningerstraat verplaatst, het Binnensingelgebied enkel nog 2 discounters heeft (te weten Lidl en Aldi). In relatie tot het planinitiatief betekent dit dat per deelgebied een zorgvuldige afweging plaats moet vinden. Waarbij enerzijds de toenemende consumentbehoefte moet worden bezien en anderzijds waar een eventuele versterking ruimtelijk realiseerbaar is.
- De Lidl-supermarkt voorziet in een consumentbehoefte. Dit blijkt ook uit de resultaten van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019. De Lidl-vestiging haalt een bovengemiddelde omzet per m² wvo.
- Daarbij zet de schaalvergroting van de supermarkten door, omdat de consument vaker kiest voor de grotere supermarkten met een goede autobereikbaarheid. Lidl kan hierin voorzien.

Planinitiatieven

- Er zijn geen alternatieve ‘harde’ planontwikkelingen, die voorzien in de aangetoonde behoefte in de omgeving van de Lidl.

Aanvaardbare ruimtelijke (leegstand)effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat en retailstructuur
De effecten van de beperkte winkeluitbreiding van Lidl zijn aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij is het volgende van belang:

- Over de hele linie zal de consumentenverzorging worden verbeterd. Als gevolg van de woningbouw neemt het consumentendraagvlak in de directe omgeving toe. Daarbij wordt het theoretische omzeteffect als gevolg van de groei van Lidl ten dele door deze nieuwe consumenten gecompenseerd.
- De sector dagelijkse artikelen in gemeente Enschede, functioneert met een wat lagere omzet per m² wvo dan landelijk gemiddeld. Dit staat overigens niet gelijk aan de rendabiliteit van het winkelaanbod. Hierop zijn andere factoren van invloed, waaronder de gemiddelde huurprijs van winkelvastgoed. Deze ligt in regio Twente eveneens wat lager dan landelijk gemiddeld.
- Ondanks de lagere omzet per m² wvo is het niet de verwachting dat er supermarkten zullen verdwijnen als gevolg van het initiatief. Het betreft immers een beperkte uitbreiding van een bestaande supermarkt met een bestaande klantenkring. Het consumentengedrag en de concurrentieposities van de supermarkten zullen niet drastisch wijzigen.
- De boodschappencentra in de omgeving (Stadsveld en Boswinkel) hebben naar verwachting, gelet op aanbod, ligging, uitstraling en profiel, een redelijke uitgangspositie.
- Ook de effecten op de supermarken in andere delen van Enschede zullen beperkt zijn. Het is namelijk niet zo dat door de beperkte modernisering van Lidl er grote wijzingen zullen plaatsvinden in de koopstromen tussen de stadsdelen. Wel zal Lidl mogelijk deels concurreren met andere Lidl-filialen. Dit is echter ingecalculeerd door Lidl.
- Er zullen naar verwachting geen supermarkten verdwijnen, of boodschappencentra in de omgeving worden aangetast. Desalniettemin is het op voorhand niet uit te sluiten dat het aanbod aan speciaalzaken nog iets krimpt als gevolg van autonome, landelijke ontwikkelingen.
- Gezien het voorgaande is het effect van het planinitiatief aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Van een duurzame ontwrichting van de winkelstructuur is geen sprake.

Resumerend
Hoewel Lidl beleidsmatig niet tot de beleidsmatige hoofdstructuur behoort, is de locatie aan de Slijpsteen wel een locatie waar een toekomstbestendige boodschappenvoorziening kan worden gerealiseerd. Te meer, gelet op de verdichting van het Binnensingelgebied en de soms kleine supermarkten in de omgeving (radialen) met een mindere autobereikbaarheid. Tot slot noemenswaardig is

dat hoewel Enschede relatief veel supermarktmeters heeft, er wel moet worden gelet op de (toekomstige) rol van deze meters. Juist in een gebied met veel meters, moeten er mogelijkheden zijn om te vernieuwen. De ene supermarktmeter is de andere niet. Te kleine supermarkten, met beperkte parkeervoorziening en zonder perspectief om uit te breiden, zullen op termijn niet langer interessant zijn voor de consument en mogelijk zelfs gesloten worden door de formule. Tegelijkertijd worden grote supermarkten, steeds groter omdat juist daar de consument behoefte aan blijkt te hebben. Deze grotere supermarkten krijgen in wijken naar verwachting steeds meer een zogeheten Hub-functie krijgen met aanvullende dienstverlening.

Conclusie
Het initiatief om het bestaande Lidl-filiaal aan de Slijpsteen uit te breiden, voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, zoals deze is opgenomen in het beleid. Derhalve is het ruimtelijk initiatief in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en het nationale beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

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

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



Figuur 3.1 uitvoeringsmodel provincie Overijssel

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:
- Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel. Dit heeft zij gevat onder de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een nadere invulling van de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking welke voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' verplicht moet worden doorlopen. De Overijsselse ladder geeft onder andere aan dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar moeten worden afgewogen ('integraliteit'; is ook een eis uit het Bro). Ook wordt onder andere ingegaan op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (voorheen verwoord in de 'SER-ladder')

en '(boven)regionale afstemming' (gemeenten moeten hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen afstemmen met buurgemeenten om te voorkomen dat inefficiënte concurrentie tussen gemeenten ontstaat).
- Gebiedsspecifieke beleidskeuzes, zoals aanduidingen voor grondwaterbeschermingsgebied, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Nationale Landschappen.

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

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

In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

Doorwerking plangebied
Generieke beleidskeuzes (of)
Het plan past binnen de generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel zoals gevat onder de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Zoals reeds aangetoond in paragraaf 3.1.3 voorziet het initiatief in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en is het daarmee in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking. In het provinciale beleid wordt ingezet op de uitgangspunten van de ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik en inbreiding voor uitbreiding. Verder is retail primair een verantwoordelijkheid van de gemeenten.

Voor het plangebied gelden geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes (zoals Natuurnetwerk Nederland (NNN)).

Ontwikkelingsperspectieven (waar)
Voor het plangebied geldt grotendeels het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen stedelijke netwerken'. Binnen dit ontwikkelingsperspectief zorgen herstructurering en transformatie voor het vitaal en aantrekkelijk houden van het gebied, en het vergroten van de diversiteit aan milieus. Het beoogde initiatief voorziet in de transformatie van een momenteel leegstaand bedrijfspand, door deze bij de winkelruimte van een bestaand Lidl-filiaal te voegen. Bovendien worden de gevels van het te betrekken bedrijfspand vernieuwd , waarmee de kwaliteit en aanzicht van het pand verbeterd wordt ten opzichte van de huidige situatie. Eventueel benodigde parkeerplaatsen aan de zijde van de Broekheurnerweg zullen groen worden ingepast.

Gebiedskenmerken (hoe)
In het plangebied zijn de volgende gebiedskenmerken aangeduid binnen de diverse lagen:
- Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen en Stuwwallen
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap: niet van toepassing
- Stedelijke laag: Het detailhandelsgebied/ bedrijventerrein Slijptsteen betreft 'Bedrijventerreinen',
- Laag van de beleving: niet van toepassing

Het plan heeft geen relevante negatieve invloed op de hiervoor genoemde gebiedskenmerken. De kenmerken van de natuurlijke laag, de laag van beleving en de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn bovendien weinig meer aanwezig.

Conclusie
Gelet op het kleinschalige, weinig ingrijpende karakter van het beoogde initiatief heeft de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geen directe doorwerking op de beheerregeling van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de in deze voorliggende ruimtelijke onderbouwing besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidskader Retail in Enschede

Het beleidskader Retail in Enschede is in 2019 vastgesteld. Het beleid kent 4 hoofdlijnen te weten:

1. Behoud en versterken hoofdstructuur.
2. Ruimte geven aan kwalitatieve concepten.
3. Retail als drager van gewenste stedelijke ontwikkelingen.
4. Toestaan van ondergeschikte en kleinschalige retail.

Weerbaarheidsscan

In het beleid is een aantal relevante overwegingen en uitgangspunten opgenomen t.a.v.de boodschappenwinkelstructuur en de planlocatie:

- Het aanbod in het binnensingelgebied verbetert naar verwachting door de verdere groei van inwoners.
- De supermarkten in de radialen zijn allen kleinschalig waardoor zij (naar verwachting) op termijn niet in deze vorm houdbaar zijn. Kleinschalige supermarkten in de radialen staan.
- Schaalvergroting van supermarken is nodig om te voldoen aan de vraag. Dit kan niet overal, vanwege de beperkte marktruimte. Daarom is een zorgvuldige afweging van supermarktinitiatieven nodig. Deze afweging moet gericht zijn op het optimaliseren van de consumentenverzorging.
- Er is in Enschede geen ruimte voor de komst van nieuwe supermarkten (gemaksconcepten uitgezonderd).
- Het binnensingelgebied gaat verkleuren naar een gemengd gebied waar naast detailhandel meer ruimte zal zijn voor horeca, diensten, culturele belevingsconcepten en werken, onderwijs en zorg. Ook zal de woningdichtheid in het centrum groeien, omdat meer en meer mensen een ‘hoogstedelijke’ woonomgeving zoeken.

Doorwerking plangebied

Specifiek voor de planlocatie (Slijpsteen) is het volgende opgenomen: De Slijpsteen is van origine een bedrijfsterrein (lichte categorie). In de loop van de tijd zijn daar enkel winkelvoorzieningen (PDV en niet PDV) gevestigd. Deze hebben geen samenhang. Dit gebied maakt geen onderdeel (meer) uit van de hoofdwinkelstructuur. Behoud van het huidige PDV-aanbod op deze plek is mogelijk. Wij constateren wel dat het huidige aanbod passender zou zijn op een ander PDV-cluster of een wijkwinkelcentrum. Voor de toekomst hebben we als gemeente nog geen visie of profiel voor dit gebied. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan zijn omwonenden gevraagd naar een mogelijke toekomstige invulling. Dit gebied heeft de (beleidsmatige) aandacht vanuit de agenda voor radialen en de visie werklocaties.

De winkelstrips en solitaire supermarkten behoren niet tot de hoofdretailstructuur. Schaalvergroting of realisatie van solitair gelegen supermarkten is niet mogelijk. Ook niet in de kleine winkelstrips. Tenzij de initiatiefnemers kunnen motiveren dat:

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

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid beschrijft dat de Slijpsteen, als winkelgebied geen onderdeel uitmaakt van de beleidsmatig wenselijke hoofdwinkelstructuur. Lidl is zodoende een solitaire supermarkt. Uitbreiding van solitaire supermarkten is mogelijk, maar wel onder voorwaarden.

De uitgevoerde effectenanalyse/ toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie bijlagen) voorziet in deze motivatie.

3.3.2 Overige beleidskaders

Zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan ‘Gefert-Perik – Hogeland Noord 2020’ zijn er verder nog diverse gemeentelijke beleidskaders van toepassing:

- Toekomstvisie Enschede 2020
- Stedelijke koers
- Richting aan Ruimte (RAR)
- Structuurvisie Enschede
- Watervisie
- Structuurvisie cultuurhistorie
- Structuurvisie Externe Veiligheid

Doorwerking plangebied

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van onderhavig initiatief geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Met de uitbreiding van het Lidl-filiaal verandert de verkeersintensiteit en dient inzichtelijk gemaakt te worden dat er voldoende parkeergelegenheden zijn om in de veranderende parkeerbehoefte te voorzien.

4.1.1 Verkeer

Hieronder is inzichtelijk gemaakt wat de huidige en toekomstige verkeersaantrekkende werking is. Vervolgens is aangegeven welke eventuele verschillen er (kunnen) ontstaan en of deze kunnen leiden tot een onevenredige hinder.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de verkeerscijfers van het CROW gehanteerd te worden. Hiervoor wordt door de gemeente in beginsel gebruik gemaakt van de gemiddelde kentallen in de publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” uitgegeven door het CROW (381). Bij het hanteren van de normen en kengetallen uit de CROW-nota is voor de betreffende locatie aan de Slijpsteen uitgegaan van een ligging in de ‘schil centrum’ van een ‘sterk stedelijk gebied’.

Het te betrekken bedrijfspand fungeert tot dusver als een reclamebureau. Voor de huidige functie van het te betrekken bedrijfspand is daarom uitgegaan van de richtgetallen voor ‘commerciële dienstverlening’. Een deel van het pand (uitbouw aan de voorzijde) fungeert als zelfstandige kantoorruimte en zal dit ook in de toekomst blijven doen.

Voor de nieuwe functie is uitgegaan van de richtgetallen voor een ‘full-service supermarkt’.

Huidige situatie

De verkeersgeneratie in de huidige situatie bedraagt momenteel ca. 31 motorvoertuigen per etmaal.

Tabel 4.1: huidige situatie

	Aantal bvo in m2	Verkeersgeneratie (gemiddelde van de bandbreedte) per 100 m2 bvo	Verkeers-generatie (mvt/etmaal)
Commerciële dienstverlening	334	8,7	29
Kantoor	39	5,3	2
		Totaal	**31**

Toekomstige situatie

De verkeersgeneratie in de toekomstige situatie bedraagt ca. 630 motorvoertuigen per etmaal.

Tabel 4.2: toekomstige situatie

	Aantal bvo in m2	Verkeersgeneratie (gemiddelde van de bandbreedte) per 100 m2 bvo	Verkeers-generatie (mvt/etmaal)
Supermarkt	472	96,6	456
Kantoor	39	5,3	2
		Totaal	**458**

Verschil

De uitbreiding van het Lidl-filiaal zal ertoe leiden dat er sprake is van een toename van **427 mvt/etmaal.**

De concrete effecten van deze verkeersaantrekkende werking op de infrastructuur is middels een nader verkeerskundig onderzoek inzichtelijk gemaakt. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand wordt enkel ingegaan op de belangrijkste conclusies.

De volgende wegen zijn in het onderzoek behandeld en zijn allen gebiedsontsluitingswegen:

- Slijpsteen;
- Broekheurnerweg;
- Cromhoffsbleekweg;
- Getfertsingel;
- Haaksbergerstraat;
- Zuiderval;
- Pathmossingel;
- Burgemeester van Veenlaan;
- Straat Getfertsingel <-> Lidl (Straat Ontwikkeling).

Als gevolg van de uitbreiding van de Lidl-supermarkt en de sanering van het voormalige bedrijfspand neemt de verkeersgeneratie in het drukste avondspitsuur (het moment met de hoogste verkeersgeneratie) toe met 45 pae (personenauto equivalent).

Deze ontwikkeling leidt op korte termijn niet tot verkeersknelpunten, er zijn op de wegvakken geen I/C waarden van hoger dan 100% waargenomen. Kijkend naar 2030 ontstaat een beginnend verkeersknelpunt op de Pathmossingel richting de ontwikkeling, dit knelpunt is ook te verwachten exclusief de ontwikkeling en is hier geen direct gevolg van. Dit is echter geen werkelijk knelpunt.

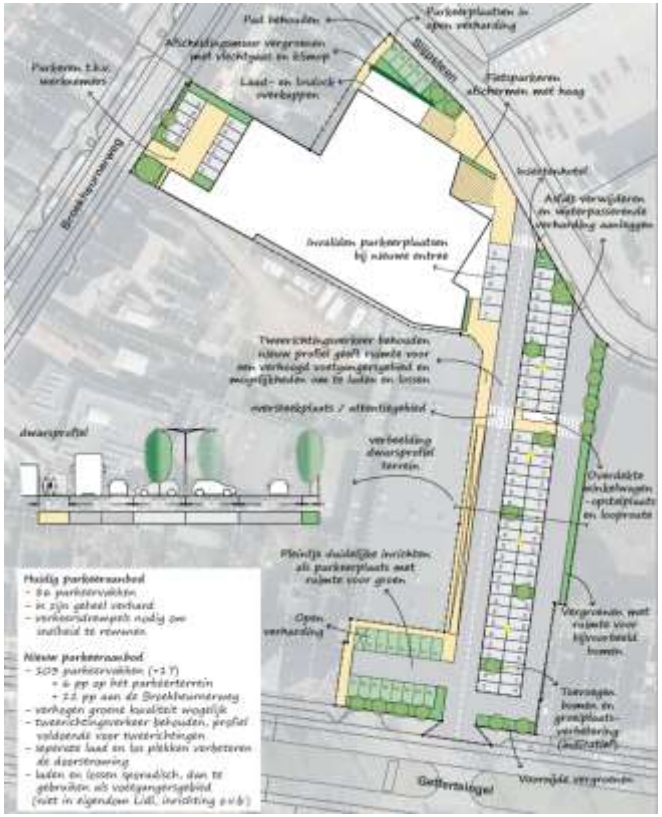
Ook op kruispuntniveau zijn op korte termijn geen verkeersknelpunten waargenomen. Kijkend naar 2030 ontstaat er een knelpunt op Kruispunt 1 (Broekheurnerweg – Getfertsingel – Burgemeester van Veenlaan). Dit knelpunt is ook te verwachten exclusief de ontwikkeling en is redelijkerwijs niet toe te schrijven aan de ontwikkeling.

Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect verkeer de ontwikkeling van de Lidl aan de Slijpsteen in Enschede niet in de weg staat.

4.1.2 Parkeren auto

Wat parkeren betreft moet rekening worden gehouden met de ‘Nota parkeernormen Enschede 2018’. Om inzichtelijk welk effect de beoogde uitbreiding heeft op de parkeerbehoefte en of er in de direct omgeving voldoende capaciteit beschikbaar is om in de parkeervraag van de supermarkt te voorzien, is een parkeerdrukonderzoek en –berekening uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek.

Er is bovendien een stedenbouwkundige studie uitgevoerd, om inzichtelijk te maken hoe op het eigen terrein voorzien kan worden in extra parkeervoorzieningen, terwijl tegelijkertijd het terrein wordt vergroend (zie figuur 4.1 en bijlagen)[2]. Uit deze studie blijkt dat er per saldo in totaal 17 extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden ten opzichte van de huidige situatie én het terrein aanzienlijk vergroend kan worden. In het parkeerdrukonderzoek – en berekening is uitgegaan van dit aantal extra parkeerplaatsen.



Figuur 4.1: stedenbouwkundige studie herinrichting buitenruimte

Conclusies parkeerdrukonderzoek
Uit het uitgevoerde parkeerdrukonderzoek blijkt dat de uitbreiding van de Lidl tot een toename in de parkeervraag van 21 parkeerplaatsen voor bezoekers en 2 voor werknemers leidt. De huidige supermarkt inclusief kantoor leidt tot een parkeervraag van 67, waarvan 6 voor werknemers. Bij de beoogde ontwikkeling wordt een apart parkeerterrein aangelegd die voorziet in 11 parkeerplaatsen die met name zijn bedoeld voor werknemers van de Lidl. De parkeervraag voor werknemers is in totaal 9 parkeerplaatsen, dus voldoen de 11 parkeerplaatsen. Dit betekent dus dat er niet alleen 21 parkeerplaatsen aan parkeervraag op de parkeerterreinen voor bezoekers bij komen, maar ook dat er 7 parkeerplaatsen vanaf gaan door de parkeerplaats voor werknemers die nu op het bezoekersterrein parkeren maar in de toekomst de mogelijkheid hebben om op het separate terrein te parkeren. Netto is er op de parkeerterreinen dus een toename van 16 parkeerplaatsen.

De huidige parkeerdruk is gemeten op 11 december en 18 december en bedraagt respectievelijk 54% en 82%. Door de verscherping van de corona-beperkingen, die op 19 december van kracht ging, moesten niet-essentiële winkels sluiten. Daarom is de gemeten parkeerdruk op 18 december waarschijnlijk onrealistisch hoog. Ten opzichte van de telling van 11 december stijgt de parkeerdruk van 54 naar 59 procent en ten opzichte van de telling van 18 december van 82 naar 86%. Kortom, de toename in de parkeervraag kan worden opgevangen in beoogde toename in parkeercapaciteit bij de ontwikkeling van de Lidl.

4.1.3 Parkeren fiets

Ook wat fietsparkeren betreft moet rekening worden gehouden met de ‘Nota parkeernormen Enschede 2018’.

Huidige situatie
De fietsparkeerbehoefte in de huidige situatie bedraagt 7 parkeerplaatsen.

[2] De stedenbouwkundige studie is primair bedoeld om inzichtelijk te maken dat de benodigde parkeervraag op eigen terrein opgelost kan worden. De daadwerkelijke herinrichting van de buitenruimte kan afwijken van deze stedenbouwkundige studie

Tabel 4.5: huidige situatie

	Aantal bvo in m2	Norm fiets	Parkeerbehoefte
Commerciële dienstverlening	334	2	6,7
Kantoor	39	2	0,8
Supermarkt	0	12	0
		Totaal	**7**

Toekomstige situatie

De fietsparkeerbehoefte in de toekomstige situatie bedraagt 57 parkeerplaatsen.

Tabel 4.6: toekomstige situatie

	Aantal bvo in m2	Norm fiets	Parkeerbehoefte
Commerciële dienstverlening	0	2	0
Kantoor	39	2	0,8
Supermarkt	472	12	56,6
		Totaal	**57**

Verschil

De uitbreiding van het Lidl-filiaal zal ertoe leiden dat er sprake is van een toename van een parkeerbehoefte van 50 fietsparkeerplaatsen. De nota biedt ruimte om de extra parkeervraag op te lossen binnen de bestaande situatie. Uit de stedenbouwkundige studie blijkt dat er aan de noordzijde van de entree voldoende ruimte is deze parkeervraag op te vangen.

4.1.4 conclusie

Het aspect ‘verkeer en parkeren’ zorgt niet voor belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.2 Doorwerking projectgebied

Door middel van onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt; een supermarkt wordt niet als zodanig aangemerkt in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder is niet van toepassing. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is dan ook niet aan de orde. Vanuit het aspect ‘akoestiek’ bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Conclusie

Het aspect ‘akoestiek’ zorgt niet voor belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3).

In de Regeling NIBM is aangegeven in welke gevallen een project in ieder geval NIBM is:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 100.000 m^2 kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg;

- of een combinatie daarvan

4.3.2 Doorwerking projectgebied

Met de NIBM-tool is berekend wat in een worst-case scenario de fijn stofbelasting (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) is in ug/m^3. Uitgaande van een totaal aantal van 630 extra voertuigbewegingen per dag, waarvan het aandeel 3% vrachtverkeer is, kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van alle voertuigbewegingen niet in betekenende mate bijdragen aan hoge concentraties fijn stof en stikstofdioxide (zie figuur 4.1). Een goed verblijfsklimaat is gewaarborgd voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

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

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	630
	Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,54
	PM_{10} in µg/m^3	0,11
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 4.1: uitsnede NIBM-tool

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'3. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Het gebied kan worden gekwalificeerd als een gemengd gebied; in het gebied zijn alleen functies zoals bedrijven en kantoren toegestaan. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd.

Geluidnota Enschede

Bij besluit van 15 januari 2013 is door Burgemeester en Wethouders de werkingsduur van de "Geluidnota Enschede 2009-2012"verlengd, totdat een nieuwe Geluidnota is vastgesteld. In deze beleidsregel geven zij een nadere invulling aan het landelijke wettelijk kader. Bij besluit van 3 april 2018 is door Burgemeester en Wethouders een (gedeeltelijke) herziening van de Geluidnota vastgesteld.

De geluidnota bevat voor 8 verschillende gebiedstypen beleid met betrekking tot wegverkeerslawaai en industrielawaai. Het gebiedstype bedrijventerrein (waarbinnen de planlocatie ligt) wordt opgesplitst in gezoneerde industrieterreinen en niet-gezoneerde bedrijventerreinen. Het verschil zit in de soort bedrijvigheid die zich op een terrein mag vestigen.

Binnenstedelijk zijn de niet-gezoneerde bedrijventerreinen gelegen, zoals het gebied rondom de Slijpsteen. Op deze terreinen mogen zich geen inrichtingen vestigen, bedoeld in art 2.4 van het Ivb. Deze terreinen liggen aan de randen of in sommige gevallen te midden van woonbebouwing. Op deze terreinen bevinden zich over het algemeen opslag- en distributiecentra, woonboulevards, detailhandel, kantoren en lichte industrie. Incidenteel kan bewoning op bedrijventerreinen voorkomen.

4.4.2 Doorwerking projectgebied

Op basis van de Geluidnota is voor de Lidl bij besluit van 24 oktober 2017 een maatwerkvoorschrift geluid, voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, vastgesteld (kenmerk V-2017-55371700107894). Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties en door de in

3 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten, mag ter plaatse van een geluidsgevoelig object, danwel op een afstand van 50 meter vanaf de grens van de inrichting, niet meer bedragen dan:

- 55 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur;
- 50 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur;
- 45 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur.

In de nieuwe situatie blijft het laden/lossen op dezelfde plaats. Er zullen hooguit tijdens de reguliere momenten meer goederen gelost worden. Ook overige geluid producerende activiteiten (winkelkarretjes/ entree) blijven op dezelfde locatie. De akoestische belasting op omliggende geluidsgevoelige objecten (waaronder de dichtstbijzijnde woningen aan de Broekheurnerweg 47-53) zal ten opzichte van de huidige situatie daarom niet veranderen.

Aan de achterzijde van het pand zijn geen activiteiten beoogd. Hier zal enkel een nooduitgang gesitueerd zijn welke zeer zelden gebruikt zal worden en zal er een entree zijn voor personeelsleden. Ten opzichte van de huidige situatie, waar de hoofdentree van het bedrijfspand zich aan de Broekheurnerweg bevindt en ook bezoekers aan deze zijde van het pand parkeren, zal het aantal activiteiten aan deze zijde aanzienlijk afnemen. Ter plaatse van het te betrekken bedrijfspand is bovendien in het momenteel vigerende bestemmingsplan bedrijvigheid toegestaan t/m de milieucategorie 2. Een supermarkt is in de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering als een milieucategorie 1 bedrijf aangeduid, waarmee er dus sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonbestemming.

Ten slotte zijn er op het dak van het te betrekken bedrijfspand geen installaties beoogd welke de naastgelegen woonbestemming zullen belemmeren.

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling het woon- en leefklimaat ter plaatse van naastgelegen woonbestemming niet negatief zal beïnvloeden. Er zal zelfs sprake zijn van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

4.4.3 Conclusie

Het aspect ‘Bedrijven en milieuzonering’ vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Bij het groepsrisico wordt beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waaraan veranderingen getoetst moeten worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.5.2 Doorwerking projectgebied

Transport over het water
Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Transport over de weg en het spoor
Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg of over het spoor.

Buisleidingen
De planlocatie bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding. De risico's als gevolg van een buisleiding vormen geen belemmering voor het plan.

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming beslaat soortbescherming, gebiedsbescherming en in specifieke gevallen de bescherming van houtopstanden. Daarnaast is gebiedsbescherming in Nederland geregeld via beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor wat betreft de soortbescherming in de Wet natuurbescherming zijn er verschillende beschermingsregimes. Het gaat om soorten die op basis van Europese wetgeving beschermd zijn vanuit Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en soorten die nationaal als beschermde soort zijn aangewezen. Middels een provinciale verordening kunnen deze nationaal beschermde soorten worden vrijgesteld van de verbodsbepalingen uit de wet. De vrijgestelde soorten kunnen verschillen per provincie.

Gebiedsbescherming
Natura 2000-gebieden
Het is conform artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
De regels omtrent NNN-gebieden zijn door het Rijk en de provincies met elkaar afgesproken. De afspraken zijn vastgelegd in het document 'Spelregels EHS'. Het ruimtelijke beleid voor de NNN is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. In het NNN geldt daarom het 'nee, tenzij'-regime. Of een ingreep mag worden uitgevoerd in de NNN, hangt naast de instandhouding van de omvang van het NNN, in eerste instantie af van de mate van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.6.2 Onderzoek

Het gebouw aan de Broekheurnerweg 55 heeft een plat dak met bitumen dakbedekking. Hierdoor ontbreken ruimten onder het dak, welke mogelijk als nestlocaties voor huismus en gierzwaluw of rust- of verblijfplaats voor een vleermuissoort kunnen dienen. Daarnaast is de bovenste halve meter van de gevels met metalen golfplaten bedekt, waardoor openingen naar onder het dak tevens ontbreken. In de gevels zijn geen openingen aanwezig. Daarnaast grenst de oostgevel tevens te dicht tegen het pand van de Lidl, waardoor voldoende invliegruimte ontbreekt. De aanwezigheid van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en rust- of verblijfplaatsen van een vleermuissoort kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van andere beschermde soorten, zoals reptielen, amfibieën en ongewervelden, zijn op voorhand uitgesloten, gezien het ontbreken van geschikt leefgebied en de binnenstedelijke ligging van plangebied.

4.6.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het beoogde initiatief.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het besluitgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek noodzakelijk.

4.7.2 Onderzoek

Voor de beoogde bestemmingswijziging van ‘Bedrijf’ naar ‘Detailhandel’ geldt dat er geen sprake is van een gevoeliger gebruik. In de huidige situatie is er in het te betrekken bedrijfspand een reclamebureau gevestigd, waar mensen langdurig aanwezig zijn. Ook in de te realiseren uitbouw van de supermarkt zullen langdurig mensen aanwezig zijn. Het gebruik wordt dus niet gevoeliger. Bodemonderzoek kan dan ook achterweg blijven.

4.7.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het beoogde initiatief.

4.8 Archeologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.8.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduiding ‘overige zone – archeologisch onderzoeksgebied b’. In deze gebieden dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij een onderzoekslocatie groter dan 2.500 m² en bodemingrepen dieper dan 50 cm -mv er vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Deze grenswaarden worden met het beoogde initiatief niet overschreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het beoogde initiatief.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

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

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

Afvalwater
Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen.

Oppervlaktewater
Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen en de gemeente Enschede leidend. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken, tenzij dit oppervlaktewater mede als doel heeft grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken. De aanleghoogte van nieuw oppervlaktewater dient zodanig te zijn dat de overstromingskans vanuit oppervlaktewater beperkt wordt tot eens per 100 jaar (T=100). Bij ontwikkelingen nabij watergangen geeft het waterschap Vechtstromen een aanleghoogte advies.
Grondwater en ontwatering
In de Waterwet is vastgelegd dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Onder ontwatering wordt verstaan: het verschil tussen het peil van de weg of van de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Om ongewenste effecten van hoge grondwaterstanden te voorkomen wordt geadviseerd de in onderstaande tabel genoemde ontwateringshoogtes aan te houden:

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

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

Afwatering
Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt gelden de volgende advieswaarden voor peilhoogtes:
- Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

4.9.2 Onderzoek

Hemelwater
Bij voorliggend plan is voornamelijk sprake van een functiewijziging van een bestaand pand. Omdat de panden gekoppeld zullen gaan worden, zal het verhard oppervlakte beperkt toenemen. Er vindt echter geen uitbreiding van bebouwing plaats ten opzichte van de mogelijkheden die worden geboden in het vigerende bestemmingsplan, waarin de gehele percelen bebouwd mogen worden.

Afvalwater
Met voorliggend plan wordt geen functie mogelijk gemaakt die zorgt voor extra afvalwater ten opzichte van de huidige situatie. Het afvalwater in het plangebied wordt op de gebruikelijke wijze verwerkt.

Oppervlaktewater
Op de projectlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Er wordt daarbij geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd.

Grondwater en ontwatering
Bij de realisatie van de uitbouw wordt rekening gehouden met de ontwateringsdiepte.

Afwatering
Het vloerpeil van het huidige te betrekken bedrijfspand wordt gehandhaafd. Bij de realisatie van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met de advieswaarden.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Stikstof

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb is een Nederlandse wet die de bescherming regelt van gebieden in het kader van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, waaronder de Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebieden maken onderdeel uit van het Europese netwerk van natuurgebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs negatieve effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

4.10.2 Onderzoek

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn ‘Lonnekermeer’, ‘Aamsveen’, ‘Dinkelland’, ‘Landgoederen Oldenzaal’, ‘Buurserzand & Haaksbergerveen’, ‘Witte Veen’ en ‘Amtsvenn u. Hündfelder Moor (Duitsland’. Deze zijn afgebeeld in het figuur hiernaast. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is Aamsveen en ligt op circa 4,8 kilometer van het plangebied.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van depositie van stikstof. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de uitbreiding van een supermarkt betreft, kan een toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. In een separaat stikstofdepositieonderzoek zijn daarom de stikstofeffecten in beeld gebracht. Dit rapport is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.11.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

4.11.2 Onderzoek

In voorgaande paragrafen zijn de voorgenomen activiteit en bijbehorende milieueffecten beschreven. De voorgenomen activiteit is een activiteit die genoemd wordt in het Besluit m.e.r., onderdeel D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van een supermarkt en blijft ver onder de drempelwaarde van 100 hectare.

Daarbij vindt de ontwikkeling grotendeels plaats binnen een bestaand bedrijfspand. De uitbreiding draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en er is geen sprake van een onaanvaardbaar akoestisch klimaat. Er vindt geen aantasting van soorten en gebieden plaats, er wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in de Wet natuurbescherming en er wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Op basis van de voorgaande bevindingen wordt geconcludeerd, dat er van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit m.e.r., gezien de aard en omvang van het project en de beschreven gevolgen, geen sprake is. Een m.e.r.-(beoordelings)plicht is daarom niet aan de orde. De gemeente hoeft hierover geen formeel besluit te nemen.

Bijlage 1

Stikstofdepositieonderzoek

AERIUS berekening Lidl Slijpsteen te Enschede

<Status>



Ruimte | om *in* te leven

colofon

titel rapport
AERIUS berekening Lidl Slijpsteen te Enschede

datum
21 april 2021

projectnummer
P04310

opdrachtgever
particulier

BRO
Projectteam
TSc

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1 Inleiding **3**

2 AERIUS berekening **4**

2.1 Aanlegfase 4

2.1.1 (Mobiele) werktuigen 4

2.1.2 Verkeer bouw en aanleg 4

2.1.3 Conclusie 4

2.2 Gebruiksfase 5

2.2.1 Conclusie 5

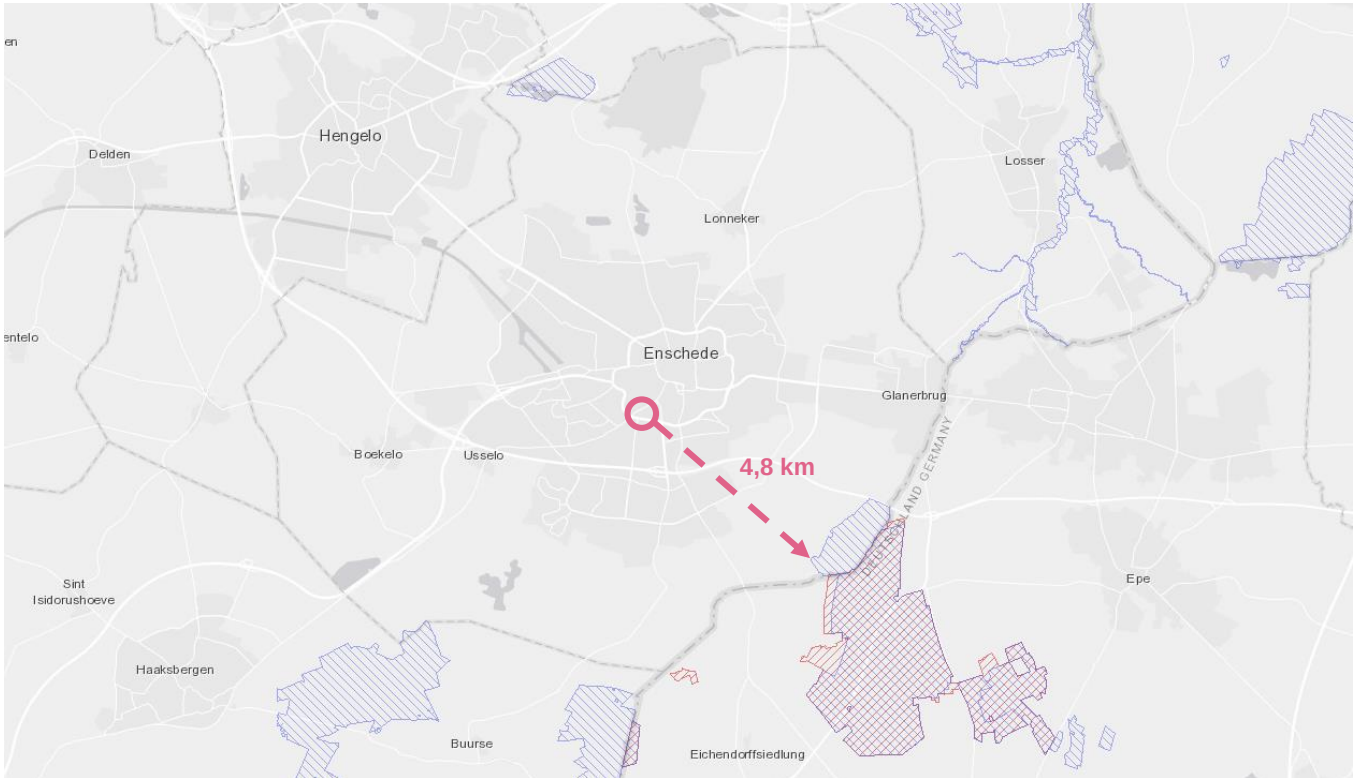
3 Resultaat en conclusie **6**

1 Inleiding

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb is een Nederlandse wet die de bescherming regelt van gebieden in het kader van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, waaronder de Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebieden maken onderdeel uit van het Europese netwerk van natuurgebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs negatieve effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn ‘Lonnekermeer’, ‘Aamsveen’, ‘Dinkelland’, ‘Landgoederen Oldenzaal’, ‘Buurserzand & Haaksbergerveen’, ‘Witte Veen’ en ‘Amtsvenn u. Hündfelder Moor (Duitsland’. Deze zijn afgebeeld in het figuur hiernaast. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is Aamsveen en ligt op circa 4,8 kilometer van het plangebied.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van depositie van stikstof. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de uitbreiding van een supermarkt betreft, kan een toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. In dit rapport worden de stikstofeffecten in beeld gebracht.



Figuur 1: Ligging van het projectgebied (rood omcirkeld) ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebieden (blauw en rood gearceerd) (bron: Natura 2000 Network Viewer)

2 AERIUS berekening

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In de bijlagen zijn de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase opgenomen. In het voorliggende document wordt de invoer op sommige punten kort toegelicht.

2.1 Aanlegfase

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een supermarkt in Enschede. Hierbij wordt een bestaand pand wat in gebruik werd genomen door een reclamebedrijf bij de huidige supermarkt betrokken. Er is geen sprake van sloop. Wel wordt er een kleine strook bij de huidige supermarkt aangebouwd. De huidige supermarkt heeft op dit moment een bruto vloeroppervlak van 1.438 m². Er wordt 334 m^2 van het naastgelegen gebouw betrokken bij het vloeroppervlak van de supermarkt en er wordt nog circa 138 m^2 uitgebouwd.

Met de uitbreiding van de supermarkt wordt dus gezorgd voor een uitbouw en worden verbouwingswerkzaamheden uitgevoerd (ook aan de buitengevel).

Bij de realisatie van de uitbreiding wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof. Deze emissie is berekend.

2.1.1 (Mobiele) werktuigen

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de bouw van uitbreiding als bij de verbouwwerkzaamheden, gebaseerd op informatie uit eerdere berekeningen. Daarnaast is rekening gehouden met de emissies als gevolg van stationair draaien. Zie hiervoor tabel 1 en bijgevoegde AERIUS-rapportage.

Tabel 2 Mobiele werktuigen

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Draaiuren	Totale emissie NOx (kg/j)	Totale emissie NH_3 (kg/j)
Hijskraan	va. 2014	Diesel	200	69	150	20,7	0,06
Graafmachine	va. 2014	Diesel	200	69	40	4,42	0,01
Betonstorter	va. 2014	Diesel	200	69	16	2,21	0,01
Laadschop	va. 2014	Diesel	100	55	80	7,92	0,02
Totaal						**35,25**	**0,1**
Stationair draaien (+30%)						*10,575*	*0,03*

2.1.2 Verkeer bouw en aanleg

Ten behoeve van de bouw en aanleg vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. De totale verkeersgeneratie is weergegeven in de navolgende tabel 2. De bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd, waarbij de bewegingen in twee richtingen zijn ingevoerd. Hiermee zijn dus meer verkeersbewegingen in de berekeningen meegenomen dan feitelijk gaan plaatsvinden. Voor meer informatie verwijzen we u naar de bijgevoegde AERIUS-rapportage.

Tabel 1 Bouwverkeer

Verkeersbewegingen bouwverkeer	Totale verkeersgeneratie
Bedrijfsbusjes (licht verkeer)	8 p/etmaal
Middelzwaar verkeer (aan- en afvoer materialen)	500 p/jaar
Zwaar vrachtverkeer (aan- en afvoer materialen)	300 p/jaar

Onderhavig initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling. Aangezien er slechts sprake is van een beperkte bouwperiode van enkele weken/maanden, is de totale verkeersgeneratie van de vrachtauto's ingevoerd voor een jaar.

2.1.3 Conclusie

Het depositieresultaat met de ingevoerde mobiele werktuigen en het daarbij horende bouwverkeer is niet hoger dan 0,00 mol/ha/j.

2.2 Gebruiksfase

De supermarkt worden gasloos opgeleverd en zorgen dan ook niet voor stikstofemissie. De verkeersbewegingen die met de gebruiksfase samenhangen zorgen hier echter wel voor.

In de ruimtelijke onderbouwing is de verkeersgeneratie berekend. Op basis van CROW-kengetallen kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van de supermarkt zorgt voor circa 630 mvt/etmaal. De bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd, waarbij de bewegingen in twee richtingen zijn ingevoerd. Hiermee zijn dus meer verkeersbewegingen in de berekeningen meegenomen dan feitelijk gaan plaatsvinden. Voor de volledigheid zijn ook 2 zware vrachtbewegingen meegenomen per etmaal (eventueel extra laden en lossen).

Voor meer informatie verwijzen we u naar de bijgevoegde AERIUS-rapportage.

2.2.1 Conclusie

Het depositieresultaat met de ingevoerde verkeersgeneratie is niet hoger dan 0,00 mol/ha/j.

3 Resultaat en conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Bijlage 1

AERIUS-berekening Aanlegfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NOx).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.



Berekening Aanlegfase

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
BRO	Broekheurnerweg 55 / Slijpsteen 11, - Enschede

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Uitbreiding LIDL Slijpsteen te Enschede	Rd6mdtSc5h3k

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
01 juli 2021, 16:29	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	48,89 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Aanlegfase uitbreiding Lidl supermarkt Slijpsteen te Enschede

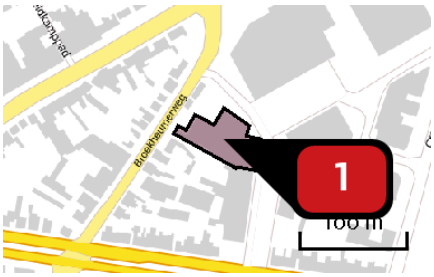
Locatie
Aanlegfase



Emissie
Aanlegfase

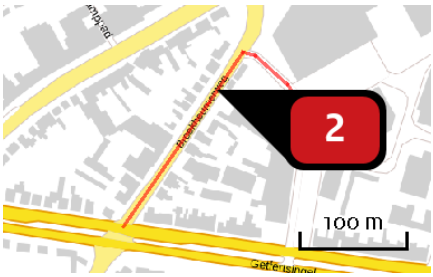
Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Uitbreiding supermarkt Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	45,82 kg/j
2		Bouwverkeer route 1 Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,23 kg/j
3		Bouwverkeer route 2 Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,84 kg/j

Emissie (per bron)
Aanlegfase



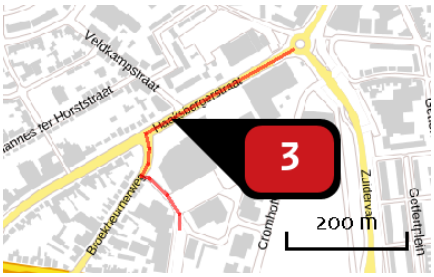
Naam: Uitbreiding supermarkt
Locatie (X,Y): 257291, 470357
NOx: 45,82 kg/j
NH3: < 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Hijskraan	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	20,70 kg/j < 1 kg/j
AFW	Graafmachine	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	4,42 kg/j < 1 kg/j
AFW	Betonstorter	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	2,21 kg/j < 1 kg/j
AFW	Laadschop	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	7,92 kg/j < 1 kg/j
AFW	Stationair draaien +30%	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	10,57 kg/j < 1 kg/j



Naam: Bouwverkeer route 1
Locatie (X,Y): 257246, 470385
NOx: 1,23 kg/j
NH3: < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	8,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	300,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	500,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bouwverkeer route 2
Locatie (X,Y)	257319, 470516
NOx	1,84 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	8,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	300,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	500,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210525_2040287d5b
Database	versie 2020_20210525_2040287d5b

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 2

AERIUS-berekening Gebruiksfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en/of stikstofoxide (NOx).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.



Berekening Gebruiksfase

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
BRO	Broekheurnerweg 55 / Slijpsteen 11, - Enschede

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Uitbreiding LIDL Slijpsteen te Enschede	S4pnw3UQdajG

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
01 juli 2021, 16:20	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	61,77 kg/j
NH3	3,87 kg/j

Resultaten

Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Gebruiksfase uitbreiding Lidl supermarkt Slijpsteen te Enschede

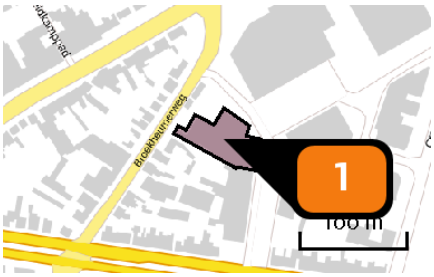
Locatie
Gebruiksfase



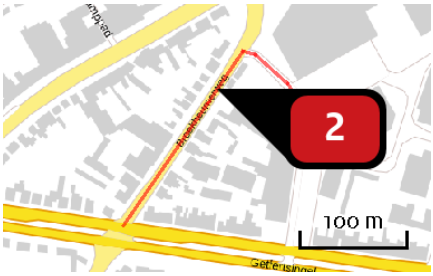
Emissie
Gebruiksfase

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Gebruik supermarkt Wonen en Werken | Kantoren en winkels	-	-
2		Wegverkeer route 1 Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	1,55 kg/j	24,66 kg/j
3		Wegverkeer route 2 Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	2,33 kg/j	37,11 kg/j

Emissie (per bron)
Gebruiksfase

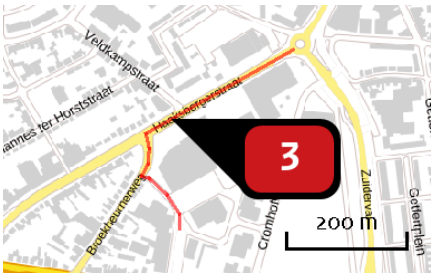


Naam	Gebruik supermarkt
Locatie (X,Y)	257291, 470357
Uitstoothoogte	11,0 m
Oppervlakte	0,2 ha
Spreiding	5,5 m
Warmteinhoud	0,014 MW
Temporele variatie	Standaard profiel industrie



Naam	Wegverkeer route 1
Locatie (X,Y)	257246, 470385
NOx	24,66 kg/j
NH3	1,55 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	630,0 / etmaal	NOx	23,62 kg/j
			NH3	1,53 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	2,0 / etmaal	NOx	1,04 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



Naam	Wegverkeer route 2
Locatie (X,Y)	257319, 470516
NOx	37,11 kg/j
NH3	2,33 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	630,0 / etmaal	NOx	35,54 kg/j
			NH3	2,30 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	2,0 / etmaal	NOx	1,57 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210525_2040287d5b
Database	versie 2020_20210525_2040287d5b

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

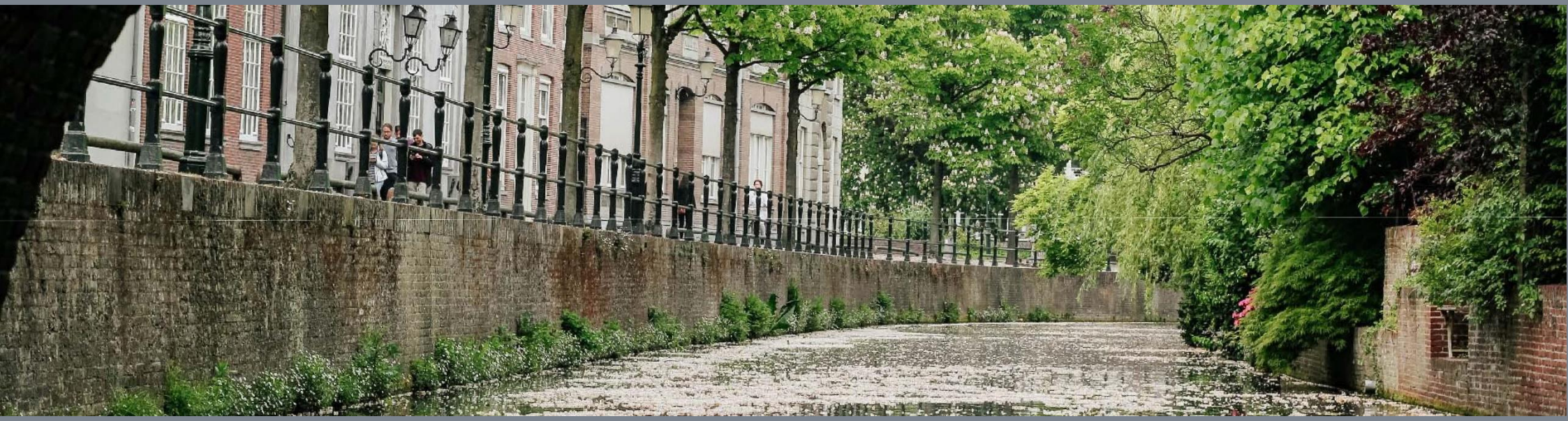
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl

Bijlage 2
DPO

Enschede, ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding Lidl-supermarkt

Lidl Nederland GmbH



BRO
Ruimte | om *in* te leven

colofon

titel rapport
Enschede, ruimtelijk-functionele effecten-analyse uitbreiding Lidl-supermarkt

datum
15 mei 2020

projectnummer
P03098

opdrachtgever
Lidl Nederland GmbH

BRO
Projectleider
DG

Projectteam
DG

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1 Inleiding en concluderende toets aan de Ladder **3**
1.1 Inleiding en opzet onderzoek 3
1.2 Conclusies en toets aan de ladder 4

2 Kwalitatieve analyse **6**
2.1 Trends en ontwikkelingen 6
2.2 Aanbod en leegstandsanalyse 6
2.3 Relevante planinitiatieven en beleidskaders 7

3 Kwantitatieve analyse **9**
3.1 Dpo-benadering 9
3.2 Effectenanalyse directe omgeving 10

Bijlage 1: Begrippenlijst **13**

Bijlage 2: Beleidskader **15**

Bijlage 3: Uitgangspunten dpo-benadering **18**

Bijlage 4: Vloerproductiviteit en rendabiliteit **20**

Bijlage 5: Europese Dienstenrichtlijn **22**

1 Inleiding en concluderende toets aan de Ladder

1.1 Inleiding en opzet onderzoek

Inleiding en aanleiding

Voor de Lidl-vestiging aan de Slijpsteen in Enschede zijn er uitbreidingsplannen. De huidige winkel heeft een omvang van 1.438 m² bvo met een winkelvloeroppervlak (wvo) van 1.096 m². Lidl wil de winkel uitbreiden naar ca. 2.100 m² bvo met een wvo van ca. 1.550 m². Dit is voor Lidl de actuele standaard. De totale oppervlakte van de uitbreiding bedraagt ca. 450 m² wvo. Het plan is met gemeente Enschede besproken en zij hebben de volgende vraagstelling geformuleerd:

Gemeente heeft de aanvraag getoetst aan het "beleidskader Retail in Enschede". Het beleidskader neemt als uitgangspunt dat schaalvergroting of realisatie van solitair gelegen supermarkten niet mogelijk is. Dat geldt ook voor de kleinere winkelstrips. Om van dit beleidskader te kunnen afwijken moeten wij gemotiveerd kunnen onderbouwen dat:
1. Verplaatsing van de supermarkt in of naar een winkelgebied niet mogelijk is;
2. De schaalvergroting van de huidige supermarkt voorziet in een consumentenbehoefte vanuit de direct omgeving en
3. Ten slotte dat de effecten op de bestaande Retailstructuur aanvaardbaar zijn.

BRO is gevraagd voorliggende ruimtelijk-functionele effectenanalyse op te stellen.

Onderbouwing plan vanuit methodiek ladder voor duurzame verstedelijking

De vragen van gemeente Enschede worden beantwoord in een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie volgend kader). Dit is een wettelijk verplicht toetsingskader voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals de beoogde uitbreiding van Lidl. De essentie van de toets aan de Ladder is namelijk aantonen dat er behoefte is en dat de eventuele (leegstands)effecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Daarnaast zal o.a. moeten worden aangetoond dat het initiatief logischerwijs niet binnen eventuele bestaande leegstaande (winkel)panden gehuisvest kan worden en dat het initiatief past binnen de overige beleidskaders.

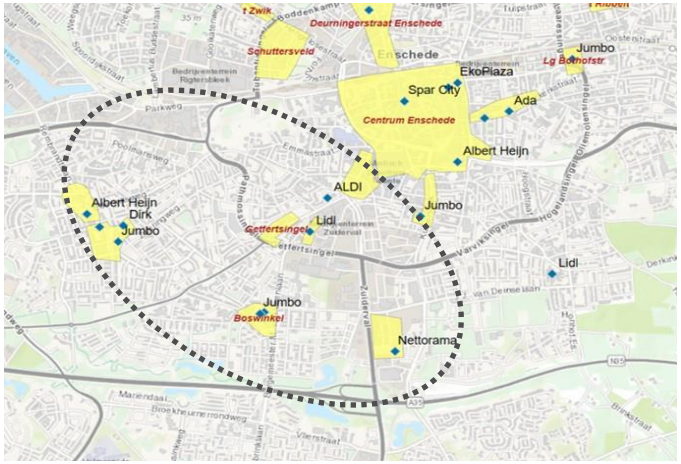
De Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) *heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een omgevingsvergunning, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van:*

- *de behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;*
- *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.*

Planlocatie en verzorgingsgebied

De Lidl-supermarkt is gevestigd aan de Slijpsteen, op het gelijknamige bedrijventerrein (zie figuur 1). In de omgeving zijn diverse supermarkten en/of winkelgebieden gevestigd.

Uit koopstromenonderzoeken en ervaring blijkt dat het overgrote deel van de omzet van de supermarkten in stedelijke gemeenten zoals Enschede, uit de eigen gemeente komt. Om deze reden wordt een modelmatige dpo-benadering opgesteld voor de gemeente Enschede en wordt er ook ingezoomd op de omgeving van de Lidl-supermarkt (wijkniveau) om meer adequaat in te gaan op de behoefte en eventuele effecten van het initiatief. Op wijkniveau zijn echter geen eenduidige koopstroomgegevens voorhanden. De gehanteerde winkeldata zijn afkomstig van Locatus Retailverkenner.



Figuur 1: Overzichtskaart supermarkten in de omgeving van Lidl-Slijpsteen (Locatus Retailverkenner, 2020)

1.2 Conclusies en toets aan de ladder

Navolgend worden de drie vragen van de gemeente beantwoord, om de modernisering van Lidl te onderbouwen. Hieraan is de toets aan de ladder gekoppeld. Voor een verdere toelichting en uitwerking wordt verwezen naar de volgende hoofdstukken en bijlagen.

Verplaatsing naar ander winkelgebied niet mogelijk

Het gemeentelijke retailbeleid schrijft voor dat bij uitbreiding van solitaire supermarkten, eerst moet worden geanalyseerd of verplaatsing naar een wijkwinkelcentrum geen optie is. Hiervan is geen sprake. Er zijn binnen de wijkwinkelcentra geen leegstaande panden groot genoeg om Lidl eventueel te kunnen huisvesten. Ook blijkt uit navraag van gemeente dat er geen planlocaties nabij wijkwinkelcentra beschikbaar zijn voor Lidl. Overigens is de achterliggende reden voor dit beleidsuitgangspunt dat te sterke solitaire supermarkten de supermarkten binnen de wijkwinkelcentra kunnen aantasten, waardoor de beleidsmatig bepaalde winkelstructuur en/of de consumentenverzorging in gevaar kan komen. In voorliggende casus is hiervan echter geen sprake, zie ook het navolgende.

Behoefte aangetoond

De conclusie is dat er een kwalitatieve behoefte is aan de modernisering van de Lidl-supermarkt. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te dragen:

- De komende jaren zal het Binnensingelgebied verder verdichten en zal het gebied rondom de planlocatie verkleuren. Er zullen in de directe omgeving ca. 240 woningen worden toegevoegd. Voor deze nieuwe inwoners is de Lidl de dichtstbijzijnde supermarkt.
- Door de verdichting groeit ook het consumentendraagvlak voor de supermarkten in dit deel van de stad. Tegelijkertijd is een aantal supermarkten aan de radialen (op termijn) te klein en niet up-to-date. Daarbij is noemenswaardig dat wanneer ook Aldi aan de Deurningerstraat verplaatst, het binnensingelgebied enkel nog 2 discounters heeft (te weten Lidl en Aldi). In relatie tot het planinitiatief betekent dit dat per deelgebied een zorgvuldige afweging plaats moet vinden. Waarbij enerzijds de toenemende consumentbehoefte moet worden bezien en anderzijds waar een eventuele versterking ruimtelijk realiseerbaar is.
- De Lidl-supermarkt voorziet in een consumentbehoefte. Dit blijkt ook uit de resultaten van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019. De Lidl-vestiging haalt een bovengemiddelde omzet per m² wvo.
- Daarbij zet de schaalvergroting van de supermarkten door, omdat de consument vaker kiest voor de grotere supermarkten met een goede autobereikbaarheid. Lidl kan hierin voorzien.

Planinitiatieven

- Er zijn geen alternatieve ‘harde’ planontwikkelingen, die voorzien in de aangetoonde behoefte in de omgeving van de Lidl.

Aanvaardbare ruimtelijke (leegstand)effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat en retailstructuur

De effecten van de beperkte winkeluitbreiding van Lidl zijn aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij is het volgende van belang:

- Over de hele linie zal de consumentenverzorging worden verbeterd. Als gevolg van de woningbouw neemt het consumentendraagvlak in de directe omgeving toe. Daarbij wordt het theoretische omzeteffect als gevolg van de groei van Lidl ten dele door deze nieuwe consumenten gecompenseerd.
- De sector dagelijkse artikelen in gemeente Enschede, functioneert met een wat lagere omzet per m² wvo dan landelijk gemiddeld. Dit staat overigens niet gelijk aan de rendabiliteit van het winkelaanbod. Hierop zijn andere factoren van invloed, waaronder de gemiddelde huurprijs van winkelvastgoed. Deze ligt in regio Twente eveneens wat lager dan landelijk gemiddeld.
- Ondanks de lagere omzet per m² wvo is het niet de verwachting dat er supermarkten zullen verdwijnen als gevolg van het initiatief. Het betreft immers een beperkte uitbreiding van een bestaande supermarkt met een bestaande klantenkring. Het consumentengedrag en de concurrentieposities van de supermarkten zullen niet drastisch wijzigen.
- De boodschappencentra in de omgeving (Stadsveld en Boswinkel) hebben naar verwachting, gelet op aanbod, ligging, uitstraling en profiel, een redelijke uitgangspositie.
- Ook de effecten op de supermarken in andere delen van Enschede zullen beperkt zijn. Het is namelijk niet zo dat

door de beperkte modernisering van Lidl er grote wijzingen zullen plaatsvinden in de koopstromen tussen de stadsdelen. Wel zal Lidl mogelijk deels concurreren met andere Lidl-filialen. Dit is echter ingecalculeerd door Lidl.
- Er zullen naar verwachting geen supermarkten verdwijnen, of boodschappencentra in de omgeving worden aangetast. Desalniettemin is het op voorhand niet uit te sluiten dat het aanbod aan speciaalzaken nog iets krimpt als gevolg van autonome, landelijke ontwikkelingen.
- Gezien het voorgaande is het effect van het planinitiatief aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Van een duurzame ontwrichting van de winkelstructuur is geen sprake.

Resumerend

Hoewel Lidl beleidsmatig niet tot de beleidsmatige hoofdstructuur behoort, is de locatie aan de Slijpsteen wel een locatie waar een toekomstbestendige boodschappenvoorziening kan worden gerealiseerd. Te meer, gelet op de verdichting van het Binnensingelgebied en de soms kleine supermarkten in de omgeving (radialen) met een mindere autobereikbaarheid. Tot slot noemenswaardig is dat hoewel Enschede relatief veel supermarktmeters heeft, er wel moet worden gelet op de (toekomstige) rol van deze meters. Juist in een gebied met veel meters, moeten er mogelijkheden zijn om te vernieuwen. De ene supermarktmeter is de andere niet. Te kleine supermarkten, met beperkte parkeervoorziening en zonder perspectief om uit te breiden, zullen op termijn niet langer interessant zijn voor de consument en mogelijk zelfs gesloten worden door de formule. Tegelijkertijd worden grote supermarkten, steeds groter omdat juist daar de consument behoefte aan blijkt te hebben. Deze grotere supermarkten krijgen in wijken naar verwachting steeds meer een zogeheten Hub-functie krijgen met aanvullende dienstverlening.

2 Kwalitatieve analyse

2.1 Trends en ontwikkelingen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. Hierna worden de relevante trends geschetst.

Trends in consumentengedrag

- De hedendaagse consument is steeds beter geïnformeerd via internet en besteedt steeds minder tijd aan de boodschappen en aan het bereiden van een maaltijd[1].
- De consument is kritisch en mobiel. Voor het doen van de boodschappen kiest deze voor de grotere, goed bereikbare supermarkten met een ruime keus en een goede parkeervoorziening.
- De totale besteding aan boodschappen neemt toe. De winkels in voedings- en genotmiddelen hebben in 2018 in totaal 3,2% meer omgezet dan in 2017. Supermarkten zetten bijna 4% procent meer om in diezelfde periode. Dat is de hoogste omzetgroei voor deze branche sinds de crisis[2]. Hierdoor groeit ook de behoefte aan voldoende en moderne boodschappenvoorzieningen.
- Ook in de recente Corona-crisis zullen de bestedingen aan dagelijkse artikelen eerder toe- dan afnemen. Dit komt deels door hamstergedrag, maar vooral door verplaatsing van bestedingen van de horeca naar de supermarkten. In tijden van crisis kiest de consument namelijk eerder voor thuis lekker dineren dan voor horecabezoek.
- Het eetpatroon verandert. Er zijn steeds meer eetmomenten op een dag en het moment van aankoop en consumptie vallen steeds vaker samen.

Aanbodontwikkelingen supermarkten en de sector dagelijks

- Beleving en comfort worden in de supermarkten steeds belangrijker, want hierdoor kunnen zij zich onderscheiden van elkaar.
- Ook de (auto)bereikbaarheid en de parkeervoorziening blijven onveranderd relevant.
- Over de hele linie heeft in de supermarktbranche de afgelopen jaren schaalvergroting plaatsgevonden. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter wvo nodig. Nieuwe toekomstbestendige supermarkten hebben een omvang vanaf 1.000 m² wvo. In een kleinere supermarkt kan onvoldoende winkelcomfort worden geboden. Ook is er onvoldoende ruimte voor het aanbieden en uitstallen van een compleet assortiment. Denk bijvoorbeeld aan de uitgebreide versafdeling en bakkerij van Lidl.
- Verder vindt in de supermarktbranche een segmentering en profilering plaats tussen de formules onderling en online[3].
- Voor versspeciaalzaken maakt in toenemende mate de kwaliteit van het ondernemerschap het verschil.

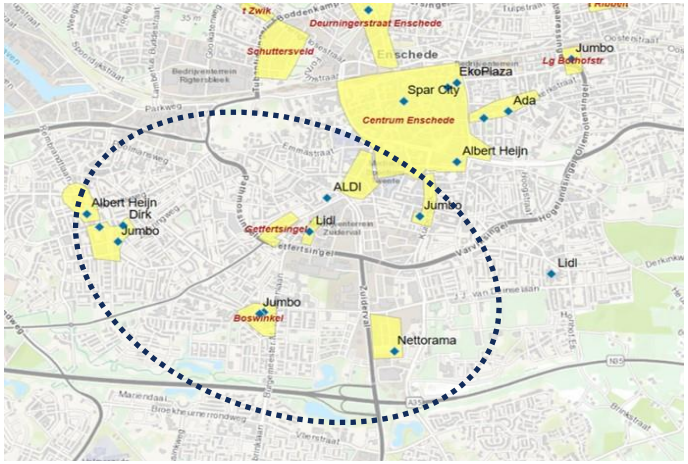
Relatie trends en ontwikkelingen en het planinitiatief

De consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor moderne supermarkten met ruime en voldoende parkeervoorziening. Met de modernisering van Lidl krijgt de consument beschikking over een nieuwe vernieuwde supermarkt die inspeelt op de beschreven consumententrends/behoeften. Zo blijkt ook uit de resultaten van het Koopstromen Onderzoek Oost-Nederland 2019. De vestiging haalt een hogere omzet per m² wvo dan gemiddeld in Enschede.

2.2 Aanbod en leegstandsanalyse

Aanbodanalyse

Gemeente Enschede heeft verhoudingsgewijs een groot aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels. Dit komt vooral omdat Enschede vrij veel en ook een aantal grote supermarkten heeft. In de omgeving van Lidl is een aantal supermarkten gevestigd. Zie ook de volgende figuur.



Figuur 2: Overzichtskaart supermarkten in de omgeving van Lidl-Slijpsteen, aangegeven met de ovaal (Locatus Retailverkenner, 2020)

In wijkwinkelcentrum Stadsveld zijn 4 supermarkten gevestigd (inclusief Albert Heijn). De supermarkten zijn wat aan de kleine kant. Ten zuiden van Lidl is in buurtwinkelcentrum Boswinkel een Jumbo gevestigd. Deze zaak heeft een moderne omvang en zal vooral als wijkverzorgende supermarkt functioneren. Op het Budgetcentrum-Spaansland is een Nettorama supermarkt gevestigd. Deze supermarkt zal gelet op

[1] Rabobank cijfers en trends, Supermarkten verschillende jaargangen
[2] Retail Insiders, Omzet detailhandel ruim 3 procent hoger in 2018. 15 deb. 2018, bron: CBS.
[3] Rabobank cijfers en trends, Supermarkten verschillende jaargangen

de ligging, de goede autobereikbaarheid en de uniciteit van de formule waarschijnlijk een mindere wijkverzorgende rol hebben en meer bestedingen uit heel Enschede halen. Aan de radiaal de Kuipersdijk is nog een kleine Jumbo gevestigd en aan de Haaksbergerstraat een vestiging van Aldi. De supermarkten die verder weg liggen hebben een grotendeels ander verzorgingsgebied, waardoor ook de eventuele effecten voor hen minder van belang zijn. Ditzelfde geldt voor de supermarkten in het centrumgebied van Enschede.
De supermarktlocatie van Lidl kent tot slot een ruime opzet, met een goede autobereikbaarheid.

Leegstandsanalyse en alternatieve vestigingslocatie
In het gemeentelijk beleid en de uitvraag (zie inleiding) dient geanalyseerd te worden of de Lidl-supermarkt mogelijkerwijs te verplaatsen is naar een wijkwinkelcentrum van Enschede. Dit is veelal een complexe opgave, waarbij diverse aspecten een rol spelen te weten:

- de benodigde fysieke ruimte en of beschikbare panden van voldoende omvang;
- de 'passendheid' van de Lidl-supermarkt in het gebied. Supermarkten voorzien in de eerste levensbehoeften en zodoende zijn zij verspreid over de gemeente gevestigd, er is met andere woorden evenwicht, ook in formules. Indien Lidl vanuit de ene wijk zal verplaatsen naar de andere wijk, kan dat leiden tot wezenlijke effecten op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. Zowel op de achter te laten locatie, als op de nieuwe locatie.

Tegen deze achtergrond is een leegstandsanalyse uitgevoerd. Er zijn in de wijkwinkelcentra geen leegstaande panden aanwezig om Lidl eventueel te kunnen huisvesten. Uit navraag bij gemeente Enschede blijkt dat er ook geen locaties beschikbaar zijn of in redelijkheid beschikbaar te maken zijn, nabij een wijkwinkelcentrum om Lidl te faciliteren.

2.3 Relevante planinitiatieven en beleidskaders

Voor de toets aan de ladder is de analyse van de planinitiatieven relevant, omdat bezien moet worden of de aangetoonde behoefte mogelijk niet door alternatieve planinitiatieven wordt ingevuld. Daarbij schrijft het Enschedese retailbeleid voor dat er een zorgvuldige afweging dient te worden gemaakt van de supermarktinitiatieven. Tegen deze achtergrond zijn navolgend de voornaamste supermarktinitiatieven beschreven:

- In winkelcentrum Stroinkslanden komt een Aldi-supermarkt. Het is een verplaatser vanuit winkelstrip de Posten. Aldi zal naar verwachting een omvang krijgen van ca. 1.000 m² wvo. Op de locatie de Posten had de winkel een omvang van ca. 630 m² wvo. Het betreft een functionele uitbreiding van ca. 370 m² wvo[4].
- De Aldi-supermarkt (600 m² wvo) aan de Deurningerstraat zal verplaatsen naar de Woonboulevard, waar de supermarkt naar verwachting een omvang van ca. 1.000 m² wvo zal krijgen. Het betreft een uitbreiding van ca. 400 m² wvo. Op de Aldi-locatie aan de Deurningerstraat komen woningen.
- Zeer actueel is de (tijdelijke) komst van supermarkt 2 Brüder op de begane grond van de voormalige Hudson's Bay. Op 16 mei opent een pop-up store. Er wordt uitgegaan van een supermarkt van 2.350 m² wvo. Deze formule heeft ook in Venlo een vestiging in het centrum en is geen reguliere supermarkt. De formule richt zich specifiek op Duitse consumenten, die van oudsher de Nederlandse supermarkten bezoeken voor producten die in Nederland in verhouding goedkoop zijn (zoals koffie). 2 Brüder is in dergelijke artikelen gespecialiseerd. De zaak heeft bijvoorbeeld 80 soorten sambal. De zaak in Venlo heeft een groot Duits achterland en haalt meer dan de helft van de omzet uit Duitsland. Indien deze formule zich in Enschede vestigt, zal ook deze zaak, naar verwachting meer dan de helft van de omzet uit Duitsland halen. De verwachting is dat het omzeteffect van deze zaak op beperkt zal zijn.
- In het winkelcentrum de Bothoven zal zich een tweede supermarkt vestigen, vermoedelijk Aldi. Ook hier de verwachting dat Aldi een winkel van ca. 1.000 m² wvo zal openen. Dit is eveneens een verplaatsende supermarkt vanuit de Lipperkerkstraat, die reeds gesloten is[5].
- De Oude Melkhal (Coberco-terrein) wordt getransformeerd. In het bestemmingsplan is een biologisch vershal-concept voorzien met streekproducten van max. 1.500 m² bvo (is doorgaans ca. 1.200 m² wvo). Er wordt in de plannen niet vermeld of het een nieuwe supermarkt of een verplaatser is[6]. Aangezien er nog geen concreet initiatief ligt en het qua profiel geen 'echte' supermarkt is, wordt met dit initiatief geen rekening gehouden in de dpo-benadering.

Resumerend zijn er diverse supermarktontwikkelingen in gemeente Enschede. Het merendeel hiervan betreft een optimalisatie van verplaatsende supermarkten, die op de oude locatie niet langer up-to-date waren of zijn, waarvan een aantal aan de radialen. De supermarkt in het voormalige pand van Hudson's Bay is een nieuwvestiger. Met de beschreven toename van het wvo zal in de modelmatige effectenanalyse

4 Locatus Retailverkenner.
5 Gemeente Enschede, bestemmingsplan Lage Bothofstraat vastgesteld juni 2019.
6 Gemeente Enschede, bestemmingsplan, Cobercoterrein, vastgesteld juli 2919.

(dpo) rekening worden gehouden. Het betreft alles tezamen ca. 4.200 m² wvo.

Woningbouwontwikkelingen
Het Binnensingelgebied zal de komende jaren verdichten met woningbouw. Ook het gebied rondom de planlocatie zal verkleuren. Op de Jarninkterrein zullen ca. 150 woningen worden toegevoegd en aan de zuidzijde van de voormalige drukkerij van Wegener worden ca. 90 woningen toegevoegd. Ook wordt iets verderop de voormalige tuincentrum-locatie getransformeerd tot woningbouw.

Beleidskader in relatie tot het planinitiatief
Het planinitiatief is getoetst aan de geldende beleidskaders. Ter toelichting zijn deze in bijlage 2 opgenomen. In het provinciale beleid wordt ingezet op de uitgangspunten van de ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik en inbreiding voor uitbreiding. Verder is retail primair een verantwoordelijkheid van de gemeenten. Het gemeentelijk detailhandelsbeleid beschrijft dat de Slijpsteen, als winkelgebied geen onderdeel uitmaakt van de beleidsmatig wenselijke hoofdwinkelstructuur. Lidl is zodoende een solitaire supermarkt. Uitbreiding van solitaire supermarkten is mogelijk, maar wel onder voorwaarden (zie inleiding).

Voorliggende rapportage voorziet in deze motivatie. Het beleid beschrijft verder dat Enschede veel supermarktmeters heeft. Dat betekent niet dat er geen ruimte is voor modernisering, maar wel dat zorgvuldig met uitbreidingsplannen moet worden omgegaan. Verder van belang is dat er met name in het Binnensingelgebied er de komende jaren nog woningen zullen worden toegevoegd, door verdichting. Hierdoor groeit ook het consumentendraagvlak voor de supermarkten in dit deel van de stad. Tegelijkertijd is een aantal supermarkten aan de radialen (op termijn) te klein en niet up-to-date.

In relatie tot het planinitiatief betekent dit dat per deelgebied een zorgvuldige afweging plaats zal moeten vinden. Waarbij enerzijds de toenemende consumentbehoefte moet worden bezien en anderzijds waar een eventuele versterking ruimtelijk realiseerbaar is. In het volgende hoofdstuk en de conclusies wordt hier verder op ingegaan.

3 Kwantitatieve analyse

3.1 Dpo-benadering

In dit hoofdstuk wordt een distributieplanologische benadering (dpo-benadering) gemaakt (zie tabel 3). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod. Voor de verantwoording van de gehanteerde variabelen (bestedingen, koopstromen etc.) wordt verwezen naar bijlage 3. De berekening is opgesteld voor de sector dagelijkse artikelen in de gemeente Enschede en voor de huidige situatie (2020), de toekomstige verwachte situatie (2030) en de situatie waarin ook alle andere beschreven supermarktontwikkelingen worden gerealiseerd. Relevant voor het rekenmodel is dat er een vertaalslag wordt gemaakt tussen de totale omzet/besteding in euro's enerzijds en het aanbod in m² wvo anderzijds. Het verband tussen beide cijfers wordt gelegd door de gemiddelde vloerproductiviteit (in € per m² wvo).

Uit de tabel blijkt dat in de huidige situatie, de gemiddelde vloerproductiviteit onder het landelijke gemiddelde ligt. De gemiddelde vloerproductiviteit is een indicatie voor economisch functioneren, maar staat hier niet aan gelijk. Hierbij speelt vooral de huurprijs van winkelvastgoed een rol. In de regio Twente ligt de huurprijs gemiddeld ca. 20% lager dan landelijk gemiddeld. Hierdoor is de verwachting dat het winkelaanbod gemiddeld eerder rendabel is bij een lagere vloerproductiviteit. Zie ook bijlage 4 waarin dit aspect verder is uitgewerkt. Voor de toekomstige situatie (excl. de overige supermarktplannen) is de verwachting dat de gemiddelde vloerproductiviteit (zie rij J), in de hele gemeente iets zal toenemen, als gevolg van de licht groeiende bevolking en daarmee het consumentendraagvlak. Voor de situatie in 2030 (incl. de beschreven supermarktplannen), is de verwachting dat de gemiddelde vloerproductiviteit zal afnemen. Dit komt omdat de te behalen omzet over een groter aantal winkelmeters wordt verdeeld. Een nuance is dat dit een berekening voor de hele gemeente betreft. Om de effecten van het Lidl-initiatief adequaat te kunnen analyseren, wordt in de volgende paragraaf ingezoomd op de omgeving van Lidl en de omliggende boodschappencentra.

Tabel 1: dpo-benadering gemeente Enschede

	Berekening	2020	2030 (excl. plannen)	2030 (incl. plannen)
A. Aantal inwoners (afgerond)		158.986	159.600	159.600
B. Bestedingen per hoofd (€)		2.570	2.570	2.570
C. Totale bestedingspotentieel (in mln. €)	A*B	408,6	410,2	410,2
D. Koopkrachtbinding (%)		94%	94%	95%
E. Gebonden bestedingen (in mln. €)	C*D	384,1	385,6	389,7
F. Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet (%)		15%	15%	16,5%
G. Koopkrachttoevloeiing absoluut (in mln. €)	H*F	67,8	68,0	77,0
H. Totale besteding (in mln. €)		451,9	453,6	466,7
I. Huidig winkelvloeroppervlak (m² wvo)		63.113	63.113	67.213
J. Omzet per m² wvo	H:I	7.175	7.200	6.950
K. Indicatieve vloerproductiviteit (NL gemiddelde, gewogen)		€ 7.904	7.904	7.904
L. Verschil omzet met vergelijkbaar gemiddelde		**-9%**	**-9%**	**-12%**

Supermarktmeter van de toekomst

In de voorgaande dpo-benadering is één van de voornaamste variabelen de hoeveelheid supermarktmeters. Toch moeten er juist in een gebied met veel winkelmeters, mogelijkheden zijn om te vernieuwen. De ene supermarktmeter is de andere niet. Te kleine supermarkten, met beperkte parkeervoorziening en zonder perspectief om uit te breiden, zullen op termijn niet langer interessant zijn voor de consument en mogelijk zelfs gesloten worden door de formule. Tegelijkertijd worden grote supermarkten, steeds groter omdat juist daar de consument behoefte aan blijkt te hebben. Deze nieuwe winkelmeters van grotere supermarkten krijgen in combinatie van de groeiende online-besteding naar verwachting wel een andere invulling. Supermarkten in wijken en dorpen zullen naar verwachting steeds meer een zogeheten Hub-functie krijgen, met aanvullende (online) dienstverlening. Dit zal er naar verwachting toe leiden dat deze grotere supermarkten een lagere omzet per m² wvo draaien, dan een kleinere of zelfs te kleine supermarkt.

Kwaliteit boven kwantiteit
De dpo-benadering is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers gemiddelde kengetallen en om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De bevolkingsontwikkeling kan anders gaan, bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

Van belang is dat kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen relevanter zijn dan de dpo-benadering. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur bezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij.

3.2 Effectenanalyse directe omgeving

De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat een planinitiatief niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten mag leiden. Omzeteffecten op andere aanbieders zijn voor de Ladder **op zich** niet relevant, **tenzij** dit leidt tot onaanvaardbare leegstandseffecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Supermarkten zijn een ontmoetingsplek en behoren tot de voornaamste trekkers van de buurt- en wijkwinkelcentra en voorzien in de eerste levensbehoeften van bewoners. Het verdwijnen van een supermarkt en het gebrek aan alternatieve aankooplocaties, kan zodoende tot onaanvaardbare leegstand leiden. Daarbij kan het verdwijnen van een supermarkt uit en winkelcentrum, er ook toe leiden dat andere functies verdwijnen. Om deze redenen is in het navolgende ingegaan op de eventuele omzeteffecten van Lidl op andere aanbieders.

Ruimtelijk-economische effecten op andere aanbieders
De effecten van Lidl op andere aanbieders zijn aanvaardbaar. Hierbij zijn de volgende overwegingen van belang:

- Het gaat het om een beperkte uitbreiding van een bestaande Lidl-supermarkt, met een bestaande klantenkring. Er zullen geen drastische verschuivingen van de concurrentieposities plaatsvinden.
- De nieuwe winkelmeters zijn vooral nodig om de winkel ruimer in te delen. Het is niet zo dat bij een uitbreiding van het aantal winkelmeters, ook ‘een op een’ de omzet in euro’s toeneemt.
- Stel dat wel wordt uitgegaan dat Lidl met de nieuwe meters eenzelfde omzet genereert als het gemiddelde in Enschede, leidt dit tot een extra omzet voor Lidl van ca. 3,2 mln. euro[7].
- Het beperkte omzeteffect van Lidl zal echter deels gecompenseerd worden door het toenemend aantal inwoners in de directe omgeving van de planlocatie. Als gevolg van de beschreven woningbouwplannen (ca. 240 woningen) komen er ongeveer 500 extra inwoners bij. Zij generen een eigen consumentendraagvlak van ca. 1,3 mln. euro besteding aan dagelijkse artikelen. Zodoende blijft er ca. (3,2 – 1,3=) 1,9 mln. euro aan omzeteffect over.
- Een klein deel hiervan zal worden weggehaald bij andere Lidl-supermarkten in Enschede. Het resterende omzeteffect zal zich spreiden over de supermarkten in de omgeving. Dit zijn er 8 en zodoende bedraagt het omzeteffect per supermarkt ca. 0,34 mln. per jaar. Dit mag worden gezien als een beperkt en aanvaardbaar omzeteffect.

Geen ruimtelijke (leegstands)effecten op woon- leef- en ondernemersklimaat
De conclusie is dat de effecten van het planinitiatief aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat. Hierbij zijn de volgende overwegingen relevant:

- Over de hele linie zal de consumentenverzorging worden verbeterd. De consument krijgt beschikking over een moderne Lidl-supermarkt, die inspeelt op de actuele consumententrends.
- In de directe omgeving van de planlocatie zullen woningen komen. Voor deze bewoners is Lidl de meest dichtstbijzijnde supermarkt.
- Onaanvaardbare leegstandseffecten zijn niet te verwachten. Er zullen naar verwachting geen bestaande supermarkten verdwijnen. Desalniettemin is het op voorhand niet uit te sluiten dat het aanbod aan speciaalzaken nog iets krimpt, zoals ook landelijk het geval is. Zo is het aantal groente- en fruitzaken het afgelopen decennium sterk teruggelopen. Vaak spelen hierbij ook aspecten mee als het op leeftijd raken van de ondernemer of het gevestigd zijn op ongunstige locaties. De eventuele

[7] Uitgaande van 450 m2 wvo * 7.100 = 3,2 mln.

sluiting van een enkele zaak zal echter geen onaanvaardbare effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat hebben.

- Ook de effecten op de supermarken in andere delen van Enschede zullen beperkt zijn. Het is namelijk niet zo dat door de beperkte modernisering van Lidl er grote wijzigen zullen plaatsvinden in de koopstromen tussen de stadsdelen. Wel zal de Lidl mogelijk ten dele concurreren met andere Lidl-filialen. Dit is echter ingecalculeerd door Lidl.

Resumerend

Hoewel Lidl niet tot de beleidsmatige hoofdstructuur behoort, is de locatie aan de Slijpsteen wel een locatie waar toekomstbestendige supermarkt kan worden gerealiseerd. Te meer, gelet op de verdichting van het Binnensingelgebied en de veelal kleine supermarkten in de omgeving, met een mindere autobereikbaarheid.

Europese Dienstenrichtlijn

Uit recente jurisprudentie volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als ‘dienst’ in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn (zie ook bijlage 4). Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branchering, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, moeten worden getoetst aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn.

Bijlage 1

Begrippenlijst

Begrippenlijst

BVO/WVO

- *Bruto vloeroppervlak:* Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580
- *Winkelverkoop vloeroppervlak:* alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.)

Detailhandel (als activiteit)
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Dagelijkse sector
Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

Niet-dagelijkse sector
Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen.

Bestedingspotentieel
Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

Hoofddetailhandelsstructuur
De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

Koopkrachtbinding
Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtafvloeiing
Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing
Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Koopstroomgegevens
Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en –toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

Leegstand (op basis van Locatus)
Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

Plancapaciteit (hard)
In principe wordt met plancapaciteit de harde plan-capaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

Vloerproductiviteit
Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Bijlage 2

Beleidskader

Beleidskader

Provinciaal beleid
De Omgevingsvisie 'Overijssel 2017. Beken kleur' (Actualisatie 2018-2019) schetst de visie van de provincie op de ruimte in Overijssel: hoe de provincie samen met anderen vorm en kleur wil geven aan die ruimte. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Detailhandel is in principe alleen toegestaan binnen kernwinkelgebieden (binnensteden, wijkwinkelcentra, dorpscentra). Bij uitzondering kan daarbuiten onder voorwaarden de vestiging van detailhandel worden toegestaan.

Geconsolideerd omgevingsverordening Overijssel
De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De bundeling van detailhandelsvoorzieningen in binnensteden en wijkwinkelcentra draagt bij aan het creëren van aantrekkelijke winkelomgevingen en is belangrijk voor de aantrekkingskracht. Er is sprake van overaanbod van winkelruimte. Dit blijkt met name uit toenemende leegstand in kernwinkelgebieden. Deze leegstand heeft een negatief effect op het functioneren van het verblijfsklimaat in de binnensteden en daarmee op het woon-, werk- en leefklimaat van steden en dorpen. De provincie ziet voor zichzelf een regierol in de regionale afstemming en programmering van detailhandel met een regionale uitstraling. Dit laat onverlet dat wij detailhandelsbeleid primair als een verantwoordelijkheid van gemeenten zien. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet de actuele regionale behoefte van een stedelijke ontwikkeling zijn aangetoond en dient binnen die betreffende regio te worden afgewogen waar deze kan worden gefaciliteerd binnen het bestaand bebouwd gebied van de betreffende regio. De Ladder voor duurzame verstedelijking verbindt het principe van ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’ zoals die door ons in deze Omgevingsverordening is vastgelegd met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik met de eis van regionale programmering.

Kernwinkelgebieden
Gelet op het provinciale beleid voor voorzieningen in stedelijke netwerken, streekcentra en de overige steden en dorpen, wordt in de Omgevingsverordening het principe vastgelegd dat detailhandel geconcentreerd dient te worden in of bij bestaande kernwinkelgebieden. Onder kernwinkelgebieden verstaan wij die delen van binnensteden en dorpscentra waar de detailhandelsvoorzieningen van de betreffende kern geconcentreerd zijn en wijkwinkelcentra. Nieuwe vestigingen voor detailhandel kunnen uitsluitend bij uitzondering worden toegelaten buiten de bestaande kernwinkelgebieden. De Omgevingsverordening benoemt de uitzonderingen die op deze regel gemaakt kunnen worden.

Gemeentelijk beleid
Het beleidskader Retail in Enschede is in 2019 vastgesteld. Het beleid kent 4 hoofdlijnen te weten:
1. Behoud en versterken hoofdstructuur.
2. Ruimte geven aan kwalitatieve concepten.
3. Retail als drager van gewenste stedelijke ontwikkelingen.
4. Toestaan van ondergeschikte en kleinschalige retail.

Weerbaarheidsscan
In het beleid is een aantal relevante overwegingen en uitgangspunten opgenomen t.a.v.de boodschappenwinkelstructuur en de planlocatie:
- Het aanbod in het binnensingelgebied verbetert naar verwachting door de verdere groei van inwoners.
- De supermarkten in de radialen zijn allen kleinschalig waardoor zij (naar verwachting) op termijn niet in deze vorm houdbaar zijn. Kleinschalige supermarkten in de radialen staan.
- Schaalvergroting van supermarken is nodig om te voldoen aan de vraag. Dit kan niet overal, vanwege de beperkte marktruimte. Daarom is een zorgvuldige afweging van supermarktinitiatieven nodig. Deze afweging moet gericht zijn op het optimaliseren van de consumentenverzorging.
- Er is in Enschede geen ruimte voor de komst van nieuwe supermarkten (gemaksconcepten uitgezonderd).
- Het binnensingelgebied gaat verkleuren naar een gemengd gebied waar naast detailhandel meer ruimte zal zijn voor horeca, diensten, culturele belevingsconcepten en werken, onderwijs en zorg. Ook zal de woningdichtheid in het centrum groeien, omdat meer en meer mensen een ‘hoogstedelijke’ woonomgeving zoeken.

Specifiek voor de planlocatie (Slijpsteen) is het volgende opgenomen: De Slijpsteen is van origine een bedrijfsterrein (lichte categorie). In de loop van de tijd zijn daar enkel winkelvoorzieningen (PDV en niet PDV) gevestigd. Deze hebben geen samenhang. Dit gebied maakt geen onderdeel (meer) uit van de hoofdwinkelstructuur. Behoud van het huidige PDV-aanbod op deze plek is mogelijk. Wij constateren wel dat het huidige aanbod passender zou zijn op een ander PDV-cluster of een wijkwinkelcentrum. Voor de toekomst hebben we als gemeente nog geen visie of profiel voor dit gebied. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan zijn omwonenden gevraagd naar een mogelijke toekomstige invulling. Dit gebied heeft de (beleidsmatige) aandacht vanuit de agenda voor radialen en de visie werklocaties.

De winkelstrips en solitaire supermarkten behoren niet tot de hoofdretailstructuur. Schaalvergroting of realisatie van solitair

gelegen supermarkten is niet mogelijk. Ook niet in de kleine winkelstrips. Tenzij de initiatiefnemers kunnen motiveren dat:

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

Bijlage 3

Uitgangspunten dpo-benadering

Uitgangspunten dpo-benadering

In de volgende tabel zijn de uitgangspunten van de dpo-benadering weergegeven. De koopstromen vergen enige extra uitleg.

Koopstromen
In het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (KSO 2019) is de koopkrachtbinding en de toevloeiing voor de gemeente Enschede bepaald. Deze gegevens zijn overgenomen in de dpo-benadering in voorliggende rapportage. Wel zijn in de dpo-benadering de koopstromen iets naar boven bijgesteld in het toekomstige scenario, waarin alle beschreven supermarktinitiatieven worden gerealiseerd. Door een algehele groei van het aanbod, worden er immers ook iets meer bestedingen gebonden, zowel van binnen als buiten de gemeente.

Tabel 2: Uitgangspunten dpo-benadering

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2020: 158.986 inwoners. 2030: 159.600 inwoners.	Huidige situatie: CBS, 2020; Prognose: Primos Online, 2020.
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2018 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.751,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Enschede ligt -16% lager dan landelijk gemiddeld (studentenstad). Een correctie op het landelijke bestedingscijfer is daarom toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.570,-[8]	Notitie omzetkengetallen 2018 (Pantaia en Inretail 2019) Gemiddeld inkomen per inwoner, 2015 (meest actueel): CBS, 2018
Koopkrachtbinding	94% (gemeente Enschede)	KSO-Oost-Nederland 2019
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	15% (gemeente Enschede)	KSO-Oost-Nederland 2019
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo).	• € 7.904,- per m² wvo (5 jaars gemiddelde). Gewogen voor gem. Enschede	Notitie omzetkengetallen 2018 (Pantaia en Inretail 2019)

[8] Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4

Bijlage 4

Vloerproductiviteit en rendabiliteit

Vloerproductiviteit en rendabiliteit

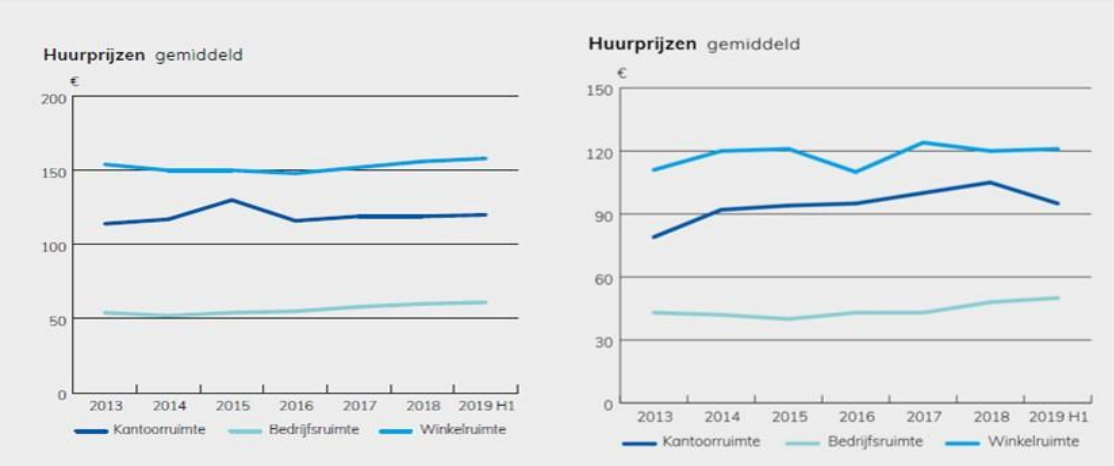
In distributieplanologisch onderzoek (dpo) is het gebruikelijk om een modelmatige behoefte- en effectanalyse op te stellen om de distributieve ruimte voor winkelmeters te benaderen. Hiervoor wordt veelal gebruik gemaakt van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (de omzet in € per m² aan winkelvloer). Dit gemiddelde betreft echter een indicatie voor het functioneren van een onderzoeksgebied en geen hard uitgangspunt bij het bepalen van distributieve uitbreidingsruimte. Zie ook het volgende citaat:

"De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit is niet per definitie een norm voor goed functioneren. Een weging op basis van het lokaal aanwezige aanbod kan wenselijk zijn om als (gecorrigeerde) norm voor (lokaal) goed functioneren toepasbaar te zijn in ruimtelijk economisch onderzoek".(Omzetkengetallennotie 2019).

De verschillen in de behaalde vloerproductiviteit kunnen per onderzoeksgebied namelijk groot zijn. De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit is dus niet per definitie een norm voor goed of slecht economisch functioneren. Dit is namelijk afhankelijk van de kosten- en batenstructuur van het winkelaanbod. Een groot deel hiervan wordt bepaald door de huurlasten. Een lagere huurprijs betekent lagere kosten en dus een lagere benodigde omzet om toch rendabel te zijn.

Globaal liggen de huurprijzen in de Randstad hoger dan in de 'periferie', zoals Twente. De gemiddelde huurprijs voor winkelruimte ligt in Nederland gemiddeld met ca. € 150,- per m² aanzienlijk hoger dan gemiddeld in de Twente (€ 120,- per m²). Dit scheelt ca. -20%. Zie ook volgende figuur.

Hoewel dergelijke vergelijkingen altijd in perspectief moeten worden bezien, geeft het wel een indicatief inzicht dat de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit niet gelijk staat aan het economisch functioneren. Het voorgaande is een **indicatie** dat het boodschappenaanbod in Enschede met een gemiddeld lagere vloerproductiviteit toch rendeert.



Figuur 3: Gemiddelde huurprijzen in Nederland (links) en regio Twente (rechts). Bron: NVM Business. Commercieel vastgoed in Corop-gebieden 2019, September 2019.

Bijlage 5

Europese Dienstenrichtlijn

Europese Dienstenrichtlijn

Het Europese Hof van Justitie heeft de prejudiciële vragen beantwoord[9] die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) aan het Hof zijn voorgelegd over de Europese Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123) in relatie tot detailhandel in goederen. Uit het antwoord volgt dat de Dienstenrichtlijn van toepassing is op de uitoefening van detailhandelsactiviteiten.

Voorwaarden vestigingsbeperking Dienstenrichtlijn
De Dienstenrichtlijn heeft als doelstelling dat dienstverleners in de Europese Unie zich onbelemmerd in een andere lidstaat kunnen vestigen of tijdelijk diensten kunnen verrichten. De vervolgvraag is dan of vestigingsbeperkingen zijn toegestaan die de uitoefening van detailhandelsactiviteiten beperken, zoals regels omtrent branchering, min./max. oppervlakte of max. aantal vestigingen. De Diensten-richtlijn staat aan dergelijke beperkingen niet in de weg, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn inzake non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid:

- non-discriminatie, doordat ze geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit, of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;
- noodzakelijk, vanwege een dwingende reden van algemeen belang en;
- evenredig, doordat ze geschikt zijn voor hun doel, niet verder gaan dan nodig om hun doel te bereiken en het doel niet met andere, minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

Non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid
De eis omtrent **non-discriminatie** is niet aan de orde, omdat de vestigingsbeperkingen voor eenieder gelden ongeacht nationaliteit of vestigingsland.

Verder kunnen vestigingsbeperkingen aan eis van **noodzakelijkheid** voldoen als de dwingende reden van algemeen belang is gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid.

Wanneer de vestigingsbeperkingen voldoen aan de eis noodzakelijkheid, is het vervolgens van belang dat deze **evenredig** zijn in relatie tot het doel ervan. Dat wil zeggen dat de vestigingsbeperkingen geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken, dat deze niet verder gaan dan nodig is en niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt. Van belang hierbij is dat vestigingsbeperkingen die opgenomen zijn in de planregels, in feite een regeling is met voorafgaande administratieve toestemming[10]. Het vaststellen van een planregeling is daarmee een evenredig middel om te bewerkstelligen dat gronden in het plangebied in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden gebruikt. Bij een andere regeling dan het stellen van een algemeen verbindend voorschrift vooraf bestaat het gevaar dat het toegestane gebruik of de toegestane bebouwing niet kenbaar is of, bijvoorbeeld bij controle achteraf, dat gronden op een zodanige wijze worden gebruikt of bebouwd dat de uiteindelijk gewenste bestemming niet meer kan worden verwezenlijkt. Oftewel, als de vestigingsbeperkingen niet worden opgenomen in de planregels kunnen ontwikkelingen plaatsvinden waarvan de (in ruimtelijke zin onaanvaardbare) gevolgen niet meer ‘teruggedraaid’ kunnen worden, waarmee het doel dan ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

Altijd al toets aan ‘goede ruimtelijke ordening’
Overigens, ook los van de Dienstenrichtlijn moet gemotiveerd worden dat vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan nodig zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, dat deze niet verder strekken dan nodig is om het doel te bereiken en dat doel ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt. Met de gebruikelijke toets aan 'de goede ruimtelijke ordening' zal dan ook in de meeste gevallen voldoende gemotiveerd zijn dat aan de Dienstenrichtlijn wordt voldaan.

[9] Bij arrest van 30 januari 2018 (ECLI:EU:C:2018:44).
[10] Zie uitspraak van ABRvS van 2 mei 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BW4538).

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl

Bijlage 3

Stedenbouwkundige studie herinrichting parkeerterrein en vergroening

Pad behouden

Parkeerplaatsen in open verharding

Afscheidingsmuur vergroenen met vlechtgaas en klimop

Slijpsteen

Parkeren t.b.v. werknemers

Laad- en losdock overkappen

Fietsparkeren afschermen met haag

Broekheurnerweg

Insectenhotel

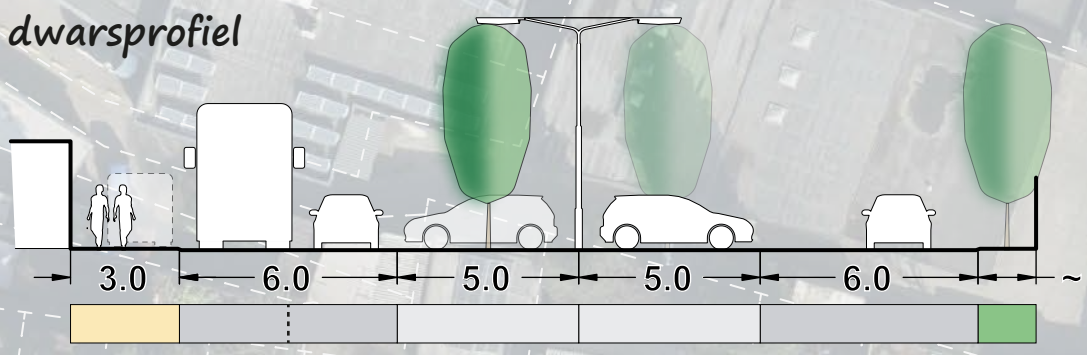
Asfalt verwijderen en waterpasserende verharding aanleggen

Invaliden parkeerplaatsen bij nieuwe entree

Tweerichtingsverkeer behouden nieuw profiel geeft ruimte voor een verhoogd voetgangersgebied en mogelijkheden om te laden en lossen

oversteekplaats / attentiegebied

dwarsprofiel



verbeelding dwarsprofiel terrein

Overdekte winkelwagen -opstelplaats en looproute

Pleintje duidelijke inrichten als parkeerplaats met ruimte voor groen

Open verharding

Vergroenen met ruimte voor bijvoorbeeld bomen

Toevoegen bomen en groeiplaats-verbetering (indicatief)

Getfertsingel

Voorzijde vergroenen

Huidig parkeeraanbod
- 86 parkeervakken
- in zijn geheel verhard
- verkeersdrempels nodig om snelheid te remmen

Nieuw parkeeraanbod
- 103 parkeervakken (+17)
  - + 6 pp op het parkeerterrein
  - + 11 pp aan de Broekheurnerweg
- verhogen groene kwaliteit mogelijk
- tweerichtingsverkeer behouden, profiel voldoende voor tweerichtingen
- seperate laad en los plekken verbeteren de doorstroming
- laden en lossen sporadisch, dan te gebruiken als voetgangersgebied (niet in eigendom Lidl, inrichting o.v.b.)

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Herinrichting parkeerterrein Lidl Slijpsteen te Enschede

Gemeente Enschede

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 22/12/2021
Getekend: LV
Tekeningnr.: 1/1
Schaal: 1:500
Formaat: A3
Projectnr.: P04310

N

Bijlage 4

Verkeerskundige toets

MOBYCON

VERKEER • MOBILITEIT • VERVOER

Memo

Aan	:	Robin Feijten, BRO
C.c.	:	-
Van	:	Johan Eggink & Jasper Doeven, Mobycon
Betreft	:	Verkeerskundige toetsing Lidl Slijpsteen Enschede
Datum	:	11 oktober 2021
Kenmerk	:	M07179-M-E

Aanleiding en doel
BRO is momenteel bezig met een planologische quickscan voor een beoogde uitbreiding van een Lidl-filiaal in Enschede. Het betreft de Lidl aan de Slijpsteen 11 te Enschede. Lidl beoogt het pand aan de Broekheurnerweg 55 bij het bestaande filiaal te betrekken. Laden en lossen blijft op de huidige plaats.

De gemeente heeft voor het vooroverleg een aantal aandachtspunten, waaronder de indeling van de parkeerterreinen, het aantal benodigde parkeerplaatsen en de verkeersafwikkeling na realisatie van de uitbreiding.

U heeft ons gevraagd een verkeerskundige toetsing uit te voeren waarbij de haalbaarheid van het plan op de hiervoor genoemde onderdelen inzichtelijk wordt gemaakt. We onderzoeken de volgende aspecten:

- huidige verkeersintensiteiten;
- verkeersafwikkeling als gevolg van de uitbreiding.

Uitgevoerde onderzoek
Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit de volgende onderdelen:

- deel 1: Inventariseren verkeersintensiteiten;
- deel 2: Berekenen verkeersgeneratie;
- deel 3: In kaart brengen toekomstige verkeersafwikkeling;
- deel 4: Toetsen toekomstige verkeersafwikkeling.

Postbus 2873 • 2601 CW Delft • (015) 214 78 99 • info@mobycon.nl • www.mobycon.nl
KvK 27195561 • BTW nr. NL 8099.42.549.B.01 • IBAN NL44 ABNA 0519 0865 38 • BIC ABNANL2A

Deel 1: Inventarisatie verkeersintensiteiten

We starten het onderzoek met een inventarisatie van de huidige verkeersintensiteiten. Deze zijn in eerste instantie ingevuld aan de hand van beschikbaar gestelde gegevens. De wegen waarvan de verkeersintensiteiten niet bekend waren zijn ingeschat aan de hand van de gegevens van de andere wegen. De volgende wegen zijn in het onderzoek behandeld en zijn allen gebiedsontsluitingswegen (zie ook figuur 1):

- Slijpsteen;
- Broekheurnerweg;
- Cromhoffsbleekweg;
- Getfertsingel;
- Haaksbergerstraat;
- Zuiderval;
- Pathmossingel;
- Burgemeester van Veenlaan;
- Straat Getfertsingel <-> Lidl (Straat Ontwikkeling).

Er is gerekend met de intensiteiten die zijn aangeleverd, dit betreft de volgende gegevens:

- verkeersintensiteiten kruispunt Pathmossingel – Getfertsingel – Haaksbergerstraat (2016);
- verkeersintensiteiten kruispunt Burgemeester van Veenlaan – Getfertsingel – Broekheurnerweg (2018);
- verkeersintensiteiten kruispunt Zuiderval – Haaksbergerstraat (2018, oude situatie).

Voor de berekening is als basisjaar uitgegaan van 2021. We hebben de beschikbaar gestelde gegevens doorberekend met een autonome groei van 1% per jaar.



Figuur 1: In het onderzoek behandelde wegen. Groen is op basis van data, geel is ingeschat.

Inschattingen

Aan de hand van de bovenstaande gegevens hebben we een onderbouwde inschatting gemaakt van de verkeersintensiteiten op de wegen die in figuur 1 in het geel zijn aangegeven. Bij een inschatting gaan we altijd uit van een worstcasescenario, bijvoorbeeld door de intensiteiten van een vergelijkbare straat of kruispunt aan te houden in de berekening. Dit doen we zodat we niet van te lage intensiteiten uitgaan bij de uiteindelijke toetsing.

Voor het noordelijke deel van de Broekheurnerweg tussen de Haaksbergerstraat en de Slijpsteen hebben we de intensiteiten benaderd door het verkeer in noordelijke en zuidelijke richting voor en na het kruispunt van elkaar af te trekken. We hebben hierbij aangenomen dat al dit verkeer richting de Slijpsteen rijdt. Voor het uitrijdende verkeer (Broekheurnerweg → Haaksbergerstraat) hebben we de gegevens uit de telling van het ochtendmoment van het zuidelijke deel van de Broekheurnerweg gespiegeld.

Voor het oostelijke deel van de Slijpsteen hebben we aangenomen dat al het verkeer dat vanuit het noorden komt en via de Haaksbergerstraat de supermarkt bereikt, via de Cromhoffsbleekweg en de Zuiderval terugrijdt. Voor de Cromhoffsbleekweg zelf hebben we dezelfde intensiteiten aangenomen als voor de Zuiderval.

Voor het oostelijke deel van de Getfertsingel hebben we de verkeersintensiteiten van het westelijke deel gespiegeld. Voor het zuidelijke deel van de Zuiderval hebben we de verkeersintensiteiten van het noordelijke deel van deze straat doorgetrokken. Daarmee hebben we het kruispunt Getfertsingel – Varviksingel – Zuiderval in kaart gebracht.

De straat van de Ontwikkeling naar de Getfertsingel is een belangrijke straat voor de ontsluiting van de supermarkt richting het zuiden. Voor deze straat hebben we een aanname gedaan op basis van een theoretische benadering van de verkeersintensiteit aan de hand van CROW-verkeersgeneratiekencijfers.

Aan de hand van de oppervlaktetool van Google hebben we een inschatting gemaakt van de oppervlaktes van de belangrijkste functies rondom de Ontwikkeling. We hebben hierin de Lidl (huidige situatie), de Gamma en de overige woonwinkels rondom de Ontwikkeling meegenomen, zie tabel voor de berekening. De belangrijkste functies genereren een verkeersintensiteit van 334 pae in het drukste avondspitsuur. In het kader van het worstcasescenario gaan we ervan uit dat deze voertuigen rijden op de straat van de Ontwikkeling naar de Getfertsingel.

Bedrijf	Categorie CROW	Kencijfer verkeersgeneratie (gem. Sterk Stedelijk, Schil centrum)	BVO	Verkeersgeneratie drukste avondspitsuur (pae)
Lidl	Full service supermarkt	96,6 per 100 m2 BVO	1600 m2	163
Gamma	Bouwmarkt	22,9 per 100 m2 BVO	5200 m2	126
Woonwinkels (Verfdiscounter, Brilux, FAYA4YOU, winkels zuidkant)	Woonwarenhuis	7,9 per 100 m2 BVO	5500 m2	45
Totaal				334

Tabel 1: Berekening verkeersgeneratie omgeving Lidl.

Rekenwaarden

De beschikbaar gestelde data zijn uitgedrukt in mvt (motorvoertuigen) in het drukste avondspitsuur. De metingen zijn uitgevoerd op een werkdag (dinsdag). Over het algemeen is het drukste avondspitsuur conform CROW-cijfers het moment met de hoogste verkeersintensiteit, daarnaast zijn er geen gegevens over het drukste ochtendspitsuur van het kruispunt Pathmossingel – Getfertsingel – Haaksbergerstraat. In het onderzoek zijn we dus alleen van het drukste avondspitsuur uitgegaan. Wanneer verschillende metingen voor dezelfde weg een andere waarde gaven, zijn we van de hoogste waarde uitgegaan.

De beschikbare gegevens bevatten de intensiteiten in motorvoertuigen, hierin is onderscheid gemaakt in ‘Motoren – Auto’s – Bestelauto’s’, ‘Bussen – Middelzware vrachtauto’s’ en ‘zware vrachtauto’s’. Om de verkeersintensiteit te berekenen wordt het aantal motorvoertuigen omgerekend naar de pae (personenauto equivalent), dit omdat voor gebiedsontsluitingswegen wordt getoetst op basis van het aantal pae in het drukste uur. De pae geeft aan hoeveel ruimte een voertuig inneemt ten opzichte van een personenauto. De gegevens geven ons de mogelijkheid om zelf een pae-factor te bepalen. In de tellingen ligt het aandeel voertuigen dat niet onder de eerste categorie valt onder de 2%, daarom is een pae-factor van 1,02 aangehouden.

Tabel 2 op de volgende pagina laat de intensiteiten in het drukste avondspitsuur op de behandelde wegvakken zien die volgens bovenstaande denkstappen tot stand zijn gekomen.

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Pathmossingel	Calicotstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	915
Pathmossingel	Getfertsingel	Calicotstraat	GOW Bibeko	623
Haaksbergerstraat (zuid)	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	493
Haaksbergerstraat (zuid)	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	680
Getfertsingel	Haaksbergenstraat	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	722
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat	GOW Bibeko	634
Slijpsteen	Straat Ontwikkeling	Cromhoffsbleekweg	GOW Bibeko	354
Slijpsteen	Cromhoffsbleekweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	240
Burgemeester van Veenlaan	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	312
Burgemeester van Veenlaan	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	379
Broekheurnerweg	Getfertsingel	Slijpsteen	GOW Bibeko	129
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Getfertsingel	GOW Bibeko	135
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	444
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	441
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Haaksbergenstraat (west)	GOW Bibeko	65
Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat (west)	Slijpsteen	GOW Bibeko	157
Haaksbergerstraat (west)	Broekheurnerweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	347
Haaksbergerstraat (west)	Zuiderval (noord)	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	488
Haaksbergerstraat (noord)	Getfertweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	694
Haaksbergerstraat (noord)	Zuiderval (noord)	Getfertweg	GOW Bibeko	465
Zuiderval (noord)	Haaksbergenstraat (noord)	Getfertsingel	GOW Bibeko	481
Zuiderval (noord)	Getfertsingel	Haaksbergenstraat (noord)	GOW Bibeko	394
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	444
Getfertsingel	Zuiderval (noord)	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	441
Slijpsteen	Broekheurnerweg	Kruispunt ontwikkeling	GOW Bibeko	84
Slijpsteen	Kruispunt ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	0
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	394
Cromhoffsbleekweg	Zuiderval (noord)	Slijpsteen	GOW Bibeko	481
Straat Ontwikkeling	Getfertsingel	Kruispunt Ontwikkeling	GOW Bibeko	254
Straat Ontwikkeling	Kruispunt Ontwikkeling	Getfertsingel	GOW Bibeko	314

Tabel 2: Werkdagintensiteiten drukste avondspitsuur 2021 in aantal pae vóór realisatie ontwikkeling.

Naast de intensiteiten in tabel 2 hebben we ook de intensiteiten voor 2030 berekend waar de hoeveelheid extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling nog niet in is betrokken. We zijn hier uitgegaan van een autonome groei van 1% per jaar ten opzichte van het basisjaar (2021).

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Pathmossingel	Calicotstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	1001
Pathmossingel	Getfertsingel	Calicotstraat	GOW Bibeko	682
Haaksbergerstraat (zuid)	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	539
Haaksbergerstraat (zuid)	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	745
Getfertsingel	Haaksbergenstraat	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	790
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat	GOW Bibeko	694
Slijpsteen	Straat Ontwikkeling	Cromhoffsbleekweg	GOW Bibeko	387
Slijpsteen	Cromhoffsbleekweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	263
Burgemeester van Veenlaan	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	342
Burgemeester van Veenlaan	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	415
Broekheurnerweg	Getfertsingel	Slijpsteen	GOW Bibeko	142
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Getfertsingel	GOW Bibeko	148
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	486
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	483
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Haaksbergenstraat (west)	GOW Bibeko	71
Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat (west)	Slijpsteen	GOW Bibeko	172
Haaksbergerstraat (west)	Broekheurnerweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	379
Haaksbergerstraat (west)	Zuiderval (noord)	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	534
Haaksbergerstraat (noord)	Getfertweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	760
Haaksbergerstraat (noord)	Zuiderval (noord)	Getfertweg	GOW Bibeko	509
Zuiderval (noord)	Haaksbergenstraat (noord)	Getfertsingel	GOW Bibeko	526
Zuiderval (noord)	Getfertsingel	Haaksbergenstraat (noord)	GOW Bibeko	432
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	486
Getfertsingel	Zuiderval (noord)	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	483
Slijpsteen	Broekheurnerweg	Kruispunt ontwikkeling	GOW Bibeko	92
Slijpsteen	Kruispunt ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	0
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	432
Cromhoffsbleekweg	Zuiderval (noord)	Slijpsteen	GOW Bibeko	526
Straat Ontwikkeling	Getfertsingel	Kruispunt Ontwikkeling	GOW Bibeko	278
Straat Ontwikkeling	Kruispunt Ontwikkeling	Getfertsingel	GOW Bibeko	344

Tabel 3: Werkdagintensiteiten drukste avondspitsuur 2030 in aantal pae, exclusief ontwikkeling.

Deel 2: Berekening verkeersgeneratie

Na het in kaart brengen van de huidige verkeersintensiteit hebben we de toename in verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling berekend. Hiervoor hebben we de CROW-kencijfers uit de publicatie "Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" gebruikt. Doordat het bedrijfspand wordt opgenomen in de supermarkt, verdwijnt de verkeersgeneratie van het bedrijfspand. Deze wordt in de berekening gesaldeerd en wordt dus meegenomen als een aparte ontwikkeling die leidt tot een daling in de verkeersgeneratie.

We zijn overeenkomstig met het geleverde ontwerp uitgegaan met de volgende ontwikkelingen met daarachter de CROW-functie.

- 471,5 m2 BVO uitbreiding supermarkt: Full service supermarkt
- 330,4 m2 BVO saldering bedrijfspand: Bedrijf bezoekersextensief, arbeidsintensief

Voor de stedelijkheidsgraad van de gemeente Enschede is op basis van de gegevens van het CBS gekozen voor 'sterk stedelijk'. Voor de ligging in de gemeente is op basis van de 'Nota Parkeernormen Enschede 2017' gekozen voor 'schil centrum'.

De CROW-publicatie beschrijft verkeersgeneratie voor een gemiddelde weekdag, in deze toetsing wordt gerekend met werkdagen. Hiervoor vermenigvuldigen we de verkeersgeneratie met het CROW-kengetal 1,11, omdat de verkeersgeneratie doordeweeks doorgaans hoger is dan 's weekends.

Daarnaast beschrijft de CROW-publicatie de verkeersgeneratie in motorvoertuigen per etmaal, in het onderzoek is gerekend met pae in het drukste avondspitsuur. Allereerst is de verkeersgeneratie vermenigvuldigd met 1,02 om tot de pae te komen. Vervolgens hebben we van deze waarde vermenigvuldigd met 0,094, omdat het CROW voorschrijft dat 9,4% van het totale verkeer op een dag plaatsvindt tijdens het drukste avondspitsuur. Tabel 5 laat de uitkomsten van deze berekening beknopt zien.

Het CROW maakt onderscheid in erftoegangswegen (ETW) en gebiedsontsluitingswegen (GOW). Bij erftoegangswegen ligt de nadruk vooral op veiligheid en ruimtelijke inrichting, daarom wordt vaak uitgegaan van verkeersintensiteit per etmaal. Bij gebiedsontsluitingswegen ligt de nadruk meer op doorstroming en wordt gekeken naar verkeersintensiteit per uur. Omdat in dit onderzoek alleen sprake is van gebiedsontsluitingswegen wordt ook alleen gekeken naar de verkeersintensiteit van het drukste avondspitsuur in aantal pae.

Naam ontwikkeling	Categorie CROW	Kencijfer verkeersgeneratie	BVO	Toename drukste avondspitsuur (pae)
Uitbreiding supermarkt	Full service supermarkt	96,6 per 100 m2 BVO	471,5	48
Saldering bedrijfspand	Bezoekersextensief, arbeidsintensief	7,9 per 100 m2 BVO	-330,4	-3
Totaal				45

Tabel 4. Verkeersgeneratie nieuwe functie in pae drukste avondspitsuur.

Deel 3: In kaart brengen toekomstige verkeersafwikkeling

In dit deel wordt de in deel 2 berekende toename in verkeersintensiteit verdeeld over de verschillende wegen in de directe omgeving van de Lidl. Als basis worden de in deel 1 in kaart gebrachte intensiteiten in combinatie met de ruimtelijke indeling van het gebied gebruikt. Het gebied wordt begrensd door de grotere gebiedsontsluitingswegen (Haasbergerstraat, Pathmossingel, Zuiderval en Varviksingel) of wegen waar naar verwachting minder dan 5% van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling zal plaatsvinden.

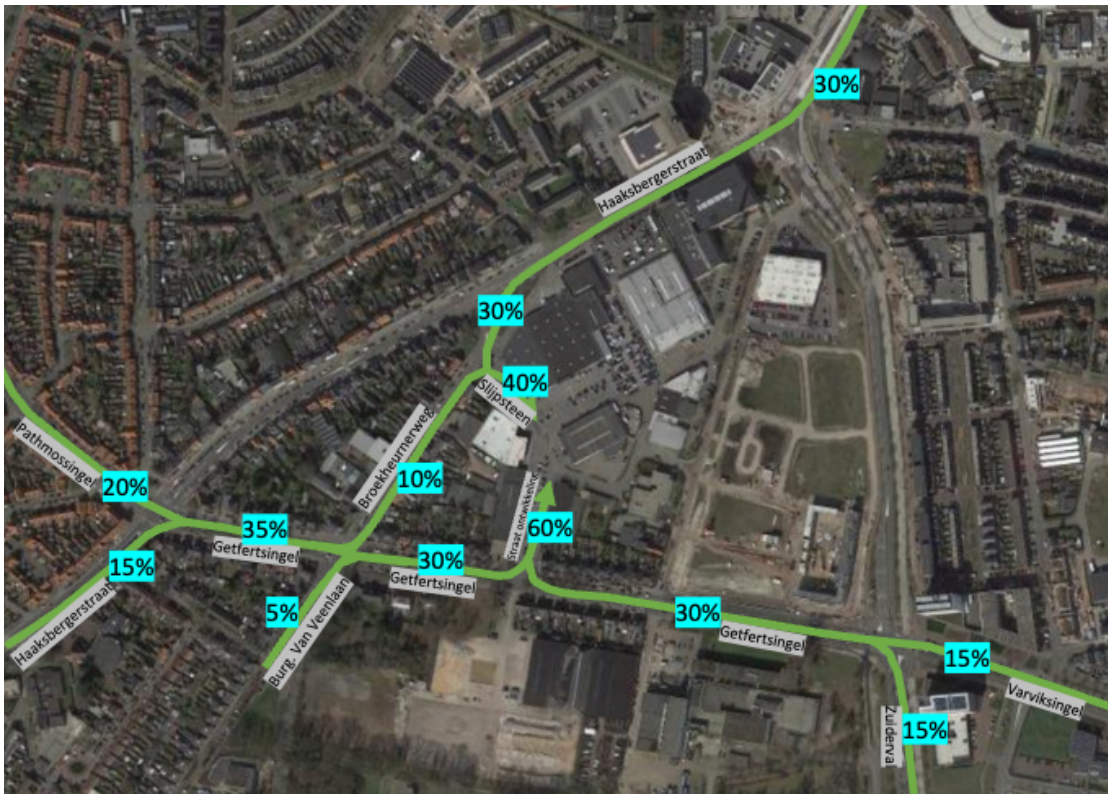
Verdeling over omliggende wegennet

In verband met het eenrichtingsverkeer op de Slijpsteen is de inschatting van de verkeersafwikkeling verdeeld in twee aparte figuren. Figuur 2 laat het verkeer naar de Lidl zien en figuur 3 vanaf de Lidl.

We verwachten dat, gezien de functie van een supermarkt, het verkeer vooral uit mensen uit de regio zelf zal bestaan en dat het verkeer bijna gelijkwaardig vanuit de verschillende richtingen zal komen. Voor de zuidwestelijke hoek is een hoger percentage van in totaal 40% aangenomen omdat de waarden uit de verkeerstelling vanuit de Pathmossingel hoger waren dan uit het noordelijke deel van de Haaksbergerstraat.

We verwachten dat het grootste deel van het verkeer uit het zuidoosten en zuidwesten (Zuiderval, Varviksingel, Pathmossingel, Haaksbergerstraat, Burgemeester van Veenlaan) zich met name (60%) langs de toegangsweg naar de supermarkt zal bewegen, omdat dit de snelste route is. Daarnaast verwachten we dat een kleiner deel (10%) via de Broekheurnerweg zal rijden.

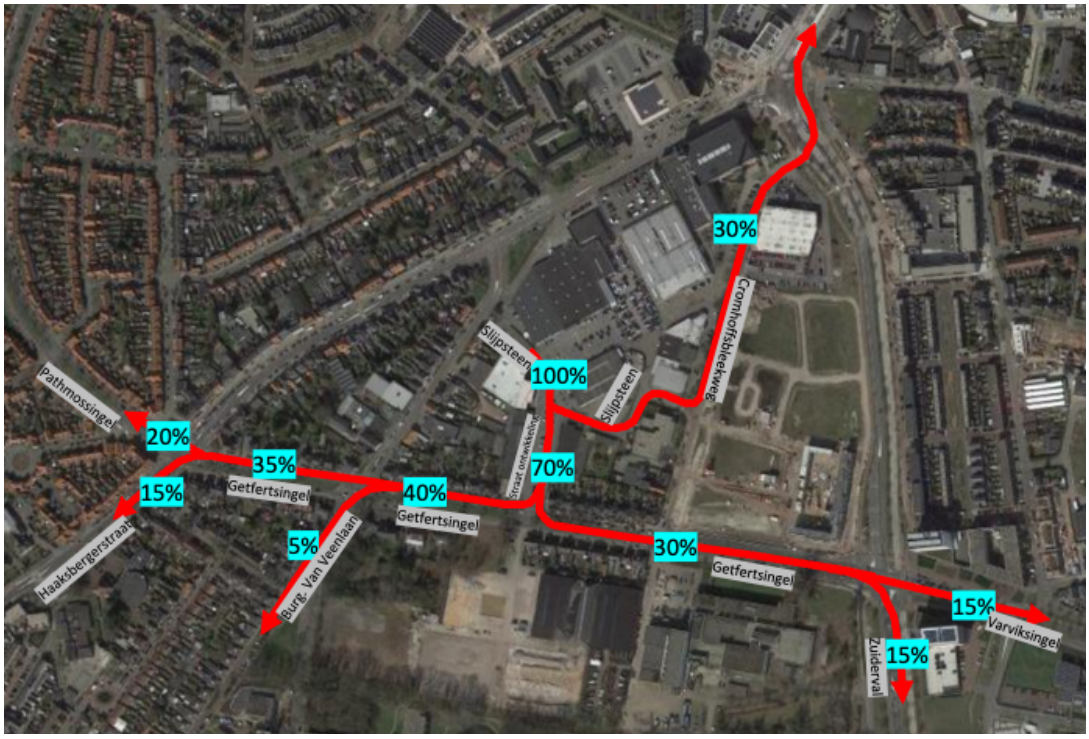
Vanuit het noorden verwachten we dat verkeer via de Haaksbergerstraat naar de Broekheurnerweg beweegt en via de Slijpsteen het parkeerterrein oprijdt.



Figuur 2: Inschatting verdeling verkeer richting Lidl.

Vanaf de ontwikkeling verwachten we dat het verkeer zich anders beweegt in verband met het eenrichtingsverkeer op de Slijpsteen. We verwachten dat het verkeer dat uit het noorden via de Haaksbergerstraat en de Broekheurnerweg het parkeerterrein op rijdt, binnendoor via de Slijpsteen en de Cromhoffsbleekweg weer terug zal rijden, omdat dit de snelste route is naar het noorden.

De 10% van het verkeer dat via de Broekheurnerweg en de Slijpsteen het parkeerterrein op rijdt zal via de straat vanaf de ontwikkeling naar de Getfertsingel terugrijden.



Figuur 3: Inschatting verdeling verkeer vanuit ontwikkeling.

Verkeersintensiteiten na oplevering ontwikkeling.
Doormiddel van de huidige intensiteiten uit stap 1, de toekomstige verkeersgeneratie uit stap 2 en de te verwachten verdeling uit stap 3, kunnen we de intensiteiten per wegvak na oplevering van de ontwikkeling berekenen. Tabel 5 laat per wegvak de intensiteiten na oplevering van de ontwikkeling zien in de situatie van 2021 en tabel 6 laat de intensiteiten zien voor de situatie na oplevering in 2030.

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Pathmossingel	Calicotstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	922
Pathmossingel	Getfertsingel	Calicotstraat	GOW Bibeko	630
Haaksbergerstraat (zuid)	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	498
Haaksbergerstraat (zuid)	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	686
Getfertsingel	Haaksbergenstraat	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	731
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat	GOW Bibeko	643
Slijpsteen	Straat Ontwikkeling (noord)	Cromhoffsbleekweg	GOW Bibeko	362

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Slijpsteen	Cromhoffsbleekweg	Straat Ontwikkeling (noord)	GOW Bibeko	241
Burgemeester van Veenlaan	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	316
Burgemeester van Veenlaan	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	382
Broekheurnerweg	Getfertsingel	Slijpsteen	GOW Bibeko	133
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Getfertsingel	GOW Bibeko	139
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Straat Ontwikkeling (noord)	GOW Bibeko	453
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling (noord)	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	452
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Haaksbergenstraat (west)	GOW Bibeko	65
Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat (west)	Slijpsteen	GOW Bibeko	166
Haaksbergerstraat (west)	Broekheurnerweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	347
Haaksbergerstraat (west)	Zuiderval (noord)	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	497
Haaksbergerstraat (noord)	Getfertweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	703
Haaksbergerstraat (noord)	Zuiderval (noord)	Getfertweg	GOW Bibeko	474
Zuiderval (noord)	Haaksbergenstraat (noord)	Getfertsingel	GOW Bibeko	481
Zuiderval (noord)	Getfertsingel	Haaksbergenstraat (noord)	GOW Bibeko	403
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling (noord)	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	453
Getfertsingel	Zuiderval (noord)	Straat Ontwikkeling (noord)	GOW Bibeko	450
Slijpsteen	Broekheurnerweg	Kruispunt ontwikkeling	GOW Bibeko	94
Slijpsteen	Kruispunt ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	0
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	884
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	403
Cromhoffsbleekweg	Zuiderval (noord)	Slijpsteen	GOW Bibeko	481
Straat Ontwikkeling (noord)	Getfertsingel <-> Kruispunt Ontwikkeling		GOW Bibeko	600
Straat Ontwikkeling (noord)	Getfertsingel	Kruispunt Ontwikkeling	GOW Bibeko	269
Straat Ontwikkeling (noord)	Kruispunt Ontwikkeling	Getfertsingel	GOW Bibeko	332

Tabel 5: Werkdagintensiteiten 2021 in aantal pae tijdens drukste avondspitsuur na oplevering ontwikkeling.

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Pathmossingel	Calicotstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	1695
Pathmossingel	Calicotstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	1007
Pathmossingel	Getfertsingel	Calicotstraat	GOW Bibeko	688
Haaksbergerstraat (zuid)	Zuiderstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	1293
Haaksbergerstraat (zuid)	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	544
Haaksbergerstraat (zuid)	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	750
Getfertsingel	Haaksbergenstraat <-> Broekheurnerweg		GOW Bibeko	1501
Getfertsingel	Haaksbergenstraat	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	799
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat	GOW Bibeko	703
Slijpsteen	Straat Ontwikkeling <-> Cromhoffsbleekweg		GOW Bibeko	658
Slijpsteen	Straat Ontwikkeling	Cromhoffsbleekweg	GOW Bibeko	395
Slijpsteen	Cromhoffsbleekweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	263

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Burgemeester van Veenlaan	Zuiderstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	762
Burgemeester van Veenlaan	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	345
Burgemeester van Veenlaan	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	418
Broekheurnerweg	Getfertsingel <-> Slijpsteen		GOW Bibeko	296
Broekheurnerweg	Getfertsingel	Slijpsteen	GOW Bibeko	145
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Getfertsingel	GOW Bibeko	151
Getfertsingel	Broekheurnerweg <-> Straat Ontwikkeling		GOW Bibeko	987
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	494
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	493
Broekheurnerweg	Slijpsteen <-> Haaksbergenstraat (west)		GOW Bibeko	251
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Haaksbergenstraat (west)	GOW Bibeko	71
Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat (west)	Slijpsteen	GOW Bibeko	180
Haaksbergerstraat (west)	Broekheurnerweg <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	921
Haaksbergerstraat (west)	Broekheurnerweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	379
Haaksbergerstraat (west)	Zuiderval (noord)	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	542
Haaksbergerstraat (noord)	Getfertweg <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	1284
Haaksbergerstraat (noord)	Getfertweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	768
Haaksbergerstraat (noord)	Zuiderval (noord)	Getfertweg	GOW Bibeko	517
Zuiderval (noord)	Haaksbergenstraat (noord) <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	966
Zuiderval (noord)	Haaksbergenstraat (noord)	Getfertsingel	GOW Bibeko	526
Zuiderval (noord)	Getfertsingel	Haaksbergenstraat (noord)	GOW Bibeko	440
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	985
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	494
Getfertsingel	Zuiderval (noord)	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	491
Slijpsteen	Broekheurnerweg <-> Kruispunt ontwikkeling		GOW Bibeko	102
Slijpsteen	Broekheurnerweg	Kruispunt ontwikkeling	GOW Bibeko	102
Slijpsteen	Kruispunt ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	0
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	966
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	440
Cromhoffsbleekweg	Zuiderval (noord)	Slijpsteen	GOW Bibeko	526
Straat Ontwikkeling	Getfertsingel <-> Kruispunt Ontwikkeling		GOW Bibeko	653
Straat Ontwikkeling	Getfertsingel	Kruispunt Ontwikkeling	GOW Bibeko	293
Straat Ontwikkeling	Kruispunt Ontwikkeling	Getfertsingel	GOW Bibeko	361

Tabel 6: Werkdagintensiteiten 2021 in aantal pae tijdens drukste avondspitsuur na oplevering ontwikkeling.

Deel 4: Toetsen toekomstige verkeersafwikkeling na oplevering ontwikkeling

In deel 3 is de geschatte verkeersintensiteit berekend na oplevering van de ontwikkeling. De volgende stap is het toetsen of deze verkeersintensiteiten leiden tot knelpunten in het wegennet. Hiervoor wordt per wegvak de zogeheten I/C-waarde (de verhouding tussen de intensiteit en capaciteit) berekend. De in deel 3 berekende intensiteiten worden getoetst aan de maximaal acceptabele capaciteit van de wegen volgens het CROW. De uitkomst is een percentage, wanneer dit percentage hoger is dan 100% is er sprake van een doorstromingsknelpunt.

Verhouding intensiteit vs. max. acceptabele intensiteit	Betekenis
< 80%	Geen doorstromingsknelpunt voor de omgeving
≧ 80 % – < 100 %	Beginnend doorstromingsknelpunt voor de omgeving
≧ 100%	Doorstromingsknelpunt

Tabel 7. – Betekenissen verhoudingen intensiteit vs. maximaal acceptabele intensiteit

Vervolgens is voor de belangrijkste kruispunten rondom de ontwikkeling een berekening gemaakt van de I/C-waarde. Deze berekening is gemaakt doormiddel van de Kruispuntwijzer. De I/C-waarden worden hier uitgedrukt in waarden tussen de 0 en 1, waarbij de 1 gelijk staat aan de 100% in tabel 7.

Berekening wegvakken 2021

Bij de berekening gaan we ervan uit dat op de wegen rondom de ontwikkeling (Haaksbergerstraat, Getfertsingel, Zuiderval, Pathmossingel) een maximumsnelheid van 50 km/u geldt. Daarnaast gaan we ervan uit dat het gaat om gebiedsontsluitingswegen. Hiervoor geldt een maximale capaciteit van 1.250 pae/uur per rijstrook per richting, dus 2.500 pae/uur voor de gehele weg. Dit geldt ook voor de Broekheurnerweg en de Burgemeester van Veenlaan.

Voor wegen op een bedrijventerrein (in deze situatie de Slijpsteen, Cromhoffsbleekweg en de straat tussen de ontwikkeling en de Getfertsingel) gelden geen specifieke CROW-richtlijnen. Ook bij deze wegen wordt dus uitgegaan van de CROW-richtlijnen van een gebiedsontsluitingsweg. Voor het deel van de Slijpsteen dat éénrichtingsweg is, gelden de richtlijnen van een gebiedsontsluitingsweg met één rijstrook.

Tabel 8 geeft voor de behandelde wegvakken de I/C-waarden weer op basis van bovenstaande toetsingscriteria voor de 2021-situatie zonder de ontwikkeling mee te rekenen. In de daaropvolgende tabel (tabel 9) zijn de I/C-waarden weergegeven in de 2021-situatie na realisatie van de ontwikkeling op basis van de in deel 3 opgestelde verdeling. In beide tabellen zien we geen waarden die hoger zijn dan 80%, wat betekent dat we geen doorstromingsknelpunten verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Pathmossingel	Calicotstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	62%
Pathmossingel	Calicotstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	73%
Pathmossingel	Getfertsingel	Calicotstraat	GOW Bibeko	50%
Haaksbergerstraat (zuid)	Zuiderstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	47%
Haaksbergerstraat (zuid)	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	39%

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Haaksbergerstraat (zuid)	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	54%
Getfertsingel	Haaksbergenstraat <-> Broekheurnerweg		GOW Bibeko	54%
Getfertsingel	Haaksbergenstraat	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	58%
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat	GOW Bibeko	51%
Slijpsteen	Straat Ontwikkeling <-> Cromhoffsbleekweg		GOW Bibeko	48%
Slijpsteen	Straat Ontwikkeling	Cromhoffsbleekweg	GOW Bibeko	14%
Slijpsteen	Cromhoffsbleekweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	19%
Burgemeester van Veenlaan	Zuiderstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	55%
Burgemeester van Veenlaan	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	25%
Burgemeester van Veenlaan	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	30%
Broekheurnerweg	Getfertsingel <-> Slijpsteen		GOW Bibeko	11%
Broekheurnerweg	Getfertsingel	Slijpsteen	GOW Bibeko	10%
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Getfertsingel	GOW Bibeko	11%
Getfertsingel	Broekheurnerweg <-> Straat Ontwikkeling		GOW Bibeko	35%
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	36%
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	35%
Broekheurnerweg	Slijpsteen <-> Haaksbergenstraat (west)		GOW Bibeko	9%
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Haaksbergenstraat (west)	GOW Bibeko	5%
Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat (west)	Slijpsteen	GOW Bibeko	13%
Haaksbergerstraat (west)	Broekheurnerweg <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	33%
Haaksbergerstraat (west)	Broekheurnerweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	28%
Haaksbergerstraat (west)	Zuiderval (noord)	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	39%
Haaksbergerstraat (noord)	Getfertweg <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	46%
Haaksbergerstraat (noord)	Getfertweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	56%
Haaksbergerstraat (noord)	Zuiderval (noord)	Getfertweg	GOW Bibeko	37%
Zuiderval (noord)	Haaksbergenstraat (noord) <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	35%
Zuiderval (noord)	Haaksbergenstraat (noord)	Getfertsingel	GOW Bibeko	38%
Zuiderval (noord)	Getfertsingel	Haaksbergenstraat (noord)	GOW Bibeko	32%
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	35%
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	36%
Getfertsingel	Zuiderval (noord)	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	35%
Slijpsteen	Broekheurnerweg <-> Kruispunt ontwikkeling		GOW Bibeko	7%
Slijpsteen	Broekheurnerweg	Kruispunt ontwikkeling	GOW Bibeko	7%
Slijpsteen	Kruispunt ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	n.v.t.
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	35%
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	32%
Cromhoffsbleekweg	Zuiderval (noord)	Slijpsteen	GOW Bibeko	38%
Straat Ontwikkeling	Getfertsingel <-> Kruispunt Ontwikkeling		GOW Bibeko	23%

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Straat Ontwikkeling	Getfertsingel	Kruispunt Ontwikkeling	GOW Bibeko	20%
Straat Ontwikkeling	Kruispunt Ontwikkeling	Getfertsingel	GOW Bibeko	25%

Tabel 8: Verhoudingen intensiteit vs. maximaal acceptabele intensiteit 2021 vóór oplevering ontwikkeling

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Pathmossingel	Calicotstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	62%
Pathmossingel	Calicotstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	74%
Pathmossingel	Getfertsingel	Calicotstraat	GOW Bibeko	50%
Haaksbergerstraat (zuid)	Zuiderstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	47%
Haaksbergerstraat (zuid)	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	40%
Haaksbergerstraat (zuid)	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	55%
Getfertsingel	Haaksbergenstraat <-> Broekheurnerweg		GOW Bibeko	55%
Getfertsingel	Haaksbergenstraat	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	58%
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat	GOW Bibeko	51%
Slijpsteen	Straat Ontwikkeling <-> Cromhoffsbleekweg		GOW Bibeko	48%
Slijpsteen	Straat Ontwikkeling	Cromhoffsbleekweg	GOW Bibeko	14%
Slijpsteen	Cromhoffsbleekweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	19%
Burgemeester van Veenlaan	Zuiderstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	56%
Burgemeester van Veenlaan	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	25%
Burgemeester van Veenlaan	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	31%
Broekheurnerweg	Getfertsingel <-> Slijpsteen		GOW Bibeko	11%
Broekheurnerweg	Getfertsingel	Slijpsteen	GOW Bibeko	11%
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Getfertsingel	GOW Bibeko	11%
Getfertsingel	Broekheurnerweg <-> Straat Ontwikkeling		GOW Bibeko	36%
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	36%
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	36%
Broekheurnerweg	Slijpsteen <-> Haaksbergenstraat (west)		GOW Bibeko	9%
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Haaksbergenstraat (west)	GOW Bibeko	5%
Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat (west)	Slijpsteen	GOW Bibeko	13%
Haaksbergerstraat (west)	Broekheurnerweg <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	34%
Haaksbergerstraat (west)	Broekheurnerweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	28%
Haaksbergerstraat (west)	Zuiderval (noord)	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	40%
Haaksbergerstraat (noord)	Getfertweg <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	47%
Haaksbergerstraat (noord)	Getfertweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	56%
Haaksbergerstraat (noord)	Zuiderval (noord)	Getfertweg	GOW Bibeko	38%
Zuiderval (noord)	Haaksbergenstraat (noord) <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	35%
Zuiderval (noord)	Haaksbergenstraat (noord)	Getfertsingel	GOW Bibeko	38%
Zuiderval (noord)	Getfertsingel	Haaksbergenstraat (noord)	GOW Bibeko	32%
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	36%

VERKEER • MOBILITEIT • VERVOER • MOBYCON

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	36%
Getfertsingel	Zuiderval (noord)	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	36%
Slijpsteen	Broekheurnerweg <-> Kruispunt ontwikkeling		GOW Bibeko	8%
Slijpsteen	Broekheurnerweg	Kruispunt ontwikkeling	GOW Bibeko	8%
Slijpsteen	Kruispunt ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	n.v.t.
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	35%
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	32%
Cromhoffsbleekweg	Zuiderval (noord)	Slijpsteen	GOW Bibeko	38%
Straat Ontwikkeling	Getfertsingel <-> Kruispunt Ontwikkeling		GOW Bibeko	24%
Straat Ontwikkeling	Getfertsingel	Kruispunt Ontwikkeling	GOW Bibeko	22%
Straat Ontwikkeling	Kruispunt Ontwikkeling	Getfertsingel	GOW Bibeko	27%

Tabel 9: Verhoudingen intensiteit vs. maximaal acceptabele intensiteit 2021 na oplevering ontwikkeling.

Berekening wegvakken 2030

Om de verkeersintensiteit op de wegvakken in de toekomstige situatie te kunnen benaderen is ook een berekening gemaakt van de I/C-waarden in 2030. Hierbij is wederom gerekend met een autonome groei van 1% per jaar ten opzichte van basisjaar 2021. Tabel 10 laat de I/C-waarden zien als er geen ontwikkeling zou zijn en tabel 11 laat de I/C-waarden zien na realisatie van de ontwikkeling.

In beide berekeningen hebben we op de Pathmossingel richting de Getfertsingel een beginnend knooppunt waargenomen. Deze zal plaatsvinden ongeacht de ontwikkeling wordt gerealiseerd.

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Pathmossingel	Calicotstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	67%
Pathmossingel	Calicotstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	80%
Pathmossingel	Getfertsingel	Calicotstraat	GOW Bibeko	55%
Haaksbergerstraat (zuid)	Zuiderstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	51%
Haaksbergerstraat (zuid)	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	43%
Haaksbergerstraat (zuid)	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	60%
Getfertsingel	Haaksbergenstraat <-> Broekheurnerweg		GOW Bibeko	59%
Getfertsingel	Haaksbergenstraat	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	63%
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat	GOW Bibeko	56%
Slijpsteen	Straat Ontwikkeling <-> Cromhoffsbleekweg		GOW Bibeko	52%
Slijpsteen	Straat Ontwikkeling	Cromhoffsbleekweg	GOW Bibeko	15%
Slijpsteen	Cromhoffsbleekweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	21%
Burgemeester van Veenlaan	Zuiderstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	60%
Burgemeester van Veenlaan	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	27%
Burgemeester van Veenlaan	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	33%
Broekheurnerweg	Getfertsingel <-> Slijpsteen		GOW Bibeko	12%
Broekheurnerweg	Getfertsingel	Slijpsteen	GOW Bibeko	11%

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Getfertsingel	GOW Bibeko	12%
Getfertsingel	Broekheurnerweg <-> Straat Ontwikkeling		GOW Bibeko	39%
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	39%
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	39%
Broekheurnerweg	Slijpsteen <-> Haaksbergenstraat (west)		GOW Bibeko	10%
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Haaksbergenstraat (west)	GOW Bibeko	6%
Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat (west)	Slijpsteen	GOW Bibeko	14%
Haaksbergerstraat (west)	Broekheurnerweg <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	37%
Haaksbergerstraat (west)	Broekheurnerweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	30%
Haaksbergerstraat (west)	Zuiderval (noord)	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	43%
Haaksbergerstraat (noord)	Getfertweg <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	51%
Haaksbergerstraat (noord)	Getfertweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	61%
Haaksbergerstraat (noord)	Zuiderval (noord)	Getfertweg	GOW Bibeko	41%
Zuiderval (noord)	Haaksbergenstraat (noord) <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	38%
Zuiderval (noord)	Haaksbergenstraat (noord)	Getfertsingel	GOW Bibeko	42%
Zuiderval (noord)	Getfertsingel	Haaksbergenstraat (noord)	GOW Bibeko	35%
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	39%
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	39%
Getfertsingel	Zuiderval (noord)	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	39%
Slijpsteen	Broekheurnerweg <-> Kruispunt ontwikkeling		GOW Bibeko	7%
Slijpsteen	Broekheurnerweg	Kruispunt ontwikkeling	GOW Bibeko	7%
Slijpsteen	Kruispunt ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	n.v.t.
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	38%
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	35%
Cromhoffsbleekweg	Zuiderval (noord)	Slijpsteen	GOW Bibeko	42%
Straat Ontwikkeling	Getfertsingel <-> Kruispunt Ontwikkeling		GOW Bibeko	25%
Straat Ontwikkeling	Getfertsingel	Kruispunt Ontwikkeling	GOW Bibeko	22%
Straat Ontwikkeling	Kruispunt Ontwikkeling	Getfertsingel	GOW Bibeko	28%

Tabel 10: I/C-waarden 2030 zonder realisatie ontwikkeling

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Pathmossingel	Calicotstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	68%
Pathmossingel	Calicotstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	81%
Pathmossingel	Getfertsingel	Calicotstraat	GOW Bibeko	55%
Haaksbergerstraat (zuid)	Zuiderstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	52%
Haaksbergerstraat (zuid)	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	44%
Haaksbergerstraat (zuid)	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	60%
Getfertsingel	Haaksbergenstraat <-> Broekheurnerweg		GOW Bibeko	60%
Getfertsingel	Haaksbergenstraat	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	64%
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat	GOW Bibeko	56%

Wegvak	Van	Naar	Soort weg	Drukste avondspitsuur (pae)
Slijpsteen	Straat Ontwikkeling <-> Cromhoffsbleekweg		GOW Bibeko	53%
Slijpsteen	Straat Ontwikkeling	Cromhoffsbleekweg	GOW Bibeko	16%
Slijpsteen	Cromhoffsbleekweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	21%
Burgemeester van Veenlaan	Zuiderstraat <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	61%
Burgemeester van Veenlaan	Zuiderstraat	Getfertsingel	GOW Bibeko	28%
Burgemeester van Veenlaan	Getfertsingel	Zuiderstraat	GOW Bibeko	33%
Broekheurnerweg	Getfertsingel <-> Slijpsteen		GOW Bibeko	12%
Broekheurnerweg	Getfertsingel	Slijpsteen	GOW Bibeko	12%
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Getfertsingel	GOW Bibeko	12%
Getfertsingel	Broekheurnerweg <-> Straat Ontwikkeling		GOW Bibeko	39%
Getfertsingel	Broekheurnerweg	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	40%
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	39%
Broekheurnerweg	Slijpsteen <-> Haaksbergenstraat (west)		GOW Bibeko	10%
Broekheurnerweg	Slijpsteen	Haaksbergenstraat (west)	GOW Bibeko	6%
Broekheurnerweg	Haaksbergenstraat (west)	Slijpsteen	GOW Bibeko	14%
Haaksbergerstraat (west)	Broekheurnerweg <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	37%
Haaksbergerstraat (west)	Broekheurnerweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	30%
Haaksbergerstraat (west)	Zuiderval (noord)	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	43%
Haaksbergerstraat (noord)	Getfertweg <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	51%
Haaksbergerstraat (noord)	Getfertweg	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	61%
Haaksbergerstraat (noord)	Zuiderval (noord)	Getfertweg	GOW Bibeko	41%
Zuiderval (noord)	Haaksbergenstraat (noord) <-> Getfertsingel		GOW Bibeko	39%
Zuiderval (noord)	Haaksbergenstraat (noord)	Getfertsingel	GOW Bibeko	42%
Zuiderval (noord)	Getfertsingel	Haaksbergenstraat (noord)	GOW Bibeko	35%
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	39%
Getfertsingel	Straat Ontwikkeling	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	40%
Getfertsingel	Zuiderval (noord)	Straat Ontwikkeling	GOW Bibeko	39%
Slijpsteen	Broekheurnerweg <-> Kruispunt ontwikkeling		GOW Bibeko	8%
Slijpsteen	Broekheurnerweg	Kruispunt ontwikkeling	GOW Bibeko	8%
Slijpsteen	Kruispunt ontwikkeling	Broekheurnerweg	GOW Bibeko	n.v.t.
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen <-> Zuiderval (noord)		GOW Bibeko	39%
Cromhoffsbleekweg	Slijpsteen	Zuiderval (noord)	GOW Bibeko	35%
Cromhoffsbleekweg	Zuiderval (noord)	Slijpsteen	GOW Bibeko	42%
Straat Ontwikkeling	Getfertsingel <-> Kruispunt Ontwikkeling		GOW Bibeko	26%
Straat Ontwikkeling	Getfertsingel	Kruispunt Ontwikkeling	GOW Bibeko	23%
Straat Ontwikkeling	Kruispunt Ontwikkeling	Getfertsingel	GOW Bibeko	29%

Tabel 11: I/C-waarden 2030 na realisatie ontwikkeling

Toekomstige verkeersafwikkeling op kruispuntniveau
Met behulp van de Kruispuntwijzer hebben we de I/C-verhouding op de kruispunten in onderstaande tabel na oplevering van de ontwikkeling bepaald.

Nummer	Kruispunt	Soort kruispunt
1	Kruispunt Broekheurnerweg - Getfertsingel - Burgemeester van Veenlaan	Verkeersregelinstallatie
2a	Kruispunt Haaksbergerstraat - Getfertsingel - Pathmossingel	Verkeersregelinstallatie
2b	Kruispunt Zuiderval – Varviksingel – Getfertsingel	Verkeersregelinstallatie
3	Kruispunt Haaksbergerstraat - Zuiderval	Voorrangskruispunt
4	Kruispunt Getfertsingel - Straat ontwikkeling (noord)	Voorrangskruispunt

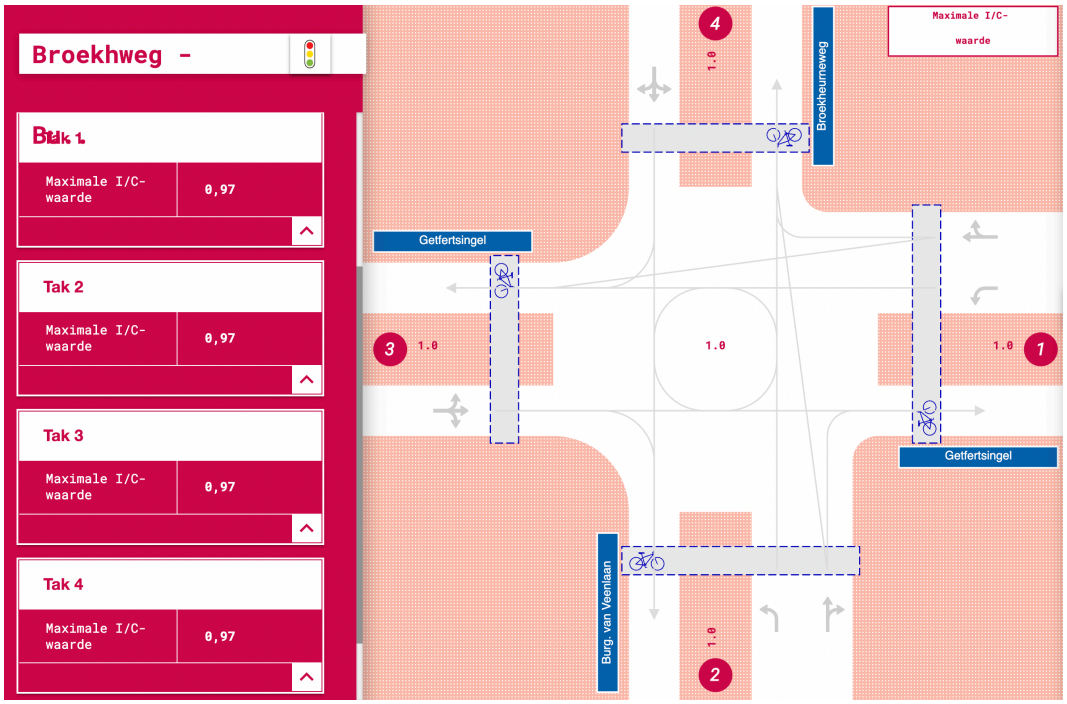
Tabel 12: Belangrijkste kruispunten rondom Ontwikkeling.

Voor het kruispunt Zuiderval – Varviksingel – Getfertsingel (2b) hebben we de waarden van het kruispunt Haaksbergerstraat – Getfertsingel – Pathmossingel (2a) gespiegeld. Kruispunt 2b is echter ruimer opgezet dan kruispunt 2a, daarom wordt deze niet apart behandeld. Als zich op het kruispunt Haaksbergerstraat – Getfertsingel – Pathmossingel (2a) geen knelpunten voordoen, zal dit op het kruispunt Zuiderval – Varviksingel – Getfertsingel (2b) ook niet het geval zijn.

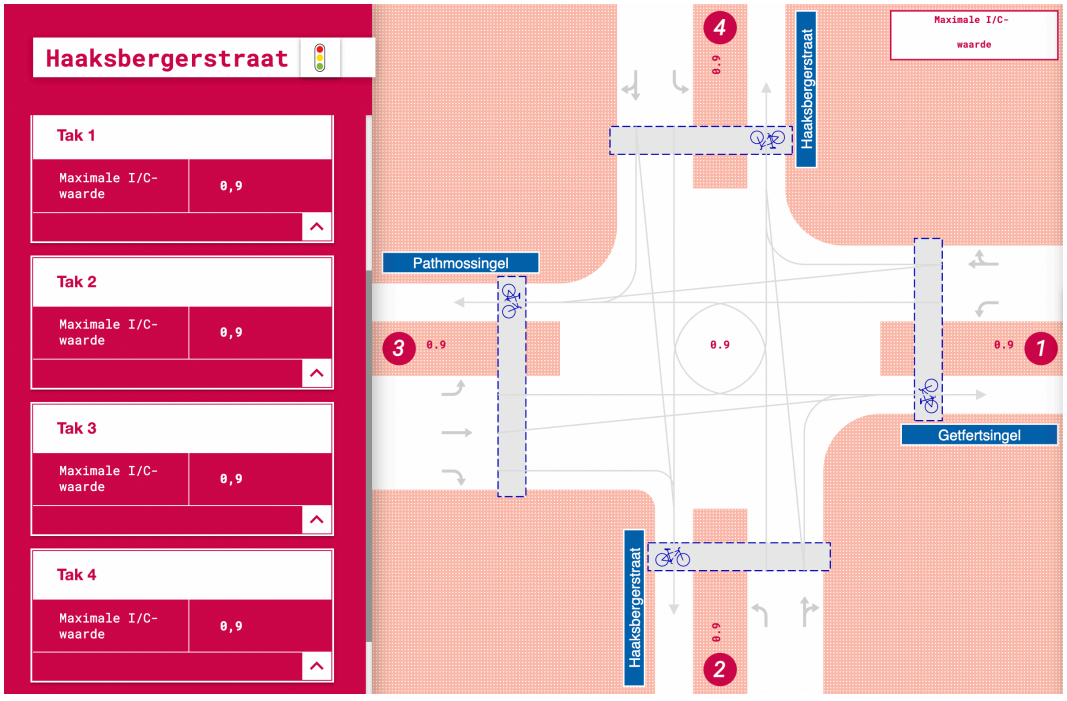
Voor de kruispunten 1, 2a en 3 hebben we de procentuele verdeling gebruikt zoals deze in de huidige situatie bestaat, berekend met de nieuwe waarden uit de berekening. Het kruispunt Getfertsingel – Straat Ontwikkeling hebben we ingevuld op basis van het worstcasescenario waarbij het op een theoretische manier berekende verkeer zich gelijkwaardig over beide richtingen van de Getfertsingel verdeeld.

Bij de kruispunten wordt gekeken naar de I/C-waarde, net zoals bij de wegvakken. De IC/-waarde is hier uitgedrukt in een waarde tussen de 0 en 1, waarbij de 1 gelijk staat aan de 100% uit de berekening van de wegvakken. Een waarde van hoger dan 1 duidt dus op een verkeersknelpunt.

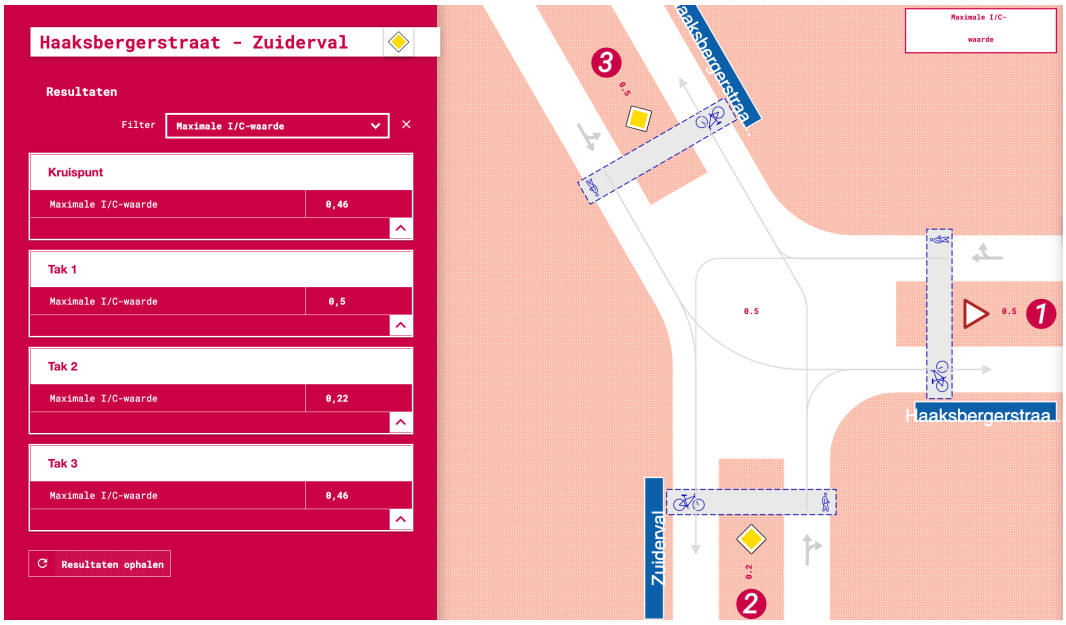
VERKEER • MOBILITEIT • VERVOER • MOBYCON



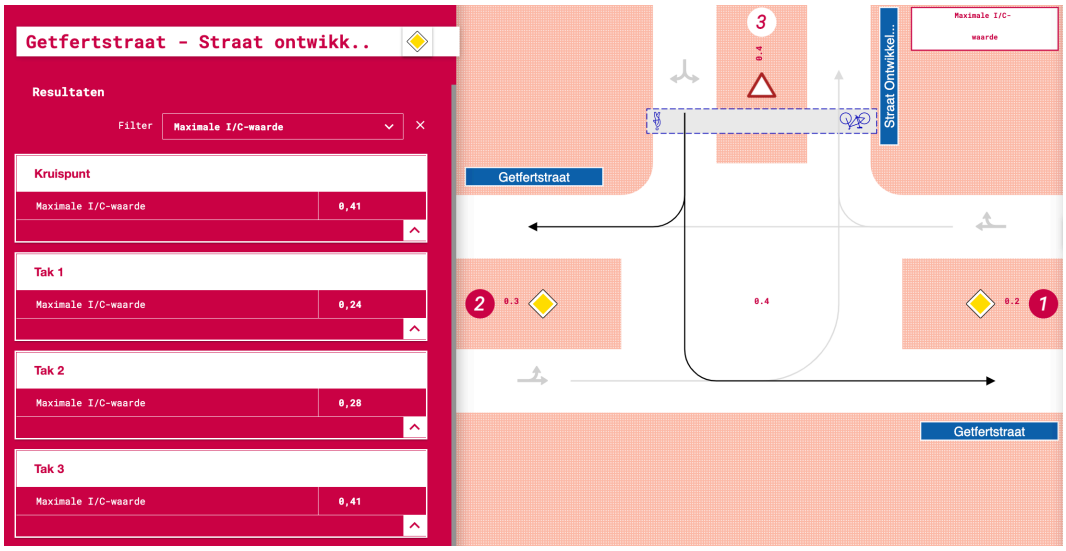
Figuur 4: Kruispunt 1: Broekheurnerweg - Getfertsingel - Burgemeester van Veenlaan na oplevering ontwikkeling (2021).



Figuur 5: Kruispunt 2a: Haaksbergerstraat - Getfertsingel - Pathmossingel na oplevering ontwikkeling (2021).



Figuur 6: Kruispunt 3: Haaksbergerstraat – Zuiderval (2021).

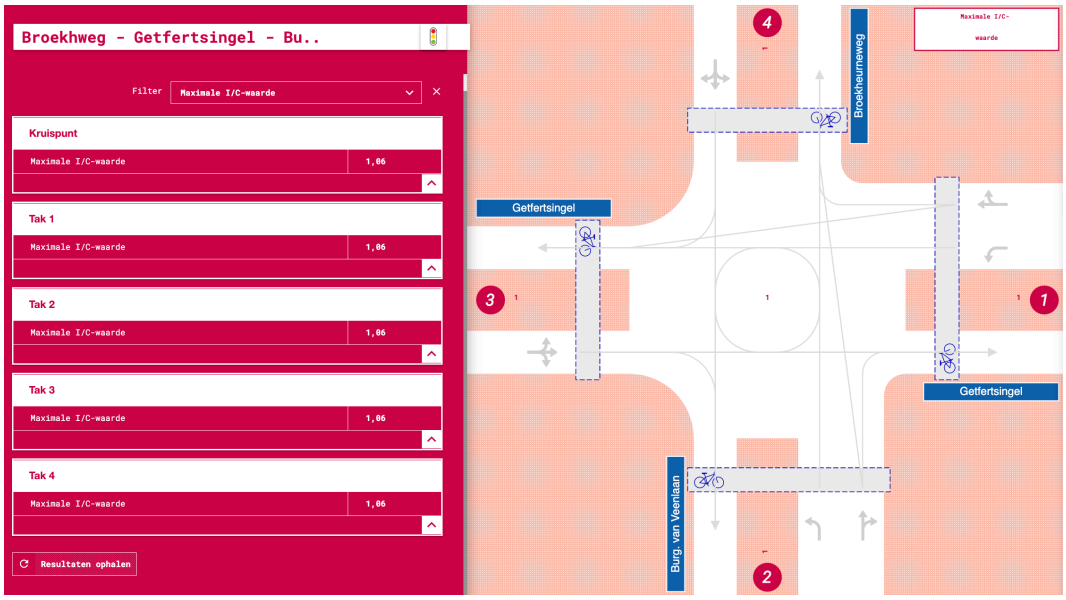


Figuur 7: Kruispunt 4: Getfertsingel - Straat ontwikkeling (noord) na oplevering ontwikkeling (2021).

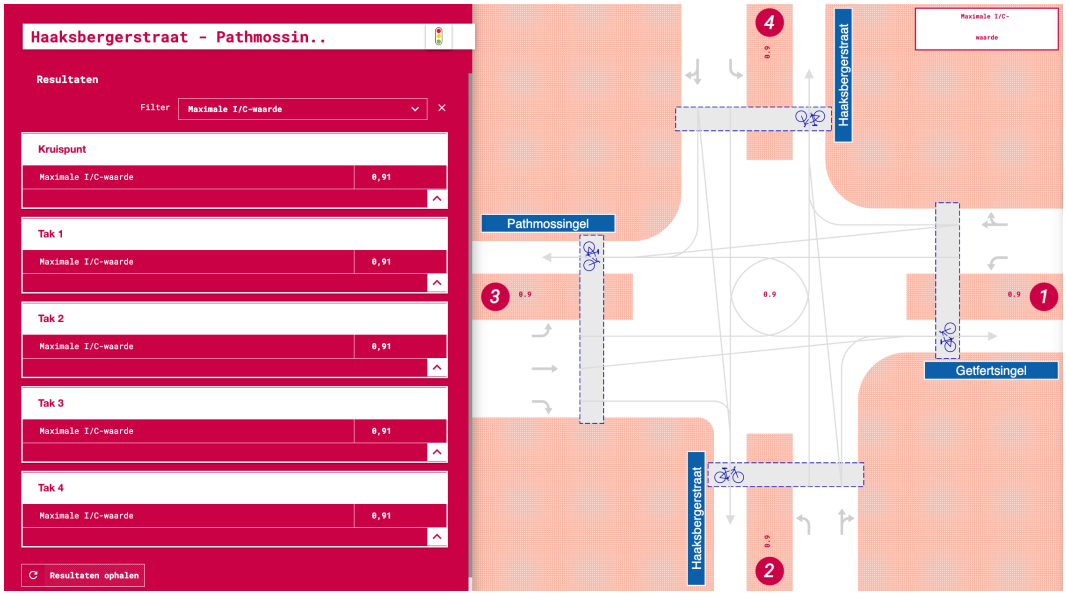
Op alle vier kruispunten (figuren 4 t/m 7) zijn geen I/C-waarden waargenomen die hoger zijn dan 1. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat de ontwikkeling ook bij kruispunt 2b niet zal leiden tot een verkeersknelpunt.

Toekomstige verkeersafwikkeling op kruispuntniveau 2030

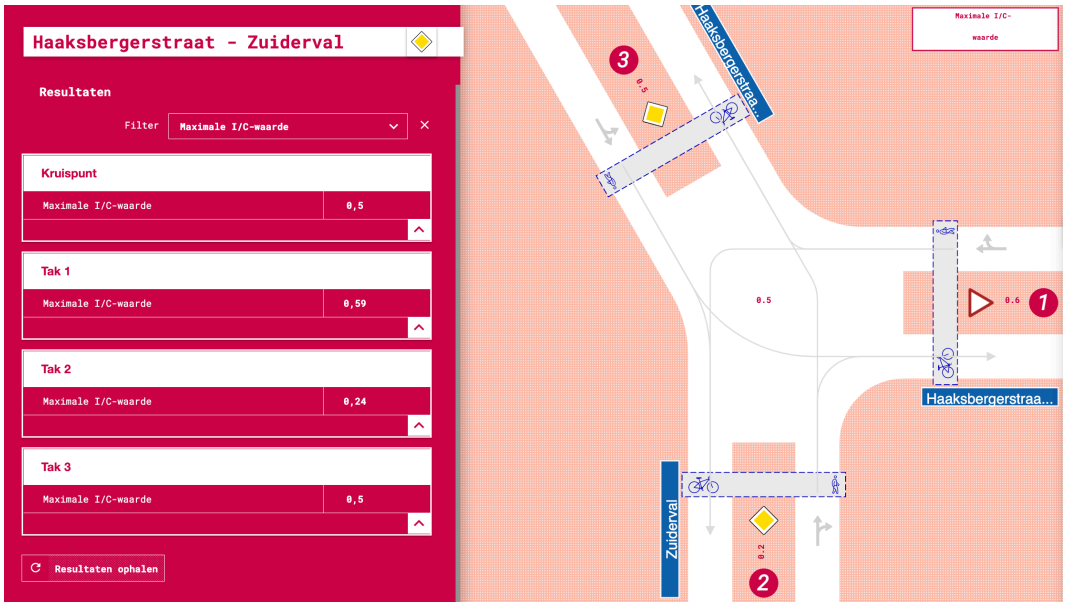
Op basis van de waarden na oplevering in 2030 en de verhoudingen van de kruispunten in de huidige situatie is ook een berekening gemaakt van de situatie in 2030, om te zien of de ontwikkeling op de lange termijn tot een verkeersknelpunt zal leiden. Hierbij is weer uitgegaan van een jaarlijkse autonome groei van 1% met als basisjaar 2021.



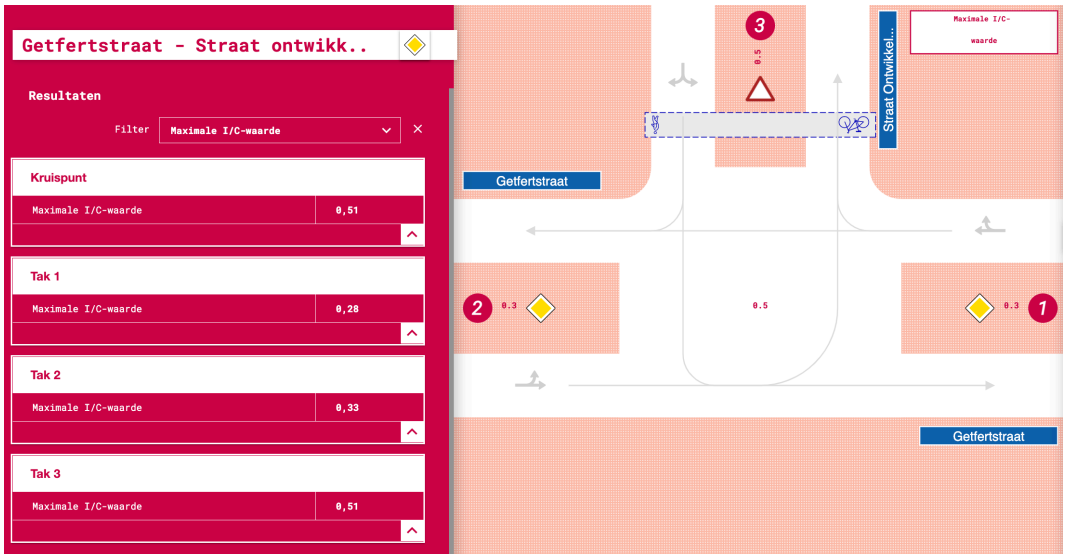
Figuur 8: Kruispunt 1: Broekheurnerweg - Getfertsingel - Burgemeester van Veenlaan na oplevering ontwikkeling (2030).



Figuur 9: Kruispunt 2a: Haaksbergerstraat - Getfertsingel - Pathmossingel na oplevering ontwikkeling (2030).



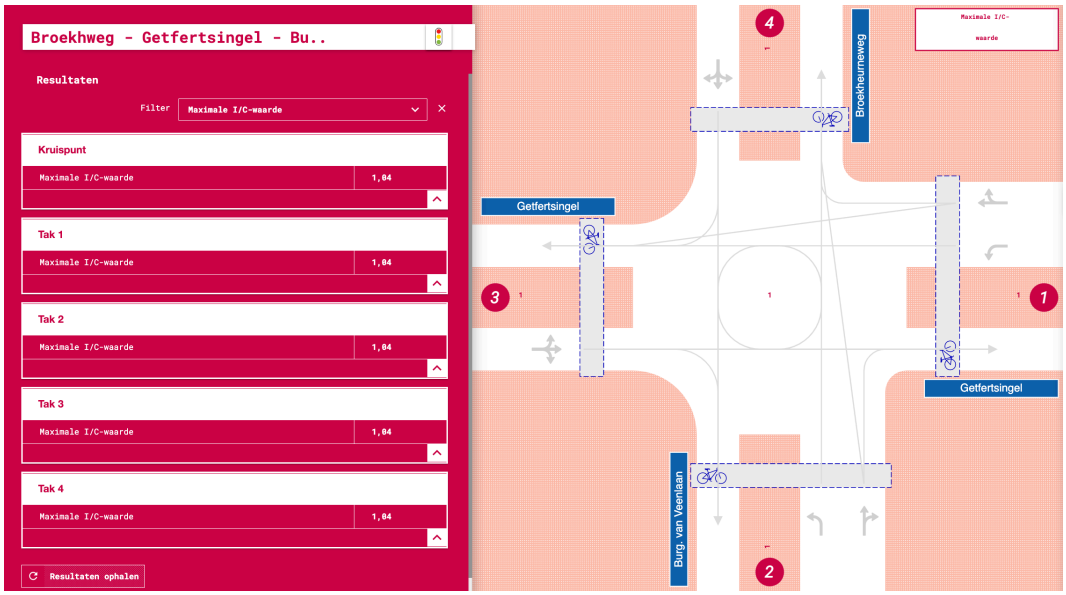
Figuur 10: Kruispunt 3: Haaksbergerstraat – Zuiderval (2030).



Figuur 11: Kruispunt 4: Getfertsingel - Straat ontwikkeling (noord) na oplevering ontwikkeling (2030).

Figuren 8 tot en met 11 laten de intensiteiten voor het jaar 2030 op kruispuntniveau zien volgens dezelfde verdeling als de berekening van 2021. Wat vooral opvalt is dat de IC/-waarden van kruispunt 1 boven de 1 uitkomen, op lange termijn zal hier dus een verkeersknelpunt kunnen ontstaan.

Om na te gaan of dit knelpunt gevolg is van de ontwikkeling of ook op zal treden zonder dat de ontwikkeling wordt gerealiseerd, hebben we het kruispunt met cijfers voor 2030 waarin de ontwikkeling niet is meegenomen, zie figuur 11. De I/C-waarden op figuur 11 zijn 1,04 ten opzichte van 1,06 in figuur 8. De ontwikkeling draagt dus maar in kleine mate bij aan het verkeersknelpunt en is redelijkerwijs niet toe te schrijven aan dit doorstromingsknelpunt.



Figuur 12: Kruispunt 1: Broekheurnerweg - Getfertsingel - Burgemeester van Veenlaan exclusief oplevering ontwikkeling (2030).

Conclusies

Als gevolg van de uitbreiding van de Lidl-supermarkt en de sanering van het voormalige bedrijfspand neemt de verkeersgeneratie in het drukste avondspitsuur (het moment met de hoogste verkeersgeneratie) toe met 45 pae.

Deze ontwikkeling leidt op korte termijn niet tot verkeersknelpunten, er zijn op de wegvakken geen I/C-waarden van hoger dan 100% waargenomen. Kijkend naar 2030 ontstaat een beginnend verkeersknelpunt op de Pathmossingel richting de ontwikkeling, dit knelpunt is ook te verwachten exclusief de ontwikkeling en is hier geen direct gevolg van. Dit is echter geen werkelijk knelpunt.

Ook op kruispuntniveau zijn op korte termijn geen verkeersknelpunten waargenomen. Kijkend naar 2030 ontstaat er een knelpunt op Kruispunt 1 (Broekheurnerweg – Getfertsingel – Burgemeester van Veenlaan). Dit knelpunt is ook te verwachten exclusief de ontwikkeling en is redelijkerwijs niet toe te schrijven aan de ontwikkeling.

Kortom, we concluderen dat het aspect verkeer de ontwikkeling van de Lidl aan de Slijpsteen in Enschede niet in de weg staat.

Bijlage 5

Parkeerdrukonderzoek

Memo

Aan	**:**	Robin Feijten, BRO
C.c.	**:**	-
Van	**:**	Johan Eggink & Jasper Doeven, Mobycon
Betreft	**:**	Parkeerdrukonderzoek en -berekening Lidl Slijpsteen Enschede
Datum	**:**	23 december 2021
Kenmerk	**:**	M07179A-M-E3

Aanleiding en doel
BRO werkt momenteel aan een planologische onderbouwing voor een beoogde uitbreiding van een Lidl-filiaal in Enschede. Het betreft de Lidl aan de Slijpsteen 11 te Enschede. In de ontwikkeling wordt het pand aan de Broekheurnerweg 55 bij het bestaande filiaal betrokken, maar laden en lossen blijft op de huidige plaats. Hiervoor hebben we in oktober een verkeersonderzoek uitgevoerd.

Bij de ontwikkeling zijn per saldo in totaal 17 extra parkeerplaatsen ingetekend ten opzichte van de huidige situatie. 6 parkeerplaatsen daarvan zijn voor bezoekers om te parkeren en 11 parkeerplaatsen zullen met name voor werknemers van de Lidl zijn.

U heeft ons gevraagd een parkeerdrukonderzoek en parkeerberekening uit te voeren waarbij wordt onderzocht of er, met het toevoegen van per saldo 17 parkeerplaatsen, voldoende capaciteit beschikbaar is om in de parkeervraag van de supermarkt te voorzien. We onderzoeken de volgende aspecten:

- Huidige parkeerdruk
- Toename in parkeervraag als gevolg van de uitbreiding

Uitgevoerde onderzoek
Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit de volgende onderdelen:

- deel 1: Inventariseren huidige parkeerdruk;
- deel 2: Berekenen parkeervraag;
- deel 3: Toetsen toekomstige parkeersituatie.

Inventarisatie huidige parkeerdruk

In het onderzoek zijn de vier grote parkeerterreinen in de directe omgeving van de Lidl onderzocht. Onderstaande kaart laat de vier parkeerterreinen zien en de kaart eronder geeft een uitsplitsing van de parkeerterreinen naar de onderzochte secties.



Figuur 1: Onderzochte parkeerplaatsen tijdens parkeerdrukmeting



Figuur 2: secties parkeerdrukmeting

Aan het begin van het onderzoek is de parkeercapaciteit geïnventariseerd. Vervolgens is op twee zaterdagmiddagen een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. De zaterdagmiddag is gebaseerd op de aanwezigheidspercentages uit de 'Nota Parkeernormen Enschede 2017'. De zaterdagmiddag is hier het maatgevend moment. Dit is dus het moment waarop de hoogste parkeerdruk te verwachten is. De meetmomenten zijn:

- Zaterdagmiddag 11 december 2021 | 14:00 - 18:00
- Zaterdagmiddag 18 december 2021 | 14:00 - 18:00

Parkeercapaciteit

Onderstaande tabel laat per sectie de parkeercapaciteit zien waarin onderscheid gemaakt is in de vier parkeerterreinen. De totale capaciteit op de vier terreinen is 234 parkeerplaatsen, waarvan 5 parkeerplaatsen gereserveerd voor invaliden.

Sectie	Vrij park.	Invaliden	Totaal
1	11	3	14
2	11	0	11
3	25	0	25
4	27	0	27
5	27	0	27
Totaal	101	3	104
6	12	0	12
7	7	0	7
8	5	0	5
17	3	0	3
Totaal	27	0	27
9	5	0	5
10	8	0	8
11	2	0	2
12	12	0	12
13	3	0	3
Totaal	30	0	30
14	37	1	38
15	34	0	34
16	0	1	1
Totaal	71	2	73
Eindtotaal	**229**	**5**	**234**

Tabel 1: Parkeercapaciteit, kleuren stellen de kleuren van de parkeerplaatsen in figuur 1 voor.

Parkeerdrukmeting

De parkeerdrukmeting is uitgevoerd op 11 en 18 december, de ruwe gegevens van de meting zijn in een apart databestand meegestuurd. Op 17 december werd een harde coronalockdown aangekondigd waarbij vanaf 19 december alle niet-essentiële winkels sloten. Dit leidde ertoe dat veel mensen last-minute inkopen gingen doen waardoor het aannemelijk is dat de parkeerdruk op het telmoment van 18 december onrealistisch hoog is.

Ook waren enkele parkeerplaatsen tijdens de telling niet beschikbaar. Tijdens beide metingen was sprake van kerstbomenverkoop die 16 parkeerplaatsen besloeg. Op 18 december namen twee etenskraampjes 12 extra parkeerplaatsen in beslag. Dit brengt de totale parkeercapaciteit naar 218 parkeerplaatsen op 11 december en 206 parkeerplaatsen op 18 december.

Onderstaande tabel laat de capaciteit per sectie zien, in de resultaten is terug te zien dat de parkeerdruk op 18 december aanzienlijk hoger was dan op 11 december. Op 11 december was de totale parkeerdruk op de vier parkeerterreinen 54% en op 18 december 82%.

Sectie	11-dec		18-dec	
1	11	79%	11	79%
2	3	27%	11	100%
3	12	48%	24	100%
4	16	84%	19	100%
5	10	53%	19	100%
6	3	25%	5	42%
7	0	0%	3	43%
8	0	0%	0	0%
9	2	40%	4	80%
10	5	63%	7	88%
11	2	100%	2	100%
12	4	33%	6	50%
13	2	67%	1	33%
14	26	68%	31	97%
15	20	59%	24	86%
16	2	200%	1	100%
17	0	0%	1	33%
Totaal	**118**	**54%**	**169**	**82%**

Tabel 2: Bezetting parkeerplaatsen Lidl

Berekening parkeervraag auto

In lijn met de ruimtelijke onderbouwing van de Lidl-vestiging aan de Slijpsteen 11 gaan we uit van een uitbreiding van 472 m^2 BVO. De totale oppervlakte aan BVO breidt uit van 1.438 m^2 naar 1.910 m^2 BVO. Met de uitbreiding van de Lidl verdwijnt 334 m^2 BVO aan bedrijfsruimte, het gebied voor de huidige functie voorziet in het plan in 11 parkeerplaatsen die met name bedoeld zijn voor werknemers van de Lidl.

Voor de berekening van de toename in parkeervraag gebruiken we de ‘Nota Parkeernormen Enschede 2017’. In lijn met het in oktober 2021 uitgevoerde verkeersonderzoek gebruiken we voor de supermarkt de categorie ‘full service supermarkt (laag/ middellaag prijssegment)’. Daarnaast hanteren we voor het normgebied (ligging in de gemeente) het gebied ‘schil centrum’ en hanteren we in lijn met de Nota Parkeernormen een stedelijkheidsgraad van ‘sterk stedelijk’.

In het uitgevoerde verkeersonderzoek hebben we de verkeersgeneratie van de huidige functie gesaldeerd. Omdat de huidige functie in de eigen parkeervraag voorziet, heeft deze geen invloed op de parkeerdruk bij de Lidl. Na uitbreiding van de Lidl zal het parkeerterrein van de huidige functie echter voorzien in parkeergelegenheid die met name bedoeld is voor werknemers van de Lidl. Het gaat om 11 plaatsen. De gemeente hanteert voor de functie ‘full service supermarkt (laag/ middellaag prijssegment)’ een parkeernorm van 4,6 per 100 m^2 BVO, waarvan een aandeel van 93% bezoekers. De overige 7% bestaat dus uit werknemers.

Uitgaand van de huidige situatie, waarin de supermarkt 1.438 m^2 BVO bedraagt en 39 m^2 BVO aan kantoor bevat, is de normatieve parkeervraag 67 plaatsen. Van de supermarkt bestaat 7% (5 parkeerplaatsen) van de theoretische parkeervraag uit parkeren voor werknemers. Van het kantoorgedeelte bestaat 95% van de parkeervraag uit werknemers. Naar boven afgerond is dit 1 parkeerplaats. Het kantoorgedeelte genereert naar boven afgerond een parkeervraag van 1 parkeerplaats voor bezoekers. In totaal is er in de huidige situatie een theoretische parkeervraag van 6 parkeerplaatsen voor werknemers. Deze kan in de nieuwe situatie worden opgelost in de nieuwe parkeerplaats voor werknemers en kan dus worden afgetrokken van de parkeervraag op de openbare parkeerterreinen.

Programma	Functie parkeernormen-nota	Aantal	Norm	Per	Parkeer-vraag	Aandeel bezoekers	Aandeel werknemers
Huidige situatie Lidl	Full service supermarkt (laag/ middellaag prijssegment	1.438	4,6	100 m^2 BVO	67	62 (93%)	5 (7%)
Kantoor	Kantoor	39	1,55	100 m^2 BVO	1 (0,6)	*1(5%)	*1 (95%)

*Tabel 3: Berekening parkeervraag n.a.v. uitbreiding Lidl. *Bij het berekenen van de parkeervraag wordt het aantal parkeerplaatsen altijd naar boven afgerond, daarom maakt de som van bezoekers en werknemers voor het kantoor samen 2.*

De kantoorruimte verandert niet, maar de supermarkt breidt uit met 472 m^2 BVO, dit leidt tot een toename in parkeervraag van 23 parkeerplaatsen, waarvan 21 (93%) in de openbare ruimte zullen worden opgelost en 2 (7%) op de 11 parkeerplaatsen die vooral voor werknemers van de Lidl zijn bedoeld. Netto is de toename in parkeervraag op de parkeerterreinen rondom de Lidl die voor bezoekers beschikbaar zijn dus 21 - 7 = 14 parkeerplaatsen. Het betekent dat de totale parkeervraag voor werknemers uitkomt op (6 + 1 + 2 =) 9 parkeerplaatsen. 11 parkeerplaatsen realiseren voor werknemers is dus voldoende.

Programma	Functie parkeernormen-nota	Aantal	Norm	Per	Parkeer-vraag	Aandeel bezoekers (93%)	Aandeel werknemers (7%)
Uitbreiding Lidl	Full service supermarkt (laag/ middellaag prijssegment	+ 472	4,6	100 m^2 BVO	22	*21	*2

*Tabel 4: Berekening parkeervraag n.a.v. uitbreiding Lidl. *Bij het berekenen van de parkeervraag wordt het aantal parkeerplaatsen altijd naar boven afgerond, daarom maakt de som van bezoekers en werknemers samen 23.*

Berekening parkeervraag fiets

De 'Nota Parkeernormen Enschede 2017' stelt dat de indiener van een bouwplan de verplichting heeft om te voldoen aan de berekende fietsparkeerbehoefte en deze ook op te lossen. Voor de supermarkt geldt een fietsparkeernorm van 12 per 100 m^2 BVO, op basis van het normgebied 'schil centrum' en een stedelijkheidsgraad van 'sterk stedelijk'. Er wordt geen rekening gehouden met bezoekersaandelen. Daarmee komt de toename in parkeervraag voor fietsen neer op 57 plaatsen.

Programma	Functie parkeernormen-nota	Aantal	Norm	Per	Parkeervraag
Uitbreiding Lidl	Grote supermarkt > 600 m2 BVO	+ 472	12	100 m^2 BVO	57

Tabel 5: Berekening toename in parkeervraag voor fietsen

Toetsing toekomstige parkeersituatie voor bezoekers

In de vorige stap is de toename in parkeervraag op de parkeerterreinen berekend. Deze toename in parkeervraag van netto 14 parkeerplaatsen tellen wij op bij de eerder in het memo berekende parkeerdruk. Hierbij geldt de kanttekening dat de parkeercapaciteit tijdens de meetmomenten lager was dan gebruikelijk, en dat op het meetmoment de parkeerdruk door omstandigheden bovengemiddeld hoog was. Daarnaast voegen we de 6 nieuwe parkeerplaatsen toe aan de capaciteit.

Situatie	11 december			18 december		
	Bezetting	Capaciteit	%	Bezetting	Capaciteit	%
Huidig	118	218	54%	169	206	82%
Nieuw	132	224	59%	183	212	86%

Tabel 6: Parkeerdruk voor en na een toevoeging van 14 parkeerplaatsen in de parkeervraag en 6 parkeerplaatsen in de parkeercapaciteit.

Conclusie

De uitbreiding van de Lidl leidt tot een toename in de parkeervraag van 21 parkeerplaatsen voor bezoekers en 2 voor werknemers. De huidige supermarkt inclusief kantoor leidt tot een parkeervraag van 67, waarvan 6 voor werknemers. Bij de beoogde ontwikkeling wordt een apart parkeerterrein aangelegd die voorziet in 11 parkeerplaatsen die met name zijn bedoeld voor werknemers van de Lidl. De parkeervraag voor werknemers is in totaal 9 parkeerplaatsen, dus voldoen de 11 parkeerplaatsen. Dit betekent dus dat er niet alleen 21 parkeerplaatsen aan parkeervraag op de parkeerterreinen voor bezoekers bij komen, maar ook dat er 7 parkeerplaatsen vanaf gaan door de parkeerplaats voor werknemers die nu op het bezoekersterrein parkeren maar in de toekomst de mogelijkheid hebben om op het separate terrein te parkeren. Netto is er op de parkeerterreinen dus een toename van 16 parkeerplaatsen.

De huidige parkeerdruk is gemeten op 11 december en 18 december en bedraagt respectievelijk 54% en 82%. Door de verscherping van de corona-beperkingen, die op 19 december van kracht ging, moesten niet-essentiële winkels sluiten. Daarom is de gemeten parkeerdruk op 18 december waarschijnlijk onrealistisch hoog. Ten opzichte van de telling van 11 december stijgt de parkeerdruk van 54 naar 59 procent en ten opzichte van de telling van 18 december van 82 naar 86%. Kortom, de toename in de parkeervraag kan worden opgevangen in beoogde toename in parkeercapaciteit bij de ontwikkeling van de Lidl.

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl

Bijlage 10 Overzicht zienswijzen en wijzigingen anoniem

Bestemmingsplan “Getfert-Perik-Hogeland Noord 2023”

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Niet geanonimiseerde versie: niet t.b.v. publicatie

Gemeente Enschede
Afdeling Bestemmen

NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan: Getfert-Perik-Hogeland Noord 2023
Dossiernummer: BP00019

Het bestemmingsplan “Getfert-Perik-Hogeland Noord 2023” voorziet in een actualisatie van de bestaande planologische regeling voor de wijken Getfert, Perik, Hogeland Noord (het deel ten noorden van de Hogelandsingel) en Veldkamp-Getfert-West (het deel ten oosten van de Haaksbergerstraat). Het huidige bestemmingsplan is vastgesteld in 2011. Het is wenselijk om het bestemmingsplan voor het gebied te actualiseren.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021. Gedurende de inzagetermijn zijn 6 zienswijze ingediend. De zienwijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord.

Samenvatting en beantwoording zienwijzen

Indiener 1

Samenvatting en beantwoording zienswijze:

Zienswijze	Beantwoording gemeente
Indiener heeft bezwaar tegen de verandering van de bestemming op Hogelandsingel 148, Enschede. De aanduiding is veranderd van kantoor in maatschappelijk. Indiener draagt de volgende gronden en redenen aan: - Indiener geeft aan dat in dit pand tot medio 2013 een makelaars- en assurantiekantoor gevestigd was. - Sinds het makelaarskantoor de werkzaamheden heeft beëindigd wordt het pand verhuurt aan Doppa. - Doppa is een groepspraktijk voor psychologie en orthopedagogiek. - De indiener wil de mogelijkheid behouden het pand te verhuren aan een bedrijf, dat het weer als kantoorruimte gebruikt. - Indien dit niet mogelijk is onder de functie aanduiding maatschappelijk dan is indiener beperkt tot het verhuren aan bedrijven genoemd onder “maatschappelijke basisfuncties.	Op het perceel rust in het geldende bestemmingsplan de bestemming Wonen met functieaanduiding kantoor. Hieronder is het mogelijk om werkzaamheden uit te oefenen tbv zakelijke dienstverlening. Indiener heeft aangegeven dat het pand in het verleden overeenkomstig het bestemmingsplan is gebruikt ter vestiging van een makelaarskantoor. Op het moment is het zo dat er een groepspraktijk voor psychologie en orthopedagogiek in het pand zit. Bij een groepspraktijk past de aanduiding maatschappelijk. Als gevolg is in het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse de aanduiding maatschappelijk opgenomen. Echter naar aanleiding van de bezwaren van indiener is besloten bij de bestemming Wonen te handhaven en deze aan te vullen met de aanduiding ‘praktijkruimte’. De aanduiding ‘praktijkruimte’ voegt een aantal mogelijkheden toe voor het gebruik van het gebouw. Het pand kan dienen voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard te vergelijken gebied. Hiermee is de bestaande functie als groepspraktijk toegestaan. De functie is ruimtelijk aanvaardbaar gezien deze beperkt is in oppervlakte tot 200 m². Daarnaast is het gebruik als praktijkruimte passend binnen de categorie A (Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven) van de lijst van functiemenging van de VNG (bedrijf en milieuzonering 2009). Categorie A betekent dat de functie toelaatbaar is bij panden aanpandig aan woningen. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, zodat in plaats van de aanduiding maatschappelijk in het

	ontwerpbestemmingsplan deze ter plaatse de aanduiding ‘praktijkruimte’ wordt opgenomen.

Conclusie:
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door de bestemming voor het perceel Hogelandsingel 148 te Enschede te wijzigen met het laten vervallen van de aanduiding maatschappelijk en wijzigen in ‘praktijkruimte’.

Indiener 2
Samenvatting en beantwoording zienswijze:

Zienswijze	**Beantwoording Gemeente**
Indiener kan zich niet vinden in de omschrijving ‘karakteristiek’ op de woning aan de Broekheurnerweg 56. De volgende redenen en gronden worden aangedragen:	We zien geen aanleiding om af te zien van de aanduiding.
De woning is van buiten niet authentiek. Volgens de redenering van de gemeente heeft karakteristiek te maken met de buitenkant. Bij de woning in kwestie is echter aan de linkerzijde een kunststofwand geplaatst waardoor de omschrijving karakteristiek vervalt.	Het klopt dat de woning niet geheel origineel is, maar dit is ook geen vereisten voor aanwijzing als “karakteristiek’. Het gebouw is herkenbaar en gaaf genoeg voor de aanduiding karakteristiek. Wat het pand in de ogen van de gemeente karakteristiek maakt, is dat de woning een typisch en voor Enschede zeldzaam voorbeeld van een arbeidswoning met ‘grandeur’ is. De woning heeft namelijk: - Eén bouwlaag met een gevel met neorenaissance elementen en een aangesmeerde onderplint, - Een terugliggende entree, - En een omlopend schilddak. Deze kenmerken maken de woning in de opinie van de gemeente karakteristiek is voor de geschiedenis van Enschede.
Het is moeilijker de woning te verkopen met het label karakteristiek. De woning is van binnen namelijk verouderd en mogelijke kopers zouden veel aan de woning moeten doen om deze in moderne staat te krijgen. Het label karakteristiek zou deze kopers af kunnen schrikken.	Het is van belang om te beseffen dat de aanduiding ‘karakteristiek’ een andere bescherming is dan bijvoorbeeld een monument. Bij (volledig) vergunningsvrije ingrepen (zoals het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde, een kozijn aan de achterzijde of het plaatsen van zonnepanelen op het dak) hoeft niet getoetst te worden aan het bestemmingsplan en komt de aanduiding niet in beeld. Ook kan de gemeente niet dwingen om originele details te herstellen. De zijwand zou dus niet weg hoeven. De eigenaar krijgt pas te maken met de werking van de aanduiding ‘karakteristiek’ bij een plan voor (gedeeltelijke) sloop of als een verbouwing aan de buitenzijde van een pand, welke zichtbaar

	dient te zijn vanaf de openbare weg, waarbij aan het bestemmingsplan getoetst moet worden. Dan wordt eerst door de gemeente beoordeeld of er überhaupt sprake is van een wijziging van de 'karakteristieke hoofdvorm en/of karakteristieke elementen' van de bebouwing. Zo nee, dan wordt de vergunning niet weerhouden op het onderdeel cultuurhistorie. Zo ja, dan wordt o.b.v. de beleidsregel 'koesteren cultuurhistorie' beoordeeld of de vergunning verleend kan worden. Tot slot: de aanduiding karakteristiek zegt niets over het gebruik van de woning. Met andere woorden aanpassingen aan de binnenkant van de woning worden niet door de aanduiding weerhouden.
Er wordt enkel naar de buitenkant van de woning gekeken en niet naar de staat en binnenkant van de woning, indiener is van mening dat er naar het totaalplaatje gekeken moet worden voor er een oordeel is gegeven. Nu wordt niet gekeken naar de gevolgen voor de huidige en toekomstige bewoners.	Het is correct dat de aanduiding karakteristiek alleen van toepassing is op de buitenkant van de woning. Daarbij geldt dat de locatie van de bouwkundige wijziging zichtbaar dient te zijn vanuit de openbare ruimte (zichtbaarheidscriteria).
Indieners zijn gezien de leeftijd ook bang dat de woning gedurende de looptijd van dit proces niet verkocht kan worden iets wat grote gevolgen kan hebben voor de indieners. (verkoop woning)	Cultureel erfgoed heeft veelal ook een financiële waarde. Deze waarde komt op de markt tot stand in het spel van vraag en aanbod. We spreken dan ook van marktwaarde. Uit meerdere onderzoeken is naar voren gekomen dat de financiële waarde van het onroerend goed toeneemt als gevolg van cultuurhistorische waardebepaling. In het onderzoek Koster & Rouwendal (2015) wordt aangetoond dat investeringen in historische gebouwen zichzelf terugverdienen. In het onderzoek van Koster, Van Ommeren & Rietveld (2016) blijkt dat cultureel erfgoed leidt tot hogere WOZ-waarde in directe omgeving en vooral gewaardeerd wordt door rijkeren en hoogopgeleide huishoudens. Beide onderzoeken tonen aan dat het aanwijzen van cultuurhistorisch erfgoed leidt tot waardevermeerdering in plaats van door reclamant verwachtte waardevermindering of zelfs afzien van aankoop. Indien reclamant echter van mening is dat door de aanduiding schade leidt aan zijn onroerend goed, dan is het mogelijk om een verzoek tot

	planschade (schade ex art. 6.1 Wro) in te dienen binnen vijf jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
In het huidige bestemmingsplan (Getfert-Perik-Hogeland Noord) staat dat de van oorsprong historische linten als bijv. de Broekheurnerweg zodanig verbouwd zijn dat ze niet langer als historisch lint te herkennen zijn en daarmee hun karakteristieke kenmerken zijn kwijtgeraakt. Hoe kan het dan dat een individuele woning die aan de buitenkant is aangepast doormiddel van een kunststofwand wel als karakteristiek worden aangemerkt. Indiener is van mening dat een karakteristieke vormgeving geen stand houd.	In de Middeleeuwen was Enschede een kleine kern, door een spinnenweb van lange zandpaden verbonden met de buurtschappen in de omgeving. Door de eeuwen heen werden langs deze zandpaden huizen en bedrijfjes gebouwd. Zo groeiden ze uit tot lange linten aaneengesloten bebouwing. Inmiddels zijn de linten ingesloten in de stad maar als zodanig nog steeds goed herkenbaar. De bebouwing aan deze linten zijn uniek en verschillend maar vertonen toch overeenkomsten. Een historisch lint is op een andere manier een historisch kenmerk van de stad, maar een gebouw aan zo'n lint is in en op zichzelf een historisch kenmerk van de stad en daarom karakteristiek. Met andere woorden een gebouw kan karakteristiek zijn terwijl het historisch lint waarvan het vroeger onderdeel uitmaakt niet meer bestaat. De woning is immers nog steeds een historisch onderdeel van de stad.

Conclusie:
De zienswijze geeft op zichzelf geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingplan.

Indiener 3
Samenvatting en beantwoording zienswijze:

Zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener heeft bezwaar tegen de bestemming 'Wonen'. "ik heb de woning met bestemming gemengde voorziening 2 in 2013 gekocht met het doel om in de toekomt een woning met bedrijf op te zetten. In het verleden hebben er al verschillende bedrijven bij de woning gehoord (pon school, glas in lood atelier, heidemij) en de bijgebouwen zijn daarvoor nog uitermate geschikt en in de originele staat (bijvoorbeeld dubbele verwarming, grote garagedeur, en kleine voordeur toegang). Tevens heeft de woning parkeerplaatsen voor bezoekers op het terrein. De waarde van deze bestemming was ook een factor voor de hogere koopprijs indertijd. Ik ben zojuist met vervroegd pensioen gegaan en wil graag samen met mijn	Het geldende bestemmingsplan Getfert-Perik-Hogeland heeft het perceel Kuipersdijk 103 de bestemming "Gemengde voorzieningen 2". In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat de gronden in deze bestemming bestemd zijn voor wonen, het verrichten van bedrijfsmatige activiteiten met categorie 1 tot een max van 30 m², kantoren tot een max van 200 m² en dienstverlening. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Getfert-Perik-Hogeland Noord 2023 heeft het perceel de bestemming Wonen met aanduiding karakteristiek. De bestemming Wonen laat het toe dat er beroep of bedrijf aan huis bij elke woning mag plaatsvinden. Het maximum vloeroppervlak voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis bedraagt 30% van de

echtgenote een bedrijf bij mijn woning beginnen. De aard van dit bedrijf is nog niet uitgekristalliseerd. Gedachten gaan uit naar bestemmingen als gezondheidszorg, kantoor/dienstverlening en detailhandel voor een klein kunstatelier met bijbehorende winkel. Derhalve wil ik graag dat de bestemming (artikel 11, gemengd 2) op het pand beschikbaar blijft.	vloeroppervlakte tot een maximum van 100 m². Aangenomen dat het vloeroppervlak van het perceel Kuipersdijk 103 ca. 180 m² bedraagt, dan betekent dat een oppervlakte van iets meer dan ca. 50 m² gebruikt kan worden als bedrijf en beroep aan huis. In vergelijk met het geldende bestemmingsplan betekent dat de kantoorruimte van 200 m² naar ca. 50 m² gaat, de dienstverlening wordt gelimiteerd in oppervlakte van ca. 50 m², de bedrijfsmatige activiteiten worden daarentegen juist verruimd van 30 m² tot ca. 50 m². Een belangrijk verschil is dat bij beroep en bedrijf aan huis er wel sprake dient te zijn dat de functie ondergeschikt plaatsvindt aan de woonfunctie. We zijn van mening dat de door indiener gewenste functies hier grotendeels in passen. Echter indiener heeft verzocht om de bestemming Gemengd te handhaven. Gezien de bestemming Gemengd geen afbreuk doet aan de naburige bewoning, kunnen we tegemoet komen aan de zienswijze. Van belang hierbij is dat het gaat om een gevestigd recht. Om de bestemming overeenkomstig het geldende bestemmingsplan op te nemen dient hierop de aanduiding kantoor opgenomen te worden. Opgemerkt dient te worden dat indiener een ruime wens tot gebruik van het perceel heeft. Er wordt oa. aangegeven dat de gronden beschikbaar blijven voor detailhandel. Echter in het geldende bestemmingsplan is het ter plaatse niet toegestaan om detailhandel uit te oefenen.

Conclusie:
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door de bestemming voor het perceel Kuipersdijk 103 te Enschede te wijzigen naar Gemengd – 2 met een aanduiding ‘kantoor’.

Indiener 4

Samenvatting en beantwoording zienswijze:

Zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener is het niet eens met een aantal artikelen in het bestemmingsplan en geeft hiervoor toevoegingen en/ of wijzigingen. Te noemen:	Gezien de staatrechtelijke positie van indiener en haar argumentatie die haar standpunt onderbouwd, nemen wij deze aanpassingen over in het concept bestemmingsplan. De

Artikel 24.1: een toevoeging van ‘voorzieningen’, omdat bij een hoogspanningsverbinding ook voorzieningen horen zoals KB meetpaaltjes of crossbondingputten. Artikel 24.5 onder a: aanbrengen en of verwijderen van diepwortelende planten en/of bomen; Wortels kunnen rondom de kabel zijn gegroeid en bij verwijdering daarvan kunnen ze schade veroorzaken aan de kabels. Artikel 24.5: een toevoeging te maken van: “e. het onder a bedoelde verbod geld niet voor werkzaamheden die vallen onder de Wet informatie-uitwisseling Boven- en ondergrondse wetten. 24.5 onder d: het woord ‘schriftelijk’ toevoegen, zoals ook opgenomen onder 24.3 onder c. Indiener draagt hiervoor de volgende gronden aan: binnen de grenzen van het nu ter inzage liggende bestemmingsplan bevind zich de 110.000 volt hoogspanningsverbinding Enschede vechtstraat – Enschede wesselerbrink die in eigendom en beheer is van indiener (indiener). De aanwezigheid van deze hoogspanningsverbinding kan beperkingen opleveren voor het gebruik van de gronden. Hierbij zijn onder meer aspecten aan de orde waaronder de veiligheid van personen en goederen, de aan te houden veiligheidsafstanden, de bereikbaarheid van de hoogspanningsverbinding, de leveringszekerheid en de benodigde ruimte voor het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden. Bij de elektriciteitswet 1998 (de E-wet) is indiener aangewezen als beheerder van het landelijke hoogspanningsnet, welke aangeduid is als vitale infrastructuur. Zij is daarmee verantwoordelijk voor een ongestoorde werking van dit net. Een zeer belangrijke kerntaak van indiener is dan ook het optimaal beheren, onderhouden en veiligstellen van nieuw te realiseren en gerealiseerde assets ten behoeve van een ongestoorde ligging daarvan gedurende de gehele levensfase. Uitgangspunt daarbij is dat deze vitale infrastructuur een gepaste bescherming verkrijgt en behoudt in ruimtelijke plannen en besluiten die worden op- en vastgesteld zowel	gemeente heeft geen reden tot het niet overnemen van de suggesties van indiener De aanpassingen zijn: Artikel 24.1: een toevoeging van ‘voorzieningen’, omdat bij een hoogspanningsverbinding ook voorzieningen horen zoals KB meetpaaltjes of crossbondingputten. Artikel 24.5 onder a: aanbrengen en of verwijderen van diepwortelende planten en/of bomen; Wortels kunnen rondom de kabel zijn gegroeid en bij verwijdering daarvan kunnen ze schade veroorzaken aan de kabels. Artikel 24.5: een toevoeging te maken van: “e. het onder a bedoelde verbod geld niet voor werkzaamheden die vallen onder de Wet informatie-uitwisseling Boven- en ondergrondse wetten. 24.5 onder d: het woord ‘schriftelijk’ toevoegen, zoals ook opgenomen onder 24.3 onder c.

de onder- als bovengrond. Dit alles met als doel deze infrastructuur niet de verstoren en deze op een effectieve en efficiënte manier in stand te kunnen houden en beheren. Om de gevaren zoveel mogelijk te beperken voor onze medemens en om er mede op toe te kunnen zien dat er geen aantasting plaats kan vinden van het doelmatig en veilig functioneren van ondergrondse- en bovengrondse hoogspanningsverbindingen, streven wij ernaar om een juiste planologische borging te krijgen.	

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingplan. Deze aanpassing vindt plaats in de vorm van het wijzigen van de artikelen 24.1, 24.5, 24.5 onder a, 24.5 onder d.

Indiener 5
Samenvatting en beantwoording zienswijze:

Zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener wil dat de uitbreiding van de supermarkt aan de Slijpsteen wordt meegenomen. Indiener geeft aan dat de plannen voor deze uitbreiding dusdanig concreet zijn dat dit mogelijk is. Recentelijk is indiener in de positie gekomen om het kadastrale perceel gemeente Enschede, sectie F, nummer 2008 met een oppervlakte van 777 m², dat grenst aan de supermarkt bij de huidige winkel te betrekken. In het geldende bestemmingsplan is dit perceel evenals het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede, sectie F met nummer 2184 waarop de supermarkt is gerealiseerd, bestemd als 'Bedrijven'. Op dit laatste perceel rust een medebestemming (detailhandel), op grond waarvan ter plaatse een supermarkt is toegestaan. De huidige supermarkt is van beperkte omvang en voldoet niet meer aan de eisen die (door de consumenten) aan een moderne supermarkt wordt gesteld. Om deze reden willen wij graag onze supermarkt uitbreiden.	De uitbreiding naar het pand Broekheurnerweg 55 te Enschede is een uitbreiding waar de gemeente medewerking aan wil verlenen. Voorwaarden hiervoor zijn dat aangetoond wordt dat de ontwikkeling wordt voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit goede ruimtelijke ordening. Initiatiefnemer heeft hier gehoor aan gegeven door een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren welke als bijlage van de toelichting is opgenomen. Verder werkt de gemeente Enschede samen met inwoners, ondernemers en partners aan een stad waar iedereen graag wil zijn en (ver)blijven. Water is belangrijk in ons leven en in onze omgeving. Daarom heeft de gemeente bepaalde verantwoordelijkheden en taken op het gebied van water. In het Water- en Klimaatadaptatieplan geven we met duidelijke regels en richtlijnen aan wat wij verstaan onder een klimaatbestendige inrichting van nieuwbouw. Om hier invulling aan te geven heeft initiatiefnemer ingezet op een vergroening van de omgeving rondom de supermarkt. De nieuwe erfinrichting beoogt dat bestaande verharding voor enkele parkeerplaatsen zal plaatsmaken voor open verharding, meerdere parkeerplaatsen zullen worden vervangen voor vergroening met ruimte voor bomen, het plaatsen van een insectenhotel en ter plaatse van het laad- en losdock zal deze afgeschermd worden met

	vechtgaas en klimop. De voorgenomen nieuwe inrichting is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Tevens zal initiatiefnemer aansprakelijk zijn voor eventuele toekenning van planschade. Dit is vastgelegd in een planschadeovereenkomst.

Conclusie:
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door de uitbreiding op het perceel Broekheurnerweg 55 te Enschede beschikbaar te maken voor detailhandel met een andere aanduiding tot supermarkt. Tevens zal de voorwaardelijke verplichting tot vergroening conform een inrichtingstekening worden opgenomen. De geldende bedrijfsbestemming zal hiermee vervallen.

Indiener 6
Samenvatting en beantwoording zienswijze:

Zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener kan zich niet vinden in de omschrijving 'karakteristiek' op de woning aan de Kuipersdijk 72 te Enschede. De volgende redenen en gronden worden aangedragen: 1. De bestemming karakteristiek kan alleen maar ten nadele komen met een eventuele ontwikkeling in de toekomst. 2. Het pand is in de loop der jaren al meerdere keren verbouwd tot deel winkel / magazijn en studio's. Dit heeft geen enkele karakteristieke waarde, zeker al omdat het geen karakteristieke kenmerken meer vertoond. En mij alleen maar tot hogere kosten gaat brengen. 3. De wijze van bekendmaking is per brief gericht aan de eigenaren van het pand. Gezien eigenaar het pand verhuurd heeft, kwam hij bij toeval achter de brief.	Het is goed om te beseffen dat een bestemming karakteristiek een andere bescherming biedt dan bijvoorbeeld een monument. Voor (geheel) vergunningsvrije ingrepen komt de bestemming karakteristiek helemaal niet in beeld. Ook bij aanpassingen aan de binnenkant van het gebouw komt de aanmerking karakteristiek er niet aan te pas. De eigenaar krijgt pas te maken met de werking van de aanduiding 'karakteristiek' bij een plan voor (gedeeltelijke) sloop of als een verbouwing aan de buitenzijde van een pand aan het bestemmingsplan getoetst moet worden. Dan wordt eerst door de gemeente beoordeeld of er überhaupt sprake is van een wijziging van de 'karakteristieke hoofdvorm en/of karakteristieke elementen' van de bebouwing. Zo nee, dan is er geen vergunning nodig wat het onderdeel cultuurhistorie betreft. Zo ja, dan wordt o.b.v. de beleidsregel 'koesteren cultuurhistorie' of de vergunning verleend kan worden. De woning hoeft niet in klassieke staat te verkeren om in aanmerking te komen voor een kenmerk karakteristiek. Het pand is om de volgende redenen aangemerkt al karakteristiek: - Vanwege de typische vormgeving van een klein textielcomplex met blokvormige kantoorgedeelte aan de voorzijde (kuipersdijk) in combinatie

	met een achterliggende bedrijfshal met sheddaken. Restant van textielhistorie. Sheddaken worden steeds zeldzamer. Deze karakteristieke kenmerken vertoont het pand nog steeds. Dan aangaande de hogere kosten. Voor de werkzaamheden waarbij de aanduiding karakteristiek in beeld komt is altijd vaak een vergunning nodig en voor werkzaamheden aan de binnenkant van het pand is geen vergunning vereist op grond van de aanduiding karakteristiek. Dat de brief bij bewoners is terecht gekomen in plaats van verhuurder was niet het doel. We zullen hier als gemeente lering uit moeten trekken. Desondanks zijn wij van mening dat er geen belangen zijn geschaad. De brief was een extra instrument om te wijzen op het bestemmingsplan met daarin opgenomen de aanmerking van het cultuurhistorisch waardevolle pand.

Conclusie:
De zienswijze geeft op zichzelf geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingplan.

Overzicht wijzigingen bestemmingsplan Getfert-Perik- Hogeland Noord.

Bijlage 1: Overzicht van wijzigingen bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland-Noord 2023"

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, zoals dat van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 ter inzage heeft gelegen.

Algemeen: Naamgeving van het plan wordt aangepast. Het jaartal van de vaststelling wordt vermeld.

Bestemmingsplan “Getfert-Perik- Hogeland -Noord **2023**”.

Toelichting

- Actualisatie van geldende regelgeving (bijv. Nationale Omgevingsvisie toevoegen en Stedelijke Koers verwijderen) en tekstuele aanpassingen;
- Ook is een hoofdstuk toegevoegd, genaamd ‘Nieuwe initiatieven’ waaronder de vestiging van een audiologisch centrum en de supermarkt uitbreiding beschreven staan.
- Overzicht wijzigingen bestemmingsplan opnemen in de bijlage.

Verbeelding

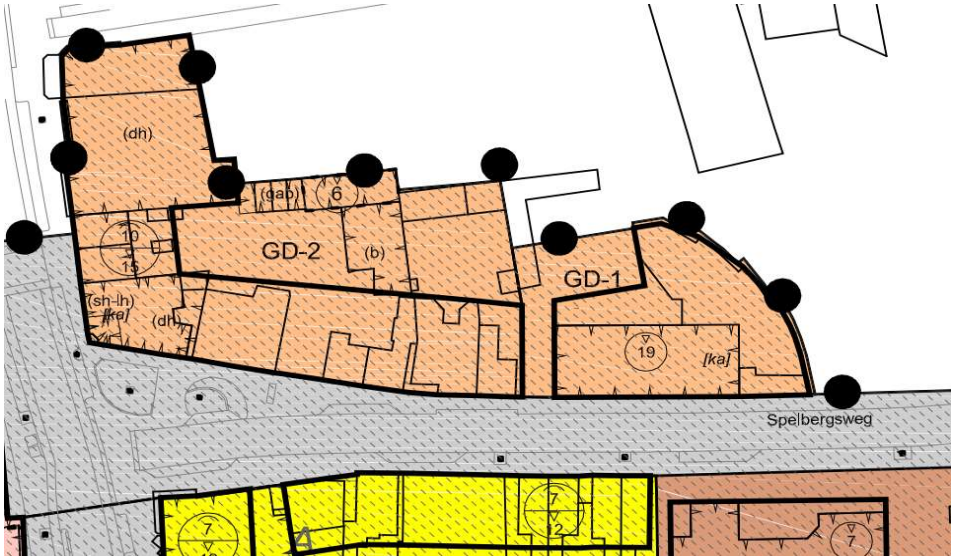
Verbeelding is aangepast en wel op de volgende punten:

- voorwaardelijke verplichting aanduiding op hek nabij woningen van Cromhoffsbleekweg 138
- opnemen onherroepelijke omgevingsvergunning van de Broekheurnerweg 26-28;
- Broekheurnerweg 55 bestemming Slijpsteen met aanduiding supermarkt;
- Voorwaardelijke verplichting aanduiding opnemen voor de percelen kadastraal bekend: gemeente Enschede, sectie F, nummers 2008; 2009; 2184, 2340; t.b.v. vergroening erfinrichting supermarkt;
- Broekheurnerweg 61 bedrijfswoning omzetten naar de aanduiding “wonen”;
- het perceel Hogelandsingel 148 te Enschede de aanduiding ‘maatschappelijk’ wijzigen in ‘praktijkruimte’;
- het perceel Kuipersdijk 103 te Enschede wijzigen naar Gemengd – 2 met een aanduiding ‘kantoor’;
- Het perceel Hogelandsingel 172-188 de aanduiding “garage” wijzigen naar “bedrijven”.
- Brinkstraat 60 -66 ten behoeve van een bestaande zaak voor haarwerken de aanduiding “dienstverlening” aangebracht;
- Geringe vergroting van het bouwblok van een fietsenhandel aan de Broekheurnerweg. Onderstaande tekening geeft de bestaande bouwblok aan in een blauwe kleur;
- 

Onderstaande tekening geeft de wijziging aan in het rood.



- De bouwhoogte van Spelbergsweg 3c verhogen van 3 meter naar 6 meter. De aanvrager wil het gebouw gebruiken voor opslag. Gezien de hoogte van omringende gebouwen is het geen probleem. Onderstaande tekening geeft de wijziging aan zie cijfer 6.



Regels

Regels zijn aangepast op de volgende wijze:

- definities van woning/wooneenheid, kamerverhuurpand aan te vullen, zodat deze definitie overeenkomt met de bestemmingsplannen “Kwalitatief sturen op appartementen 2022”en “Onzelfstandige bewoning Enschede 2022;

- Artikel 3 toevoegen over de reikwijdte. Naast de regels in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 van dit plan blijven de regels in de geldende bestemmingsplannen "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00244-0003 en "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00227-0003 ongewijzigd en onverminderd van kracht.;
- Artikel 4 Bedrijf. Aanvullen 4.1. punt h, dat gerelateerde spullen zijn toegestaan bij een fietsenmaker;
- een voorwaardelijke verplichting (artikel 13.4.2 en 13.4.3) op te nemen t.b.v. supermarkt en audiologisch centrum;
- artikel 33.2 onder c en d is de minimumbergingsopgave gewijzigd naar 55 mm;
- In verband met de nieuwe omgevingswet per 1 juli 2023 de wijzigingsbevoegdheid artikelen 3.6.1. en 14.5 schrappen. Dit laten staan zou onder andere betekenen dat zonder participatie een grote ontwikkeling kan plaatsvinden. Zie hieronder voormalig artikel 3.6.1. en 14.5;
- Aanduiding “wonen” bij de bestemming Bedrijf opgenomen;
- Aanduiding “Bedrijf” opgenomen bij de bestemming wonen. Toevoegen bij artikel 24 Wonen
- Bij de bestemming “wonen” q. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" is een bedrijf toegestaan dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen en garagebedrijven, vuurwerkbedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en een dienstverlenend bedrijf in zonnepanelen gevestigd aan de Hogelandsingel 186-2;
- Bij de bestemming “wonen” onder punt r. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - lunchroom" is een broodjeszaak, koffiebar en andere lichte horeca toegestaan die ten dienste is van pompstation;
- Toevoegen een voorwaardelijke verplichting bij artikel Wonen. Voor de bouw van twee woningen aan de Broekheurnerweg 26-28. Voorwaardelijke verplichting voor een hekwerk Broekheurnerweg 26-28 is opgenomen;
- Verwijderen afwijken van de bouwregels voor een kamerverhuurpand (oude artikel 3.3), omdat de nieuwe bestemmingsplannen via de reikwijdteregels gelden. Verder is de nummering aangepast en diverse redactionele wijzigingen.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2023, gemeente Enschede

enschede.nl