Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Visserijstraat 3-5a

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Visserijstraat 3-5a

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 5
1.4 Wettelijk kader 6
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 7

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **9**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 9
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 11
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 15

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **20**
3.1 Ruimtelijke structuur 20
3.2 Functionele structuur 21
3.3 Cultuurhistorie 21

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **23**
4.1 Stedenbouwkundig plan 23
4.2 Welstand en beeldkwaliteit 24
4.3 Duurzaamheid 24

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **28**
5.1 Milieu 28
5.2 Water 37
5.3 Natuur 39

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **42**
6.1 Algemeen 42
6.2 Indeling planregels 42
6.3 Beschrijving van het plan 43
6.4 Handhaving 46

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **47**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 47
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Oorspronkelijk bouwvoornemen

De eigenaar van het perceel Visserijstraat 3, 5 en 5a, tevens initiatiefnemer van dit project, heeft het voornemen om het kantoorgebouw ter plaatse van deze locatie te transformeren. Het initiatief betreft de transformatie van een kantorenpand naar een wooncomplex met 6 woningen in de vorm van 4 appartementen en twee maisonnettes met een kantoorfunctie van 100 m2. Hierbij wordt er een vierde verdieping op het pand gerealiseerd. Daarnaast wordt het pand aan de zuidzijde uitgebreid ter plaatse van het huidige parkeerterrein. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 juli 2024.

Herstelbesluit

Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingesteld. De raad kan hangende de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nog wijzigingen doorvoeren in het plan. Wijzigingen die tegemoetkomen aan de wensen van appellanten of om gebreken te repareren.

Dit nadere besluit tot het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a ziet toe op een wijziging in het programma door het laten vervallen van de kantoorfunctie. Het bouwplan voorziet in de realisatie van een woongebouw van 7 appartementen. Op de bovenste verdieping komt een dakappertment (penthouse) waar in het oorspronkelijke bouwvoornemen een kantoorfunctie was voorzien. Tevens repareert dit plan enkele planregels en voorziet het in een nadere motivering op gebied van schaduwwerking (5.1.8) en parkeren (4.1).

Dit herstelbesluit strekt ertoe om het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 Wro opnieuw (gewijzigd) vast te stellen. Dit kwalificeert als een vervangend c.q. herstelbesluit als bedoeld in artikel 6:19 Awb.

Nieuw plan

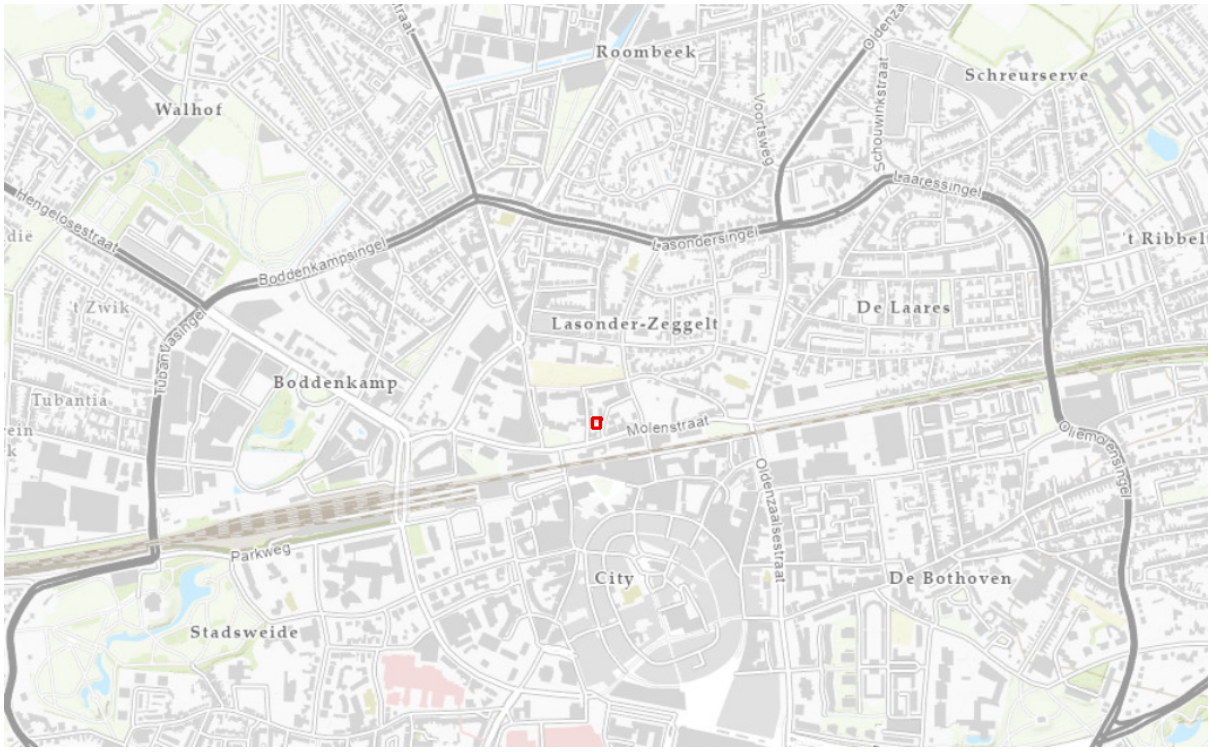
Op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Lasonder - Zeggelt 2018' is de voorgenomen transformatie niet toegestaan (zie paragraaf 1.3). Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse noodzakelijk.

In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” betrekking heeft, omvat de kadastrale percelen van het pand Visserijstraat 3-5a met daarbij een klein deel van de Visserijstraat zelf en wordt globaal begrensd door het pand aan de Visserijstraat 7 in het noorden, de Visserijstraat in het oosten, het pand aan de Visserijstraat 1 in het zuiden en het pand aan de Niermansgang 2 in het westen. Het betreft daarbij de percelen, kadastraal bekend als gemeente Enschede, sectie C, nummers 6583, 7083 en 7084, met een kleine strook van nummer 7130. Het plangebied bevindt zich in het stadsdeel Centrum en maakt deel uit van de wijk Lasonder - Zeggelt.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.2.1 Ligging plangebied in Enschede



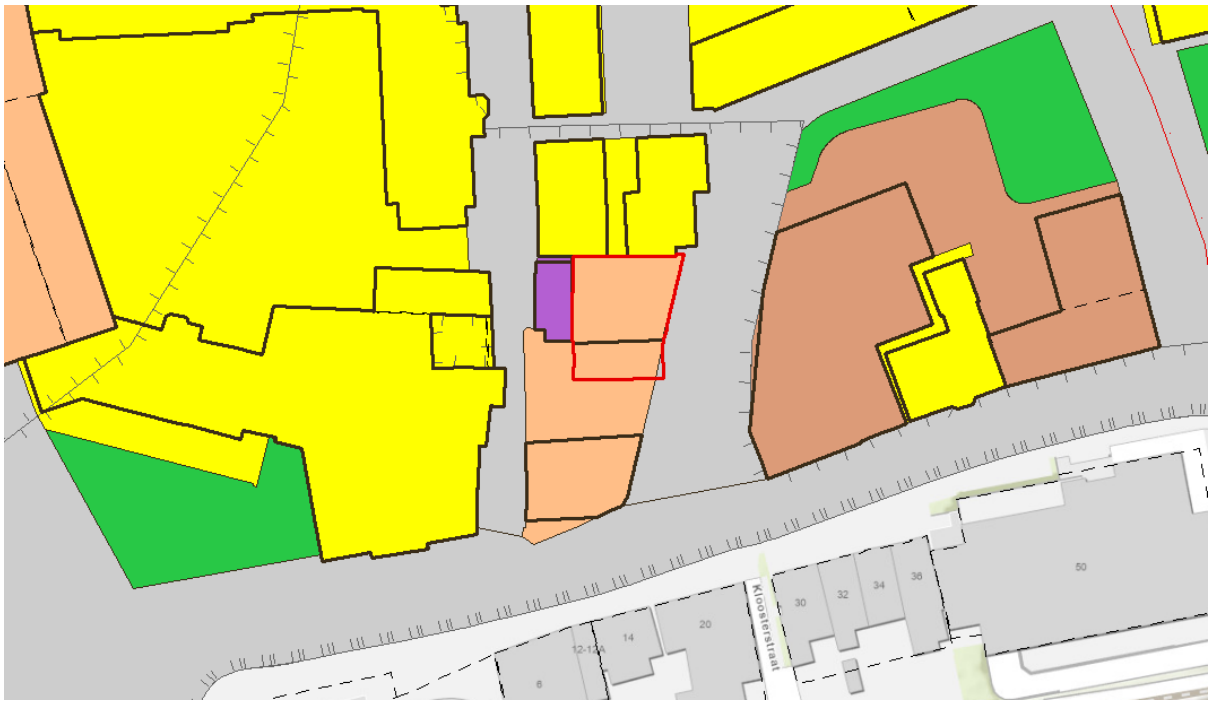
Afbeelding 1.2.2 Begrenzing plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Lasonder - Zeggelt 2018”, dat op 11 juni 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Binnen het plangebied ligt in het noorden een bouwvlak, met een door een maatvoeringsaanduiding maximaal opgelegde bouwhoogte van 10 meter. Vrijwel het hele gebied heeft de enkelbestemming Gemengd - 1. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan, consumentverzorgende dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond. Daarnaast omvat het plangebied ook een klein gebied van de openbare ruimte in het zuidoosten. Hier ligt de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen die bestemming zijn erftoegangswegen, woonerven en pleinen toegestaan met de daarbij behorende parkeer- en groenvoorzieningen.

Op het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding "Overige zone - Archeologisch onderzoeksgebied B" gelegen. Deze aanduiding dient ter bescherming van de archeologische belangen. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht en bepalingen met betrekking tot een benodigde omgevingsvergunning vanaf een verstoringsoppervlakte >2500 m^2.

Op onderstaande afbeelding is het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Lasonder - Zeggelt 2018' (plangebied rood omlijnd)

Naast "Lasonder - Zeggelt 2018" gelden er de volgende paraplubestemmingsplannen:

- "Parkeren Enschede", vastgesteld op 11 maart 2019;
- "Kwalitatief sturen op appartementen 2022", vastgesteld op 30 januari 2023;
- "Onzelfstandige Bewoning 2022", vastgesteld op 3 april 2023.

Parkeren Enschede

Het paraplu-bestemmingsplan "Parkeren Enschede", zorgt ervoor dat de beleidsregel Nota 'Parkeernormen Enschede 2025' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied.

Kwalitatief sturen op appartementen 2022

Het paraplu-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" heeft als doel dat de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties worden gerealiseerd. Het realiseren van kwalitatief goede appartementen is nodig om belangrijke doelgroepen vast te kunnen houden in Enschede. Daarnaast willen we verder gaan met het versterken van Enschede vanuit het hart. Enschede heeft deze

verstedelijking nodig voor het versterken van de agglomeratiekracht en het vestigingsklimaat.

Voor het overgrote deel van het plangebied ligt de gebiedsaanduiding wetgevingszone - afwijkingsgebied 1. Onder voorwaarden zijn appartementen voor de middenhuur toegestaan, waarbij in afwijkingsgebied 1 appartementen dienen te voldoen aan een aantal kwaliteitseisen (o.a.middenhuur met een minimale gebuikersoppervlakte van 50 m).

Aangezien in het voorliggende bestemmingsplan is voorzien in maatwerk voor appartementen, is er voor gekozen om de regeling uit het voorliggende plan in de plaats te laten treden van het parapluplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022".

Onzelfstandige bewoning 2022

Het parapluplan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning. Het aandeel onzelfstandige bewoning kan van invloed zijn op de leefbaarheid van de buurt of de wijk. In combinatie met andere factoren, zoals een zwakke sociaal-economische structuur of de aanwezigheid van veel kwetsbare groepen of een diversiteit aan leefstijlen, komt het woon- en leefklimaat in bepaalde buurten en wijken in Enschede onder druk te staan.

Regulering vindt plaats om concentratie van onzelfstandige bewoning tegen te gaan. Hiermee wordt voorkomen dat de druk op het woon- en leefklimaat en daarmee de druk op de leefbaarheid verder toeneemt voor zover de factoren een relatie hebben met onzelfstandige bewoning.

Aangezien er op de Visserijstraat 1 al een bestaand kamerverhuurpand aanwezig is, wordt kamerverhuur in het voorliggende plan uitgesloten.

1.4 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in dat plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven".

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

Alle ruimtelijke plannen moeten voor iedereen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Daarvoor is een landelijke voorziening in het leven geroepen. Er moet gewerkt worden via landelijk vastgestelde regels (artikel

1.2.1 en 1.2.2 Bro, nader uitgewerkt in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening).

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden, bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro).

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het plangebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit is geen wettelijke procedurestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze, die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” is het wijkorgaan Lasonder - Zeggelt - Boddenkamp actief.

Dit wijkorgaan is gevraagd advies uit te brengen. Op 21 april 2023 heeft een overleg plaatsgevonden met het wijkorgaan, waarna op 24 april advies is ontvangen. Het wijkorgaan geeft aan dat het ontwerp een verfraaiing is van de omgeving en past in de visie voor CentrumKwadraat. Wel vragen ze om de belangen van de omwonenden mee te nemen bij het bestemmingsplan. Ook verzoeken ze om impressies van de achterzijde van het pand op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan. Als laatste maakt het wijkorgaan zich zorgen over en vraagt men aandacht voor de toenemende bewoningsdichtheid in de delen van de wijk die grenzen aan het CentrumKwadraat.

Als gevolg van dit advies is de toelichting uitgebreid met impressies van de achterzijde van het pand.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg. Wel is het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname toegezonden aan het waterschap Vechtstromen.

Procedure

Participatie

Bij het meewegen of een ruimtelijk plan aanvaardbaar is, dient draagvlak mee te spelen. Draagvlak voor een ontwikkeling kan gecreeerd worden door het doorlopen van een goed participatietraject. Voor het initiatief aan de Visserijstraat 3-5a is hier ook aandacht aan geschonken. Uitgaande van de participatieladder, waarbij de mate van participatie is ingedeeld in 5 treden. De 5 treden in volgorde van toename in betrokkenheid zijn: 1. informeren, 2. raadplegen, 3. adviseren, 4. coproduceren, 5. meebeslissen. Het participatieniveau voor Visserijstraat 3-5a is te typeren als trede 2 raadplegend.

Tijdens een informatieavond over de ontwikkelingen in de spoorzone op 2 maart 2022 is ook het voorliggende

initiatief gepresenteerd aan omwonenden. Naar aanleiding daarvan, is initiatiefnemer in gesprek gegaan met de omwonenden van de locatie en is het plan nog iets aangepast. Daarnaast kunnen mensen nog hun zienswijzen kenbaar maken.

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: “Visserijstraat 3-5a” in voorbereiding te nemen op 22 maart 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad, de lokale krant "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en het Gemeenteblad.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” en de mogelijkheid om tijdens de inzageperiode een zienswijze naar voren te brengen is op 31 mei 2023 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en het Gemeenteblad.

Zienswijzen

Van de 7 ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan is een verslag gemaakt dat als bijlage bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan is gevoegd.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050.

De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Verschillende ministeries werken aan de uitwerking van diverse beleidsthema's in de vorm van Nationale Programma's.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waarin Regio Twente onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio. Enschede is hierin genoemd vanuit de afspraak "Samenhang topwerklocaties en stationsgebieden in Twente" tussen de regio Twente en het Rijk. De afspraak behelst dat Regio en Rijk gezamenlijk onderzoek doen naar mogelijkheden van het versterken van agglomeratiekracht door ontwikkeling van wonen en werken in de samenhangende stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede (de Innovatiedriehoek). De aaneengesloten stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede moeten doorgroeien als compact centrum van de integrale ontwikkelas Zwolle-TwenteMünster, met een vestigingsmilieu van vernieuwende combinaties van duurzaam wonen, werken, ondernemen en studeren.

2. De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden. De gemeente Enschede maakt geen onderdeel uit van een door het Rijk aangewezen NOVI-gebied.

Actualsatie omgevingsvisie

Er is een actualisatie van de NOVI in voorbereiding. Met de programma's Mooi Nederland en NOVEX wordt

ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Het streven is de aangescherpte NOVI als nieuwe Nota Ruimte in 2025 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

Planspecifiek en conclusie

De NOVI doet geen specifieke uitspraken over dit initiatief of over het plangebied. Het initiatief is niet strijdig met en passend in de NOVI.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- veiligheid rond rijksvaarwegen;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het realiseren van woningen in de binnenstad van Enschede valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief wordt geen nationaal belang geschaad.

2.1.3 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)

Artikel 3.1.6, 2e tot en met 4e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt in de toelichting moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet in de toelichting tevens worden gemotiveerd waarom in die behoefte niet kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij iedere 'stedelijke ontwikkeling', waaronder iedere ontwikkeling van detailhandelsvloeroppervlak, moet inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Dit wordt de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' genoemd.

Deze zogenoemde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen en schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor. De 'Ladder' is alleen van toepassing als er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als 'stedelijke ontwikkeling' te kunnen worden aangemerkt. Daarvan zal in beginsel geen sprake zijn indien het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt. Dit kan anders zijn indien het bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime in een vanuit ruimtelijk oogpunt ingrijpende nieuwe planologische functiewijziging voorziet.

Wanneer de 'stedelijke ontwikkeling' die een bestemmingsplan mogelijk maakt alleen betrekking heeft op de

vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet, heeft het onderzoek naar de behoefte slechts tot doel om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

'Stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan; "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro, is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden. Ook wanneer er sprake is van 'saldering' (verplaatsing van een stedelijke ontwikkeling, zonder netto extra (planologisch) ruimtebeslag of waarbij bebouwing wordt gereduceerd, zoals de 'Ruimte voor Ruimte' regelingen) is er meestal geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. In de uitspraak 201608869/1/R3 geeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzicht op hoofdlijnen van alle relevante aspecten waar aan moet worden getoetst om te bepalen of sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro en zo ja, welke eisen er worden gesteld aan de beschrijving van de behoefte aan de betreffende stedelijke ontwikkeling.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt men door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van jurisprudentie blijkt dat bij woningbouw in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan elf woningen gerealiseerd worden (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van zes appartementen in het centrum van Enschede door middel van transformatie en verbouwing. Vanwege de kleinschalige omvang van het project kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet van toepassing op dit initiatief. Wel moet in zulke gevallen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aan de betreffende woningen worden aangetoond. Paragraaf 2.3.4 gaat hier verder op in.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 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. Nadien is de Omgevingsvisie op enkele onderdelen geactualiseerd.

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.

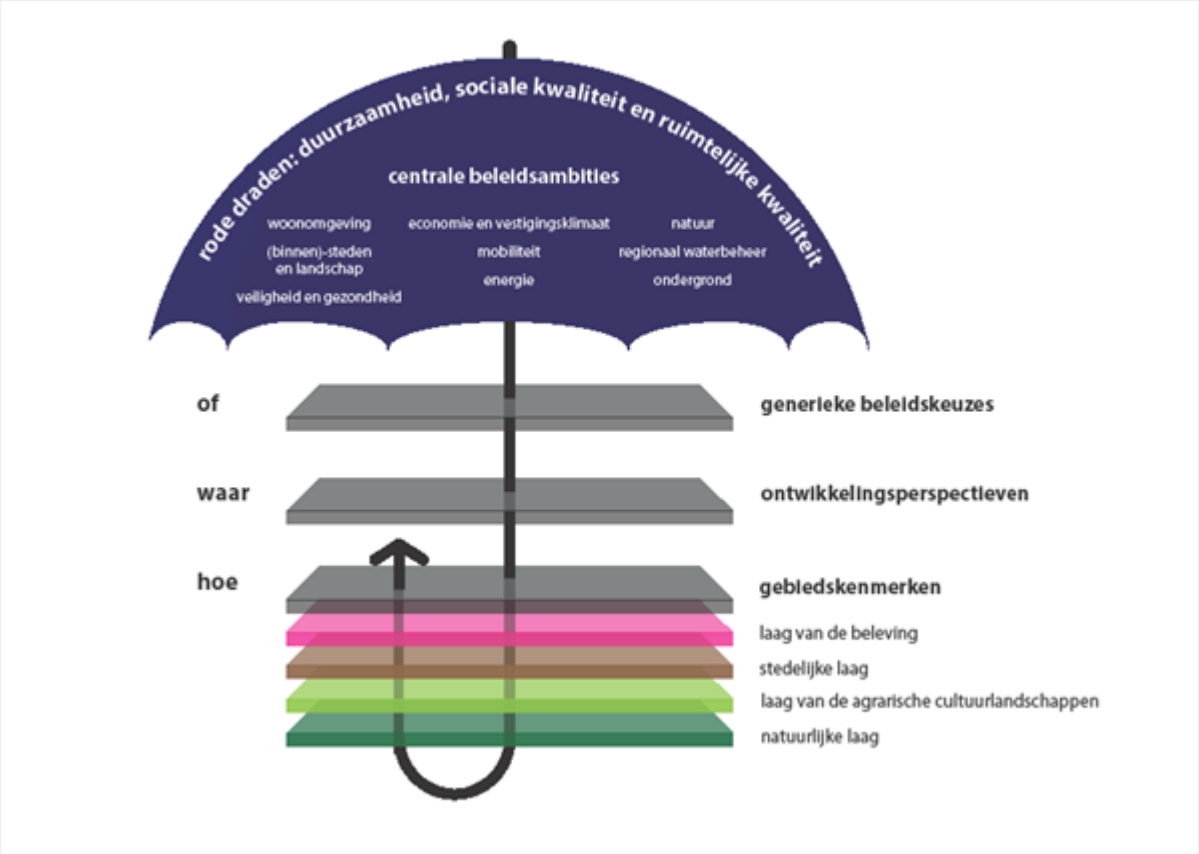
De hoofdambitie van de visie is, net als in de oorspronkelijke omgevingsvisie van 2009, een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en

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.



Afbeelding 2.2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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, die 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 het resterende deel van deze paragraaf wordt nader ingegaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

In de eerste plaats wordt gekeken naar de generieke beleidskeuzes waaruit blijkt of een ontwikkeling noodzakelijk is. Deze generieke beleidskeuzes komen samen in de genoemde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking . Deze is nagenoeg gelijkluidend aan de nationale ladder voor duurzame verstedelijking. Een toetsing hieraan is in de toelichting van het voorliggende plan opgenomen in paragraaf 2.1.3.

In de tweede plaats wordt gekeken naar de rode draden en beleidsambities die de Omgevingsvisie aangeeft. Bij de volgende lijst worden alleen de relevante thema's en ambities genoemd. Een ambitie als bijvoorbeeld 'een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel' is niet relevant, aangezien er op het niveau van het plangebied geen sprake is van een watersysteem van brongebieden, beken, weteringen, rivieren en meren. De sociale kwaliteitsambities zijn, gelet op de beperkte schaal van de ontwikkeling en het feit dat er geen sprake is van karakteristieke of monumentale bebouwing, evenmin van toepassing. Of liever gezegd, de ontwikkeling die het voorliggende plan mogelijk maakt, is niet van invloed op deze ambities.

1. Duurzaamheid, in de vorm van onder andere de volgende ambities:
    a. Een klimaatbestendig Overijssel;
    b. Een duurzame energiehuishouding;
    c. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie;
    d. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.
2. Ruimtelijke kwaliteit, in de vorm van de volgende ambities:
    a. Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
    b. Het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken;
    c. Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.

Duurzaamheid

Voor een uitgebreide beschrijving hoe in het initiatief omgegaan wordt met duurzaamheid, wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

Ruimtelijke kwaliteit

Dit initiatief draagt bij aan de realisatie van een mixmilieu in Enschede. De transformatie van het pand voorziet in een woon- werklocatie en daarmee in een combinatie van functies. De locatie van het initiatief is gelegen net buiten het centrum van Enschede, nabij het NS-station. Daarbij is sprake van een dynamisch gebied waarbij de functieverandering van een kantoorpand naar een combinatie en stapeling van de functie wonen en werken bijdraagt aan de versterking van de dynamiek. Het behouden en versterken van de bestaande

identiteit en het toevoegen van nieuwe identiteit vereist het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en transformatie. Het voorliggende initiatief voldoet hieraan.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Bij het voorliggende initiatief wordt het dakoppervlak benut om zonnepanelen te plaatsen. Tevens wordt een groendak gerealiseerd. Op die wijze levert de transformatie een bijdrage aan de energietransitie.

Gebiedskenmerken

Voor het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

1. Dekzandvlakte en ruggen (Natuurlijke laag)
2. Historische centra binnensteden (Stedelijke laag)

Voor de Laag van de Beleving en de Laag van het agrarisch cultuurlandschap geeft de Omgevingsvisie geen gebiedskenmerken voor het plangebied.

Dekzandvlakte en ruggen

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Het plangebied is gelegen in het stedelijke gebied van Enschede, dus de omgeving van het plangebied is bebouwd. Zowel het plangebied als de directe omgeving ervan is gelegen op een hoogte van ongeveer 40 meter +NAP.Van een mogelijke beleving van een eventueel hoogteverschil of natuurlijk reliëf is in het plangebied geen sprake.

Historische centra binnensteden

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

Het initiatief heeft betrekking op een transformatie van een bestaand pand waarbij het pand wordt uitgebreid. Dit alles vindt plaats binnen de bestaande wegenstructuur. De transformatie naar een pand met een mix van functies draagt bij aan een versterking van de mix van functies. Het bestaande pand heeft geen cultuurhistorische waarde. De locatie van het plangebied is relatief dichtbij het station en voldoet aan de bijzondere condities tot behoud en versterken van kwalitatief hoogstedelijk centrumgebied.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de provinciale omgevingsvisie.

2.2.2 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.

De volgende artikelen van de provinciale verordening zijn van belang voor voorliggend plan:

- Artikel 2.1.2 Principe van concentratie: *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.*
- Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
  1. *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
  2. *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
- Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit: *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
- Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen: *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*

Met voorliggende ontwikkeling, wordt een bestaand pand met het naastgelegen parkeerterrein getransformeerd en uitgebreid naar een pand met 7 appartementen. De ontwikkeling is gesitueerd op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het voldoet daarmee aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Met de nieuwe inrichting wordt aangesloten op de omgeving, waardoor een kwaliteitsverbetering voor de omgeving optreedt. In paragraaf 2.3.1 en dan specifiek de alinea met betrekking tot de Woonvisie wordt nader onderbouwd dat in Enschede behoefte is aan de realisatie van de appartementen zoals die worden gerealiseerd in het plangebied.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de regels zoals gesteld in de provinciale verordening. De verordening vormt geen verdere belemmering voor het initiatief.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van het algemene ruimtelijke relevante beleid van de gemeente Enschede. De inhoud van deze toelichting is zodanig opgebouwd dat eerst algemene informatie aan de orde komt en vervolgens onderwerpen die specifiek aan dit bestemmingsplan zijn toegeschreven. Het sectorale beleid wordt daarom verderop in deze toelichting behandeld.

2.3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Enschede heeft op 7 juli 2025 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de omgevingsvisie staat een richtinggevende actuele visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente Enschede. Het begrip fysieke leefomgeving omvat alle elementen die de kwaliteit van de ruimte bepalen voor mens, plant en dier. Denk aan bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Er is ook een sociale leefomgeving. Denk aan hoe we met elkaar omgaan, hoe we elkaar ontmoeten, de voorzieningen die er zijn in een buurt, de werkgelegenheid die er is, bereikbaarheid van voorzieningen en het veiligheidsgevoel van inwoners. En aan de organisaties die onze sociale leefomgeving ondersteunen. Bijvoorbeeld zorg- en welzijnsinstellingen, buurtcentra en andere voorzieningen die welzijn stimuleren en sociale contacten mogelijk maken. Het is nodig om integraal en echt samen te werken aan onze opgaven. En om alle ambities uit de verschillende beleidssectoren mee te nemen en op elkaar af te stemmen. Zo kunnen we de gebruikswaarde, toekomstwaarde, belevingswaarde en herkomstwaarde van de leefomgeving verbeteren. Om onze stad toekomstbestendig te ontwikkelen, werken we met leefmilieus. Die leefmilieus bieden een basis voor ruimtelijke afwegingen.Voor de ontwikkellocatie gelden de volgende leefmilieu's.

Groen-blauwe structuur /sponswerking

Het groenblauwe netwerk is de nieuwe structuurdrager die terugkomt in de inrichting van de stad. We passen de inrichting van de stad zo goed mogelijk aan om maximaal ruimte te bieden aan een optimaal verloop van dat groenblauwe netwerk. En we gebruiken de kansen die dit biedt voor de opgaven Verstedelijken en Vergroenen. Wij houden rekening met de hoogteligging en ondergrond van Enschede. Daarom passen we onze ruimtelijke ontwikkeling aan op het natuurlijk systeem van bodem en water. Ook herstellen we beken en geven we ruimte aan vergroenen en vernatten in het stedelijk gebied.

We versterken de sponswerking van de ondergrond. Zo houden we water voor mens, plant en dier beter vast. Dat doen we om verdroging tegen te gaan en onze drinkwatervoorziening te borgen. Waar mogelijk creëren we door stedelijke vernieuwing en transformatie meer ruimte voor groen en blauw op verschillende wijzen.

P&R-locaties

We houden de bereikbaarheid voor auto’s waar nodig op peil. En zetten in op P en R locaties (P&R) om goed bereikbaar te blijven voor auto’s vanuit de hele EUREGIO. We stimuleren STOMP met als instrumenten P&R locaties en mobipunten. Dit zijn plekken waar verschillende vervoersopties samenkomen. Hier stap je over van het ene naar het andere vervoersmiddel. Je parkeert bijvoorbeeld je auto en gaat met een elektrische fiets verder de stad in.

We willen een dekkend netwerk en gaan investeren in buurt- en Wijkhubs in de hele stad. Belangrijk hierbij zijn invalswegen en stations, het spoor en de verbindingen tussen de bronpunten. Waar mogelijk koppelen we hier ook logistieke hubs voor last mile logistics aan. Dat zijn de laatste kilometers die goederen afleggen naar de eindgebruiker. We benutten hiervoor een bestaande locatie of zoeken een nieuwe P&R of mobihub plek.

SHE stedelijk gebied

In de Spoorzone Hengelo - Enschede (SHE) maken we het innovatieve karakter van Enschede meer zichtbaar voor talent, bedrijven en bezoekers. Dat doen we door uitvoering te geven aan de gebiedsstrategie van het Kennispark. En door langs en op knooppunten in de SHE ruimte te plannen voor nieuwe bedrijven, startups en creatieve broedplaatsen. Wij ontwikkelen nieuwe en onderscheidende stedelijke woon- en werkgebieden. Hierin mengen we wonen en werken in hoge(ere) dichtheden. Dat betekent meer woningen en werkplekken in de bestaande stad. Een nieuwe vorm van stedelijkheid die we in Enschede minder kennen maar wel al veel zien in andere universiteitssteden. We beschermen de unieke erfgoedwaarden van de universiteitscampus en faciliteren de groei ervan voor de toekomst. Door het bieden van extra woon- en werkruimte in de stad sparen we ons landschap.

Stedelijk compact
Het stedelijk compact leefmilieu in Enschede bevindt zich in wijken net buiten het centrum. Deze gebieden kenmerken zich door tuindorpen, voor- en naoorlogse nieuwbouwwijken, en recentere bouwprojecten. Typische wijken zijn onder andere Stadsveld, delen van Roombeek, en delen van Glanerbrug. Grote delen van

dit leefmilieu zijn als samenhangende ensembles ontworpen en hebben deze samenhang nog steeds. Andere delen zijn meer historisch gegroeid met een grote diversiteit aan bebouwing. De ontwikkelrichting hierbij is:

- Stedelijkheid: De stedelijke dichtheid kunnen we licht verhogen door middel van nieuwbouw, zonder dat dit ten koste gaat van groene ruimtes. De nieuwbouw kan compacter, met een hogere FSI en met een gemiddelde hoogte van 3 bouwlagen. Het aandeel eigen grond in nieuwe stedelijk compacte milieus verminderen we ten behoeve van meer groen.
- Aandeel groen verhogen: Bij ontwikkelingen zetten we in op het verminderen van het erf. Dit kan vooral door voortuinen te betrekken bij opgaven in de openbare ruimte en door verharde binnenterreinen te vergroenen en (semi)openbaar te maken.
- Behoud en versterken infrastructuur: Parkeren is in dit type leefmilieu een grote uitdaging. Vergroenen en herinrichten van de openbare ruimte mag niet ten koste gaan van de schaarse parkeerruimte. Parkeren moet in balans blijven met groenblauwe ontwikkelingen. Dat kan door parkeren op, onder of in gebouwen, op binnenterreinen of op eigen achtererf.

Vergroenen binnensingelgebied

Het landschap in Enschede is één van onze grootste schatten. We stellen mens, plant en dier centraal. Het groen is altijd dichtbij. Door slimme groene en blauwe verbindingen is Enschede een stad waar je altijd buiten bent. Het groen reikt tot diep in de stad en de dorpen via de zogenaamde groene wiggen.De ruimte die autoparkeren inneemt in de openbare ruimte rond het centrum is onhoudbaar. Om een leefbare, aantrekkelijke en bereikbare stad te zijn, willen we autoparkeren zoveel mogelijk aan de randen van de stad of in de gebouwde voorzieningen in de stad concentreren. De ruimte die daardoor vrijkomt, gebruiken we om groen en water de ruimte te geven.

Verstedelijken rond OV-knooppunten

We gaan verdichten door mensen en activiteiten te concentreren. Dat vergroot onze aantrekkelijkheid. Daarom gaan we verstedelijken rond OV-knooppunten en op buurtniveau bij Ontmoetingsplekken.

2.3.2 Woonvisie

De Woonvisie Enschede is opgesteld om duidelijkheid te geven over Enschedese woonopgave. De Enschedese woonopgave is volop in ontwikkeling. De stad gonst van de bouwactiviteiten, kavels raken uitverkocht, huizenprijzen stijgen fors en grote projecten staan op stapel. Het zijn ontwikkelingen die passen bij de ambities van Enschede: een stad die door blijft groeien naar 170.000 inwoners. Op de achtergrond van deze ontwikkeling ligt een veelheid van uitdagingen. In de Woonvisie staan belangrijke thema's omschreven zoals het vasthouden van 'talent' en 'werken aan de inclusieve samenleving'. In paragraaf 2.1.3 is de woningbouwbehoefte ook toegelicht.

2.3.3 Overig relevant beleid

Watervisie

Op 27 mei 2013 is de Watervisie 2013-2025 vastgesteld. Deze sectorale structuurvisie richt zich op het samen met partners in de waterketen aanpakken van waterknelpunten in Enschede op het gebied van hemelwateroverlast, grondwateroverlast, grondwaterverontreiniging en waterkwaliteit. De Watervisie heeft twee sporen, het oplossen van knelpunten en het realiseren van een zestal waterambities.

De op te lossen knelpunten zijn:

- Overbelasting van het rioolstelsel.
- Grondwateroverlast.
- Problemen met waterkwaliteit.

De Enschedese waterambities zijn:

- Daar waar het kan is het regenwater afgekoppeld van het gemengde riool.
- De beleving van de groene en blauwe kwaliteit van Enschede versterken door water zichtbaar te maken.
- Water in de buitenruimte wordt zoveel mogelijk benut voor het opvangen van extreme regenbuien en om bij warme perioden de stad te verkoelen.

- De watergerelateerde component van de (woon)lasten blijft beheersbaar.
- Enschedeërs gaan bewuster met water om en zijn meer betrokken bij de watervoorzieningen in de stad.
- De waterpartners zorgen samen voor een goede waterkwaliteit en – kwantiteit in Enschede.

Water- en klimaatadaptatieplan gemeente Enschede 2022-2026

De gemeenteraad heeft 25 oktober 2021 unaniem het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 aangenomen. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste, klimaatbestendige en biodiverse gemeente in 2050. Enschede wordt nog 'groener' en 'blauwer' om goed voorbereid te zijn op een nattere, hetere en drogere toekomst. Water de ruimte geven en stenen vervangen door planten en bomen gaan wateroverlast, hittestress en verdroging tegen. Zo werkt Enschede verder aan een aantrekkelijke 'duurzame en groene stad' waar mensen graag wonen, leven en werken! Nu en in de toekomst. In het plan zijn nieuwe waterbergingsnormen opgenomen.

Het voorliggende initiatief valt onder de overgangsregeling welke onderdeel is van het Water- en Klimaatadaptatieplan.

Ambitiedocument Centrumkwadraat

Op 3 februari 2020 heeft de gemeenteraad het ambitiedocument voor het gebied Centrumkwadraat, waar dit plangebied onderdeel van is. De drie centrale ambities voor Centrumkwadraat zijn daarin als volgt geformuleerd:

- Meer bereikbaarheid; *in het gebied wordt het gebruik van de openbare ruimte door auto's ondergeschikt gemaakt aan het gebruik door fietsers en voetgangers door de ligging van het station in de directe omgeving en de ligging in het centrum van Enschede*;
- Meer duurzaamheid; *er wordt ingezet op klimaatadaptatie, slimme mobiliteit en gezondheid. Eén van de wijzen waarop dit tot uitdrukking komt, is het zo compact en flexibel mogelijk bouwen, wat leidt tot minder noodzaak om de auto te gebruiken;*
- Meer leefbaarheid; *Centrumkwadraat moet een gebied worden dat van meerwaarde is voor de hele stad. Met bijzondere vormen van wonen, kleinschalige bedrijvigheid en prikkelende horeca. De auto moet uit het zicht van de openbare ruimte; bezoekers parkeren in de parkeergarage. In de smalle straatjes is de auto te gast en voelen voetganger en fietser zich thuis.*

2.3.4 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Omgevingsvisie en de diverse beleidstukken zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5a" enkele specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

Het leefmilieu van compacte stad zet in op verdichting van het woonaanbod. Het planvoornemen sluit met de de realisatie van 7 woningen aan op de compacte stad.

De locatie ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Natura2000-gebied, natuurgebied, bos, landelijk of zelfs een gebied met een groenbestemming. De locatie ligt in een hoogstedelijke omgeving, waarbij het terrein (nagenoeg) geheel verhard is. De harde voorwaarde voor medewerking, die tevens in een planregel is vervat, als beschreven in de waterparagraaf 5.2 tot realisatie van waterberging draagt bij aan sponswerkingvan de stad.

P&R (Parkeren en reizen)-locaties zijn ambities die niet kaderstellend voor dit planvoornemen.

Het initiatief dient getoetst te worden aan de gemeentelijke woonvisie. De realisatie van de 7 appartementen past binnen de woonopgave uit de visie. De Woonvisie constateert een behoefte aan (hoog)stedelijke woonmilieu voor talenten. Dit initiatief draagt gezien de plek en kwaliteit van de woningen bij aan de verdere invulling van deze behoefte. Verder gaat de Woonvisie uit van het toevoegen van appartementen in het hoogstedelijk woongebied. Het plangebied hoort bij dit gebied. Het initiatief is daarmee in lijn met de Woonvisie.

De ontwikkeling draagt ook bij aan de ambities voor Centrumkwadraat. Centrumkwadraat is een bundeling van gebieden rondom en ten noorden van het station. Dit zijn de gebieden waar de komende jaren meerdere (grote) projecten zullen worden opgestart. De ambitie vanuit deze nota als ook de nota Spoorzone Hengelo - Enschede (SHE) richten zich op verdichting van het woningaanbod in een hoogstedelijk gebied. Tevens wordt bij de verbouwing van het bestaande pand geïnvesteerd in duurzaamheid. Voor wat betreft een toets aan het

Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 en de Watervisie wordt verwezen naar de paragraaf inzake Duurzaamheid in paragraaf 4.3 en de Watertoets in paragraaf 5.2.

Conclusie

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past in het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een algemene beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Daarbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en op de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Doel is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen in de wijk of buurt kunnen worden getoetst.

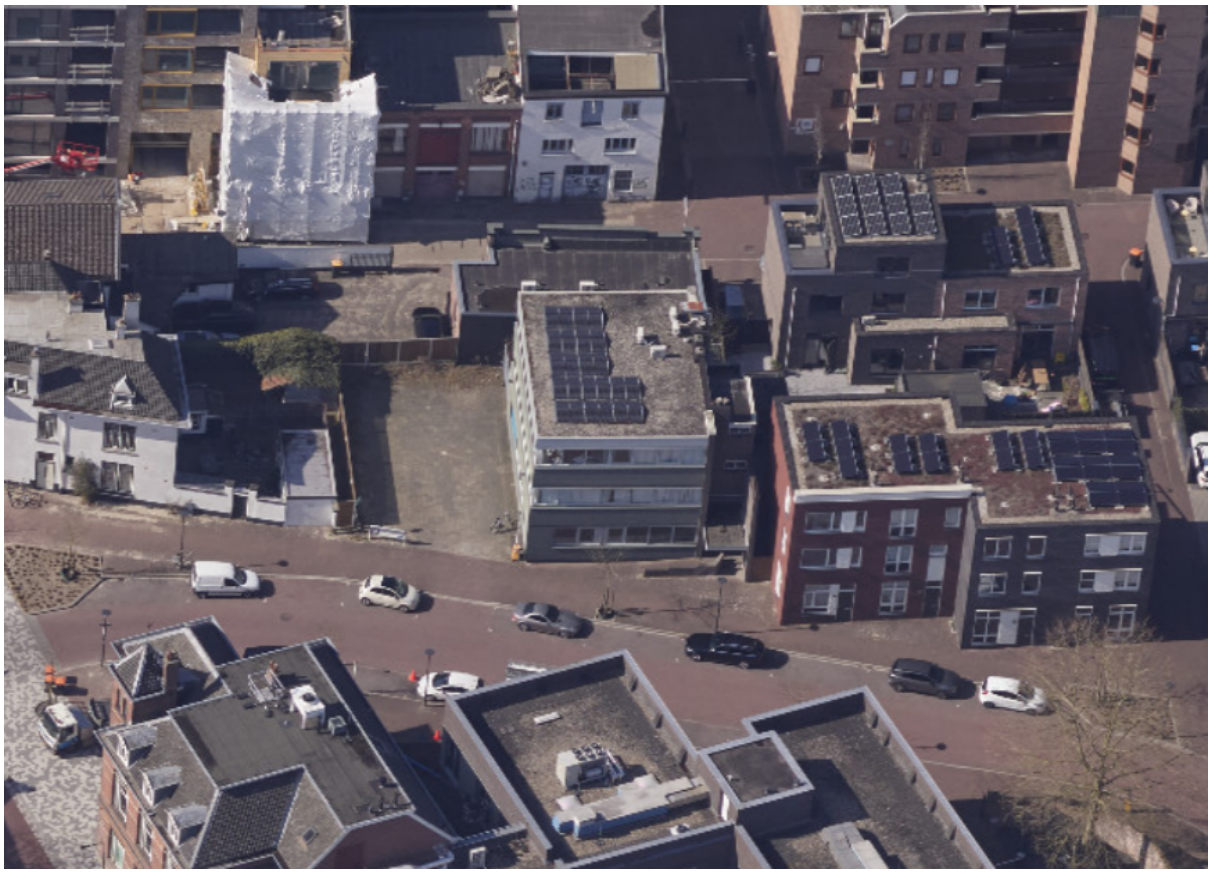
3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de Visserijstraat, aan de zuidkant van de wijk Lasonder-Zeggelt. Ten zuiden van het plangebied liggen station Enschede en de spoorlijn Enschede - Gronau. Het plangebied bestaat uit twee delen: het pand aan de noordzijde van het plangebied en het parkeerterrein aan de zuidzijde. Er staat een schutting aan de zuidzijde van de parkeerplaats. Er is geen zichtbare waterstructuur aanwezig.

In de omgeving van het plangebied aan de Visserijstraat liggen veel woningen van drie tot vier bouwlagen. Deze panden zijn in vergelijkbare stijl maar met verschillende materialen, indelingen, etc. gebouwd, waardoor het gebied een dynamische maar uniforme uitstraling heeft.



Afbeelding 3.1.1 Aanzicht huidig pand



Afbeelding 3.1.2 Vogelvluchtfoto huidig pand

3.2 Functionele structuur

Het pand heeft een functie als kantoor, waarin zich op elk van de drie verschillende verdiepingen een ander bedrijf kan vestigen. Alle verdiepingen staan al meer dan een half jaar leeg. Het parkeerterrein dient enkel bezoekers van het pand zelf. In totaal gaat het om 3 lagen van 125 m^2 aan kantoorfunctie per laag, dus om een totaal oppervlak van 375 m^2 aan kantoren.

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig, met uitzonderingen aan vooral de grotere wegen, zoals de Molenstraat. Hier staan een aantal grote kantoorpanden.

3.3 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Het pand is in de jaren zestig gebouwd als kantoorpand in de woonwijk Lasonder - Zeggelt. Deze wijk is ooit ontstaan als woonwijk voor arbeiders in de textielfabrieken. Het betreft geen pand van cultuurhistorische waarde. In de omgeving van het plangebied zijn wel enkele monumenten gelegen, zoals de panden aan de Molenstraat 23 en 30-36 of het Boerenkerkhof aan de Deurningerstraat.

Archeologisch erfgoed in het plangebied

Op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid geldt binnen het plangebied grotendeels het beleidstype "Onderzoeksgebied B". Voor gebieden die vallen onder het beleidstype "Onderzoeksgebied B" is het noodzakelijk dat in het postzegelplan een onderzoeksplicht wordt opgenomen. Die onderzoeksplicht strekt ertoe dat voor ingrepen in de bodem met een oppervlakte van tenminste 2.500 m2 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm eerst via archeologisch (voor)onderzoek dient te worden aangetoond of door die voorgenomen ingreep geen waardevolle archeologische resten zullen worden verstoord. In het wijzigingsplan "Lasonder-Zeggelt 2018 - wijziging 1" is deze onderzoeksverplichting geborgd in de planregels en via een

aanduiding op de verbeelding.

Het plangebied heeft, zoals in paragraaf 1.3 al aangegeven, de aanduiding "overige zone - onderzoeksgebied B". Hiervoor geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen in de bodem met een oppervlakte van tenminste 2.500 m^2 èn een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. Het plangebied komt op basis van deze criteria niet in aanmerking voor een archeologisch onderzoek, aangezien het plangebied geen omvang heeft van 2.500 m². Nader archeologisch onderzoek is als gevolg hiervan niet noodzakelijk.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten wordt in bestemmingsplannen zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige beschermwaardige bomen door bouwgrenzen en infrastructurele werken, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, zodanig te situeren dat daardoor de maximale kroonprojectie van de bomen niet of zo min mogelijk wordt beperkt.

In het plangebied of in de directe omgeving ervan zijn geen beschermwaardige bomen aanwezig.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

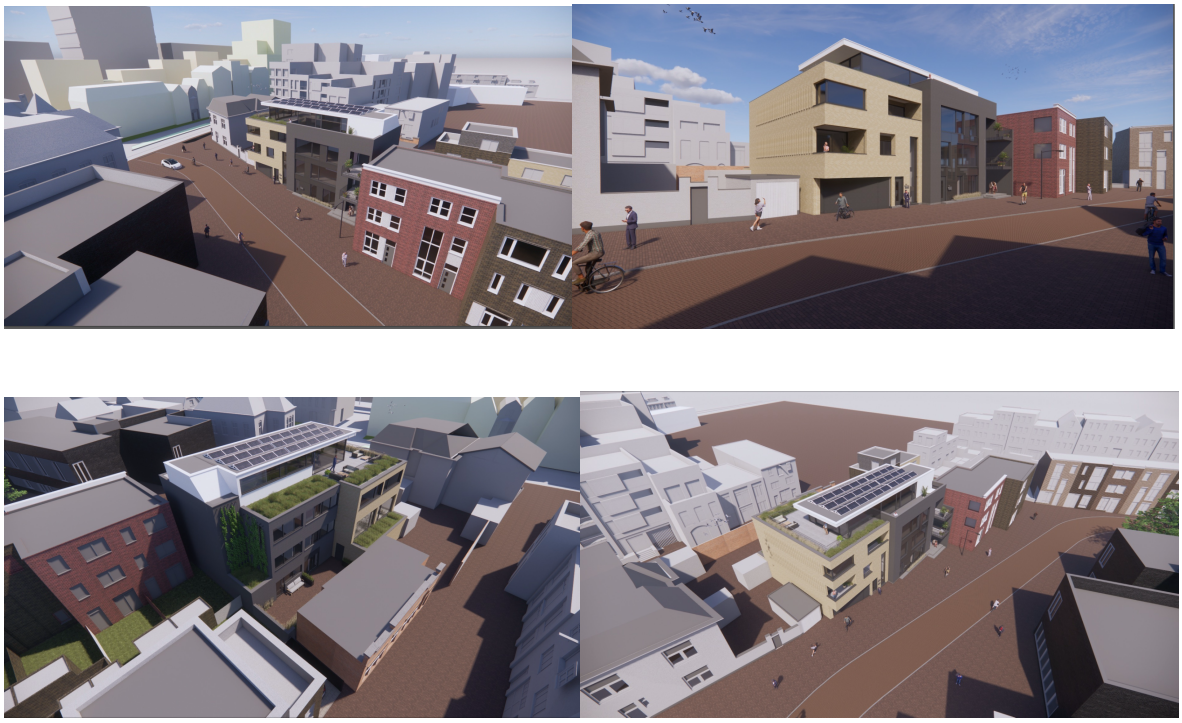
4.1 Stedenbouwkundig plan

Het pand

Zoals eerder aangegeven heeft de initiatiefnemer het voornemen om het bestaande pand uit te breiden en te transformeren van een werklocatie naar stedelijk wonen. Het bestaande pand wordt volledig naar woningen getransformeerd. Daarbij wordt het pand uitgebreid ter plaatse van de bestaande parkeerplaats. In deze uitbreiding wordt een aantal extra wooneenheden gerealiseerd. In totaal gaat het daarbij om 7 woningen in de vorm van 5 appartementen en twee maisonnettes. Op de bovenste bouwlaag, die wordt gebouwd, wordt een appartement gerealiseerd van 100m^2. Deze nieuwe bouwlaag wordt voorzien van zonnepanelen.

In de directe omgeving van het plangebied staan gebouwen tussen de 2 en 5 bouwlagen. De oudere gebouwen met twee bouwlagen hebben deels ook hogere verdiepingshoogtes. Het bouwplan heeft drie volledige bouwlagen en één terugliggende bouwlaag. Stedenbouwkundig noem je dit een setback. Deze setback maakt dat een hoger gebouw zich voegt in het straatbeeld. De beoogde bebouwing voegt zich hiermee in de omgeving en past bij de ambities van Enschede om de stedelijkheid van zijn centrumgebied te verhogen. Dat sluit aan bij de ambities van de omgevingsvisie en Centrumkwadraat.

Op de begane grond van de uitbouw is parkeerruimte voor vijf auto's en een fietsenstalling. Op de volgende afbeeldingen is een impressie van het initiatief weergegeven.



Afbeelding 4.1.1 impressies toekomstig pand Visserijstraat 3-5

Parkeren

De Nota Parkeernormen Enschede 2025 geeft aan hoeveel parkeren moet worden gerealiseerd bij nieuw- en verbouwontwikkelingen. De ontwikkeling is de realisatie van 7 woningen, waarvan 2 maissonettes en 5 appartementen. Het plangebied ligt in het “Centrumgebied”.

De parkeernorm voor een appartement groter dan 100m2 is 0,5. Een maissonette kan voor het bepalen wat de parkeernorm moet zijn, aangesloten worden bij de categorie van appartementen, maar ook als tussenwoningen. Voor beide bedraagt de norm 0,5. Er zijn ook 2 appartementen bij die kleiner zijn dan 75 m2. Deze appartementen hebben een parkeernorm van 0,4. Het aandeel 0,1 aan bezoekers zal hieraan

toegevoegd moeten worden.

Dit resulteert in een parkeerbehoefte van (0,6 parkeerplaatsen maal 5 woningen en 0,5 maal 2 woningen =) 4,0 parkeerplaatsen. In de nota is aangegeven dat naar beneden mag worden afgerond wanneer de decimaal achter de komma 4 of lager bedraagt. In dit geval is daar geen sprake van. De parkeereis is als gevolg van deze berekening 4 parkeerplaatsen. In het laatste ontwerp is het voornemen om 5 parkeerplaatsen inpandig op de begane grond van het gebouw te realiseeren. Ontwikkelaar heeft hiermee aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeereis.

Het voorgaande heeft geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen zal getoetst worden op welke wijze er voldaan kan worden aan de eis in dit plan om voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

Nieuw- en verbouwplannen moeten ook voldoen aan de fietsparkeernorm die in de nota parkeernormen is opgenomen. Voor de appartementen moet ruimte zijn voor 5 fietsen per appartement van 100m2 of groter en 3 fietsparkeerplaatsen voor appartementen kleiner dan 75 m2. In totaal is er dus een behoefte aan 31 fietsparkeerplaatsen.

4.2 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5a" geldt de welstandsidentiteit 'Nieuw stadshart' waarin kwaliteit van de leefomgeving, multifunctioneel ruimtegebruik en een samenhangende uitstraling met zowel groot- als kleinschalige bouw centraal staan.

In de te realiseren situatie wordt gebruik gemaakt van dezelfde metselarchitectuur zoals dat in de omgeving voorkomt, om aan te sluiten op de omgeving. De gevel wordt in tweeën gedeeld, waardoor het huidige pand en de aanbouw een andere uitstraling krijgen. Hierdoor krijgen de twee helften dezelfde schaal als de omliggende bebouwing, wat ook bijdraagt aan aansluiting aan de omgeving. De zijgevel aan het zuiden van de aanbouw wordt verticaal doorbroken met een houten verdieping. Deze wordt hierdoor visueel acceptabel voor voorbijgangers en buren, die deze gevel kunnen zien boven de zuidelijk van het pand gelegen tuin.

Het initiatief voldoet aan de welstandsidentiteit. Door de parkeerplaats in het pand te verwerken, een modernere uitstraling aan het pand te geven en architectonisch aan te sluiten op de omgeving, voldoet het plan beter aan de welstandsidentiteit dan de huidige situatie.

4.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal thema in het gemeentelijk beleid van Enschede. Duurzaam handelen is daarbij meer dan het ontzien van natuur en milieu. In dat opzicht vraagt duurzaam handelen bijvoorbeeld ook om een solide financieel beleid. Voor 2015 werd onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid vooral gewerkt aan maatregelen die gericht zijn op het tegengaan van gevolgen voor de klimaatverandering. Daarmee is niet gezegd dat er voor thema's die op andere plaatsen wel onder het beleidsveld duurzaamheid worden geschaard, zoals afval, water en bodem, geen aandacht was maar van een breed en samenhangend duurzaamheidsbeleid was toen nog geen sprake. Om daar verandering in te kunnen brengen is het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

4.3.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

In het Actieplan Duurzaamheid, dat op 8 juni 2015 door de gemeenteraad van Enschede is vastgesteld, heeft de gemeenteraad er voor gekozen om het duurzaamheidsbeleid toe te spitsen op de volgende punten:

Energie
Verhogen van het op eigen grondgebied opgewekte aandeel hernieuwbare energie tot minimaal 12 procent in 2030 en minimaal 27 procent van het voor 2050 voorziene gebruik van energie.

Eigen organisatie
Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit
Behoud en versterken van de verscheidenheid aan dier- en plantsoorten in de leefomgeving

Groene groei
Groei van de economie zonder dat dit nadelig is voor klimaat, water,
bodem, grondstoffen en biodiversiteit.

Circulaire economie
Verminderen van de hoeveelheid (rest-)afval door afvalpreventie en het beter scheiden van restafval.

Klimaatadaptatie
Negatieve gevolgen die gepaard gaan met klimaatverandering beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt benutten.

Duurzame mobiliteit
Verhoging van het aandeel fietsgebruik in het totaal aantal verplaatsingen, stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en stimuleren van het gebruik van elektrische auto's.

WEconomy
Bewoners in Enschede dragen in collectief verband actief bij aan een of meer van de duurzame
doelstellingen.

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

Binnen de aanpak van het Actieplan Duurzaamheid staan de begrippen 'duurzame daden', 'duurzame deals' en 'duurzaam doen' centraal.

Duurzame daden

De gedachte hierbij is dat het zichtbaar maken van bestaand duurzaam gedrag de beste manier is om anderen te inspireren en aan te zetten tot duurzaam handelen. We richten ons daarbij op de groep die in beginsel bereid is tot duurzaam gedrag.

Duurzame deals

Duurzame deals, oftewel afspraken over duurzaam handelen, zijn een middel om nieuw duurzaam gedrag uit te lokken. Bij de uitvoering van duurzame initiatieven lopen bedrijven, instellingen en groepen inwoners soms tegen barrières aan. De gemeente wil die belemmeringen wegnemen. Soms kunnen we daar zelf voor zorgen. In andere gevallen doen we daarvoor een beroep op anderen. De deals maken duidelijk dat verduurzaming van de samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen

Zelf het goede voorbeeld geven is binnen de gekozen aanpak een belangrijk uitgangspunt. Verduurzaming van de eigen organisatie is in dit Actieplan duurzaamheid verder uitgewerkt onder de noemer Duurzaam Doen.

Voor deze benadering is gekozen, omdat het een positieve benadering is, die anderen inspireert en stimuleert tot duurzame handelingen (gedrag, het doen van investeringen etc.). Het voordeel van deze aanpak is bovendien dat het gedrag voor de doelgroep herkenbaar en dichtbij is, de communicatieboodschap hierdoor aansluit bij de belevingswereld van mensen en de huidige doeners de afzender/ambassadeur zijn (in plaats van de gemeente). Hierdoor is het een aanpak van de stad, in plaats van de gemeente.

4.3.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5"

In deze paragraaf wordt aan de hand van het Actieplan Duurzaamheid bekeken in hoeverre het bestemmingsplan kan bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Algemeen

Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, bezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden. Dit kan er toe leiden dat in het ene geval ingezet wordt op een zongerichte verkaveling, terwijl in het andere geval gekoerst wordt op het gebruik van bodem- en/of windenergie, dan wel aansluiting op het warmtenet. Ook de aanpassing aan de klimaatverandering is in hoge mate een ruimtelijk vraagstuk. Meer warme zomers en een toenemende kans op extreme weersituaties vragen bij een verdere ontwikkeling van de stad om het vergroten van afvoer- en absorptievermogen in stedelijke watersystemen en het voorkomen van 'hitte-eilanden' en hittestress.

Energie:

Voor het realiseren van veel energie besparende maatregelen of voorzieningen in, aan of op gebouwen, zoals isolatie van vloer, muren of dak, het plaatsen van zonnepanelen of een zonnecollector op het dak, is geen omgevingsvergunning vereist. Voor warmte-koude opslag en bodemenergiesystemen is de provincie Overijssel het bevoegd gezag. Voor nieuwbouw geldt dat moet worden voldaan aan de energieprestatienormen uit het Bouwbesluit. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor bijvoorbeeld het realiseren van windturbines of zonneparken en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Er worden 64 zonnepanelen op het dak geplaatst. In de huidige situatie zijn dit er 24. Deze toename van zonnepanelen betekent dat er meer duurzame energie opgewekt kan worden.

Klimaatadaptatie:

Voor het realiseren van relatief eenvoudige klimaatadaptieve maatregelen en voorzieningen als groene dakbedekking op gebouwen en het in de bodem infiltreren van hemelwater is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater, het vrij houden van bebouwing van overloopgebieden (bij overstroming), het vrij houden van bebouwing langs beken of van lage plekken die natuurlijke waterbergingen vormen, het ophogen van gronden of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstromingen en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Door een groen dak aan te leggen kan het dak beter omgaan met (hevige)regenval. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat het initiatief klimaatadaptiever uitkomt dan de huidige situatie.

Circulaire economie:

Voor het realiseren van afvalcontainers voor het gescheiden inzamelen van afval en herbruikbare materialen is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen en bedrijven voor de verwerking van afval.

Door het huidige kantoorpand te transformeren naar een combinatie werken en wonen wordt gebruik gemaakt van veel al aanwezige materialen. Deze aanpak betekent dat het pand enigszins circulair gebouwd wordt.

Biodiversiteit:

Natuurgebieden, bossen, parken en andere structurele, veelal openbaar toegankelijke, groenvoorzieningen

worden in een bestemmingsplan als zodanig bestemd en voorzien van een passende beschermende gebruiks- en bouwregeling. Daarnaast maakt een bestemmingsplan het in nagenoeg elke bestemming mogelijk om groenvoorzieningen van ondergeschikte aard te realiseren.

In zowel de huidige als de te realiseren situatie zijn vrijwel geen groenvoorzieningen aanwezig. Er is geen relevante toe- of afname van de biodiversiteit van het plangebied.

Overige actiepunten:

Voor de overige actiepunten uit het Actieplan Duurzaamheid kan kortheidshalve worden volstaan met de conclusie dat deze geen ruimtelijke relevantie hebben en als zodanig dus ook niet of hooguit indirect van invloed zijn op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5a" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Daarnaast wordt in deze paragraaf verslag gedaan van de uitkomsten van de bedrijven- en milieu-inventarisatie en de toepassing van milieuzonering.

5.1.1 Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit maakt geen activiteiten mogelijk die in het Besluit m.e.r. zijn genoemd. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
3. m.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of er mogelijk aanzienlijke milieugevolgen optreden. Zo ja, dan is alsnog het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
4. vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben.Zo ja, dan moet er alsnog een volledige m.e.r.-(beoordelings)procedure worden doorlopen.

Toetsing bestemmingsplan aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5a" heeft tot doel het planologisch mogelijk te maken van de transformatie en uitbouw van een kantorenpand tot een wooncomplex met kantoorruimte. Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r. beoordeling dient te worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5a" aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze bedrijfsactiviteiten en voorzieningen. De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen in een gemengd gebied.

Het bepalende milieuaspect voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten is geluidhinder.

Voor nieuwe bedrijfsactiviteiten en commerciële functies in bestaande gebouwen met een andere oorspronkelijke functie geldt dat op grond van het Bouwbesluit moet worden voldaan aan het ter plaatse rechtens verkregen niveau voor geluidwering. Dat betekent dat er in de meeste gevallen geen wettelijke eis is voor de geluidwering tussen ruimten. Het Activiteitenbesluit stelt wel eisen voor het geluidsniveau in in- en aanpandige geluidsgevoelige gebouwen en (verblijfs)ruimten.

Voor nieuwe bedrijfsactiviteiten en commerciële functies in nieuwbouw geldt dat de geluidwering voor de scheiding tussen wonen en bedrijfsactiviteiten moet voldoen aan de eisen voor geluidwering bij nieuwbouw, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Daarnaast moet worden voldaan aan de eisen die het Activiteitenbesluit stelt voor het geluidsniveau in in- en aanpandige geluidsgevoelige gebouwen en (verblijfs)ruimten.

Voor de bedrijfsactiviteiten in relatie tot woningen gelden de geluidrichtwaarden voor inrichtingen binnen het gebiedstype 'gemengd gebied', zoals opgenomen in de Geluidnota Enschede. Dat betekent dat voor nieuwe inrichtingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen de volgende richtwaarden (etmaalwaarden) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) gelden: 50 dB(A) Dag / 45 dB(A) Avond / 40 dB(A) Nacht. De richtwaarden gelden ter plaatse van geluidsgevoelige objecten of op een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting, indien binnen die afstand geen sprake is van geluidsgevoelige objecten. Andere milieuaspecten kunnen buiten beschouwing blijven. Risicovolle en geluidzoneringsplichtige activiteiten zijn expliciet uitgesloten. Voor geur en stof gelden de normen van het Activiteitenbesluit. Gelet op het soort bedrijven en commerciële voorzieningen dat het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5a" beoogt mogelijk te maken, zijn bedrijfsactiviteiten die stof en/of geur veroorzaken ook niet te verwachten. Hiermee is voldoende ingekaderd wat voor soort activiteiten zonder meer toelaatbaar zijn in het plangebied.

Milieuhinder van bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied voor woningen in en rondom het plangebied

De bedrijven en voorzieningen die het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5a" beoogt planologisch mogelijk te maken zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze in- en/of aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Het gaat daarbij om een kantoorruimte op de vierde verdieping van het pand. Er zijn binnen het plangebied geen bedrijven aanwezig of planologisch mogelijk, die van invloed zouden kunnen zijn op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied, dan wel daarbuiten.

Milieuhinder van bestaande bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied voor woningen in het plangebied

Binnen een straal van 100 meter rondom het plangebied zijn woningen, een schoonheidssalon, een uitgaanscentrum, een rechtbank en een parkeerterrein aanwezig. Deze activiteiten kunnen allemaal worden aangemerkt als categorie 1 of 2, zoals bedoeld in de in 2009 door de VNG uitgegeven publicatie “Bedrijven- en milieuzonering". In de tabel hieronder is aangegeven onder welke categorie elke activiteit valt, hoeveel afstand er van deze activiteit moet worden gehouden bij de realisatie van gevoelige functies en wat de daadwerkelijke afstand van de activiteit tot het plangebied is. Hierbij wordt uitgegaan van een gemengd gebied, wat betekent dat elke categorie een minimumafstand van één categorie lager aanneemt.

Activiteit	Adres	Categorie	Minimale afstand tot gevoelige functie	daadwerkelijke afstand tot plangebied
Schoonheidssalon / kapsalon	Niermansgang 2	1	0 m	4 m
Uitgaanscentrum	Molenstraat 6	2	10 m	60 m
Rechtbank	Molenstraat 23	1	0 m	15 m
Parkeerterrein	Hengelosestraat 34	2	10 m	170 m
Parkeerterrein	Hoek Wenninkgaarde / Molenstraat	2	10 m	120 m

Zoals in de tabel te zien is zijn er geen activiteiten die dichter bij het gebied liggen dan minimaal toegestaan is. Er zijn rondom het plangebied geen bedrijven aanwezig of planologisch mogelijk, die van invloed zouden kunnen zijn op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van milieuhinder van bedrijven en voorzieningen geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze ontwikkelingen optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het bodembeleid in Nederland heeft een hervormingsfase ondergaan. Er is sprake van een overgang van het saneren van vervuilde bodems naar het duurzaam beheren en bewust gebruiken van de bodem en de ondergrond. Het beleid richt zich niet uitsluitend meer op het wegnemen van bodemverontreiniging, maar de nadruk is komen te liggen op creatief, innovatief en integraal beheer en gebruik van de bodem en ondergrond. Het oude beginsel van niet bouwen op een vervuilde bodem is hiermee verlaten. Bouwen op een ernstig verontreinigde bodem is onder voorwaarden mogelijk. Functiegericht en kosteneffectief saneren is dan voldoende. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan

Voor voorliggend bestemmingsplan is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, Visserijstraat 3-5 (Kruse Milieu, d.d. 30 november 2021, kenmerk 21067610), is bijgevoegd in bijlage 2. De doelstelling van het onderzoek op een onverdachte locatie is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater.

De onderzoekslocatie is onbebouwd en verhard met tegels. De uitbreiding van de bestaande bebouwing vindt plaats direct ten noorden van de onderzoekslocatie. Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 “Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek”. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de locatie als onverdacht kan worden beschouwd.

In totaal zijn er 4 inspectiegaten gegraven. Er zijn 2 inspectiegaten doorgezet in de diepere ondergrond waarna 1 diepe boring is afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit zeer fijn zwak siltig zand. In de boven- en ondergrond zijn oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen (tabel 2). Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in peilbuis 1 is aangetroffen op 1.92 m-mv.

In de bovengrond (BG I) zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar bijlage 2. In de ondergrond (OG) en in het grondwater (PB 1) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. In het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 01 is asbest aangetoond in een gehalte ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Volgens het GGD advies (18 april 2016 - lood in bodem) is voor de functie 'wonen met tuin' sprake van een goede bodemkwaliteit bij een gehalte lager dan 90 mg/kg. Voor de functie 'plaatsen waar kinderen spelen' geldt een gemeten gehalte van maximaal 100 mg/kg. Op grond hiervan gelden bij het aangetoonde loodgehalte enkele gebruiksadviezen voor bestaande situaties en aandachtspunten bij de herinrichting van een locatie. Voor de Visserijstraat 3-5a geldt:

- Richt de locatie zodanig in dat het gehalte aan lood ter plaatse van de onbedekte bodem lager is dan de advieswaarde 90 mg/kg;
- Het aangetoonde loodgehalte onder bijvoorbeeld tegels of bebouwing is geen enkel probleem. Wel is het belangrijk om deze verharding/bebouwing in stand te houden;
- De huidige bodem is niet geschikt om te gebruiken voor een moestuin. Dit gebruik wordt afgeraden.

Conclusie bodemkwaliteit

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Wel gelden vanuit het GGD-advies 'Lood in bodem' enkele aandachtspunten die aan initiatiefnemer zijn meegegeven.

5.1.4 Geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen en/of de transformatie van bestaande panden naar wonen of een andere geluidgevoelige functie mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidgevoelige gebouwen en terreinen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het ook noodzakelijk zijn dat akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd in situaties dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

Wegverkeerslawaai

De Molenstraat en de Visserijstraat zijn 30-kilometer-wegen. Deze wegen hoeven in het kader van de Wet geluidhinder niet getoetst te worden. Wel worden deze wegen getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening en om te bepalen of er eventuele geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn.

Om de geluidsbelasting ter plaatse van de gevels van de geplande appartementen aan de Visserijstraat 3-5a te bepalen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Munsterhuis Geluidsadvies. De briefrapportage van het akoestisch onderzoek d.d. 13-12-2021 met kenmerk B02.21.215-RM is als bijlage 3 bij de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan gevoegd.

Het onderzoek is noodzakelijk inzake de bestemmingsplanwijziging. De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012.

De maximale geluidbelasting op de gevel blijft idealiter onder de 53 dB. De reden hiervoor is dat het Bouwbesluit een maximale binnenniveau van 33 dB voorschrijft. In het Bouwbesluit wordt ook voorgeschreven dat er sprake moet zijn van een minimale gevelwering van 20 dB. Met een geluidbelasting van 53 dB èn de minimale gevelwering van 20 dB wordt dus voldaan aan het vereiste binnenniveau van maximaal 33 dB.

Uit het akoestisch onderzoek kunnen meerdere conclusies worden getrokken. De 53 dB aan geluidbelasting wordt overschreden voor de oost- en de zuidgevel van de appartementen op de begane grond, maar ook op de eerste en de tweede verdieping. Voor deze gevels staat niet op voorhand vast dat voldaan wordt aan het maximale binnenniveau van 33 dB. Om te kunnen voldoen aan het binnenniveau zijn dan ook geluidwerende voorzieningen noodzakelijk. Dit zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen in een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond. Voor het borgen van deze extra gevelwering, zie hetgeen in paragraaf 6.3.3 is opgenomen met betrekking tot de algemene bouwregels. Verder is er sprake van een geluidluwe westgevel.

Railverkeerslawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5a" is gelegen aan of in de nabijheid van de op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn Enschede-Gronau. Dit betreft een spoorlijn waarvan de geluidszone bepaald kan worden op basis van artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder. Voor deze spoorlijn geldt namelijk ter plaatse van het plangebied een geluidreductieplafond lager dan 56 dB, waardoor de geluidzone 100 meter breed is. Het plangebied is gelegen in deze zone op een afstand van ongeveer 75 meter. Tussen het spoor en het plangebied is afschermende bebouwing aanwezig, waardoor het zeer aannemelijk is dat de geluidbelasting lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Uit de Geluidbelastingskaart Spoorwegen van ProRail blijkt ook dat het plangebied ver buiten de contour van 55 dB is gelegen (het oranje gebied in afbeelding 5.1.4). Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Afbeelding 5.1.4. Geluidbelastingskaart Spoorwegen van ProRail (plangebied is rood omkaderd)

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5a" is niet gelegen in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5a" niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder vanwege industrielawaai kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Wet geluidhinder

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.5 Luchtverkeerslawaai

Het wettelijke kader met betrekking tot luchtverkeerslawaai is geregeld in de Wet luchtvaart en specifiek de wijzigingswet Regelgeving burgerluchthavens en militaire luchthavens (RBML). De consequenties met betrekking tot het geluid als gevolg van vliegverkeer zijn vastgelegd in het Luchthavenbesluit, dat op 1 maart 2017 door gedeputeerde staten van Overijssel is vastgesteld en op 30 maart 2017 in werking is getreden.

Het plangebied van het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” ligt niet in de nabijheid van het vliegveld Twente en ligt ook niet binnen de geluidszone van het vliegveld. Een nadere toetsing aan het Luchthavenbesluit vanwege luchtverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Luchtverkeerslawaai

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

5.1.6 Luchtkwaliteit

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of de realisatie van beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van het bepaalde in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

a. er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
b. een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
e. een project niet voorziet in de realisatie van gevoelige bestemmingen binnen de zone van een op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen gezoneerde rijksweg of provinciale weg.

Luchtkwaliteit en het plangebied

Het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” beoogt het planologisch mogelijk te maken van de transformatie en uitbouw van een kantorenpand tot een wooncomplex met kantoorruimte. De ontwikkeling valt onder de NIBM. Er wordt uitgegaan van 375 m^2 kantoor zonder baliefunctie in de oude situatie en 7 appartementen in de nieuwe situatie. Voor de ligging wordt uitgegaan van de centrumschil van een sterk stedelijke gemeente.

Het aantal verplaatsingen per dag voor deze functies wordt in publicatie 381 van het CROW geschat op 6,2 per 100 m2 kantoorruimte en 5,5 per appartement. In de oude situatie betekent dit een totaal van 23,25 bewegingen per dag, in de nieuwe situatie is dit 38,5. Dit betekent dat er gemiddeld per dag 15,25 extra verplaatsingen plaats zullen vinden. Met een aandeel van 10% aan vrachtverkeer komen de extra verkeersbewegingen uit op 16,8. Uit de NIBM rekentool blijkt dat er een toename van 0,04 $\mu g/m^3$ NO_2 en 0,00 $\mu g/m^3$ PM_{10} plaatsvindt als gevolg van het initiatief. Beide waarden liggen ver onder de ondergrens van 1,2 $\mu g/m^3$ van NIBM. Er is geen nader onderzoek nodig.

In de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool 2021 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Aangezien in het plangebied een gevoelige bestemming zal worden aangelegd, is het noodzakelijk ook naar de aanwezigheid van rijkswegen en provinciale wegen te kijken.

- De dichtstbijzijnde rijksweg is de A35. Deze ligt circa 2.600 m buiten het plangebied; verder dan de 300 m zone.
- De dichtstbijzijnde provinciale weg is de N733. Deze ligt circa 1.350 m buiten het plangebied; verder dan de 50 m zone.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.1.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid regels opgesteld voor inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen die onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor personen die zich bevinden in woningen, scholen en bejaardencentra die in de directe omgeving hiervan liggen. Kort samengevat heeft dit tot gevolg dat er veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten zoals woningen en dergelijke.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan een kans van 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}).

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De contour is daarom niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen een bepaalde afstand (effectafstand) van een risicovolle activiteit ophoudt. Voor het groepsrisico geldt dat de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen verantwoord moeten worden.

De wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid kan grofweg in twee categorieën worden ingedeeld: regelgeving met betrekking tot risicovolle activiteiten bij inrichtingen en regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle activiteiten bij 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 van het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is. Bovendien wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen in het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5a" expliciet uitgesloten. Een nadere toetsing aan het Bevi en/of het BRZO kan daarmee achterwege blijven.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. Een nadere toetsing aan het Bevb kan daarmee achterwege blijven.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water is recentelijk nieuwe wet- en regelgeving in werking getreden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van deze nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Basisnet Water, Basisnet Spoor en Basisnet Weg.

Basisnet Weg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. Een nadere toetsing aan het Basisnet Weg kan daarmee achterwege blijven.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water. Een nadere toetsing aan het Basisnet Water kan daarmee achterwege blijven.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor. Een nadere toetsing aan het Basisnet Spoor kan daarmee achterwege blijven.

Gebruik van luchthavens

De aanwezigheid van vliegvelden en grote luchthavens in de omgeving is van belang in het kader van de

externe veiligheid omdat de kans op het neerstorten van vliegtuigen in de buurt van een vliegveld of luchthaven groter is dan elders. Een luchtvaartongeval is daar dus te voorzien en het is denkbaar dat daarbij (woon)bebouwing wordt getroffen. Een vliegtuig of helikopter kan overal neerstorten, de gevolgen kunnen dus in beginsel op elke plek optreden. Het risico is echter het grootst nabij een vliegveld of luchthaven, vooral bij het opstijgen en landen.

Het plangebied van het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” is hemelsbreed op ca. 4,5 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Het helikopterdek van het MST is op een kleine 900 meter gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

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

5.1.8 Schaduwwerking

Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt.

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Dat neemt niet weg dat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen. Wegens het ontbreken van een officiële bezonningsnorm is de bezonning getoetst aan de criteria van de lichte TNO-norm. De 'lichte' TNO-norm houdt in dat er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam zijn. Daarbij is 19 februari maatgevend, omdat deze dag de kortste dag is in deze periode. Als op deze dag aan de norm wordt voldaan, dan zal ook in de overige maanden tot en met 21 oktober aan de norm worden voldaan.

Bezonningsstudie Renovatie Visserijstraat

Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving. Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. Zie bijlage 6. De conclusie die hieruit volgt is dat het maximaal toelaatbaar bouwvolume van het geldende omgevingsplan aanzienlijk meer schaduw werpt dan het nieuwe bouwvoorstel op de belendende percelen

Ook wordt geconcludeerd dat in het voorjaar en najaar nauwelijk verschil is tussen de huidige bebouwing en het bouwvoornemen. Om dit verschil te duiden is nader onderzoek uitgevoerd door adviesbureau zonnestudie.nl op de aangelegen percelen. Zie bijlage 7.



Afbeelding 5.1.5 Overzicht meetpunten bezonningsstudie

Zonnestudie

Het onderzoek is gebaseerd op een samengesteld 3D-model binnen het CAD softwarepakket Vectorworks en gaat niet alleen uit van het bouwplan, maar ook is de schaduwwerking van de maximaal planologische mogelijkheden onderzocht. Zie bijlage 7. Hiermee is de potentiële bezonningsduur, de afname van de bezonning alsmede de schaduwwerking op grafische wijze inzichtelijk gemaakt op de data 21 juni (langste dag - de maand waarop de zon op zijn hoogst staat), 19 februari en 21 oktober (momenten waarop de zon op 'half' staat). De onderzoeksresultaten geven een beeld van de bezonningssituatie overeenkomend met de periode volgens de lichte TNO-norm. Het onderzoek is gericht op de naburige woongebouwen ten noorden van de planlocatie op de percelen Visserijstraat 7 en Nierrmansgang 4. In afbeelding 5.1.5 is het onderzoeksgebied gevisualiseerd met daarin de raampartijen als meetpunt.

Uit het onderzoek volgt dat reeds in de bestaande situatie al niet wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Op 19 februari ontvangen de raampartijen op de begane grond en enkele ramen op de verdieping (NMG 4-1b, NMG 4-1c), geen 2 uur aan direct zonlicht.

De overige ramen voldoen aan de lichte TNO-norm, met uitzondering van een raam (NMG 4.2b) op de 2e bouwlaag van het gebouw op Niermansgang 4. Deze voldoet in de huidige situatie, maar zal door de ontwikkeling niet kunnen voldoen aan de lichte TNO-norm. Op 19 februari zal het raam 15 minuten minder dan de lichte TNO-norm aan direct zonlicht kunnen ontvangen.

Met dit onderzoek is daarnaast in beeld gebracht dat de zonuren voor enkele ramen die al niet voldoen aan de lichte TNO-norm in de huidige situatie door de ontwikkeling meer schaduw ontvangen. Zo zal op 19 februari raam NMG 4-1c, 15 minuten en raam NMG 4-0b, 30 minuten minder zoninval ontvangen. Om te benaderen wat de impact van de ontwikkeling op bezonning op de ramen van de woonruimte op de begane grond van de genoemde woningen is, aanvullend de volgende data gevisualiseerd; 21 maart, 5 april, 21 april en 21 mei. Hieruit volgt dat de verslechtering op raam NMG 4-0b het grootst is met 10 weken.

Samenvattend zorgt de schaduwwerking van de geplande bebouwing ervoor dat de directe zonuren bij meerdere raampartijen van de woningen Niermansgang 4 en Visserijstraat 7 minder zijn dan 2 uren in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Echter meerdere ramen voldoen in de huidige situatie al niet aan de lichte TNO-norm. Alleen raam NMG 4.2b zal door de ontwikkeling ook niet voldoen aan de lichte

TNO-norm. Het resultaat is dat er sprake is van enige verslechtering van bezonning.

Belangenafweging

Op basis van het voorgaande dient afgewogen te worden in hoeverre de ontwikkeling voldoet aan een goed woon - en leefklimaat en hieruit opgemaakt kan worden dat de nieuwe situatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of een maatschappelijk belang vervullen. Overwegingen die aan deze belangenafweging bijdragen zijn:

- ten opzichte van de huidige situatie wordt alleen voor 1 raam (NMG 4.2b) de lichte TNO-norm niet gehaald. Bezonning op dit raam wordt op 19 februari 1 uur en 45 min. De norm wordt overschreden met 15 min.
- de verdiepingslaag met raam NMG 4.2b kan ook direct zonlicht krijgen door raam/gevelopeningen aan de zuidzijde en westzijde (waarvan de zuidzijde in elk geval voldoet aan de lichte TNO-norm).
- op de begane grond en enkele ramen op de verdieping wordt al in de bestaande situatie op 19 februari en 21 oktober al niet voldaan aan de lichte TNO-norm;
- in de zomerperiode wordt ruimschoots aan de lichte TNO-norm voldaan;
- de stedelijke visie voor gebieden rondom het station voorziet in de transformatie van gedateerde panden/kavels naar een compacte stedelijke omgeving met meer dichtheid en hogere bebouwing;
- in de bestaande omgeving zijn 3 tot 4 bouwlagen niet vreemd;
- het voorheen geldende bestemingsplan biedt qua bouwvlak ruimere bouwmogelijkheden als ook ruimere gebruiksmogelijkheden met toegestane functies als kantoor, maatschappelijke voorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening en wonen. Deze planologische mogelijkheden kunnen leiden tot grotere ruimtelijke impact op de omgeving van het plangebied dan het voorliggende bouwplan;
- door de setback op de bovenste bouwlaag ontstaat er meer licht op de omgeving;
- nieuwe eigentijdse bebouwing draagt bij aan duurzaamheid;
- voorziet in de behoefte naar meer woonruimte/woningen.

De overwegingen motiveren dat de ontwikkeling een maatschappelijke behoefte vervult, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert en dat de effecten beperkt en aanvaardbaar zijn in een stedelijke omgeving. De vermindering van de bezonning leidt er niet toe dat bij de woningen geen goed woon- en leefklimaat zal bestaan.

Daglichttoetreding

Het bovenstaande staat los van daglichttoetreding. Ook als er sprake is van schaduwwerking van een ontwikkeling, betekent dat er nog steeds voldaan moet worden aan daglichttoetreding volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het bestemmingsplan weerhoud de uitvoering ervan niet.

5.2 Water

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 buien. 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. In het buitengebied is niet overal in de openbare ruimte een systeem aanwezig voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA), al dan niet met een helofytenfilter, worden ingericht.

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.

Waterhuishouding en het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” beoogt het planologisch mogelijk maken van de transformatie en uitbouw van een kantorenpand tot een wooncomplex met kantoorruimte.

Het huidige plangebied bestaat uit een kantoorpand met betegeld parkeerterrein. Behalve de groenstrook en een dakgoot zijn er geen afwateringsmiddelen. In de te realiseren ontwikkeling wordt de uitbouw op de plaats van het parkeerterrein geplaatst. Netto wordt er dus niet voorzien in de toevoeging van verharding. Wel wordt op alle bebouwing een groen dak geplaatst (onder de zonnepanelen), wat helpt bij de waterberging en afwatering. Het pand wordt aangesloten op het afvalwaterriool, hemelwaterafvoer wordt aangesloten op het hemelwaterriool.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De waterhuishouding ter plaatse wordt verbeterd door de aanleg van een daktuin.

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

In hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming wordt de aanwijzing en bescherming van de Europese 'Natura 2000' gebieden en de bijzondere nationale natuurgebieden (toekomstige Natura 2000 gebieden) geregeld. De Wet natuurbescherming bepaalt dat voor alle Natura 2000 gebieden instandhoudingsdoelstellingen en een beheerplan moeten worden vastgesteld. De instandhoudingsdoelstellingen hebben betrekking op de kwaliteit van natuurlijke habitats en de aanwezige habitats van soorten in een Natura 2000 gebied.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer ook op basis van een uitgevoerde passende beoordeling significant negatieve gevolgen niet met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten kunnen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt indien er redelijkerwijs geen alternatieven aanwezig zijn, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de negatieve gevolgen in voldoende mate worden gecompenseerd.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden “Aamsveen” en “Dinkelland” zijn op respectievelijk ca. 5,9 kilometer ten zuidoosten en 6 kilometer ten oosten van het plangebied gelegen.

Andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie

Eventuele negatieve effecten op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden als gevolg van andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie kunnen op voorhand worden uitgesloten. Verstoringsfactoren als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten kunnen alleen aan de orde zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Voor andere verstoringsfactoren dan stikstofdepositie kan een nadere toetsing aan hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming achterwege blijven.

Stikstofdepositie

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door MBH Consult BV een stikstofdepositie onderzoek

uitgevoerd. In het onderzoek is de stikstofdepositie tijdens de bouwfase en de gebruiksfase bepaald. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport “Onderzoek stikstofdepositie, Verbouw en uitbreiding, Visserijstraat 3 te Enschede; d.d. 16 februari 2023”. Het rapport en de daarbij behorende Aerius-berekeningen voor de bouwfase en de gebruiksfase zijn als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het voorliggende plan geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zal hebben en daarmee in overeenstemming is met het bepaalde in de Wet natuurbescherming voor wat betreft het hoofdstuk Gebiedsbescherming.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is de aanwijzing en bescherming van planten- en diersoorten geregeld. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren in gevaar komt en dat vaste rust- en verblijfplaatsen en groeiplaatsen opzettelijk worden vernield of verstoord. Hiertoe zijn in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het opzettelijk doden of verontrusten van dieren of het verbod op het plukken van planten. Daarbij is het “nee, tenzij” principe het uitgangspunt, er mag geen schade worden toegebracht aan beschermde dieren of planten tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan en daarbij zorgvuldig wordt gehandeld.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen en/of anderszins functioneel leefgebied van beschermde soorten. Indien noodzakelijk dienen tijdig passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen dan wel dient het plan te worden aangepast om overtreding van verbodsbepalingen te kunnen voorkomen en de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige beschermde soorten te kunnen waarborgen. Indien door maatregelen en eventueel planaanpassing negatieve gevolgen voor aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kunnen worden voorkomen is een ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen noodzakelijk en dient aannemelijk te worden gemaakt dat deze redelijkerwijs ook verleend zal kunnen worden.

Beschermde soorten en het plangebied

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een transformatie en uitbouw van een kantorenpand tot een wooncomplex met kantoorruimte te realiseren. Omdat daarbij ook ingrepen plaatsvinden aan de gevel van het bestaande pand, is door Ecofect een QuickScan soortenbescherming uitgevoerd d.d. 15-11-2022 met kenmerk QS50167. Deze quickscan is als bijlage 5 bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

De rapportage geeft aan dat aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de stikstofdepositie in verband met de gebiedsbescherming. Voor een toets aan dat onderdeel van de Wet natuurbescherming, wordt verwezen naar 5.3.1. Voor wat betreft de soortenbescherming, concludeert het rapport dat er geen overtreding plaatsvinden van de Wet natuurbescherming. Er zijn geen (sporen van) beschermde soorten aangetroffen in het plangebied, dan wel dat het plangebied geen geschikt habitat biedt voor beschermde soorten.

Er kan met voldoende zekerheid worden uitgesloten dat verbodsbepalingen zullen worden overtreden. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van soorten kan achterwege blijven.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van planten- en diersoorten op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit) en beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden.

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals structuurvisies en bestemmingsplannen. Het NNN kent geen externe werking, tenzij dit bij provinciale verordening als zodanig is bepaald.

Het NNN en het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” maakt geen deel uit van een NNN gebied. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN liggen op ca. 1,7 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

Conclusie NNN

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

De Wro en het Bro maken het mogelijk een bestemmingsplan op verschillende manieren vorm te geven. Grofweg kan gekozen worden uit de volgende planvormen:

a. een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstallen en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden gedetailleerd vast. De methodiek wordt wel ingezet om bestaande situaties te conserveren, maar wordt ook gebruikt om beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen;
b. een globaal bestemmingsplan dat nader moet worden uitgewerkt. In een dergelijk bestemmingsplan worden een of meerdere bestemmingen opgenomen, die later moeten worden uitgewerkt. Wordt veelal toegepast in gevallen waar de ontwikkeling van een gebied op hoofdlijnen bekend is, maar waar de concrete invulling nog moet volgen;
c. Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
d. Een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

Naast dit onderscheid, dat is gebaseerd op de techniek van bestemmen, wordt verschil gemaakt tussen ontwikkelingsgerichte en beheergerichte bestemmingsplannen. Bij de keuze voor een bepaalde systematiek van bestemmingsregeling speelt een rol wat met het plan wordt beoogd: beheren of ontwikkelen. Daarnaast speelt een rol of er in een gebied sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5a" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan waarbij de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de voorgenomen ontwikkeling gedetailleerd worden geregeld.

Wijze van bestemmen

Het uitgangspunt van een bestemmingsplan is om een passende bestemming toe te kennen aan de gronden in het plangebied. De bestemming bepaalt welke gebruiksdoelen of functies op grond van een goede ruimtelijke ordening zijn toegestaan.

Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie doorslaggevend. Als het ruimtelijk relevant is of als een bepaalde functie de omgeving beïnvloedt of daar eisen aan stelt, wordt gekozen voor een specifieke bestemming met eigen regels bouwen en gebruik.

Het is mogelijk om binnen de hoofdgroepen bestemmingen specifieker te maken door bijvoorbeeld ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

In paragraaf 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Visserijstraat 3-5a" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende verbeelding waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De regels en de verbeelding dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;

d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a”.

In Artikel 1 'Begrippen' zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd.

Artikel 2 'Wijze van meten', geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving - de juridische vertaling - van de in het plangebied voorkomende en op de verbeelding opgenomen bestemmingen. Bij de indeling van de bestemmingsregels wordt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

a. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
b. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
c. nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
d. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
e. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
f. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
h. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden er een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk noodzakelijk is);
i. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden. Deze artikelen bevatten regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. De "Slotregel" geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemming

Wonen (Artikel 3)

Aan de toekomstige bebouwing in het plangebied is de bestemming “Wonen” toegekend. Dit omdat er sprake

is van enkel een woonfunctie. Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van bebouwing voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) niet toegestaan.

6.3.2 Gebiedsaanduidingen

Overige zone - Archeologisch onderzoeksgebied B (Artikel 7.1.1)

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Overige zone - Archeologisch onderzoeksgebied B" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m^2 en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

6.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

De anti-dubbeltelregel is een wettelijk voorgeschreven regel die bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen voor die grond buiten beschouwing blijft. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Algemene bouwregels (artikel 5)

In de algemene bouwregels zijn algemene bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen. Ook voorzien de algemene bouwregels in aanvullende voorwaarden met betrekking tot geluid. In paragraaf 5.1.4 is toegelicht dat extra gevelwering benodigd is als gevolg van het wegverkeerslawaai van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Omdat de Wet geluidhinder daardoor niet van toepassing is, kan geen hogere waarde worden verleend voor deze geluidbelasting. De aanvullende voorwaarden met betrekking tot geluid borgen dat bij het bepalen van de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie ook de wegen worden betrokken waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)

In de algemene gebruiksregels zijn naast een algemeen gebruiksverbod ook enkele op specifieke situaties gerichte gebruiksregels opgenomen.

In het algemeen gebruiksverbod is geregeld dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel dat niet in overeenstemming is met de in dit bestemmingsplan aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming(en). Van deze regel uitgezonderd is het van het afwijkend gebruik dat door burgemeester en wethouders is toegestaan bij een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving.

De op specifieke situaties gerichte gebruiksregels hebben betrekking op het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in combinatie met wonen, het verbod op de verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk, het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als geluidzoneringsplichtige inrichting en het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als risicovolle inrichting.

Algemene aanduidingsregels (artikel 7)

De algemene aanduidingsregels bevat de regels voor de gebiedsaanduiding archeologie, zoals hierboven beschreven in paragraaf 6.3.2 van deze toelichting.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In de algemene afwijkingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in concrete gevallen bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen (algemene) bouw- en/of gebruiksregels.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

In de algemene wijzigingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in bepaalde concreet genoemde gevallen onderdelen van het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheden liggen in het verlengde van de afwijkingsbevoegdheden zoals genoemd in de algemene afwijkingsregels maar hebben doorgaans een grotere impact op de woon- en leefomgeving. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan een wijzigingsbevoegdheid voor het (gedeeltelijk) wijzigen van de Lijst van bedrijfstypen, een wijzigingsbevoegdheid voor het toekennen van de aanduiding 'karakteristiek' aan een als zodanig door een cultuurhistorisch deskundige gewaardeerd en door burgemeester en wethouders aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebouw of een wijzigingsbevoegdheid voor het in geringe mate wijzigen van bestemmings- en/of bouwgrenzen om een gewenst en voor het overige in het bestemmingsplan passend bouwplan mogelijk te kunnen maken.

Algemene procedureregels (artikel 10)

In de algemene procedureregels wordt verwezen naar de wettelijk voorgeschreven procedureregels voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, aangevuld met enkele specifieke gemeentelijke procedureregels.

De algemene procedureregels bevatten ook het afwegingskader voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het bij een omgevingsvergunning stellen van nadere eisen.

6.3.4 Overige regels

In het hoofdstuk 'overige regels' zijn regels opgenomen die aanvullende werking hebben op de bouw- en gebruiksregels in het bestemmingsplan.

Parkeren en laden en lossen (artikel 11.1)

Dit artikel bevat de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren, van zowel auto's en fietsen als parkeervoorzieningen voor mindervaliden. Dit artikel bevat ook de regels voor het op eigen terrein in voldoende mate voorzien in voorzieningen voor het laden en lossen van goederen. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeer- en/of laad- en losvoorzieningen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Enschede 2017'. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de parkeernormennota tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe parkeernormennota.

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 11.2)

Dit artikel bevat de regels voor het bij nieuwbouw op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater. Deze regeling is de ruimtelijke vertaling van het gemeentelijke beleidskader zoals dat is vastgelegd in de Watervisie en in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

6.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen: burgers, ondernemers en de overheid zelf. Het is een juridisch kader voor burgers en ondernemers waaruit kan worden afgeleid wat de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de planologische mogelijkheden in juridische zin zijn op percelen in de directe omgeving. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in het bestemmingsplan passen.

In het kader van de bedrijven- en milieuinventarisatie is voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan onderzocht in hoeverre de functies die in het plangebied voorkomen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en bij geconstateerde afwijkingen eventueel gelegaliseerd kunnen worden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied zijn verschillende deelontwikkelingen beoogd, met als hoofddoel de ontwikkeling van een woningcomplex met kantoorruimte.

De gronden in het plangebied zijn eigendom van particulieren.

Exploitatieovereenkomst

De gebieden in het plangebied die geen gemeentelijk eigendom zijn worden in samenwerking met de gemeente Enschede door particulieren ontwikkeld, waarbij de gemeente de kosten verhaalt op basis van een gesloten (anterieure) exploitatieovereenkomst met de betreffende particuliere ontwikkelaars. Van deze exploitatieovereenkomst is overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro in de "Huis aan Huis" mededeling worden gedaan.

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Procedure

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: “Visserijstraat 3-5a” in voorbereiding te nemen gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2026, gemeente Enschede

enschede.nl