

Toelichting

Bestemmingsplan

**Centrumkwadraat - Molenstraat
Zuidzijde**

Status: Concept

Centrum kwadraat - Molenstraat Zuidzijde

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende juridische regelingen	4
1.4 Wettelijk kader	7
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure	7
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	10
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	10
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	11
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	16
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	21
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	21
3.2 Cultuurhistorie	26
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	33
4.1 Masterplan / beleidsmatige uitgangspunten nieuwe ontwikkeling	33
4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)	36
4.3 Stedenbouwkundig plan	39
4.4 Welstand en beeldkwaliteit	47
4.5 Verkeer en parkeren	48
4.6 Duurzaamheid	49
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	53
5.1 Milieu	53
5.2 Water	65
5.3 Natuur	67
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	70
6.1 Algemeen	70
6.2 Indeling planregels	70
6.3 Beschrijving van het plan	71
6.4 Handhaving	79
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	80

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Op 3 februari 2020 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van het ambitedocument Centrumkwadraat. In dit document is de ambitie voor een zestal locaties rondom het centraal station als kwalitatief hoogstedelijk gebied opgenomen.

Centrumkwadraat moet de kwaliteit van Enschede vergroten. Bereikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid zijn sleutelwoorden in de gebiedsontwikkeling rondom en ten noorden van het station. Het resultaat is een dynamisch gebied met ruimte om te wonen en te werken, vlakbij het station met alle gemakken van de stad binnen handbereik.

Enschede is met circa 160.000 inwoners de grootste stad van de provincie Overijssel. Om voor de inwoners een aantrekkelijke economie te hebben en behouden, dient er geïnvesteerd te worden in de stad. Investeren in het centrumkwadraat en een hoogwaardige fysieke omgeving betekent dat we investeren in de inclusieve samenleving waar plek is voor iedereen. We kijken bij het bestaande en toekomstige woon- en werkprogramma goed naar de doelstellingen inclusieve samenleving en vasthouden talent. We kijken welke doelgroepen al een plek hebben in dit deel van de stad en welke aanvullend bediend moeten worden. De uniciteit zit hem in de hoogstedelijke functiemix op een luwe locatie direct aan het station. Dit is een milieu dat we in Enschede nog niet (voldoende) kunnen bieden.

Beleidsmatig is de ontwikkeling reeds met de Herijking Ruimtelijke Ontwikkelvisie 2009 ingebed. Deze visie geeft richting en ruimte voor het ontwikkelen van bijzondere projecten. Eén van deze projecten is de Spoorzone. Dit project is uitgewerkt in de ruimtelijke visie Spoorzone Enschede van november 2009. Tien jaar later zijn deze ambities herijkt in het ambitedocument Centrumkwadraat, waarmee vernieuwen van het centrum, vergroten van de kwaliteit en vasthouden van talent voorop staat. De raad heeft het college opgedragen op basis van dit ambitedocument het gesprek met eigenaren, bewoners, marktpartijen en andere partners in de stad te voeren.

Met dit bestemmingsplan '**Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde**' wordt voor een tweetal van de totaal zes locaties die in het ambitedocument Centrumkwadraat beschreven staan, planologisch ruimte geboden. Dit is het Pakhuiskwartier en het Bólke. Voor beide plangebieden ligt het accent op woningbouw.

Op basis van dit bestemmingsplan is het mogelijk dat voor het Pakhuiskwartier 215 woningen kunnen worden gerealiseerd, waarvan 125 woningen beschikbaar komen voor studentenhuysvesting. Op de hoek Molenstraat en Wenninkgaarde zal tevens ruimte komen voor kantoor en dienstverlening.

Voor het deelgebied het Bólke worden 101 woningen toegestaan, waarbij op de hoek van de Molenstraat en Korte Hengelosestraat de functie van kantoor en horeca op de eerste twee verdiepingvloeren wordt toegestaan.

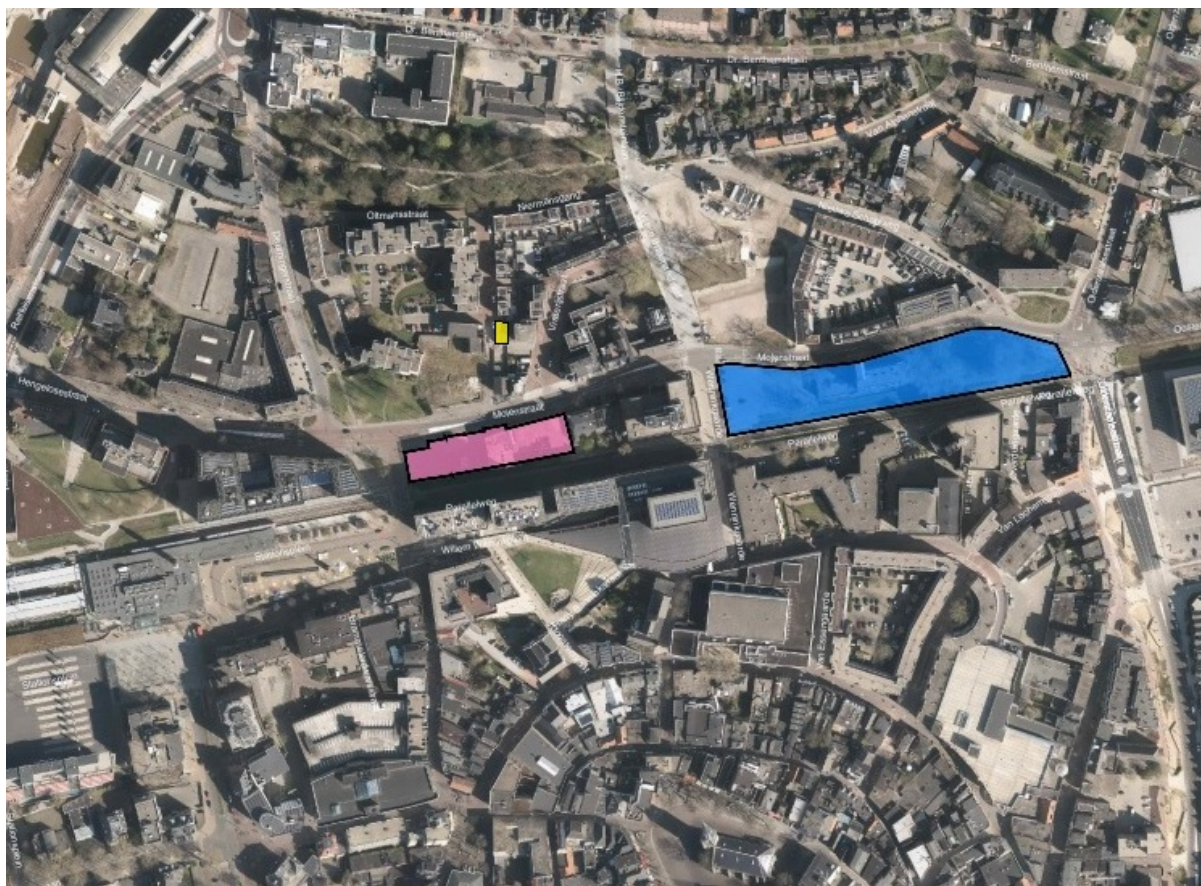
Los van de ontwikkelingsgebieden zal in het bestemmingsplan tevens de locatie Niermangang 2a meegenomen worden. De locatie heeft in het huidige plan een bedrijfsbestemming. De bestemming is niet passend met het huidige gebruik en ongewenst in een overwegende woonomgeving. Ter plaatse is een kapsalon gevestigd.

De deelgebieden worden nader toegelicht in het hoofdstuk 4 Planbeschrijving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan "**Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde**" betrekking heeft, is een strook aan de noordzijde van het centrum, globaal ingeklemd tussen de Molenstraat in het noorden en de spoorlijn in het zuiden. Het plan is begrensd tussen de Oldenzaalsestraat in het oosten en de Korte Hengelosestraat aan de westzijde. Niet de gehele strook beslaat het plangebied, maar is onderverdeeld in 3 gebieden met elk hun eigen signatuur. In de figuur hieronder zijn de 3 gebieden ten opzichte van de omgeving op een luchtfoto afgebeeld. Het blauw gearceerde gebied betreft het deelgebied 't Pakhuiskwartier, het roze gebied heeft de naam 't Bólke. Elk van de plangebieden en de voorgenomen ontwikkeling wordt nader toegelicht in de hoofdstukken 3 en 4.

Tevens zal het perceel Niermangang 2a, geel gearceerd in figuur 1.1, onderdeel uitmaken van het plangebied. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming, terwijl er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die onder deze bestemming wordt toegestaan. De aanwezige kapsalon wordt met dit bestemmingsplan positief bestemd.

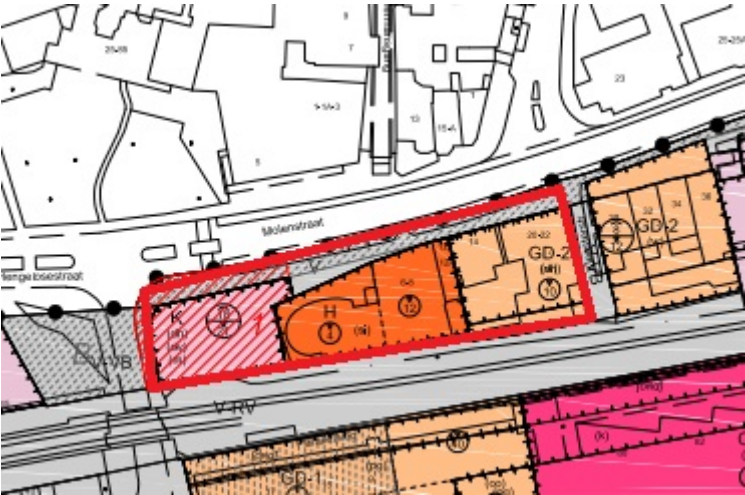


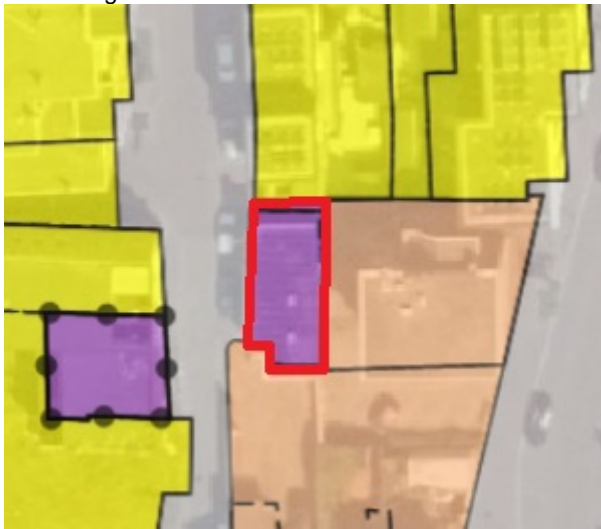
Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

Voor het plangebied geldt momenteel het volgende ruimtelijke regime:

Naam	Beschrijving	Besluitdatum
------	--------------	--------------

Binnenstad 2016	Deelgebied 't Pakhuiskwartier Het plangebied, voor zover deelgebied 't Pakhuiskwartier gelden de bestemmingen Wonen met functieaanduiding parkeerterrein en maatschappelijk, Groen en Verkeer - Verblijfsgebied.  Deelgebied 't Bólke In het deelgebied 't Bólke gelden de bestemmingen Kantoor met functieaanduidingen dienstverlening, maatschappelijk, detailhandel, Horeca met functieaanduiding seksinrichting en Gemengd-2 met functieaanduiding detailhandel en wonen. Tevens is op de hoek Hengelsestraat en Molenstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van een kantoorbestemming naar een woonbestemming voor het kunnen realiseren van een woontoren van 7 bouwlagen. 	17-7-2017
------------------------	---	------------------

Lasonder - Zeggelt 2018	Niermansgang 2a te Enschede De locatie is opgenomen met een bedrijfsbestemming en een karakteristieke aanduiding. 	11-6-2018
----------------------------	--	-----------

Naast bovenstaande bestemmingsplan gelden ook de volgende parapluplannen voor het plangebied:

Onzelfstandige Bewoning Enschede	Het parapluplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" 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. De relevante regels zijn doorvertaald in voorliggend plan. In de regels is een koppeling gemaakt met de beleidsregel, wat als toetsingkader dient voor aanvragen die betrekking hebben op onzelfstandige bewoning.	13-11-2013
Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)	Het paraplu-bestemmingsplan "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)" sluit vestiging van risicovolle inrichtingen uit. Het plangebied heeft de gebiedsaanduidingen 'overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten' en 'overige zone - vuurwerk uitgesloten'.	18-11-014
Kwalitatief sturen op appartementen	Het paraplu-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" 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 woningen in de middenhuur met minimale gebruikersoppervlakte van 50 m² zijn toegestaan.	30-9-2019
Parkeren Enschede	Het paraplu-bestemmingsplan "Parkeren Enschede", zorgt ervoor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied.	11-3-2019

Vorbereidingsbesl uit onzelfstandige bewoning 2021	Met dit besluit wordt een vorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Bij de beoordeling tot een aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van onzelfstandige bewoning wordt betrokken of er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een kwetsbaar woon- en leefklimaat in de omgeving.	27-9-2021
--	---	-----------

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 “**Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde**” is het erkende wijkorgaan wijkraad Binnenstad actief voor de ontwikkelingsgebieden (‘t Bólke en Pakhuiskwartier). De locatie

Niermangang 2a ligt in het gebied waar de wijkraad Lasonder-Zeggelt-Boddenkamp actief is.

Beide wijkraden zijn gevraagd schriftelijk advies uit te brengen. De wijkraad Binnenstad heeft geen reactie ingediend. In het kader van de adviesvraag is het bestemmingsplan inhoudelijk doorgesproken met leden van de wijkraad Lasonder-Zeggelt-Boddenkamp. Het advies van de wijkraad Lasonder-Zeggelt-Boddenkamp luidt dat ze positief staan tegenover de ontwikkeling.

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.

In het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied kunnen ook andere belangen spelen. Als gevolg zijn de erkende overlegpartners provincie Overijssel, Waterschap Vechtstromen, Prorail en Brandweer Twente gevraagd worden voor advies.

Van de binnengekomen reacties en het gemeentelijk commentaar daarop is een verslag vervaardigd, dat als bijlage 2 aan de plantoelichting is toegevoegd.

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 Centrumkwadraat 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 Centrumkwadraat is maximaal te typeren als trede 2 raadplegend.

In het voortraject zijn op verschillende momenten de gemeentelijke visie en de meer uitgewerkte structuurvisie van de ontwikkelaar met omwonenden en belanghebbenden gedeeld. Hierbij valt te denken aan presentatie en inloopbijeenkomsten voor omgeving en wijkraden en cultuurhistorische verenigingen, maar ook raad en raadscommissies, provincie en hogescholen. Hieronder een niet uitputtend overzicht van de verschillende organisaties/belanghebbenden die betrokken zijn in de aanloop van dit bestemmingsplan:

- 25 januari 2019 - presentatie Hogeschool Saxion;
- 24 september 2019 - presentatie Spoorzone voor omwonenden;
- 16 oktober 2019 - inloopbijeenkomst Centrumkwadraat voor omwonenden;
- 28 januari 2020 Stadsdeelcommissie Centrum;
- 3 februari 2020 - Gemeenteraad stemt in met het ambitiedocument voor de verdere ontwikkeling van het Centrumkwadraat;
- 27 februari 2020 - klankbordgroep (afgevaardigden van omwonenden, ondernemers en (cult.historische) verenigingen) informeren;
- 4 maart 2020 - presentatie ambitiedocument provincie Overijssel;
- 11 januari 2021 - technische sessie Gemeenteraad;
- 13 juli 2021 - presentatie aan klankbordgroep;
- 22 september 2021, het structuurontwerp van 't Bülke en het gemeentelijk ambitiedocument is op meerdere momenten voor omwonenden gepresenteerd;
- 29 september 2021 - presentatie voor regio Stedendriehoek.

Op onderdelen is door partijen meegedacht over het behoud van de cultuurhistorie. Zo is in een marketing sessie van het project op 7 december 2021 voor de locatie 't Bülke door de belangenorganisatie COC Twente-Achterhoek Enschede ook meegedacht en meebesloten over het behoud van de naam Bülke. Ook is er over een aanwezig kunstobject van kunstenaar H. Morselt in de gevel van te slopen pand, meegedacht over het terugplaatsen ervan op een nieuwe positie in de ontwikkeling.

Voor aankondiging

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: **“Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde”** in voorbereiding te nemen op 22 december 2021 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “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 de Nederlandsche Staatscourant en in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis” en langs “elektronische weg”, dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde”** en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is gepubliceerd in “Huis aan Huis”, op de website van de gemeente Enschede, in de Staatscourant en het Gemeenteblad.

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

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. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Bro.

Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische

hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Binnen drie jaar moet het onderwerp zijn opgenomen in een bestemmingsplan.

2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van het Rijk

Het Barro is voor het plangebied van belang vanwege één zend- en ontvangststation van Defensie. Op gronden van Defensie op de voormalige vliegbasis Twenthe bevindt zich een MASS-radarsysteem (Military Approach Surveillance System) dat, samen met vijf andere installaties (o.a. op vliegbasis te Soesterberg, Leeuwarden, Volkel, Woensdrecht en Den Helder), een landelijk dekkend radarnetwerk vormt. Ingevolge artikel 2.6.8 Barro worden in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een zend- en ontvangstinstallatie buiten een militair luchtvaartterrein, geen bestemmingen opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van die zend- en ontvangstinstallatie.

Het bouwplan bevindt zich binnen de 15 km cirkels van één van de Military Approach Surveillance System (MASS) verkeersleidingsradars en buiten de 15 km cirkels rond de Medium Power Radar (MPR) en de Signaal Multibeam Acquisition Radar for Targeting, L (SMART-L), een geavanceerde luchtverdedigingsradar te Nieuw Milligen, Wier en Herwijnen.

In het TNO-onderzoek, "Radarhindertoetsing hoogbouw op voormalige locatie brandweerkazerne Enschede" (bijlage 3 behorende bij de toelichting) is nader bekeken welke belemmeringen gelden voor het plangebied met betrekking tot hoogte. Op de locatie van de hoogbouwobjecten eist het Ministerie van Defensie voor het verkeersleidingsradarnetwerk een minimale detectiekans van 90% voor een doel met een radaroppervlak van 2 m². De maximale aanvaardbare hoogte van het bouwplan is 115 meter t.o.v. NAP (gelijk aan ongeveer 77 meter t.o.v. het maaiveld). De maximale detectiekans neemt in dat geval binnen het normgebied af tot 93%, wat passend is binnen de norm.

Het beperkingengebied en de bouwrestricties die vanwege dit complex voortvloeien uit het Barro zijn verdiconteerd in het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte in dit bestemmingsplan zal niet hoger dan 77 meter t.o.v. maaiveld worden.

Voorliggend plan voorziet in een nieuwe ruimtelijke kwaliteit op een in verval geraakte centrumlocatie, en draagt daarmee bij aan de woon- en leefomgeving voor Enschede. Er is veel aandacht voor de diverse thema's, waaronder bereikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en cultuurhistorie. In navolgende hoofdstukken worden deze thema's toegelicht. Er zijn op rijksniveau verder geen belangen benoemd die rechtstreekse doorwerking hebben in het plangebied.

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.

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.

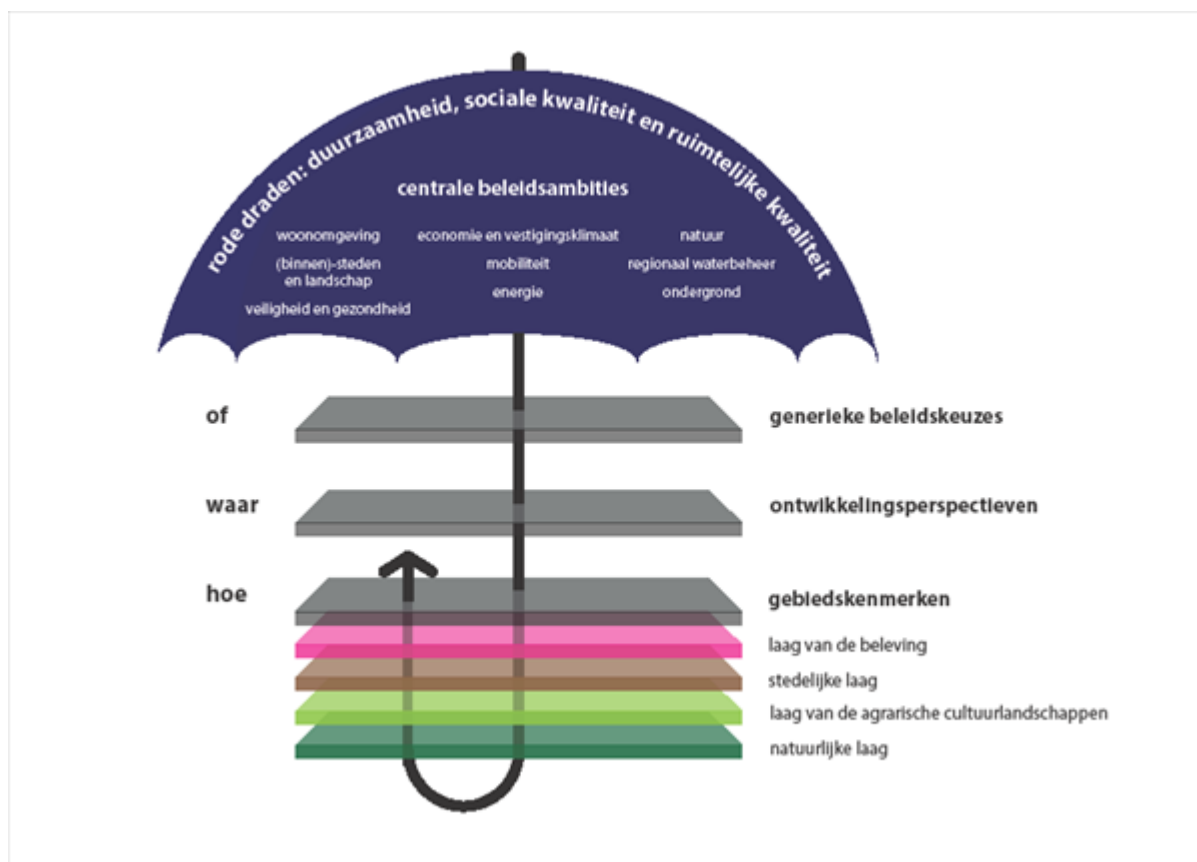
De hoofdambitie van de visie is, net als in de oorspronkelijke omgevingsvisie van 2009, een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat heeft men vertaald in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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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

beleidskeuzes), waar het past (ontwikkelperspectieven) en hoe het uitgevoerd kan worden (gebiedskenmerken)

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



Figuur 2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie (bron: provincie Overijssel)

Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

- Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel. Dit heeft zij gevat onder de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een nadere invulling van de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking, 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.

Ontwikkelperspectieven (waar)

Na de toetsing aan de generieke beleidskeuzes komen de ontwikkelingsperspectieven aan de orde. In de Omgevingsvisie staan zes ontwikkelingsperspectieven beschreven: drie voor de groene en drie voor de stedelijke omgeving. Daarbinnen is nog een onderverdeling gemaakt. De ontwikkelingsperspectieven 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.

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.

2.2.3 Toetsing bestemmingsplan aan beleid en regels van de provincie Overijssel

Generieke beleidskeuzes (of)

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Bij de afweging in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn de artikel 2.1.2, 2.1.3, 2.1.5 en 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorliggende ontwikkeling komt voort uit een lokale concrete behoefte naar woonruimte. De woningbouwlocatie is gelegen in het centrum van een stedelijke omgeving. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- 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;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

De ontwikkeling is gesitueerd op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het voldoet daarmee aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

- 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.

In navolgende motivering onder de kop "Gebiedskenmerken (hoe)" is beschreven dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de provinciale gebiedskenmerken.

- Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

De ontwikkeling betreft een in hoofdzaak een woningbouwontwikkeling. Daarvoor is artikel 2.2.2 van de

omgevingsverordening van toepassing. In dit artikel is aangegeven dat nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn, mits de behoefte aan deze woningen is aangetoond en het woningaantal past binnen de woningbouwafspraken. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de woningbouwafspraken. Daaruit blijkt dat voldaan wordt aan de gemaakte woningbouwafspraken.

Ontwikkelingsperspectief (waar)

De locatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Binnen het ontwikkelingsperspectief is ruimte voor een verscheidenheid aan functies, waarvan (nagenoeg zelfstandig) wonen er één is. Transformatie van bestaande functies moet een bijdrage leveren aan het vitaal en aantrekkelijk houden en versterken van de verschillende milieus, waarbij er kansen zijn te anticiperen op onder meer klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren).

De voorliggende ontwikkeling betreft herstructurering- transformatie van binnenstedelijk gebied. De ontwikkeling draagt op deze manier bij aan het vitaal en aantrekkelijk houden van de omgeving. Verder draagt het bij aan het voorzien in voldoende woningen. De plannen doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor de omgeving. In het kader van het anticiperen op klimaatverandering is voldoende ruimte voor groen in het plangebied aangelegd. Dit is in het plan afgehecht doordat er een minimaal groenpercentage in is opgenomen.

Het voornemen is in overeenstemming met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken (hoe)

a. Natuurlijke laag

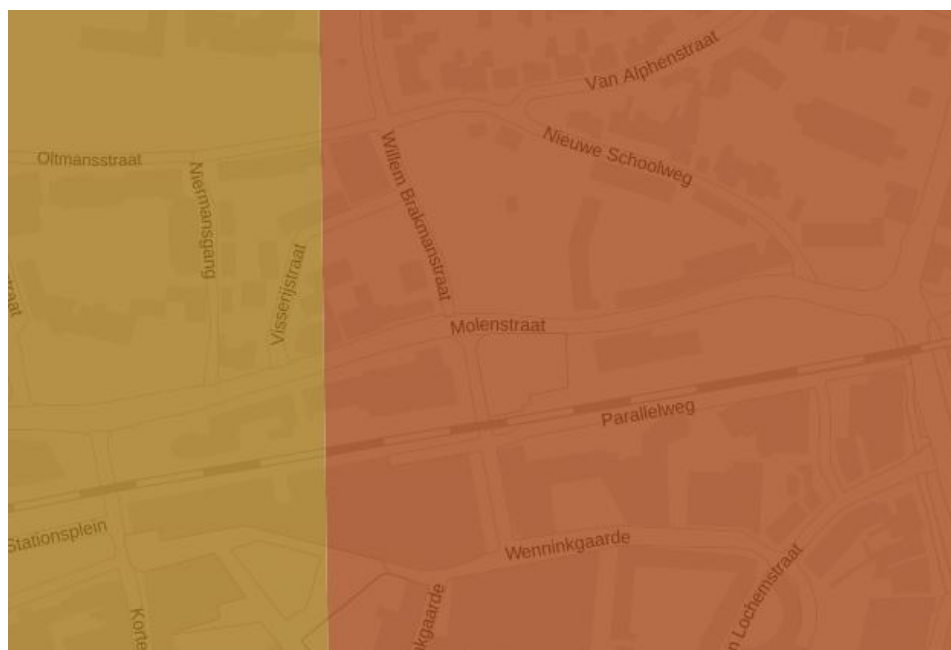
Voor het plangebied gelden in de Natuurlijke laag de gebiedskenmerken "Dekzandvlakte en ruggen", en "Stuwwallen". In de figuur hieronder is af te lezen dat het plangebied in twee lagen valt. Aan de linkerzijde, wat van toepassing is voor het Bolke en Niermansgng 2a, daar ligt de laag "Dekzandvlakte en ruggen". Het Pakhuiskwartier ligt in de laag Stuwwallen.

- Natuurlijke laag - Dekzandvlakte en ruggen:

De ambitie van de provincie in deze gebieden is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan onder andere worden bereikt door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Voorgeschreven is een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het huidige reliëf.

- Natuurlijke laag - Stuwwallen:

De ambitie van de provincie in deze gebieden is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn, door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken. Voorgeschreven is een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.



Figuur 2.2 Omgevingsverordening, Natuurlijke laag (bron: provincie Overijssel)

b. Agrarisch cultuurlandschap

Voor de Laag van het Agrarisch cultuurlandschap gelden geen gebiedskenmerken.

c. Stedelijke laag

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'historische centra, binnensteden'.

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakters verschillen op korte afstand. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs en gezondheidszorg een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid.

Het voorliggende initiatief is in overeenstemming met dit gebiedskenmerk. Het historisch bebouwingspatroon wordt in stand gehouden. De programmatische invulling versterkt met een mix van functies het centrum. De toevoeging van deze functies op een centrumlocatie is ruimtelijk gezien aanvaardbaar. Onderbouwing hiervan is te vinden in hoofdstuk Omgevingsaspecten. Hierin wordt per omgevingsaspect beschreven op welke wijze de ontwikkeling is onderzocht.

d. Lust- en leisurelaag

Deze laag voegt de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar tot een belevenis.

Het plangebied is niet gelegen in één van de categorieën van de lust- en leisurelaag. De wegen Oldenzaalsestraat, Wenninkgaarde en Korte Hengelosestraat zijn allen historische routes. Dit bestemmingsplan laat de wegen in takt, daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de lust- en leisurelaag.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in

overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

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.

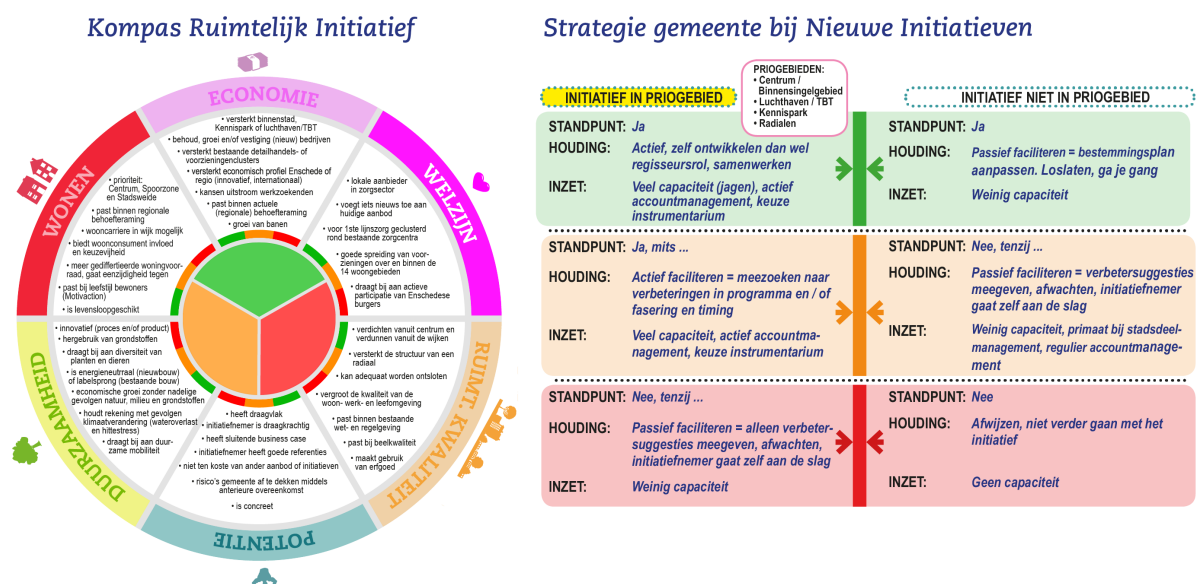
2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

De gemeenteraad heeft op 17 december 2007 de Toekomstvisie Enschede 2020 vastgesteld, waarin de hoofdlijnen en doelstellingen voor het gemeentelijke beleid tot 2020 staan. Het document geeft richting aan het beleid, dat nader uitgewerkt wordt in andere beleidsstukken.

De ruimtelijk relevante aspecten van de hoofdlijnen en beleidsdoelstellingen in de Toekomstvisie zijn uitgewerkt in de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, die op 22 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (Binnenstadvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, binnenstadvisie inclusief mobiliteitsvisie ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

2.3.2 Richting aan Ruimte

Op 5 april 2016 hebben burgemeester en wethouders van Enschede 'Richting aan Ruimte' (RAR) vastgesteld. Dit is een richtinggevend ontwikkelingskader waarin wordt verduidelijkt hoe Enschede omgaat met de programmering. Niet langer de kwantitatieve aspecten staan centraal maar er wordt gestuurd op kwaliteit. Daarbij wordt gekeken naar de totale stedelijke programmering maar ook naar de behoefte van het gebied. Een integrale afweging van alle relevante belangen (o.a. ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, economie, welzijn) op basis van het 'RAR-kompas' leidt uiteindelijk tot een besluit over de (on)wenselijkheid van een nieuw ruimtelijk initiatief. Ongewijzigd onderdeel van het integrale afwegingskader is het 'versterken vanuit het hart'.



Figuur 2.2 Het 'RAR kompas'

2.3.3 Structuurvisies

De Wro verplicht iedere gemeente om voor het hele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Een soortgelijke verplichting geldt ook voor de provincies en het Rijk.

In een gemeentelijke structuurvisie staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied en de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid. De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf waarin de raad aangeeft via welke instrumenten en bevoegdheden de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd zal kunnen worden.

Structuurvisie Enschede

De gemeenteraad van Enschede heeft op 26 september 2011 de Structuurvisie vastgesteld. Hierin is het bestaande ruimtelijk beleid uit de hieronder genoemde gemeentelijke nota's opgenomen en met elkaar in relatie gebracht.

- Groenstructuur Actieplan, bevat de belangrijkste gemeentelijke ambities op het gebied van behouden en versterken van parken en groenstructuren;
- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO₂ centraal.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;
- Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015, hierin zijn de horecaconcentratiegebieden en horeca-ontwikkellocaties aangewezen.

In de Structuurvisie gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling.

Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen.

De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

Overige sectorale sturende structuurvisies

In aanvulling op de eerder genoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook diverse sectorale structuurvisies en een gebiedsgerichte structuurvisie vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld.

Woonvisie

Recentelijk is de Woonvisie Enschede 2019 vastgesteld (en in 2020 geactualiseerd). Deze woonvisie 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.

Detailhandelsstructuurvisie

Op 23 januari 2012 is de Detailhandelsstructuurvisie Enschede 2012 vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staan de hoofdlijnen van het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Na een technische aanpassing in de besluitvorming op 12 november 2012 is dit formeel een structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wro.

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.

Structuurvisie Cultuurhistorie

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Cultuurhistorie vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid voor het bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen omgaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt onder cultuurhistorisch erfgoed verstaan: alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en structuren in de gemeente Enschede, met uitzondering van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en archeologische waarden. Voor monumenten en archeologische waarden is reeds in afzonderlijke gemeentelijke beleidskaders vastgelegd hoe daarmee dient te worden omgegaan in het kader van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Structuurvisie Externe Veiligheid

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid met betrekking tot het beheersen van risico's die mensen lopen door de opslag, de protectie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is vastgelegd wat in Enschede nog als een toelaatbaar risico wordt beschouwd en hoe ongewenste situaties zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen of beperkt. In deze structuurvisie is tevens het beleid voor opslagplaatsen en verkooppunten van consumentenvuurwerk vastgelegd.

Herijking Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie - Binnenstadsvisie - Mobiliteitsvisie (2009)

Op 22 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Enschede de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (Binnenstadsvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie).

Onder het motto “meer kwaliteit, realistische doelen” wordt een volgende stap gezet in de ontwikkeling van de stad. Voor de omgeving van de spoorzone dient een uitwerking plaats te vinden op gebied van:

- meer kwaliteit in de ontwikkeling van de binnenstad door vergroting en versterking van de binnenstad met een diversiteit aan stedelijke functies en stedelijke kwaliteit;
- meer kwaliteit in de samenstelling van de woningvoorraad door te bouwen aan een evenwichtig en duurzaam woningarsenaal met een historisch zware opgave voor het bestaand stedelijk gebied;
- start ontwikkeling Spoorzone met accent op wonen: hoogstedelijk, kleine korrel, toevoeging cultuur, fiets- en voetgangerstunnel realiseren, parkeervoorzieningen Spoorzone inrichten, daarna verkeersfunctie Molenstraat bouwen, omgeving Cultuurmilj bereikbaar houden (geen doorgaand verkeer), definitieve besluitvorming Molenstraat mede op basis van een op te stellen verkeersplan medio 2010.
- Hoogbouw hoger dan 80 meter mogelijk maken op de brandweerlocatie in de Spoorzone.
- Voor de auto-ontsluiting verschuift het accent van de ringen naar de radialen.

Energievisie (2021)

In 2015 kwam het Klimaatakkoord van Parijs tot stand. Daarin is vastgelegd dat de opwarming van de aarde tot 2 graden dient te worden beperkt ten opzichte van het pre-industriële tijdperk en dat er naar gestreefd moet worden om die opwarming tot 1,5 graad te beperken. Het akkoord van Parijs is inmiddels door bijna 200 landen ondertekend, waaronder Nederland. De afspraken uit het Klimaatakkoord van Parijs zijn voor Nederland uitgewerkt in een nationaal Klimaatakkoord. Dit nationale akkoord, dat op 29 november 2019 namens de Nederlandse gemeenten door de VNG werd ondertekend, beschrijft welke maatregelen Nederland in de gebouwde omgeving, in de industrie, in de landbouw en met betrekking tot mobiliteit en het opwekken van elektriciteit moet treffen om de uitstoot aan koolstofdioxide (CO₂) in 2030 met 49 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990.

Enschede draagt bij aan de oplossing en ziet ook ruimte voor kansen. Enschede wil een aantrekkelijke en leefbare gemeente zijn voor iedereen die er woont, werkt of op bezoek komt. Nu en in de toekomst. Daarom maken we ons sterk voor maatregelen die de opwarming van de aarde beperken. Dit betekent onder meer een overstap van fossiele naar duurzame vormen van energie, de 'energietransitie'. Deze transitie is niet alleen noodzakelijk om de opwarming van de aarde te beperken, zij biedt ook allerlei kansen, zoals een verbetering van de luchtkwaliteit, op meer comfortabele en zuinigere woningen, op werkgelegenheid en kansen voor onze bedrijven.

De visie is van toepassing op dit bestemmingsplan door de pijler 3.1 Benutten van daken en onbebouwde ruimtes binnen de bebouwde kom voor het opwekken van zonne-energie. De voorkeur van de gemeente is dat zonnepanelen te leggen op locaties waar ze zo min mogelijk uit de toon vallen. In de meeste gevallen gaat het daarbij om situaties waarbij de grond dubbel wordt gebruikt (zoals daken, parkeerterreinen, water, bermen). Dit bestemmingsplan weerhoudt de realisatie van zonnepanelen op daken niet.

2.3.4 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

In de strategische beleidsdocumenten Toekomstvisie, Stedelijke Koers en de diverse structuurvisies zijn voor het plangebied van het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" geen specifieke beleidsdoelstellingen of ontwikkelingsrichtingen benoemd.

Mobiliteitsplan

De Mobiliteitsvisie is in 2019 geactualiseerd. Het gebied rondom het station als toegangspoort tot de stad is als belangrijke ambitie gesteld. Opgaven die aan de ambitie is gekoppeld ambities behoeven een nadere uitwerking. Opgaven als:

- het versnellen van de spoorverbindingen en het doortrekken van de lijn Zwolle – Enschede – Munster.
- samen met NS, ProRail en Provincie het station opwaarderen met een volwaardige noordelijke entree van het station;
- het verbeteren van de loop- en fietsstromen tussen het station en de Binnenstad;
- herinrichting Molenstraat als fietsstraat en herinrichting Hengelosestraat als stationsplein noord;
- het uitwerken van de ambitie voor een ondergrondse parkeergarage als P+R, bewoners en bezoekersgarage onder het voorplein / busstation;
- het busstation voorbereiden op emissievrij OV (elektrische bussen/ waterstof bussen);
- de stationsomgeving te vergroenen en ruimte te maken voor water.

De opgaven die hierboven zijn opgesomd worden al (deels) in werking gezet. Zo wordt de Molenstraat op moment van schrijven herinrichter tot fietsstraat waar de auto te gast is. De opgaven zijn niet strijdig aan de voorgenomen ontwikkeling van dit bestemmingsplan.

Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadvisie 2009

Wel is het gebied rondom het station in de Herijking Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie uit 2009, opgenomen in de Structuurvisie Enschede (2012) aangewezen als 'brongpunt'. Daarmee worden gebieden bedoeld die dicht bij de binnenstad liggen en de potentie hebben veel bezoekers aan te trekken die ook de binnenstad kunnen bezoeken. Deze 'brongpunten' worden door aantrekkelijke looproutes met de binnenstad verbonden. Op deze brongpunten passen bovenstedelijke functies met een bijzondere aantrekkingskracht. Het concept zoals ook in het ontwikkelplan Molenstraat Zuidzijde is opgenomen past binnen deze ambities.

Horeca

Het ontwikkelingskader Horeca 2005-2015 is geactualiseerd in de beleidskader 'Retail in Enschede'. Met betrekking tot het toelaten van horeca-voorzieningen wordt vooral ingezet op clustering van winkels en horeca.

De binnenstad is aangewezen als een cluster waarbinnen horeca bijdraagt aan de beleving van de binnenstad. Horecafuncties die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt komen overeen met de beleidsnotitie. Ten aanzien van de kwantitatieve verantwoording ervan wordt verwezen naar de ladder van duurzame verstedelijking in paragraaf 4.2.

Visie Werklocaties

Solitaire kantoren worden toegestaan in de stationsomgeving, het Kennispark, de Zuiderval, CeeCee en in monumentaal vastgoed, maar verder is terughoudend geboden met nieuwe initiatieven. Op deze prioritaire locaties werken we de komende jaren actief met vastgoedeigenaren aan een moderne en duurzame propositie in het bestaande vastgoed, passend bij de wettelijke duurzaamheidseisen van moderne kantoorgebouwen. In het

bestemmingsplan worden kantoorfuncties opgenomen. Ten aanzien van de kwantiteit wordt verwezen naar de ladder-onderbouwing 4.2.

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. Vanwege dat de bouwplannen voor het Bölke vergevorderd waren voor dat dit plan is vastgesteld, wordt voor dit deelgebied uitgegaan van een waterbergingsnorm die gold voor vaststelling van het Water- en klimaatadaptatieplan.

De nieuwe norm is van toepassing op het deelgebied Pakhuiskwartier en Niermansgang 2a. Voor Niermansgang 2a betreft het een functiewijziging van een bestaand pand. De nieuwe norm zal van invloed zijn indien een omgevingsvergunning voor bouwen nodig zal zijn.

Woonvisie

In de Woonvisie (2019 met actualisatie in 2020) staan belangrijke thema's omschreven zoals het vasthouden van 'talent' en 'werken aan de inclusieve samenleving'. Met dit project wordt aan beide invulling gegeven. De binnenstad en het aangrenzend gebied is belangrijk voor het vasthouden van talent. Deze mensen hebben veelal een leefstijl waarbij een comfortabele woning in de nabijheid van voorzieningen van de (binnen)stad belangrijk is. Met dit project kan een bijdrage worden geleverd aan zowel woningen voor doorstromers vanuit een huur- naar een koopwoning, als ook voor startende talenten met de huurappartementen.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het plan in relatie tot de uitgangspunten van de Woonvisie.

Conclusie

Bij de vervaardiging van het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" is rekening gehouden met het gemeentelijk beleid.

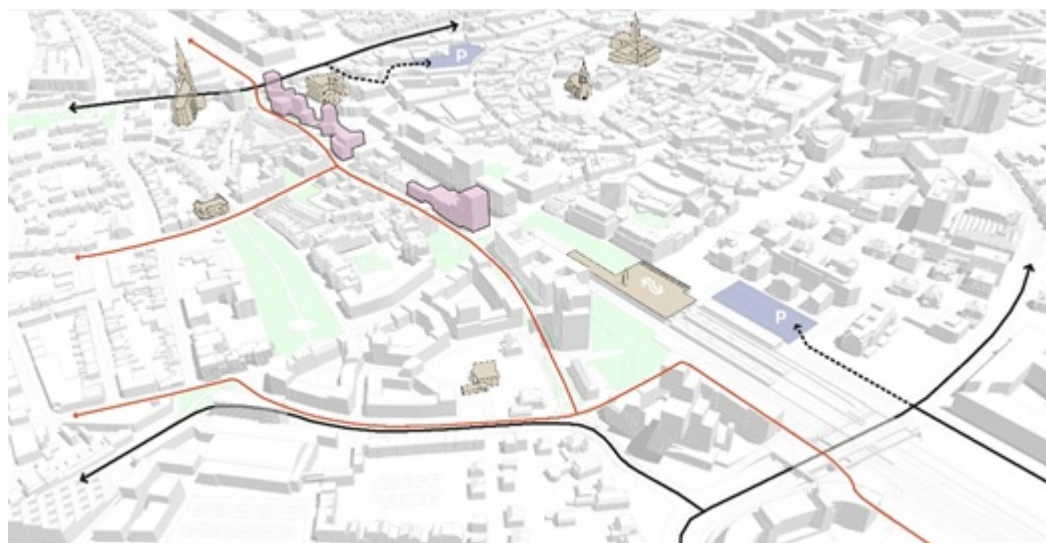
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Plangebied in zijn omgeving

Het ontwikkelingsgebied is een strook gelegen ten noorden van het centrum van Enschede, ingeklemd tussen de Molenstraat en de spoorlijn Enschede-Gronau. De bestaande bebouwing van het perceel Niermansgang 2a te Enschede ligt daarentegen ten noorden van de Molenstraat.

De deelgebieden liggen aan de noordzijde van de spoorlijn op 2 tot 5 minuten loopafstand van station en het bruisende centrum van Enschede. De Molenstraat, de Oldenzaalsestraat, het spoor naar Duitsland en de Wenninkgaarde / Korte Hengelosestraat begrenzen deze locaties. Door de aanpassing van de Molenstraat naar een verkeersluwe fietsstraat, liggen de twee grote deelgebieden binnen zone waar de voetganger en de fietser voorrang hebben. Deze zone wordt steeds meer uitgebreid en verbeterd om de verblijfskwaliteit te verhogen en gebieden auto-luw dan wel auto-vrij te gaan maken.



Figuur 3.1 Weergave aanpak autoluw maken van binnenstad Enschede

Ten noordwesten van het plangebied zijn in 't Zeggelt inmiddels ca 125 nieuwe stadswoningen opgeleverd (stand december 2021) en zijn verdere zelfbouwoningen momenteel in aanbouw. dan wel al bebouwd. Hiermee wordt de transformatie tot binnenstad duidelijk zichtbaar, nieuwe straatjes en pleintjes sluiten aan op het bestaande weefsel van het Centrum.



Nieuwe Molenstraat



't Zeggelt

De Molenstraat en het spoor bepalen in grote mate de structuur van het gebied. Op drie plekken liggen in deze smalle zone spoorwegovergangen op maaiveld, de Oldenzaalsestraat, de Wenninkgaarde en de Korte Hengelosestraat. Deze spoorovergangen zijn belangrijke verbindingen in de stad. Vooral de Korte Hengelosestraat

is een zeer drukke fietsroute en de hoofdentree naar de binnenstad vanuit het noordelijk deel van de stad. Via de overgang is het centrum tevens verbonden met het Kennispark. Door de overgang van de Wenninkgaarde staat het plangebied via de Cultuurmijl (Willem Brakmanstraat) in directe verbinding met de culturele voorzieningen in Roombeek en alle voorzieningen van het centrum. En aan de Oldenzaalsestraat ligt de verbinding met een nieuwe creatieve broedplaats, de Twentsche Foodhal en de Performance Factory waar eveneens nieuwe woningen voor jonge stedelingen worden gebouwd.

Aan de zuidzijde van het spoor is een grootschalige korrel aanwezig. Vroeger stonden langs het spoor grote fabrieken en pakhuizen, het Van Heek Pakhuis staat er nog. Op de andere plekken staan een groot appartementencomplex, het Muziekkwartier, een hotel en een woongebouw. De noordzijde heeft ook historisch gezien een kleiner, meer gemengde schaal. Langs de Molenstraat stonden ook lage eengezinswoningen in een rij, naast kleine fabrieken en andere gebouwen. Deze patchwork uit verschillende periodes, met de kleine korrel van éengezinswoningen en grotere korrel van een Noormolen kenmerkt deze zone. Duidelijke herkenningspunten en landmarks mist het gebied. Het hotel aan de overkant is het hoogste gebouwen in de directe omgeving en wel vanuit meerdere punten in aanloop naar het centrum goed zichtbaar.

Alle drie spoorwegovergangen zijn matig vormgegeven en missen bebouwing die de ruimte begeleidt. Al vrij lang liggen er parkeerplaatsen, op de ene locatie voor fietsen en op de tweede locatie voor auto's. De overgang aan de Oldenzaalsestraat mist veel bebouwing wat echter door de aanwezigheid van veel bomen gecompenseerd wordt.

Plangebied in deelgebieden

Hieronder wordt in het kort de bestaande situatie van de 3 deelgebieden beschreven.

Deelgebied 't Bölke

Het plangebied ligt momenteel ingeklemd tussen de Molenstraat en het spoor. Aan de westzijde ligt de Korte Hengelosestraat en de spoorwegovergang en aan de oostzijde sluit het perceel aan op het monumentale rijtje herenhuizen (Molenstraat 30-36). Daartussen ligt de Kloosterstraat.

Behalve het vakwerkhuisje (Molenstraat 12) heeft de bestaande bebouwing weinig ruimtelijke kwaliteit en het terrein is nagenoeg volledig verhard. De bebouwing heeft een gesloten karakter zonder een duidelijke identiteit. Op de kruising met de Korte Hengelosestraat bevindt zich een fietsenstalling. Deze ruimte lijkt hier weg te lopen door gebrek aan een hoekgebouw die de grens met de openbare ruimte duidelijk kan markeren. Bomen zijn niet aanwezig.



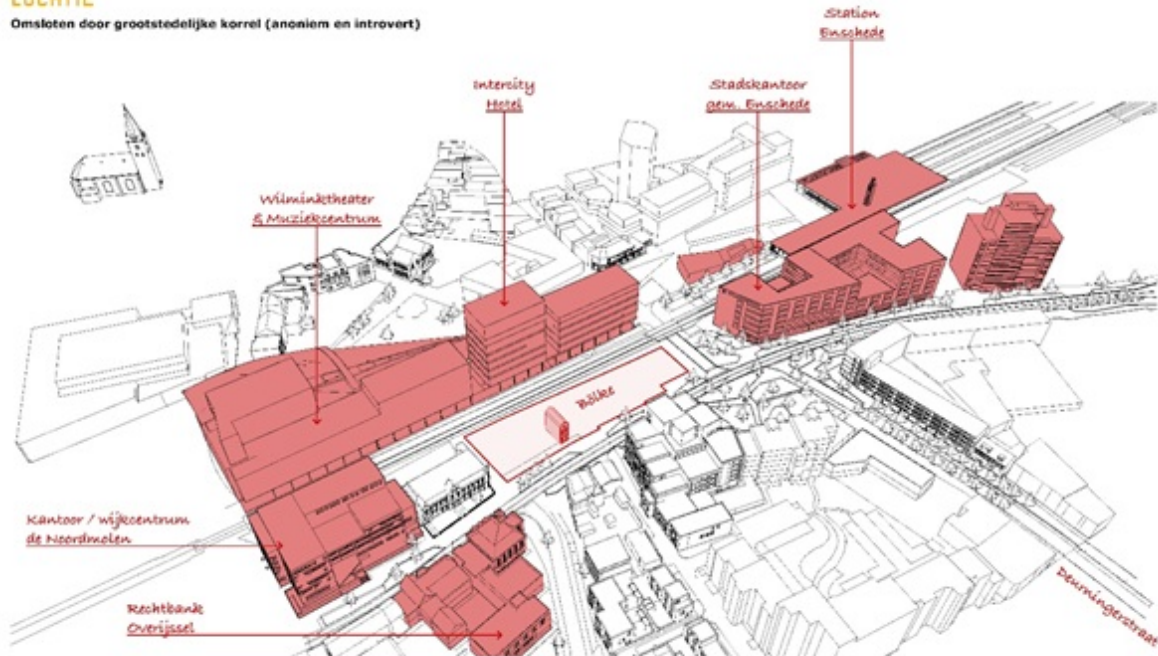
Figuur 3.2 Foto bestaande locatie deelgebied 't Bölke

De naam van 't Bölke ontleed zich aan een uitgaanscentrum aan de Molenstraat 6 te Enschede. Het bestond uit een discotheek, een partycentrum, een café en een sauna. 't Bölke werd geopend in 1972 en was daarmee de langst bestaande homodiscotheek van Nederland en België. In juni 2021 werd 't Bölke gesloten. Het Bölke zelf is een vrij

gesloten gebouw met een laag aanbouw van glasbouwstenen. Alle panden zijn met maximaal 3 bouwlagen vrij laag. Ze hebben geen actieve plinten die bijdragen aan de beleevingskwaliteit. Tegenover de Bölke locatie is een nieuw appartementengebouw in 7 bouwlagen gerealiseerd. Het deelgebied is nu vrij inefficiënt bebouwd en mist de stedelijkheid die de context wel al heeft.

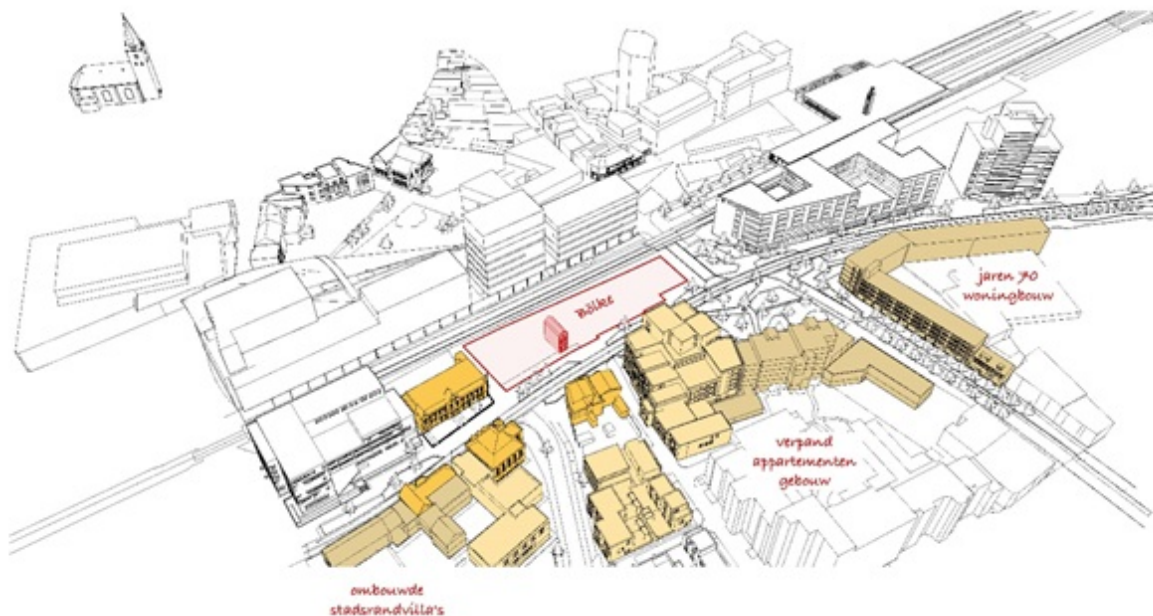
LOCATIE

Omsloten door grootstedelijke korrel (anoniem en introvert)



LOCATIE

Fijnmazige korrel met stadsrandvilla's, naoorlogse woningbouw en hedendaagse inpassingen



Figuur 3.3 Stedenbouwkundige analyse plangebied (bron: Zecc architecture)

Deelgebied Pakhuiskwartier

Op de hoek van Wenninkgaarde en de Molenstraat is een parkeerplaats ingericht. De invulling als parkeerterrein aan

de Wenninkgaarde voegt weinig toe aan de kwaliteit van de stad en de omgeving. In de figuur hieronder is een deel ervan te zien. Centraal in dit gebied is een appartementencomplex te vinden, te midden van een groenvoorziening. De groenvoorziening heeft geen bijzondere natuurwaarde. Wel zijn er meerdere bomen beschermwaardig. Zie hiervoor een nadere beschrijving onder "Beschermwaardige bomen in het plangebied" in paragraaf 3.2. Het appartementencomplex is technisch verouderd en heeft geen cultuurhistorische waarde. Het appartementencomplex zal dan ook worden gesloopt om plaats te maken voor de geplande nieuwbouw. Vooruitlopend op de nieuwe ontwikkelingen in het Centrumkwadraat is het pand Molenstraat 74 in 2021 gesloopt. Dit pand -voormalig "Trefcentrum"- was in gebruik als huisvestingslocatie voor cliënten van Tactus.



Figuur 3.4 Foto bestaande locatie deelgebied Pakhuiskwartier

Niermansgang 2a

De bestaande bebouwing van het perceel Niermansgang 2a te Enschede ligt ten noorden van de Molenstraat. Ter plaatse is een kapsalon gevestigd. Het pand heeft een enkele bouwlaag en is vanuit aspect cultuurhistorie aangemerkt als een karakteristiek pand.



Figuur 3.5 Foto Niermansgang 2a

Verkeer

Enschede heeft een vrij kleine, ei-vormige historische structuur die als Stadserf auto-vrij is ingericht. Het centrum is wel bereikbaar voor bewoners en leveranciers. Door de concentrische structuur van de stad lopen veel lijnen vanuit de wijken naar het centrum, waardoor het centrum zelf en vooral de aangrenzende aanloopstraten veel doorgaand fietsverkeer hebben.

Het station ligt vrij dicht op het stadserf en is voor auto's in de huidige situatie via de overgang Korte Hengelosestraat ontsloten. Het stationsplein is een rondrijlus met in het midden een verharde oppervlakte die niet echt tot verblijven uitnodigt. Daarvoor is het ook veel te druk met auto's, wachtende taxi's en fietsen die overal staan. Via de lus is ook de stationsgarage ontsloten, de garage voor bezoekers en reizigers komend vanuit het noorden van de stad.

Ontsluiting van de ontwikkelingsgebieden vindt plaats via de Wenninkgaarde, Korte Hengelosestraat en voornamelijk via de Molenstraat.



Figuur 3.6 Verkeersstructuur Enschede rondom plangebied

In de toekomst zal het station niet meer via de overgang ontsloten zijn voor auto's. Eerste stappen zijn door de herinrichting van de Molenstraat gezet. De Molenstraat is recent ingericht om onderdeel uit te maken van de fietssnelweg F35 en is als gevolg autoluw, waardoor er meer ruimte is voor fietsers en wandelaars. Bijkomend gevolg is dat de verharding met circa 20% is afgenomen. De aanpassing van de Molenstraat maakt onderdeel uit van het gehele plan Centrumkwadraat om het gebied rondom het station te transformeren om zo meer ruimte voor woningbouw, leefbaarheid, duurzaamheid en bereikbaarheid te creëren.



Figuur 3.7 Ontwerp herinrichting Molenstraat

3.2 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Enschede ontstond in de vroege middeleeuwen als agrarische nederzetting rond een versterkte en met een gracht omgeven boerderij. Binnen het ei-vormige grachtenstelsel dat in de loop van de jaren ontstond, vond ook de uitbreiding van de bebouwing plaats. Nadat Enschede stadsrechten had gekregen was het een stadsgericht, waar een ander recht gold dan het algemene landrecht. Het stadsgericht Enschede had een kenmerkende zeshoekige vorm, met daarbinnen de met grachten omgeven stad en buitengebied. Dit territorium werd het stadswigbold genoemd; binnen deze zeshoekige begrenzing gold het stadsrecht van Enschede. De noordelijke stadsgrens liep dwars door het gebied Molenstraat/Hengelosestraat. Buiten deze grenzen gold geen stadsrecht, maar het landsrecht van Lonneker.

Het woord 'wig' heeft te maken met ons woord wijk, een stadsdeel. 'Bold' is een oud woord voor recht. Een 'wigbold' was een gebied dat buiten de eigenlijke stad lag, dus buiten de poorten, maar waar wel dezelfde rechten golden als in de stad.

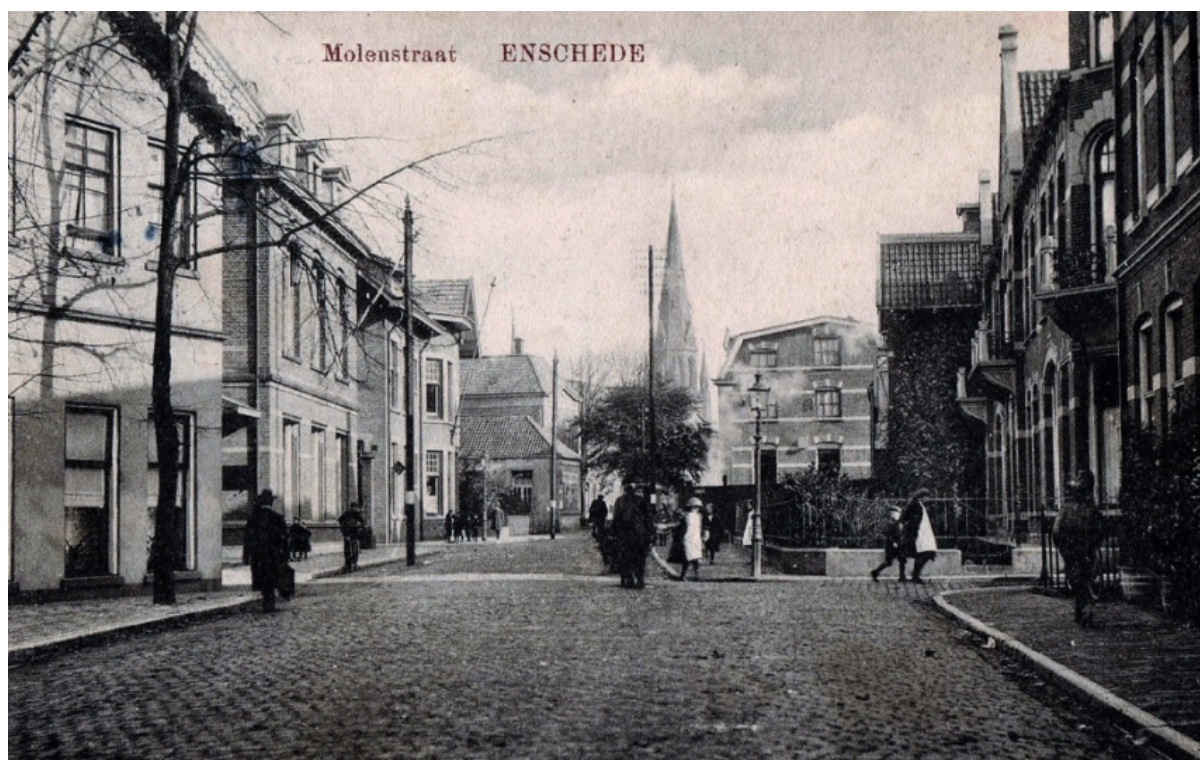


Figuur 3.8 Wigbold van Enschede (bron: landschapoverijssel.routemaker.nl)

Het agrarische vestigingsstadje werd in de periode van 1830 tot 1862 getransformeerd tot textielindustriebolwerk. Vanaf 1833 vestigde de Enschedese Katoenspinnerij zich als eerste katoenspinnerij van Enschede. Op korte afstand werd de eerste katoenweverij gebouwd aan de Deurningerstraat. In de nabijheid ervan werden arbeiderswoningen gebouwd. Door de stadsbrand van 7 mei 1862 werd bijna de hele stad in de as gelegd. Bij de opbouw werd de kenmerkende ei-vormige structuur gehandhaafd. Met de wederopbouw van het stadscentrum werden de stadspoorten geslecht, bestaande straten verbreed en de stinkende fabrieken uit het stadscentrum verplaatst.

In 1865 werd Enschede aangesloten op het spoorwegennetwerk waarmee de groei van de textielindustrie een enorme impuls kreeg. Langs de spoorlijn ontsproten uitgestrekte fabrieksterreinen. Textielfabrieken waren uiterst brandgevaarlijk en na de grote stadsbrand gold een verbod om binnen de grachten fabrieken te bouwen.

Met de Woningwet uit 1901 werden gemeenten verplicht tot het opstellen van uitbreidingsplannen. Het plan uit 1907 voorzag in uitbreidingswegen in alle windrichtingen en een rondweg. De uitwaaiende uitvalswegen naar de omliggende plaatsen zorgen voor het typerende 'spinnenweb' patroon. Tegen het plangebied van dit bestemmingsplan liggen ook een aantal van deze uitvalswegen, zoals de Hengelosestraat, Deurningerstraat en de Oldenzaalsestraat. De Deurningerstraat kenmerkt zich door lintbebouwing. Aan de Hengelosestraat staat een aantal voormalige fabrikantenvilla's. De totale singel is aangelegd in de periode 1916-1929 en is nog steeds een belangrijk element en herkenningspunt in de stad.



Figuur 3.9 Blick op de Molenstraat rond 1912

Na de Tweede Wereldoorlog moest de stad weer opgebouwd worden. De wederopbouw werd door het stadsbestuur aangegrepen om het stadsbeeld te moderniseren. Een belangrijke stap hierin was het verplaatsen van het station. Het station werd 300 meter richting het oosten verplaatst. Hiermee kwam het station ten zuiden van de Molenstraat en dichterbij de binnenstad te liggen.

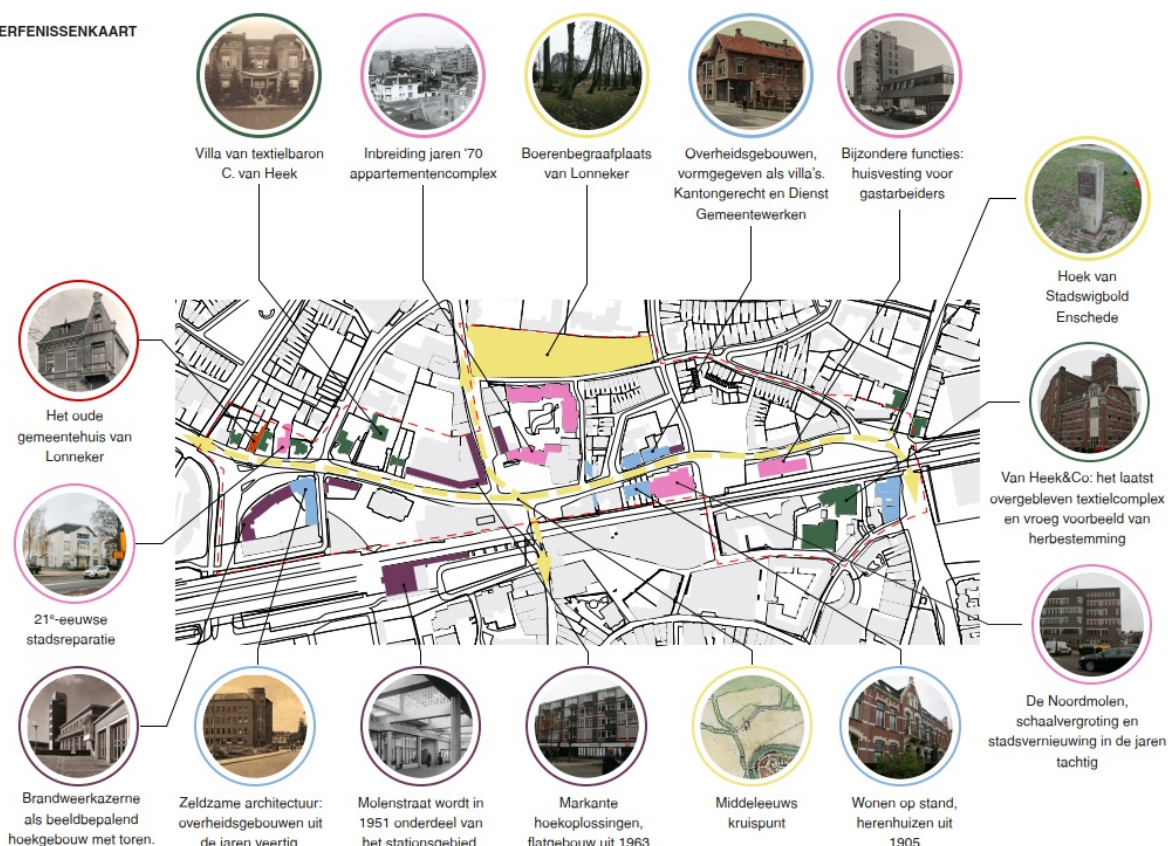
Na de oprichting van de Europese Economische Gemeenschap (EEG) in 1957, kreeg Enschede te maken met toenemende buitenlandse concurrentie voor de textielindustrie. Vooral de lageloonlanden vormden een grote bedreiging. Eind jaren 60 werden de gevolgen zichtbaar. Meerdere textielfabrieken in Nederland en zo ook in Enschede, vroegen faillissement aan. Veel leegstaande fabrieken werden één voor één opgekocht door de gemeente, waarna een deel werd verbouwd tot woningen. Het grootste deel werd echter gesloopt. Op de locatie van de gesloopte fabrieken werd woningbouw opgetrokken.

De Molenstraat had vanaf het begin van de twintigste eeuw een bescheiden dienstencentrum, maar de industrie bleef beeldbepalend. Nu kwam hier verandering. Lege plekken werden opgevuld met grote kantoor- en woongebouwen. De jaren vijftig zestiendecennium zagen een eerste schaalvergroting in het gebied in. Er werd afscheid genomen van de villatypologie, die tot die tijd zo kenmerkend was voor de gebouwen in dit deel van de stad. Er vond verdichting plaats, maar de bebouwing werd niet hoger dan vier of vijf verdiepingen. Langzamerhand werden de open plekken aan de Molenstraat en de Hengelosestraat ingevuld.

De grootschalige ingrepen in de Molenstraat waren geen onderdeel van één stedenbouwkundige visie voor het hele gebied. Het is opvallend dat de Molenstraat en omgeving in uitbreidingsplannen vaak min of meer buiten beschouwing werd gelaten. In de twintigste-eeuwse uitbreidingsplannen werd de blik vooral gericht op het terrein achter de Molenstraat waar Enschede kansen zag om nieuwe woonwijken te stichten. Door de jaren heen is veel ad hoc gesloopt en gebouwd, maar een aantal oudere gebouwen heeft standgehouden. Vanaf de jaren zeventig sloeg de stadsvernieuwing toe, waardoor veel is gesloopt, maar ook grote contrasten ontstonden. Kantoorkolossen werden vlak naast herenhuizen en villa's geplaatst, zonder zachte overgang.

De ambitie voor het Centrumkwadraat sluit op deze vraag aan. Het betreft een stedenbouwkundige visie voor het gebied ten zuiden van de Molenstraat en ten noorden van de spoorlijn, waarin de diffuse gebieden een totaal plan vormen om een herkenbaar entreegebied van de binnenstad vanuit het noorden te worden.

ERFENISSENKAART



Figuur 3.10 Bijzondere locaties met beeld van de ontstaansgeschiedenis in en rondom het plangebied

Monumenten en het plangebied

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Op perceel Molenstraat 23 en 30-36, direct aangrenzend aan het deelgebied Bölke is een gemeentelijk monument aanwezig. De nieuw geplande bebouwing wordt ingepast in de omgeving. Van aantasting van de monumentale waarde kan geen sprake zijn.

Overige cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren in het plangebied

In het plangebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan geen karakteristieke panden aanwezig. Voor de planontwikkeling is het plangebied nader onderzocht om uitvoering te geven aan het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, vijfde lid onder a Bro), waarin staat dat een beschrijving dient opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

In het rapport Hengelosestraat / Molenstraat, Enschede is het plangebied cultuurhistorisch verkend. Zie bijlage 5. Het onderzoeksgebied was ruimer dan het plangebied. Niet alle aanbevelingen zijn van belang voor het plangebied. In het rapport zijn de beschermde objecten in kaart gebracht en aangevuld met objecten en structuren die voor bescherming in aanmerking komen. Zo komen panden op basis van de cultuurhistorische verkenning in aanmerking voor een monumentenstatus.



WAARDERINGSKAART

Legenda:

- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Karakteristiek pand

- ▨ Potentieel gemeentelijk monument
- ▨ Potentieel karakteristiek pand
- ▨ Potentieel monumentaal groen
- ▨ Potentieel karakteristiek groen

- Waardevolle structuur
- Waardevolle zichtlijn
- ★ Karakteristiek hoogteaccent

Figuur 3.11 Waardenkaart (bron: *Cultuurhistorische aanbevelingen Hengelsestraat Molenstraat Enschede, bijlage 5*)

Molenstraat 12 is een overblijfsel van de stadsvernieuwing uit de jaren 90. Het pand is opgericht in 1905 en was decennia lang gebruikt als kapsalon. Het pand heeft cultuurhistorische waarde. In het cultuurhistorisch onderzoek (bijlage 5) wordt het pand aangemerkt als potentieel gemeentelijk monument. De Monumentencommissie heeft op 12 oktober 2021 (bijlage 12) over de waarde ervan geadviseerd. De Monumentencommissie hecht veel waarde aan het behoud van de fraaie voorgevel van het pand.

In het bestemmingsplan is de voorgevel opgenomen met aanduiding 'karakteristiek'. Met de aanduiding wordt beoogd de voorgevel te behouden, doordat het slopen of het wijzigen van de gevelindeling ervan strijdig is met de planregels van het bestemmingsplan.



Figuur 3.12 Voorgevel Molenstraat 12

Verder wordt het gebouw met huisvesting gastarbeiders/studenten op Molenstraat 76-158 als potentieel karakteristiek pand aangemerkt. In deze wordt de potentie niet onderschreven, gezien dit niet is omgezet in door de gemeente aangewezen cultuurhistorische waarde.

Ook is gekeken naar monumentaal en karakteristiek groen en waardevolle structuren en zichtlijnen. De gebiedsbiografie en de kernwaarden van het gebied waren leidend bij deze waardering. De Molenstraat wordt aangemerkt als een waardevolle structuur. Deze structuur wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast.

Archeologisch erfgoed in het plangebied

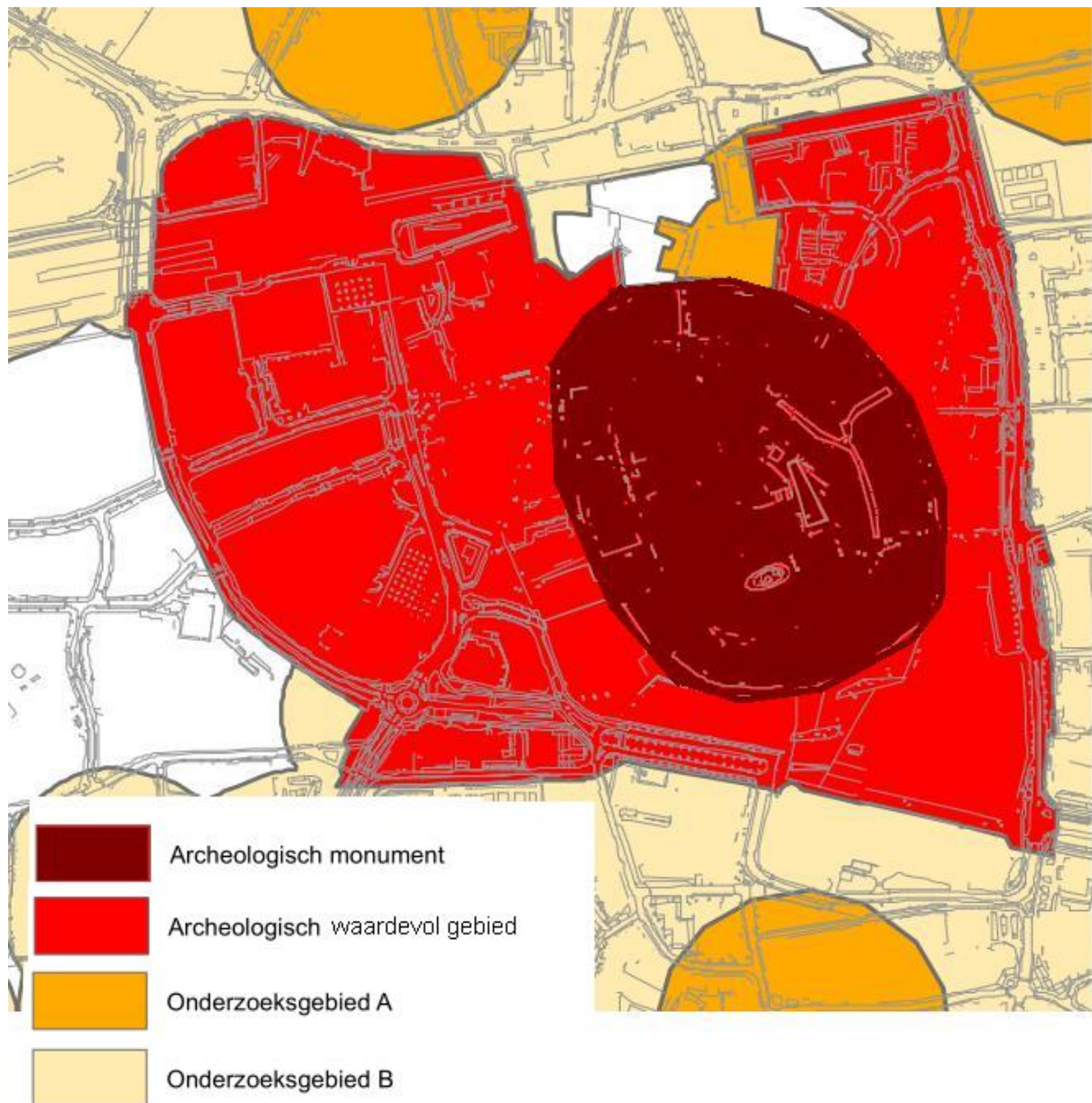
Het plangebied van het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" heeft op de Archeologische beleidskaart de aanduidingen 'Archeologisch waardevol gebied' en 'Onderzoeksgebied B'. Voor de resterende delen van het plangebied geldt de aanduiding 'Archeologisch onderzoeksgebied A'.

Voor het als 'Archeologisch waardevol gebied' en voor 'Onderzoeksgebied A en B' aangemerkte gebieden is nagegaan of hier gebieden bij zitten waarvan op voorhand kan worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse zodanig diep is geroerd en verstoord dat redelijkerwijs geen archeologische waarden meer zijn te verwachten. De uitkomst daarvan is dat het gebied tussen de Hengelosestraat, het Stationsplein en de Korte Hengelosestraat grotendeels als verstoord kan worden aangemerkt. Hier staan veel grootschalige gebouwen met diepe funderingen. Voor deze gebieden kan de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied' komen te vervallen.

Gezien de te verwachten verstoring van het plangebied is een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk. Op de beleidskaart zal dit bij de eerste herziening worden meegenomen.

Ook wanneer er geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd betekent dit niet dat er geen archeologie kan worden aangetroffen. Op grond van de Erfgoedwet geldt de meldplicht voor toevalsvondsten. Als tijdens het uitvoeren van graafwerkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan, geldt volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet, een

meldingsplicht bij het bevoegd gezag.



Figuur 3.13 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Enschede

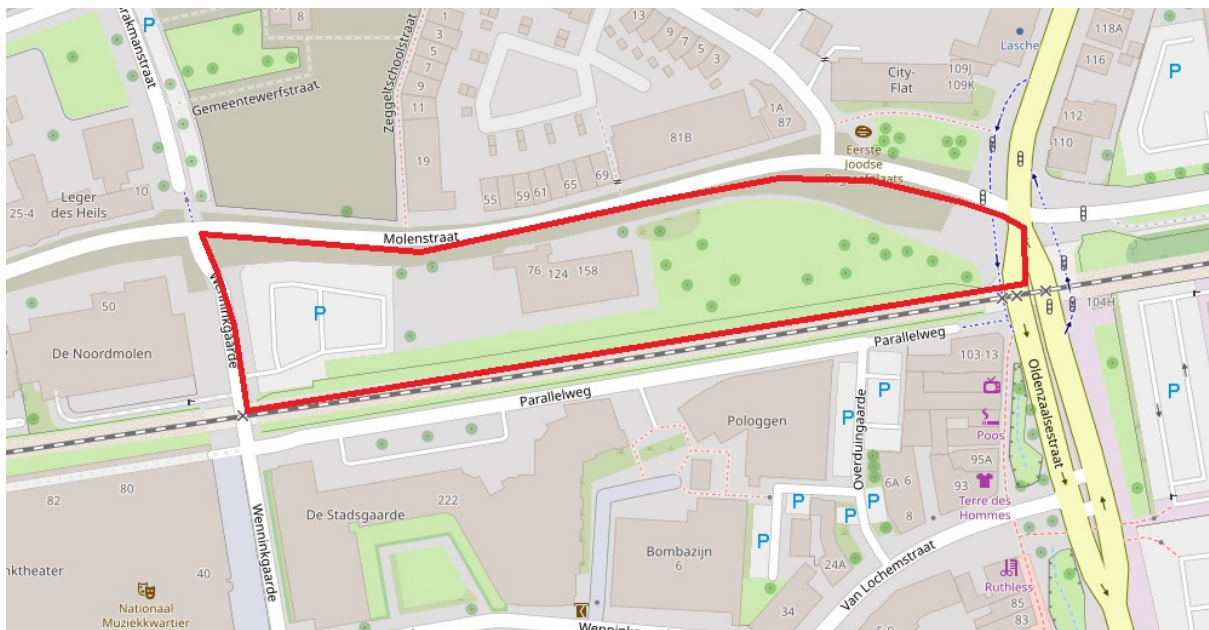
Beschermwaardige bomen in het plangebied

In het plangebied van het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" zijn diverse beschermwaardige bomen aanwezig.

De bescherming van bomen is geregeld in de Verordening kwaliteit leefomgeving (Vkl). Op het bij de Vkl behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de Vkl is vereist.

Op het bomenoverzicht zijn niet alle beschermde bomen weergegeven. Ook de gemeentelijke bomen die niet op het bomenoverzicht zijn weergegeven zijn beschermd op grond van de Vkl. Het bij de Vkl behorende bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die is te raadplegen op de website van de gemeente Enschede (zie figuur 3.14).

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten wordt in bestemmingsplannen zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige beschermwaardige bomen door bouwgrenzen en infrastructuurle 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.



Figuur 3.14 Uitsnede locatie Pakhuiskwartier interactieve bomenkaart

In het plangebied van het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" zijn 18 beschermwaardige bomen aanwezig volgens de bomenkaart. Zie hiervoor afbeelding 3.14. Als gevolg is een inspectie ter plaatse geweest die aantoonde dat het aantal beschermwaardige bomen in de viewer gedateerd is. Uit de nadere inspectie ter plaatse volgt dat het gaat om 15 bomen, waarvan 9 bomen populieren zijn. Deze populieren hebben geen lange levensduur en zijn als gevolg niet beoordeeld als beschermwaardig. Van de resterende 6 bomen, worden er 4 bomen op de verbeelding opgenomen, zodat deze worden beschermd. Deze 4 bomen staan aan de zijde van de Molenstraat. Bomen 1, 2, 3 en 7 (zie figuur 3.15) blijven behouden en worden met een aanduiding op de plankaart aangemerkt als beschermwaardige bomen. 2 bomen (bomen 6 en 8 in figuur 3.15) kunnen in het kader van de gewenste stedenbouwkundige opzet van het plangebied niet gehandhaafd blijven en zullen worden verplaatst. In het inspectierapport is aangegeven dat verwacht wordt dat deze bomen voldoende gezond zijn dat ze verplaatst kunnen worden.



Figuur 3.15 Boominspectierapport

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Centrumkwadraat als hoogstedelijk gemengd milieu. Rondom het station wordt de komende jaren gewerkt aan een uniek gebied. Wat nu bestaat uit een bonte verzameling van braakliggende terreinen, parkeerterreinen, leegstaande panden, woningen, winkels en appartementen wordt komend decennium samengesmeed tot onderdeel van het centrum. Karakteristieke panden, veel ruimte voor groen en een goede verbinding met het station zijn kwaliteiten die je hier straks beleeft. Functiemenging van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor een reductie van de gemiddelde forens-afstand en maakt Centrumkwadraat leefbaar. Gemengde gebieden zijn flexibel in hun ontwikkeling en dragen bij aan een structurele versterking van de economie van onze stad.

Centrumkwadraat vormt de brug tussen Roombeek, Universiteit Twente, Kennispark, Technology Base en het centrum. Van Randstad tot Duitsland, dit is het knooppunt waar alle vervoersstromen bijeenkomen. Verdichting maakt het mogelijk om interessante en nieuwe binnenstedelijke woon- en werkvormen aan dit deel van de stad toe te voegen. Dit biedt ons de mogelijkheid om het woningaanbod in Centrumkwadraat

te verruimen. Een gevarieerd aanbod voor iedereen die nu onvoldoende bediend wordt. Enschede kan zo het centrum vergroten en haar talenten vasthouden door het aanbieden van een aantrekkelijk gebied dat de stad nu nagenoeg niet heeft.

4.1 Masterplan / beleidsmatige uitgangspunten nieuwe ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling Spoorzone (2009)

In de ruimtelijke Herijking Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie - Binnenstadsvisie - Mobiliteitsvisie (2009) is geschetst dat de Spoorzone volop kansen biedt voor een hoogwaardig woongebied met een bijzondere stedelijke uitstraling aan de noordzijde van de binnenstad en nabij het station. De visie Spoorzone geeft een doorzicht over de transformatie die in de komende decennia in de Spoorzone tot stand moet komen. In de visie wordt verbeeld welke ruimtelijke kwaliteit in de Spoorzone kan worden gerealiseerd. De visie beschrijft de ontwikkelingsambitie en probeert een antwoord te geven op slecht gebruikte terreinen in de spoorzone en deze zodanig in te vullen dat de stad een spannende entree krijgt.

De gemeente Enschede beoogt met deze gebiedsontwikkeling het centrum van de stad een impuls te geven, welke ontwikkeling is gericht op het ontwikkelen van hoogwaardig stedelijk wonen in een hoge dichtheid, (openbare) parkeervoorzieningen, verblijfsgebieden, kantoorlocaties, horeca, een nieuwe spoortunnel en maatschappelijke voorzieningen in het bovenomschreven gebied.

Het is een aantrekkelijke locatie voor een hoogstedelijk woonmilieu. In de ruimtelijke visie Spoorzone is het deelgebied Nieuwstad benoemd. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied genaamd Nieuwestad voor zover gelegen ten zuiden van de Molenstraat en ten noorden van de spoorlijn. Voor het plangebied worden aan de hand van thema's richting gegeven aan de gewenste ontwikkelingen.

1. Smalle straten In een smalle straat voelt de voetganger

De aantrekkelijkste steden of delen van (binnen)steden, dateren van voor het autotijdperk. De schaal van de bebouwing en de afmetingen van de straatprofielen worden universeel als menselijk herkend. In een smalle straat voelt de voetganger of de fietser zich thuis en is de automobilist te gast. Bij smalle straten is de verhouding tussen hoogte van de bebouwing en de breedte van de straat belangrijk. Die dient zo te zijn dat de straat voldoende licht blijft en daarmee ook een prettig verblijfsklimaat heeft.

2. Driehoek - pleinen

Een kenmerkend thema in Enschede is dat er, schijnbaar toevallig, op de kruising van wegen, driehoekige pleinen zijn ontstaan. De pleinen leveren verrassende ruimtes op, geven licht aan de smalle straten. Het spel van de pleinen versus de smalle straten biedt perspectief voor leuke doorzichten, samenhang en herkenning van het stedelijk weefsel.



Figuur 2.3 Driehoek pleinen

3. Kleine korrel

Ruimte voor hoogbouw is er alleen aan het eind van de Hengelosestraat (de voormalige brandweerkazerne), aan de entree/rand van de vergrote binnenstad. De andere entrees (het kruispunt Oldenzaalsestraat-Molenstraat en kruispunt Deurningerstraat/Raiffeisenstraat) worden ook gemarkeerd, maar niet met hoogbouw.

4. Pandgewijs - Hoge begane grond

Het gebruik van het pand zal in de loop van de tijd steeds worden aangepast. Wat ook bijdraagt aan de differentiatie is een hogere verdiepingsvloer. De hoge begane grond zorgt ervoor dat er licht in het gebouw/woning komt als de straten smal zijn. Wat ook bijdraagt aan de differentiatie is een hogere flexibele invulling van het programma. Zo kan een woning op de lange termijn ook een keer een winkel worden of andersom.

5. Bereikbaarheid - parkeren

Om de ambitie uit de Toekomstvisie, dat Enschede zich mag en kan profileren als een kloppend hart van de Euregio met een centrum van grootstedelijke allure en top culturele uitstraling, waar te maken is de bereikbaarheid van Enschede een belangrijk item. In de Mobiliteitsvisie wordt ingezet op het verbeteren van de bereikbaarheid van Enschede-West en de Binnenstad. Beide gebieden zijn belangrijk voor de werkgelegenheid en er liggen veel voorzieningen.

De themas bieden inspiratie en richting voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied, daar waarbij aansluiting gevonden kan worden. Opvallende sturing is bijvoorbeeld het hoogteaccent op de voormalige de brandweerlocatie op de hoek van de Hengelostestraat en De Ruyterlaan, maar ook de verhoogde plint geeft een toegankelijke uitstraling. Bij elk plan dient aandacht gegeven te worden aan parkeervoorzieningen. In mindere mate wordt de nauwe straatjes gevolgd. De visie hierop sluit meer op de binnenstad, ten zuiden de spoorlijn.

Ambitiedocument Centrumkwadraat

Tien jaar na de ruimtelijke visie Ruimtelijke Ontwikkeling Spoorzone is het wenselijk om de visie te herijken. De herijking is vastgelegd in het Ambitiedocument Centrumkwadraat. Veel van de doelen uit 2010 zijn nog steeds

relevant zoals het aantrekken en binden van nieuwe doelgroepen, de integratie van wonen en werken en het leggen van nieuwe verbindingen tussen de binnenstad en het noordelijk deel van de stad.

Centrumkwadraat vormt de brug tussen Roombeek, Universiteit Twente, Kennispark Technology Base en het centrum. Van Randstad tot Duitsland, dit is het knooppunt waar alle vervoersstromen bijeenkomen. De interessante mix van bewoners, van studenten tot senioren, willen we behouden. Verdichting maakt het mogelijk om interessante en nieuwe binnenstedelijke woon- en werkvormen aan dit deel van de stad toe te voegen. Dit biedt ons de mogelijkheid om het woningaanbod in Centrumkwadraat te verruimen. Een gevarieerd aanbod voor iedereen die nu onvoldoende bediend wordt. Een verblijfsgebied voor een diversiteit van mensen. Enschede kan zo het centrum vergroten en haar talenten vasthouden door het aanbieden van een aantrekkelijk gebied dat de stad nu nagenoeg niet heeft. De speerpunten in dit ambitiesdocument zijn duurzaamheid, bereikbaarheid en leefbaarheid.

Centrumkwadraat is een bundeling van gebieden rondom en ten noorden van het station. Totale grootte circa 70 hectare. Dit zijn de gebieden waar de komende jaren meerdere projecten zullen worden opgestart. De kaart op de volgende pagina geeft in hoofdlijnen aan welke richting we op willen met Centrumkwadraat. De fijnmazige structuur van het centrum wordt over het spoor getild en er ontstaan sterkere verbindingen voor voetganger en fietser. De maat en schaal van de bebouwing en openbare ruimte roepen hier de sfeer op van het centrum. Belangrijke locaties in Centrumkwadraat worden gemarkeerd door beeldbepalende bebouwing, hier betreed je straks het centrum.



Figuur 2.5 Ontwikkelingsgebied Centrumkwadraat



Figuur 2.6 Artist impressions en massastudie van ontwikkellocaties plangebied Centrumkwadraat

Ontwikkelplan Molenstraat Zuidzijde (2021)

De ambitie is een herijking van de visie uit 2009 en beschreven in het ambitiesdocument. Hierop is in mei 2021 het ontwikkelplan opgesteld. Het ontwikkelplan dient als kader voor dit bestemmingsplan, grondexploitatie en uitwerking tot definitief ontwerp per ontwikkellocatie. Dit kader is gericht op 3 locaties die genoemd zijn in het ambitiesdocument,

namelijk het Pakhuiskwartier, Hoek Molenstraat - korte Hengelsestraat (locatie 't Bölke) en de brandweerlocatie.

Het ontwikkelplan vormt de basis op waar de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan tot stand is gekomen. De locatie van de brandweer (rechter afbeelding in figuur 2.7) is in deze niet uitgekristalliseerd. Nader ontwerpend onderzoek moet uitwijzen hoe de nieuwe bebouwing zich verhoudt tot de omgeving en als zodanig maakt de brandweerlocatie geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



Figuur 2.7 Stedenbouwkundige schets Ontwikkelplan (2021)

Beleidsregel Pakhuiskwartier, Stedenbouwkundig plan

De beleidsregel 'Pakhuiskwartier, Stedenbouwkundig plan' geeft de stedenbouwkundige bandbreedte weer van wat de gewenste ontwikkeling is voor het Pakhuiskwartier. Op basis van artikel 3.1.2 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening kan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmingsplan regels bevatten waarvan de uitleg en de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk gesteld kan worden van beleidsregels. Deze beleidsregel is in de planregels behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De beleidsregel dient als toetsingskader voor de beoordeling van vergunning aanvragen en van afwijkingen van het bestemmingsplan. In de beleidsregel is de gewenste ontwikkeling kort beschreven. Vervolgens zijn de ontwikkelprincipes beschreven. Een aanvraag zal aan deze ontwikkelprincipes worden getoetst. De wijze waarop aan de ontwikkelprincipes moet worden voldaan, is afhankelijk van de aanvraag.

Een aanvraag voor het oprichten van bebouwing in het plangebied wordt aan de beleidsregel getoetst. Op deze manier wordt de gewenste gebiedsontwikkeling mogelijk gemaakt.

Gelijktijdig met dit bestemmingsplan zal de beleidsregel worden vastgesteld.

4.2 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.

4.2.1 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 bebouwingmogelijkheden. 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.

4.2.2 'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde"

4.2.2.1 Woningbouw

In het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" worden diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Onderstaand wordt per ruimtelijke ontwikkeling nagegaan of daarbij sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. De ontwikkelingen die als 'stedelijke ontwikkeling' moeten worden aangemerkt worden vervolgens getoetst aan de Ladder Duurzame Verstedelijking.

Dit project betreft vanwege de woningbouw een stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de reguliere woningbehoefte wordt gebruik gemaakt van de 'trendscenario' dat het bureau 'STEC' voor de gemeente Enschede heeft ontwikkeld. Dit is in onze Woonvisie opgenomen. In 2021 heeft 'STEC' dit scenario op basis van de nieuwste prognoses en de Regionale Woonagenda van de provincie Overijssel geactualiseerd. Dit geactualiseerde rapport is als Bijlage 7 bij deze plantoelichting gevoegd (Stadsbrede laddertoets Enschede, d.d. 8 juni 2021).

Hieruit komt naar voren dat er tot 2031, 3225 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Pas voor een deel hiervan (1215 woningen per peildatum 1 januari 2021) is een bestemmingsplan gemaakt. De woningen binnen dit project passen dan ook binnen de behoefte.

Voor de behoefte aan studentenhuysvesting maken we gebruik van het onderzoek Monitor Studentenhuisvesting 2021 van ABF/Kences en daarbinnen van de lokale monitor voor Enschede. We zien daarin dat er nu 12.400 studenten op zichzelf in Enschede wonen, maar dat de vraag de komende jaren sterk toeneemt. Dit betekent dat we in 8 jaar tijd 3.700 eenheden voor deze doelgroep moeten toevoegen. In de huidige plannen zitten minder dan 1000 eenheden. We moeten daarom fors extra programmeren en dit project levert daar met een netto toename van enkele tientallen eenheden een bijdrage aan (er worden ook 85 eenheden onttrokken) en past daarmee binnen de behoefte.

Het betreft hier een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt midden in de stad en had voorheen ook al een stedelijke functie.



4.2.2.2 Commerciële ruimte (kantoren, dienstverlening en horeca)

Ruimtelijk-Economisch

Oost-Nederland beschikt over een robuust en geordend netwerk van verstedelijking. Vrijwel alle grote steden en kernen zijn aangesloten op een station. Ook Centrumkwadraat is multimodaal ontsloten en daardoor een goed bereikbare locatie met het openbaar vervoer. In het rapport 'Kracht van Oost II' wordt geadviseerd dat ruimtelijk beleid in steden van Oost-Nederland zich moet richten op nabije en gebiedsgerichte relaties. Steden zullen onderling goed moeten kunnen integreren om zo een sterke agglomeratie tot stand te brengen. Dit kan door het intensiveren van wonen binnen of in de nabijheid van werkcentra en door het stimuleren van functiemenging rond stationslocaties. Ruim driekwart van de banen in Oost-Nederland bevinden in een straal van 10 minuten fietsen vanaf een station. Stationsgebieden zijn de best bereikbare plekken voor iedere doelgroep.

Centrumkwadraat is een bestaand en goed functionerend werkcluster met een hoge mate van gemengde functies. Het gebied is populair vanwege deze functiemix maar ook vanwege haar ruimtelijk-economische vestigingsfactoren. De multimodale bereikbaarheid en de aanwezigheid van de internationale corridor 'Zwolle – Enschede – Münster' zorgt voor een grote aantrekkingskracht. Daardoor genereert deze ontsluiting een uitstekende zichtlocatie voor ondernemers. Bovendien ligt de binnenstad van Enschede met culturele en consumptieve voorzieningen op loopafstand. Het is daardoor een goede vestigingslocatie voor groot- en kleinschalige kantoorgebruikers en voorzieningen die passen in een gemengde en ondernemende omgeving.

Dit specifieke bestemmingsplan biedt ruimte voor verscheidene vormen van wonen en werken met circa tot 2.200 m² commerciële ruimten die bijdragen aan de creatie van het beoogde hoogstedelijke klimaat. De commerciële functies kunnen worden ingevuld door een mix van kantoorgebruikers, dienstverlenende ondernemers en horeca en zijn onderdeel een groter werk-cluster en functiemix. Hierdoor is de kans groot dat de ruimten snel zullen worden opgenomen door de markt of (deels) in gebruik worden genomen door nieuwe en bestaande gebruikers van het gebied.

Visie Werklocaties

In ons stationsgebied zien we een grote potentie om een hoogstedelijk kantorenmilieu te realiseren, dichtbij woningen, voorzieningen, de binnenstad en een internationaal OV-knooppunt, met vernieuwende concepten zoals serviced offices, co-working spaces of andere moderne concepten. Uit recent onderzoek van de Enschedese en Twentse kantorenmarkt (2021) blijkt dat het stationsgebied van Enschede de meeste marktpotentie heeft om kantoorgebruikers te vestigen. Om die reden wil de gemeente graag nieuwe, moderne en duurzame kantoorconcepten toevoegen aan het aanbod in dit gebied. Het totale kantoorconcept voor dit plangebied past binnen deze visie.

Behoefte aan nieuwe kantoorconcepten

In het verzorgingsgebied van de nieuwe kantoorfunctie is een aantoonbare behoefte aan nieuwe, moderne en duurzame kantoorconcepten die geschikt zijn voor kleinere kantoorgebruikers. Recent marktonderzoek heeft aangetoond dat er een groei van 36.000m² kantorenvoorraad in gebruik kan worden verwacht en mogelijk dreigt er de komende jaren zelfs een aanbodtekort op deze kantoorlocatie. De verwachte leegstand in de stad komt daarmee terug op of onder frictieniveau Trends en ontwikkelingen laten zien dat de vraag van kantoorgebruikers zich steeds meer zal concentreren op OV-locaties met een hoge mate van functiemenging en ik multifunctionele gebouwen. Het beoogde plan speelt hier met een flexibel concept van kantoor en horeca goed op in. De leegstand in het gebied bevindt zich nu vooral in de grote verouderde kantoorpanden. Voor veel van deze panden zijn plannen om te slopen of te herontwikkelen. De komende jaren verwacht de gemeente 20.000 m² incourant aanbod of plancapaciteit te onttrekken uit de voorraad. Op deze manier kan de kantoorvoorraad worden vernieuwd en het vestigingsklimaat worden versterkt zonder dat de leegstand in de stad toeneemt. Het betreffende plangebied omvatte al een kantoorbestemming met een grondoppervlak van 550 m². Met een toegestane maximale hoogte van 21 meter, kan er circa 3850 m² bvo gerealiseerd worden. Met dit nieuwe bestemmingsplan brengen we de huidige kantoorruimte terug en voorzien we in een kwalitatieve behoefte naar kleinschaliger en gemengde kantoorvormen.

De zeer beperkte omvang van de bestemde kantoorfunctie (minimaal 500 m² en maximaal 1.500 m²) voor de Bölke locatie en het Pakhuiskwartier (voor kantoor en dienstverlening gezamenlijk maximaal 600 m²) heeft geen regionale afstemming. Temeer omdat het plan de bestaande bestemmingsplanmogelijkheden niet overschrijdt.

Retailbeleid

In het huidige bestemmingsplan heeft de locatie van het Bölke een volwaardige horecabestemming. We bieden daarom ruimte in het nieuwe bestemmingsplan om (een deel van) de horecameters terug te laten komen op dezelfde locatie. Omdat Centrumkwadraat geen onderdeel is van de hoofdretailstructuur willen we het bijvoegen van horeca en detailhandel slechts toestaan als het een drager is van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Wij hebben daarom alleen een positieve grondhouding ten opzichte van de toevoeging van een ondersteunend retailprogramma bij initiatieven om tot bijzondere gemengde verblijfsgebieden te komen. Daarbij hanteren we het volgende beleid om te voorkomen dat er geen (significante) effecten optreden op de voorzieningen in de hoofdstructuur:

1. De toevoeging van retailfuncties is onderdeel van een samengesteld concept (samenstel van verschillende functies tot een nieuw concept), bijvoorbeeld gerelateerd aan zorg, wonen, werken, educatie, cultuur, sport, recreatie, maatschappelijke functies en/of de programmering van (maatschappelijke) evenementen/activiteiten.

Centrumkwadraat als geheel wordt een concept waarin een grote mix van functies terug te vinden is. De horecavoorziening moet hierop aansluiten.

2. Samenhang tussen functies, innovatief karakter, sfeer en aantrekkingskracht zijn van belang.

De combinatie met een kantoorfunctie kan bijdragen aan een nieuw concept. Ook de ligging op een markant punt vergroot de aantrekkingskracht en kan als goede verbinding dienen tussen de noordkant van de stad en de binnenstad.

3. Het concept moet een goed onderbouwde schaal hebben, die voldoende is om de toevoeging van voorzieningen te dragen.

Centrumkwadraat beslaat een groot gebied waar programma wordt toegevoegd en om die reden is een toevoeging passend.

4. We streven naar aansluiting op reeds aanwezige voorzieningen in de omgeving, dit betreft vooral de voorzieningen aan de radialen.

De locatie van het voormalig Bölke ligt aan de Noordelijke entree van de binnenstad en bovendien nabij het station.

5. De ontwikkeling moet voorzien in een aanvullende behoefte ten opzichte van de voorzieningen in de omgeving.

Zoals ook onder punt 2 aangegeven biedt deze locatie met een mix van functies kansen om functies te combineren om zo tot een passende invulling te komen. De horecafunctie wordt mogelijk gemaakt op de hoek van de Korte Hengelsestraat en de Molenstraat tot een maximum van 1.500 m² BVO.

Retail als onderdeel van de functiemix

Het toestaan van een ondersteunend retailprogramma sluit aan op de plannen van Centrumkwadraat, waar we een mix van functies voor wonen, werken, vrijetijdsbesteding en dienstverlening willen realiseren. Vandaar dat we in het bestemmingsplan voor de Bölke locatie, het Pakhuiskwartier en de Niermangang een bandbreedte van 100m² tot +/- 1.700m² voor dienstverlening en horeca opnemen. Voor dienstverlening gaat het om een maximale toevoeging van 1.700 m². Per saldo voegen we geen horecameters toe. Het bieden van ruimte aan retailfuncties zorgt ervoor dat we tot een robuuste Metro Mix kunnen komen in combinatie met vormen van werken, wonen en recreëren. Het bestemmingsplan kan op die manier bijdragen aan de realisatie van een levendige Spoorzone.

4.3 Stedenbouwkundig plan

Centrumkwadraat is het knooppunt waar verschillende vervoerstromen van en naar het centrum van Enschede samenkomen en waar tegelijkertijd behoefte is aan een aangenaam woon-, werk- en verblijfsklimaat. Rondom het station wordt de komende jaren gewerkt aan een uniek gebied. Wat nu bestaat uit een bonte verzameling van braakliggende terreinen, parkeerterreinen, leegstaande panden, woningen, winkels en appartementen wordt komend decennium samengesmeed tot een echt verlengstuk van het centrum. Karakteristieke panden, veel ruimte voor groen en een goede verbinding met het station zijn kwaliteiten die je hier straks beleeft. Functiemenging van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor een reductie van de gemiddelde forens-afstand en maakt Centrumkwadraat leefbaar.





Figuur 4.1 Stedenbouwkundige visie Centrumkwadraat (bron: Ambitiedocument 2021)

Bereikbaarheid van het centrum en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is hierbij een belangrijk thema. Bezoekend autoverkeer wordt zo snel mogelijk vanaf de invalswegen naar parkeergarages geleid. Voor langzaam verkeer is het van belang dat een fijnmazig netwerk van straatjes, steegjes, pleintjes en parkjes beschikbaar is dat Centrumkwadraat verbindt met het centrum en omliggende binnenstad. Daarnaast is het creëren van een binnenstadsmilieu in het Centrumkwadraat het uitgangspunt: parkeerplaatsen en langdurig braakliggende terreinen worden getransformeerd tot nieuwe binnenstad. Karakteristieke panden en bomen worden zorgvuldig ingepast in de nieuwe stedenbouwkundige structuur die aansluit op het bestaande stedelijk weefsel.

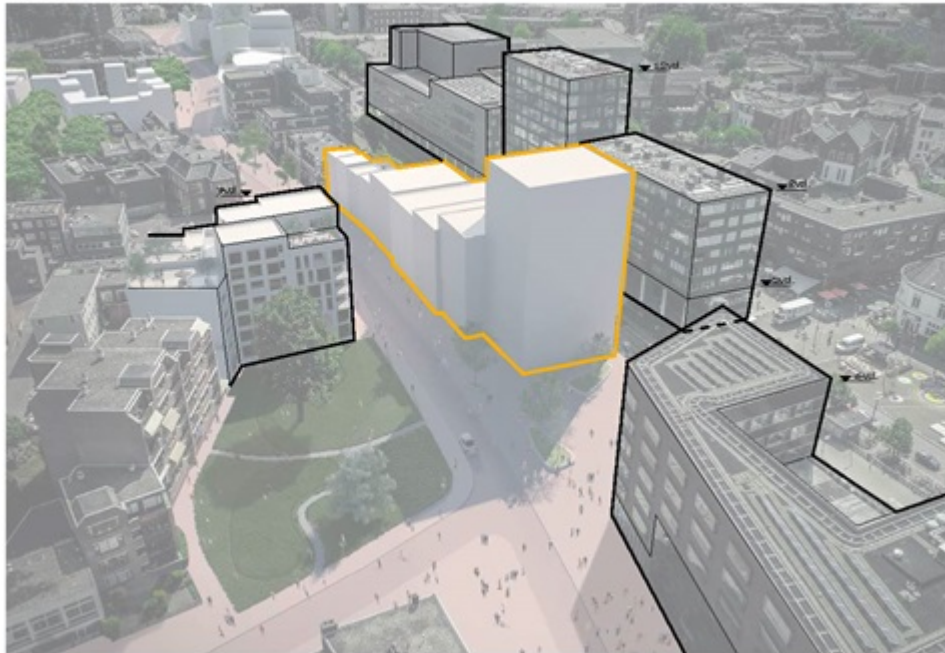
Centrumkwadraat ontwikkelt zich momenteel tot een dynamische en gewilde topwerklocatie waar, naast wonen, de werkfunctie dominant is en blijft. Het is een gebied dat bij uitstek in staat is om hoogopgeleid talent aan zich te binden. Niet alleen om te wonen maar juist ook om te werken. De combinatie met hoogstedelijk wonen op een OV-knooppunt en diversiteit aan hoogwaardige voorzieningen is uniek in Twente en met projecten als Centrumkwadraat en Kop Boulevard wordt die positie alleen maar versterkt. Het concentreren van wonen en werken rondom een OV-knooppunt en nabij voorzieningen is duurzaam en aantrekkelijk voor kantoorgebruikers. De snellere en betere verbindingen tussen de innovatiedriehoek (Hengelo-Kennispark- Enschede), tussen Zwolle en Enschede en tussen Enschede en Muster zijn mooie ambities die zullen bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de stationsomgeving als werk-woonlocatie. Rijk, Provincie en Regio zijn ook bereid hier gezamenlijk in te investeren. (Omgevingsagenda Oost). De gemeente heeft de ambitie geformuleerd om het spoor tussen het station en de overgang Oldenzaalstraat ondergronds te leggen. Het verdwijnen van de spoorbarrière dwars door het centrum zou een grote kwaliteitsimpuls betekenen.

4.3.1 Deelgebied Bölke

Het concept voor deze locatie is gebaseerd op een stedenbouwkundige opzet van een groot bouwblok met 3 gezichten: panden aan de Molenstraat, parallel daarachter een hogere wand langs het spoor en aan de westwijde een duidelijke kop als entree naar het centrum.

HOEK MOLENSTRAAT CENTRUM

Onderdeel van een grootstedelijk karakter



Figuur 4.2 Massastudie 't Bölke (bron: ZECC architectuur)

Tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan ligt er al een uitgewerkt structuurontwerp op basis waarvan de verbeelding en planregels voor deze locatie zijn opgesteld. De beelden in dit hoofdstuk zijn opgesteld door ZECC architecten en behoren tot het voorlopig ontwerp.

INPASSING MOLENSTRAAT

Verskillende karakters langs Molenstraat



Figuur 4.3 Impressie bouwplan 't Bölke (bron: ZECC architectuur)

Door in de nieuwe ontwikkeling verspringende rooilijnen en markante hoeken toe te passen vindt de nieuwe bebouwing aansluiting op de kenmerkende structuur van de Molenstraat. Het slingerende verloop wordt extra geaccentueerd door een pandsgewijze opbouw die in hoogte oploopt richting de hoek met de Korte

Hengelosestraat. Deze hoek is in het ambitiesdocument benoemd als beeldbepalend, hier is straks ruimte voor een stevig hoekgebouw als markering van de entree tot het centrum.

Het hoekgebouw krijgt een maximale hoogte van 38m. De dubbelhoge plint met ruimte voor horeca en co-working spaces markeert de nieuwe stadsentree bij de spoorwegovergang. De actieve plint is afgestemd op de lopende en fietsende mens.

De bebouwing aan de Molenstraat is pandsgewijs en loopt getrapt af naar de hoogte van de aangrenzende historische bebouwing. Dit blok bestaat uit 4 verschillende bouwdelen met een ieder zijn eigen architectuur en verschillende kapvormen. Dat versterkt de pandsgewijze opbouw en de identiteit van de plek. Het historische pand Nr 12 is op een ludieke wijze ingepast. Aan de binnenkant helemaal gestript en met een herstelde voorgevel is het zeer kleine gebouwtje de entree / het adres voor alle gebouwen die aan het dek liggen.

Het dek tussen de wand aan het spoor en de panden aan de Molenstraat is een open ruimte van gemiddeld 8 meter breed. Deze snede brengt lucht en licht in het bouwblok en biedt ruimte aan een collectieve daktuin voor de bewoners. Via deze ruimte worden de woningen grenzend aan de spoorzijde ontsloten. Het dek zelf is naast Molenstraat Nr 12 waarin vooral de lift en de brievenbussen een plek krijgen met twee brede trappen met de stoep verbonden.

De bebouwing aan het spoor is hoger en compacter. Met 23m is deze nieuwbouw iets lager dan de bebouwing van het Muziekkwartier en hotel.

STRUCTUUR

Situatie



Figuur 4.4 Bouwtekening 't Bölke (bron: ZECC architectuur)

Onder de daktuin is ruimte voor een garage met 26 autoparkeerplaatsen op maaiveldhoogte, direct grenzend aan het spoor. De parkeerplaatsen worden via de Kloosterstraat ontsloten. Voor voetgangers is de collectieve daktuin via een snede in het blok direct toegankelijk vanaf de Molenstraat. Direct aan de Molenstraat staan de panden met hun voordeur aan de straat, de begane grond verdieping is met 3,5m extra hoog en grenst aan de achterzijde direct aan de parkeergarage.

4.3.2 Deelgebied Pakhuiskwartier

Voor het deelgebied Pakhuiskwartier ligt er een ontwikkelkader maar nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Dat stedenbouwkundig plan zal op basis van dit bestemmingplan later worden uitgewerkt.

Het concept

Het stedenbouwkundig concept van het ontwikkelkader oriënteert zich aan de historische kwaliteiten en de identiteit van de plek. Het thema is "Pakhuis". De nieuwe stedenbouwkundige structuur zal een campusachtige opzet krijgen.

Alzijdige gebouwen staan in een landschappelijk vormgeven en doorlopende openbare ruimte tussen Molenstraat en spoor. Hierdoor behoudt de locatie zijn landschappelijke karakter en is veel ruimte voor bomen. De meest waardevolle en toekomstbestendige bomen worden ingepast en dragen bij aan het karakter. Voor de landschappelijke beleving is het belangrijk dat de onbebouwde ruimte groter is dan de bebouwde ruimte. En dat de onbebouwde ruimte zo min mogelijk wordt verhard. Het Pakuiskwartier draagt niet alleen bij aan behoud van identiteit maar versterkt nog eens de duurzaamheid en de gebruikskwaliteiten voor bewoners. Het gebied zal auto-vrij worden, ook zonder parkeerplaatsen voor auto's op maaiveld. De voetganger en fietser staan centraal.



Figuur 4.5 Pakuiskwartier stedenbouwkundige opzet

De configuratie, vorm en grootte van de verschillende volumes is gebaseerd op de positie van bestaande waardevolle bomen, de schaal van de omgeving en de maatvoering van de zichtassen in de toekomstige parkruimte. De richting van de nieuwe bouwvolumes buigt mee met de Molenstraat, knikken en verdraaiingen in gevellijnen begeleiden het zicht op het achterliggende Van Heek pakhuis.



Figuur 4.6 Pakhuiskwartier stedenbouwkundige opzet 3D-visualisatie

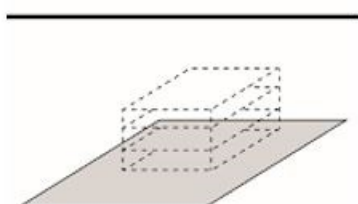
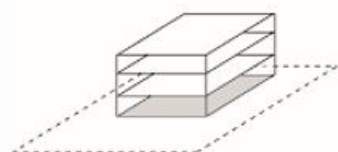
De kleinere schaal is ten noorden van het plangebied aanwezig in verschillende stedelijk compacte vormen. De grotere schaal zit in de oude pakhuismassas, veelal samengestelde volumes. Ook de bouwhoogtes spelen in op de aanwezige gelaagdheid. In het gebied varieert de hoogte tussen 14 en 30m. De stedelijkheid wordt door een hoge dichtheid bereikt. Om de leefbaarheid op maaiveld maar ook in de gebouwen te borgen varieert de hoogte, zijn de volumes van beperkte omvang en gaan we met setbacks werken. Setbacks en samengestelde volumes dragen niet alleen bij aan het gevarieerde beleving op ooghoogte maar beperken ook windhinder en schaduwwerking. Er is sprake van een setback als de verticale gevellijn tussen de bouwlagen terugspringt. De waarneming op ooghoogte is dan niet één doorlopende gevel van maximaal 30m, maar een gevel van 4 bouwlagen die vanaf de 5e laag duidelijk terugspringt. Vooral valwinden worden hierdoor gebroken en de schaduwlijn verminderd. Een samengesteld volume is een gebouw dat uit meerdere volumes bestaat. Op bovenstaande visualisatie zijn meerdere samengestelde volumes verbeeld. Aan de rechter zijde is de combinatie van een meer verticaal, torenachtig volume gecombineerd met stedelijke rij van stadswoningen verbonden met een laag volume waaronder geparkeerd kan worden en dat tegelijkertijd als daktuin dient.

De auto krijgt geen ruimte in het openbaar gebied tussen de gebouwen. De Molenstraat is een fietsstraat. Het parkeren vindt plaats onder de gebouwen of is inpandig opgelost. Op een drietal plekken is de mogelijkheid voor een inrit. Een alternatief voor het parkeren is het realiseren van één grote ondergrondse garage voor het hele complex of het aan elkaar schakelen van garages onder de gebouwen. Bij een hedendaagse stedelijke leefomgeving hoort een klimaatadaptieve inrichting die niet alleen van het maaiveld gebruik maakt. Het daklandschap zal als gebruiksruimte en voor klimaatdoelstellingen worden ingezet.

Stedelijkheid en flexibele kaders - FSI, GSI en OSR

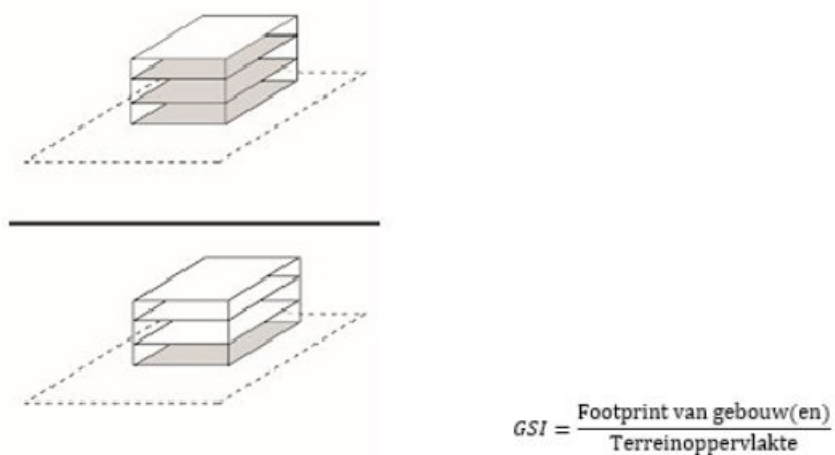
In dit bestemmingsplan maken we gebruik van 3 parameters die de ruimtelijke dichtheid van een stedelijke omgeving uitdrukken: de Floor Space Index (FSI), Ground Space Index (GSI) en Open Space Ratio (OSR) zijn eenheden waarmee dat kan.

De FSI laat zien hoe de vloeroppervlakte van alle verdiepingen van alle gebouwen in het bouwvlak samen verhoudt tot de oppervlakte van het bouwvlak, ongeacht de functie en ongeacht de gebruiksintensiteit, in dit geval de woningen.

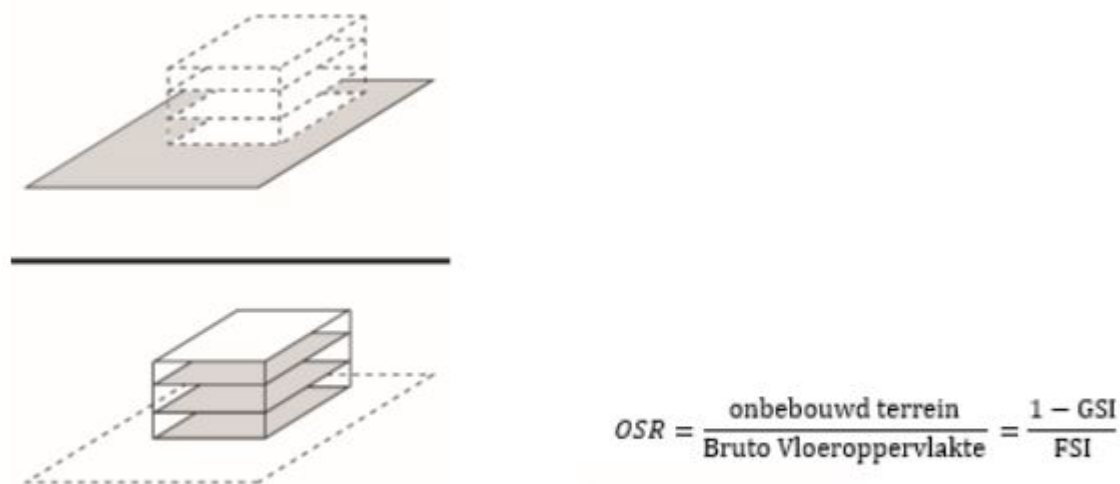


$$FSI = \frac{\text{Bruto Vloeroppervlakte}}{\text{Terreinoppervlakte}}$$

De Ground Space Index (GSI) staat voor het deel van het bouwvlak dat bebouwd is. De GSI wordt berekend door de oppervlakte van een gebouw te delen door de oppervlakte van het totale bouwvlak. Hiermee wordt de verhouding uitgedrukt tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte binnen het plangebied.



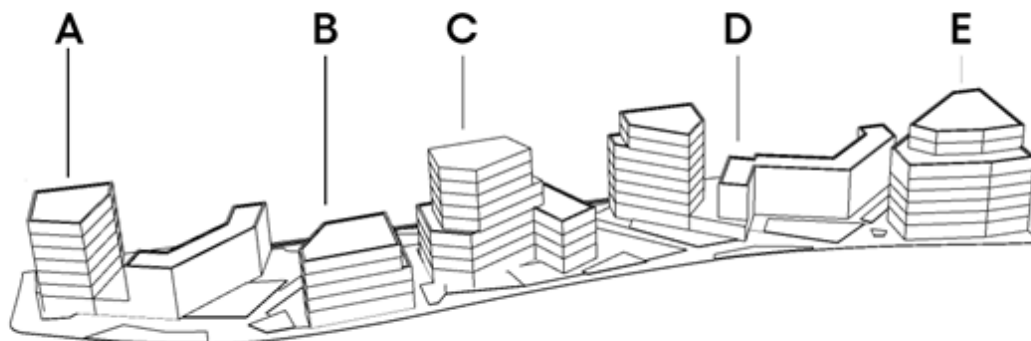
OSR, op de fysiek morfologische eigenschappen van de leefomgeving. Op basis van deze indicatoren kan het type bebouwing op basis van getalsmatige kenmerken worden benaderd. De OSR wordt berekend door het onbebouwde bouwvlak te delen door de bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen (vergund en aangevraagd).



Figuur 4.7 Grafische weergave FSI, GSI en OSR (bron: Ruimtelijke dichtheden en functiemenging in nederland (Rudifun N), PBL Planbureau voor de Leefomgeving)

De basis voor dit bestemmingsplan is het stedenbouwkundige concept van het Pakhuiskwartier. Dit concept biedt de beoogde ruimtelijke kwaliteit die past bij de doelstellingen van Centrumkwadraat. De ruimtelijke dichtheid van dit concept is berekend. Basis voor de berekening is het netto bouwvlak. De omvang van het terrein is bepaald conform de NEN 9300, in dit bestemmingsplan is dat het bouwvlak. In het geval van het Pakhuiskwartier komt het netto bouwvlak overeen met de bestemming Wonen en het bouwvlak dat de gehele bestemming omvat.

Het terrein heeft een oppervlakte van 6.251m² (afgerond).



Het bovenstaande concept bestaat uit 5 bouwdelen, de bouwdelen A tot en met E. Dat resulteert in de onderstaande dichtheden:

- FSI netto bouwblok 2,95 (ca. 18.500m² BVO)
- GSI bruto bouwblok 0,59 (ca. 3.700m² bebouwd)
- OSR 13,9 % (0,139)

Omdat het terrein niet groot is, speelt hier ook de derde cijfer achter de komma een rol. Voor de leesbaarheid drukken we het getal bij OSR in procenten (%) uit. De OSR is de verhouding tussen twee getallen, de FSI en de GSI. Daarom kunnen we deze ratio ook als percentage uitdrukken.

In het bestemmingsplan bieden we een kleine extra ontwikkelruimte aan BVO om de haalbaarheid en de beoogde kwaliteit op een optimaal hoog niveau te krijgen. We willen echter niet dat de ontwikkelruimte leidt tot een kleiner openbaar en onbebouwd gebied. De mate van stedelijkheid bepalen we door de FSI, de GSI en de OSR vast te leggen. In het Pakhuiskwartier gaan de OSR gebruiken om op voldoende leefbaarheid te sturen. De OSR is een indicator voor de "bebouwingsdruk" op de onbebouwde ruimte. Bij een OSR van 1,0 (100%) is er evenveel BVO als onbebouwde ruimte. Bij een hogere OSR is er meer open ruimte dan vloeroppervlakte. In het plangebied is de bebouwingsdruk hoog, de OSR is 13,9%. Dat wil zeggen dat er veel mensen direct gebruik maken van de 'openbare' ruimte rondom de gebouwen.

Het stedenbouwkundig plan een is onderzoekend ontwerp waarmee we de kwaliteiten die we willen maken vastleggen. We bieden - vrij beperkte - ruimte voor de nadere uitwerking. In dit bestemmingsplan liggen de volgende maten van stedelijkheid vast:

- FSI maximaal 3,1 (oftewel 900m² BVO ruimte, + ca. 5%)
- GSI maximaal 0,62 (oftewel ca. 180m² extra footprint, + ca. 3%)
- OSR minimaal 13,5%

Door de OSR nagenoeg gelijk te houden wordt door het bestemmingsplan niet zowel meer footprint als meer BVO mogelijk gemaakt. Om de volledige BVO ruimte te benutten moet de footprint verkleind worden. Hetgeen de lucht tussen de volumes en de vrije open ruimte ten goede komt. Als de volledige footprint ruimte gebruikt wordt gaat automatisch de maximale BVO omlaag.

Hierdoor bieden we flexibiliteit maar borgen tegelijkertijd de boogde mate van stedelijkheid en vooral de lucht tussen gebouwen.

Verdere kaders om het concept te borgen

De ontwikkelkaders gebaseerd op het stedenbouwkundige concept hebben wij vertaald naar planregels in het bestemmingsplan en kaders in een beleidsregel. De regels en kaders hebben we gekoppeld aan de hoofddoelstellingen van Centrumkwadraat en zijn als volgt samengevat:

In het bestemmingsplan:

Meer duurzaamheid

- te handhaven bomen
- min 25% onverhard totaal plangebied

- 55ml waterberging op eigen terrein

Meer leefbaarheid

- FSI maximaal 3,2
- GSI maximaal 0,6
- OSR minimaal 0,14
- bouwhoogte max. 30m
- vrije verdiepingshoogte BG 3,5m
- Studentenhuisvesting in de twee hoekpanden

Meer bereikbaarheid

- parkeren op eigen terrein volgens afwijkingsbesluit Centrumkwadraat van de parkeernota
- parkeren onder het gebouw
- 3 inritten mogelijk op vaste plekken

In de beleidsregel:

Meer duurzaamheid

- campus-opzet met doorlopende groenstructuur tussen alzijdige gebouwen
- vrije ruimte voor het planten van zo veel mogelijk bomen in de groenstructuur
- groene daken en gevelbegroeiing
- balkons en uitkragende geveldelen

Meer leefbaarheid

- brede mix aan grondgebonden stadswoningen, appartementen, penthouses, maisonnettes en studentenhuisvesting
- zichtlijnen en verbindingen
- rooilijnen, bouwvolumes en variatie in hoogte
- setbacks om schaduwwerking en windhinder te reduceren

Meer bereikbaarheid

- afwijkingsmogelijkheid voor het parkeren op de BG
- afwijkingsmogelijkheid voor half verdiept parkeren
- afwijkingsmogelijkheid voor parkeren onder het onbebouwde terrein

4.3.3 Niermansgang 2a

Dit deel van het plangebied heeft geen specifiek ontwikkelingskarakter. In de basis is het opnemen van deze locatie conserverend van aard. De locatie Niermansgang 2a heeft een bedrijfsbestemming te midden in een woongebied. De huidige invulling van het pand betreft echter een kapsalon. Een kapsalon is niet toegestaan onder een bedrijfsbestemming en is hiermee strijdig met het geldende bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke. Dit betekent dat de bedrijfsbestemming zal vervallen en de functie dienstverlening met woning mogelijk wordt gemaakt.

In het kader van het scheiden der functies is het gewenst dat bedrijvigheid niet plaatsvindt nabij woningen. Aanpassing van de bestemming draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

4.4 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. De kaart met de geldende welstandsidentiteiten en bijbehorende 'folders' is raadpleegbaar via de website van gemeente Enschede (ten tijde van opstelling van voorliggend plan op deze locatie: <https://www.enschede.nl/wonen-bouwen/bouwen/welstandsnota>).

Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" geldt de welstandsidentiteit Nieuw Stadshart. De algemene welstandscriteria die passen bij deze identiteit zijn:

- de algehele verschijningsvorm van elk gebouw moet een hoge architectonische ambitie en allure uitstralen
- gebouwen moeten een grootstedse uitstraling hebben

- architectuurstijl, materiaal en kleur zijn vrij
- materialen moeten van hoge kwaliteit zijn
- gebouwen moeten naar alle zijden die grenzen aan het openbare gebied positief bijdragen aan de levendigheid en de grootstedse sfeer
- parkeren, garage-inritten, laad- en losruimten, technische installaties en opslag moeten inpandig worden opgelost

De geplande bebouwing voor het deelgebied Bölke en de bestaande bebouwing op Niermansgang 2a is in overeenstemming met deze welstandsidentiteit. Het plan past binnen de welstandsidentiteit en behoeft hiervoor niet gewijzigd te worden. Initiatiefnemer is voornemens om de benodigde parkeerplaatsen (zie paragraaf 4.5 onder parkeren) te verkrijgen via een naburige parkeergarage. Hiermee wordt ook voldaan aan het kenmerk van de welstandsidentiteit om parkeren inpandig op te lossen.

Beeldkwaliteitplan

Voor het deelgebied Pakhuiskwartier is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. De beoogde invulling heeft het thema "Pakhuis". Dit is een verbijzondering van de welstandscriteria en zal mogelijk worden gemaakt door de Welstandsnota aan te passen.

4.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting van de twee ontwikkelgebieden is vooral opgehangen aan de Molenstraat. De Molenstraat is een fietsstraat die de Deurningestraat en de Oldenzaalsestraat met elkaar verbindt. Het gebied Bölke grenst ook aan de Korte Hengelsestraat waar met name de langzaamverkeersverbinding loopt richting binnenstad. Het gebied Pakhuiskwartier grenst ook aan de Wenninkgaarde die de langzaamverkeer functie richting binnenstad vervult. Aan de oostzijde is de Oldenzaalsestraat de belangrijkste noord-zuid route, voor het gemotoriseerd verkeer alsook voor het langzaam verkeer.

Voor het langzame verkeer zijn beide ontwikkelgebieden dan ook goed ontsloten zowel voor de relaties in oost-west richting als de relaties in noord-zuidrichting.

Het gemotoriseerd verkeer bereikt het plangebied via de Deurningestraat en de Oldenzaalsestraat.

Parkeren

In de Mobiliteitsvisie gaan we in op de duurzame bereikbaarheid van de stad. Uitgangspunt daarbij is dat we de bereikbaarheid willen garanderen en door in te zetten op duurzame mobiliteit. Bijvoorbeeld rond het station, rond de binnenstad en op andere plekken waar het openbaar vervoer, de fiets of deelmobiliteit een belangrijk deel van de mobiliteit uit kunnen maken. Enerzijds stimuleren we daarmee duurzame vervoermiddelen, minder bezit en gebruik van de auto, anderzijds houden we dan meer ruimte over voor de andere zaken die we belangrijk vinden in de openbare ruimte. Het komt overeen met de mobiliteitsambities voor een leefbare en aantrekkelijke stad. In het beleid staat immers het STOP-principe (Stappen, Trappen, OV, Personenauto) voorop en we willen minder blik op straat.

Wat we echter niet willen is dat de overlast zich gaat verplaatsen. Een tekort aan parkeerruimte moet niet leiden tot overlast in aanliggende gebieden. Centraal staat dus dat het dat we ons richten op doelgroepen die minder auto's bezitten, dat het autobezit wordt verminderd, en we ons meer richten op lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit.

Een realistische parkeernorm in Centrumkwadraat is te rechtvaardigen vanwege de volgende argumenten:

- Bouwen voor specifieke doelgroepen, waar autobezit minder een rol speelt;
- Het feitelijke autobezit;
- Inzetten op andere modaliteiten (STOP-principe);
- Inzetten op deelmobiliteit;
- Inzetten op meer fietsgebruik;
- Gunstige ligging ten opzichte van het station.

Dat betekent dat de parkeernormen voor dit bestemmingsplan als volgt zijn:

Gebruiksoppervlakte per woning	Parkeernorm Molenstraat zuidzijde
> 120 m ²	1,0
80 > 120 m ²	0,7
60 > 80 m ²	0,5
40 > 60 m ²	0,3
< 40 m ²	0,1
(On)zelfstandige bewoning oppervlakte (geormerkte <u>studentenhuisvesting</u>) <40 m ²	0,0

Kantoren	Parkeernorm Molenstraat zuidzijde
Kantoren	0,9

In het gebied gelden voor alle andere functies de reguliere parkeernormen conform de parkeernormennota.

Randvoorwaarden

- Bezoekers van bewoners parkeren in de Irenegarage en de Garage Stationsplein
- De fietsparkeernorm is conform parkeernormennota en wordt gerealiseerd middels gemeenschappelijke stallingen;
- Alle ontwikkelingen die vallen binnen de gebiedsomschrijving van Centrumkwadraat worden uitgesloten van het vergunningstelsel van de Gemeente Enschede.
- Parkeeroplossingen zijn niet zichtbaar vanaf de straat.

In bijlage 26 is de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Verdeling van verkeer

Op basis van de kencijfers voor productie en attractie van functies (CROW publicatie 381) is uitgerekend wat de verkeersproductie en attractie is van Bölke en Pakhuiskwartier. Daarbij is rekening gehouden met het parkeren van bezoekers van bewoners in de garages Stationsplein en Irene.

In bijlage 16 is de toename van het aantal motorvoertuigen per etmaal te zien als gevolg van de ontwikkeling.

4.6 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.

4.6.1 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.

De beleidslijn van het Actieplan Duurzaamheid wordt in de op 20 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Energievisie bestendigd.

4.6.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

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

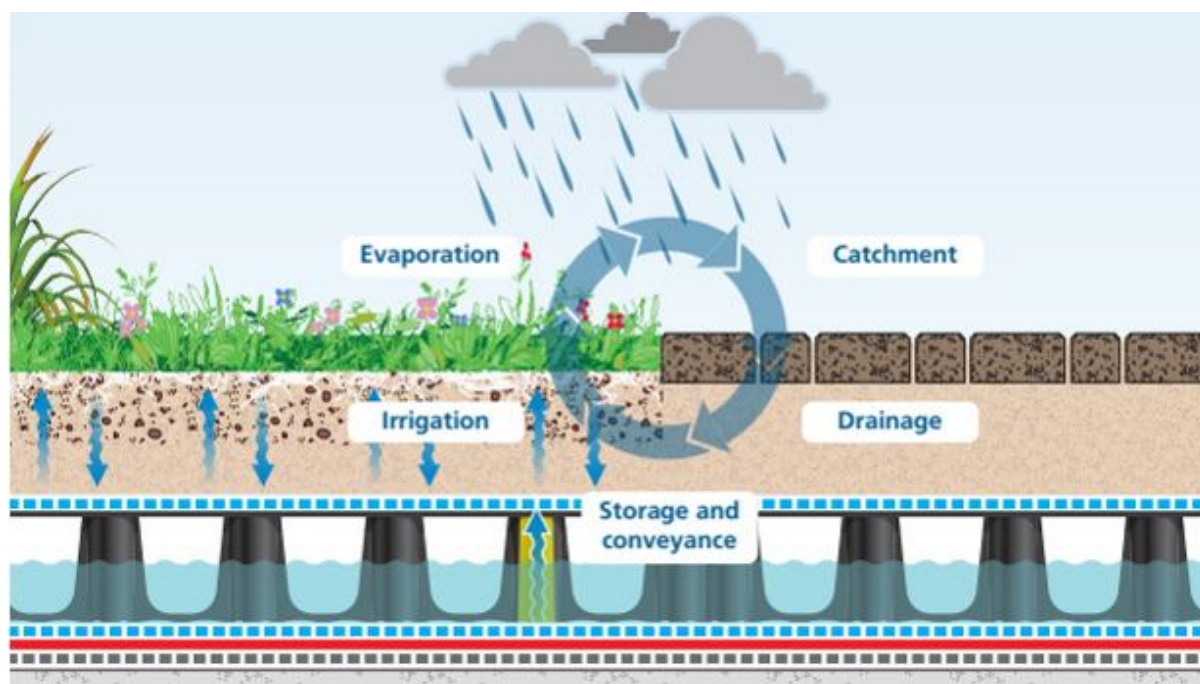
Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, bezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden. Dit kan er toe leiden dat in het ene geval ingezet wordt op een zongerichte verkaveling, terwijl in het andere geval gekoerst wordt op het gebruik 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.

De stedenbouwkundige visie vormt de basis voor dit bestemmingsplan. In de stedenbouwkundige visie zijn veel ambities opgenomen, zoals:

- groene buitenruimtes - zowel tuinen als dakterrassen - in het kader van gezondheid en voorkomen van hittestress.
- Circulaire economie, hergebruik van materialen en toepassing geven aan bio-based materialen;
- Het opwekken van schone/duurzame energie draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstelling.
- Ten slotte is de visie dat toekomstige bewoners verkeren in een natuurinclusieve omgeving, met aandacht voor biodiversiteit door groene gevels en nestkasten.

Op basis van de stedenbouwkundige visie zijn de harde planregels en de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied bepaald.

Harde planregels zijn gericht op waterberging. Zo is er bij het verlenen van een omgevingsvergunning een minimum bergingsopgave vereist. Een minimum bergingsopgave draagt bij de doelstellingen als het voorkomen van hittestress. De bergingsopgave hoeft niet enkel op maaiveld plaats te vinden, maar er zijn voldoende goede voorbeelden om ook op daken water vast te kunnen houden. Zie ook het voorbeeld in onderstaand figuur van groen-blauwe sedemdaken.



Figuur 4.8 Doorsnede van het blauw-groene retentiedak met capillaire irrigatie van Project Smartroof 2.0 op het Marineterrein in Amsterdam

Ondanks de hoge ambities van de gemeente op het gebied van klimaat en energie, is ervoor gekozen dit niet te vertalen in de regels in dit bestemmingsplan om toekomstige bewoners te dwingen bepaalde maatregelen te nemen. Dit kan op dit moment ook niet worden afgedwongen met een bestemmingsplan. De gemeente zet hierbij in op informeren, betrekken, aanreiken en verleiden.

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. Dit is niet van toepassing op het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde".

Klimaatadaptatie:

Voor het realiseren van relatief eenvoudige klimaatadaptatieve 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, 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.

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.

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.

Overige actiepunten:

Voor de overige actiepunten uit het Actieplan Duurzaamheid kan korthedshalve 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.

Aan de duurzaamheidsambities worden ook in de stedenbouwkundige beleidsregel Pakhuiskwartier sturing gegeven. Bij aanvragen tot een omgevingsvergunning zal ingezet worden op:

- De openbare ruimte heeft voldoende maat (breedte) om bomen te (her)planten ten behoeve van een doorlopende boomstructuur en voldoende schaduwwerking tegen hittestress
- Uitkragende balkons zijn alleen mogelijk mits deze uitbreiding van het gebouw niet ten kosten gaat van de ruimte om bomen te planten
- Groene daken, daktuinen en dakterrassen dragen bij aan de stadsbrede duurzaamheidsambities zoals klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en het tegengaan van hittestress
- Gevelbegroeiing maakt onderdeel uit van het totaalconcept, ook als steppingstone voor verplaatsing en verblijf van fauna.

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 "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" 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 "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" heeft tot doel om ruim 300 woningen en (gemengde) centrumfuncties toe te staan.

Op basis van de kenmerken van de voorgenomen activiteit geldt een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de bestemmingsplanherziening. De voorgenomen activiteit is namelijk onder activiteit D 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) te scharen: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De bijbehorende drempelwaarden (1° een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2° een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen en 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer) worden niet overschreden. Het plan blijft daar ruimschoots onder. Dit vormt een eerste indicatie dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets, waarin aan de hand van in de Europese m.e.r.-richtlijn opgenomen criteria wordt beoordeeld of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en al of niet sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. De criteria hebben betrekking op de kenmerken van het project, de locatie van de activiteit en de kenmerken van het potentiële effect. Bij de kenmerken van het project gaat het onder andere om de omvang en de cumulatie met andere projecten. Bij de locatie van de activiteit gaat het onder andere om de mate van kwetsbaarheid van het milieu in gebieden waarop de activiteit van invloed zou kunnen zijn. Bij de kenmerken van het potentiële effect gaat het onder andere om het bereik van de effecten.

Voor bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" is door de gemeente Enschede een notitie ten behoeve van de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, welke in bijlage 25 bij deze plantoelichting is opgenomen. Uit de notitie blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Op basis van de notitie hebben burgemeester en wethouders besloten dat het niet noodzakelijk is om een milieueffectrapport (MER) op te stellen.

Conclusie Besluit m.e.r.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het Besluit m.e.r. geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

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 "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" 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. Op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering", is van de aanwezige bedrijven en voorzieningen rondom het plangebied de milieucategorie bepaald. Verder is een beknopte beschrijving gemaakt van de (bedrijfs)activiteiten en zijn voor de bedrijven en voorzieningen de wenselijke afstanden (indicatieve hindercontouren) aangegeven.

Locatie Pakhuiskwartier

In de omgeving van deze locatie zijn diverse bedrijven gelegen (zie bijlage 21). Van één bedrijf (het Muziekkwartier) is de indicatieve hindercontour gelegen binnen het plangebied. Uit een nadere beschouwing (zie bijlage 20) is echter naar voren gekomen dat het muziekkwartier geen knelpunten oplevert voor de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Naast het toevoegen van een woonmilieu is binnen de ontwikkeling ook ruimte opgenomen voor commerciële- en werkfuncties. De toelaatbare milieucategorie van deze commerciële- en werkfuncties dient dusdanig te zijn dat deze in de onmiddellijke nabijheid van woonfuncties aanvaardbaar is.

Locatie Bôle

In de omgeving van deze locatie zijn diverse bedrijven gelegen (zie bijlage 21). Van twee bedrijven (NS station en het muziekkwartier) zijn de indicatieve hindercontouren gelegen binnen het plangebied. Voor deze bedrijven is een nadere beoordeling uitgevoerd. Hieruit is het volgende naar voren gekomen:

NS station

De relevante milieuaspecten m.b.t. het station/emplacement betreffen geluid en gevaar.

- Geluid

De belangrijkste geluidbronnen zijn het gebruik van de treinen (rangeren) en het reinigen van de treinen.

Het emplacement waar de rangeerbewegingen plaatsvinden en de locatie waar het reinigen van treinen plaatsvindt, liggen ten westen van het station. De ontwikkellocatie hoek Molenstraat-Korte Hengelosestraat ligt ten oosten van het station. Ten oosten van het station vindt alleen regulier treinverkeer (onder dienstregeling) plaats. Het reguliere treinverkeer valt niet onder de bepalingen van de milieuvergunning van het emplacement.

Ten westen van het Stads kantoor is een appartementencomplex gelegen. Dit complex ligt aanzienlijk dichterbij het emplacement dan de ontwikkellocatie hoek Molenstraat-Korte Hengelosestraat. Als op dit complex door het emplacement aan de geluidsnormen van de milieuvergunning wordt voldaan, dan wordt zeker op de hoek Molenstraat-Korte Hengelosestraat voldaan.

- Gevaar

Op grond van de gegevens uit de milieuvergunning blijken de specifieke gevaarsaspecten beperkt te zijn. Er vindt alleen personenvervoer plaats en dus geen transport van (gevaarlijke) goederen. De gevaarsaspecten worden voornamelijk bepaald door:

1. de opslag van gevaarlijke stoffen (olie en schoonmaakmiddelen) in het dienstgebouw dat is gelegen op het

- 2. de verwarmingsinstallaties, de acculader en de relaisruimte in het stationsgebouw;
- 3. het verwarmen van wissels;
- 4. de aanwezige transformatoren.

Gelet op het feit dat alleen personenvervoer plaatsvindt en de relatief beperkte gevaarsaspecten kan geconcludeerd worden dat het aspect gevaar geen knelpunt oplevert voor de ontwikkeling van de locaties binnen het Centrumkwadraat.

Uit de nadere beoordeling is gebleken dat het NS station geen knelpunt oplevert voor de planontwikkeling voor deze locatie.

Muziekkwartier

Uit een nadere beoordeling was gebleken dat op basis van een in het verleden uitgevoerd akoestisch onderzoek voor het Muziekkwartier niet met voldoende zekerheid kon worden geconcludeerd dat op de nieuwbouw hoek Molenstraat-Korte Hengelsestraat aan de geldende geluidsnormen kon worden voldaan. Om hier voldoende zekerheid over te krijgen is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat het muziekkwartier geen knelpunten oplevert voor de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied. Zie verder nadere beoordeling Muziekkwartier (bijlage 20).

Naast het toevoegen van een woonmilieu is binnen de ontwikkeling ook ruimte opgenomen voor commerciële- en werkfuncties. De toelaatbare milieucategorie van deze commerciële- en werkfuncties dient dusdanig te zijn dat deze in de onmiddellijke nabijheid van woonfuncties aanvaardbaar is.

Locatie Niermangang 2

In de omgeving van deze locatie zijn een aantal bedrijven gelegen (zie bijlage 21). Het betreffen allemaal bedrijven in milieucategorie 1. Bedrijven van categorie 1 zijn toelaatbaar in een woonomgeving. Deze bedrijven vormen daarom geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

- De aanwezige bedrijven en voorzieningen in de nabijheid van de 3 ontwikkellocaties vormen voor de planontwikkeling geen belemmering.
- Naast het toevoegen van een woonmilieu is binnen de ontwikkeling voor de locaties Pakhuiskwartier en de locatie Bólke ook ruimte opgenomen voor commerciële- en werkfuncties. De toelaatbare milieucategorie van deze commerciële- en werkfuncties dient dusdanig te zijn dat deze in de onmiddellijke nabijheid van woonfuncties aanvaardbaar is.

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 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 beheer 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 onaantvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Bodemkwaliteit en het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde"

De nadruk op het bodembeleid in Nederland ligt op de mogelijkheden die de bodem en ondergrond biedt om een locatie te gebruiken. Daaronder vallen ook eventuele bodemverontreinigingen. Drie aspecten om te komen tot een veilig en gezond gebruik van de bodem en ondergrond staan daarbij centraal:

1. Het voorkomen van een nieuwe bodemverontreiniging of aantasting van de bodem en ondergrond.
2. Het beheer en/of functiegericht saneren van een bodemverontreiniging bij het wijzigen of toekennen van een functie.
3. Het beheer van overige bodemverontreinigingen. Dit geldt met name voor locaties waar de functie en/of

bestemming niet wijzigt, maar waar door vroegere activiteiten een bodemverontreiniging is ontstaan.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem speelt een rol om vast te stellen of een bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is. Dit is geregeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De Wet bodembescherming kan hierop eveneens van toepassing zijn. Bijvoorbeeld bij de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken bekend. In 2020 heeft de gemeente Enschede de bodemkwaliteit geactualiseerd in het rapport Bilfinger Tebodin, 27 februari 2020, Actualiserend bodemonderzoek plangebied 'Centrumkwadraat' te Enschede, kenmerk 53900.00.

Uit dit onderzoek zijn verschillende bodemverontreinigingen naar voren gekomen, namelijk:

1. Ter plaatse van de voormalige brandweerkazerne is een verontreiniging met olie in zowel de grond als het grondwater aanwezig.
2. Ter plaatse van de fietsenstalling westelijk van Molenstraat 6 is een verontreiniging met lood aanwezig.
3. Ter plaatse van de achtertuin Molenstraat 14-20 is een verontreiniging met PAK in de grond aanwezig.
4. De voormalige spoorwagengarage ter hoogte van appartementencomplex 74-158 is verontreinigd met PCB.
5. Ter hoogte van het trottoir voor appartementencomplex 74-158 is een verontreiniging met zink aanwezig.

Bovenstaande bodemverontreinigingen zijn met gebruikelijke saneringsmethoden te saneren. De bodemverontreinigingen onder nummer 2 en 5 zijn inmiddels gesaneerd. Daarbij is ter plaatse van nummer 5 gebleken dat de bodemverontreiniging omvangrijker was. Deels is deze bodemverontreiniging verwijderd en deels is deze op de locatie achtergebleven en afgedekt voor het behoud van een boom.

Het is bekend dat er binnen het plangebied lokaal sprake is of kan zijn van bodemverontreiniging. Dit betekent dat de initiatiefnemer bij plannen tot herontwikkeling, uitbreiding en/of functiewijziging rekening moet houden met de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. De aanwezigheid van bodemverontreiniging belemmert de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet zodanig, dat de realisatie in het geding komt.

Afhankelijk van het tijdstip, aard en omvang van een realisatie van een herontwikkeling, kan het nodig zijn dat er voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen een bodemonderzoek volgens de NEN 5740 en indien nodig volgens de NEN 5707 verricht dient te worden.

Conclusie bodemkwaliteit

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

5.1.4 Wet 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 moet naast de geluidsbronnen waar de Wet geluidhinder betrekking op heeft ook aandacht worden besteed aan andere relevante geluidsbronnen (o.a. 30 km-wegen en bedrijven) waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Met het bestemmingsplan Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde worden op drie locaties (Bölke-locatie, Pakhuiskwartier en Niermansgang 2) nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. De nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogen geen belemmering vormen voor de aanwezige en toekomstige bedrijven. De bedrijven waar specifiek rekening mee moet worden gehouden zijn de bedrijven in het Muziekkwartier (Wilminktheater, Poppodium en Muziekschool).

Akoestisch onderzoek

Om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting die de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zullen ondervinden is door de afdeling Bestemmen van de gemeente Enschede een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde Enschede; d.d. 28 januari 2022".

Het rapport is als bijlage 18 bij deze toelichting gevoegd.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied van het bestemmingsplan Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde ligt binnen de wettelijke zone van de Deurningerstraat en de Oldenzaalsestraat. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in de realisatie van geluidgevoelige gebouwen binnen de onderzoekszone van deze wegen. Daarnaast zijn nog diverse 30-km wegen die nabij het plangebied zijn gelegen, relevant.

Wettelijk kader

In artikel 74 van de Wgh is bepaald dat zich aan weerszijden van een weg een zone bevindt. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. De zonering geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur.

Volgens artikel 76a/77 van de Wgh moet bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan of een projectbesluit, waarin nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, binnen onderzoekszones van wegen, als bedoeld in artikel 74 van de Wgh, akoestisch onderzoek worden verricht.

De geluidsgevoelige bestemmingen die met het bestemmingsplan Centrumkwadraat – Molenstraat zuidzijde mogelijk worden gemaakt zijn gelegen in binnenstedelijk gebied binnen de zone van bestaande wegen. Op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen bedraagt de voorkeurswaarde 48 dB (respectievelijk artikel 82, eerste lid Wgh en artikel 3.1, eerste lid Bgh). Indien deze waarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden verleend tot ten hoogste 63 dB (artikel 83, tweede lid Wgh en artikel 3.2, tweede lid, onder b Bgh).

De gemeente Enschede sluit bij de beoordeling van het geluid van 30 km-wegen aan bij de grenswaarden en systematiek van de Wet geluidhinder en het hogere waarde beleid uit de Geluidnota.

Onderzoekresultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de geluidsgevoelige bestemmingen op de Bólke-locatie en in het Pakhuiskwartier vanwege het wegverkeer op de Molenstraat, Oldenzaalsestraat, Stationsplein/Korte Hengelosestraat en/of Wenninkgaarde de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Vanwege het wegverkeer op de overige wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Op de Bólke-locatie bedraagt vanwege het wegverkeer op de Molenstraat en het Stationsplein/Korte de geluidsbelasting ten hoogste respectievelijk 56 en 55 dB (incl. aftrek artikel 110 Wgh).

Op het Pakhuiskwartier bedraagt vanwege het wegverkeer op de Molenstraat, Oldenzaalsestraat en Wenninkgaarde de geluidsbelasting ten hoogste respectievelijk 55, 61 en 54 dB (incl. aftrek artikel 110 Wgh).

In alle gevallen wordt voldaan aan de ten hoogste vast te stellen hogere waarde van 63 dB.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige of financiële aard.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied van het bestemmingsplan "**Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde**" is gelegen aan of in de nabijheid van de op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn Enschede-Hengelo / Enschede-Gronau. De nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt liggen binnen de onderzoekszone van deze spoorlijnen.

Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder zijn regels opgenomen voor wat betreft het aspect railverkeerslawaaï. Langs een spoorweg bevindt zich een zone. In het Besluit geluidhinder (artikel 1.4a) is aangegeven dat de breedte van de zone afhankelijk is van de hoogte van het geluidproductieplafond.

Op 1 juli 2012 zijn door een wetwijziging van de Wet milieubeheer de geluidproductieplafonds (gpp's) voor hoofdspoorwegen van kracht geworden. Met de Gpp's is de maximaal toegestane geluidproductie van de hoofdspoorwegen in Nederland vastgelegd.

Op grond van artikel 4.3 van het Besluit geluidhinder is het college van Burgemeester en Wethouders verplicht om voor nieuwe situaties bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan, of van een wijzigings- of uitwerkingsplan, dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die zijn gelegen binnen een zone als bedoeld in artikel 1.4a, een akoestisch onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting die woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen die binnen de zone zijn gelegen, ondervinden vanwege de spoorweg. Daarnaast wordt een onderzoek ingesteld naar de doeltreffendheid van de in aanmerking komende

maatregelen, om te voorkomen dat de in de toekomst vanwege de spoorweg optredende geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten, de ten hoogste toelaatbare waarden te boven zou gaan.

Op geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt vanwege railverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde 55 dB. Een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde is uitsluitend mogelijk indien een hogere waarde wordt vastgesteld. De maximaal vast te stellen hogere waarde bedraagt 68 dB.

Onderzoeksresultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de geluidsgevoelige bestemmingen vanwege het railverkeer op de spoorlijn Enschede-Hengelo aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Vanwege het railverkeer op de spoorlijn Enschede-Gronau wordt op de Bölke-locatie en in het Pakhuiskwartier de voorkeursgrenswaarde overschreden.

Vanwege het railverkeer op de spoorlijn Enschede-Gronau bedraagt op de Bölke-locatie en het Pakhuiskwartier de geluidsbelasting ten hoogste respectievelijk 63 en 65 dB. Daarmee wordt voldaan aan de ten hoogste vast te stellen hogere waarde van 68 dB.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige of financiële aard.

Muziekkwartier

De nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die met het bestemmingsplan Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde mogelijk worden gemaakt mogen geen belemmering vormen voor de bedrijven in het Muziekkwartier.

Voor de locatie Niermansgang 2 is de geluidsbelasting vanwege het Muziekkwartier niet relevant.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de nieuw te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen op de Bölke-locatie en in het Pakhuiskwartier de geluidsbelasting vanwege het Muziekkwartier lager zal zijn dan de geldende richtwaarde op grond van de Geluidnota. Daarmee vormen de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geen belemmering voor het Muziekkwartier.

Industrielawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan "**Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde**" is niet gelegen in de nabijheid van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Bovendien voorziet het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" 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.

Cumulatie

Op de in het bestemmingsplan Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen wordt vanwege diverse geluidsbronnen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Daarom is de cumulatieve geluidsbelasting vanwege de verschillende geluidsbronnen bepaald. De cumulatieve geluidsbelasting voldoet aan de ten hoogste vast te stellen hogere waarde. Volgens de Geluidnota is de geluidsbelasting in dat geval aanvaardbaar.

Hogere waarde

De nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen alleen mogelijk worden gemaakt als vanwege het wegverkeer op de Oldenzaalsestraat en het railverkeer op de spoorlijn Enschede-Gronau hogere waarden worden vastgesteld.

Het vaststellen van een hogere waarde is pas mogelijk indien aangetoond wordt dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard), en voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder en de Geluidnota.

Aan de voorwaarden, uit de Wet geluidhinder en de Geluidnota, voor het vaststellen van een hogere waarde wordt voldaan. Gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan wordt een procedure gestart voor het vaststellen van de hogere waarden.

Vanwege het wegverkeer op de Molenstraat, Stationsplein/Korte Hengelsestraat en Wenninkgaarde kunnen geen hogere waarden vastgesteld omdat dit 30 km-wegen zijn waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is.

Op grond van het Bouwbesluit is wanneer de gevelwering wordt gebaseerd op de vastgestelde hogere waarde gegarandeerd dat in de te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen het binnenniveau niet meer dan 33 dB bedraagt.

Voor de aan te vragen hogere waarden is uitgegaan van de hoogst berekende geluidsbelasting omdat de uiteindelijke invulling van het plangebied nog niet bekend is. Afhankelijk van de invulling van het plangebied zal op een deel van de te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen de geluidsbelasting lager kunnen zijn dan de vastgestelde hogere waarde. In dat geval biedt het Bouwbesluit de mogelijkheid om de geluidsbelasting opnieuw te bepalen en de gevelwering te baseren op de lagere geluidsbelasting van geluidsbronnen die onder de Wet geluidhinder vallen. Dit kan ertoe leiden dat bij het opnieuw bepalen van de geluidsbelasting 30 km-wegen niet worden meegenomen. Dit is niet wenselijk omdat in dat geval van te lage geluidsbelastingen wordt uitgegaan bij het bepalen van de gevelwering en het binnenniveau daardoor hoger zal zijn dan 33 dB. Om er voor te zorgen dat het binnenniveau ten hoogste 33 dB bedraagt is het noodzakelijk om in de regels van het bestemmingsplan aanvullende eisen voor het bepalen van de gevelwering op te nemen.

Conclusie Wet geluidhinder

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de in het bestemmingsplan Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen.

Om de geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk te maken is het noodzakelijk dat vanwege het wegverkeer op de Oldenzaalsestraat en het railverkeer op de spoorlijn Enschede-Gronau hogere waarden worden vastgesteld.

De geluidsgevoelige bestemmingen ondervinden naast de geluidsbelasting vanwege Wet geluidhinder bronnen (Oldenzaalsestraat en spoorlijn Enschede-Gronau) ook een relevante geluidsbelasting vanwege geluidsbronnen (30 km-wegen) waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Hierdoor is op grond van het Bouwbesluit niet gegarandeerd dat de gevelwering voldoende zal zijn voor een binnenniveau in de te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen van niet meer dan 33 dB. Om er voor te zorgen dat het binnenniveau ten hoogste 33 dB bedraagt worden in de regels van het bestemmingsplan aanvullende eisen voor het bepalen van de gevelwering opgenomen.

5.1.5 Luchtverkeerslawaaï

Het wettelijke kader met betrekking tot luchtverkeerslawaaï 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 “**Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde**” is niet gelegen in de nabijheid van het vliegveld Twente en is ook niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld. Een nadere toetsing aan het Luchthavenbesluit vanwege luchtverkeerslawaaï kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Luchtverkeerslawaaï

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat luchtverkeerslawaaï 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 “Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde”

Het bestemmingsplan “**Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde**” beoogt het planologisch mogelijk te maken van 317 woningen en gemengde centrumfuncties. De woningen en bedrijfsruimtes worden niet aangesloten op het gasnet.

Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 woningen als niet in betekenende mate zijn aan te merken. Het aantal woningen voldoet hier ruimschoots aan. Omdat niet alleen appartementen worden gerealiseerd maar ook bedrijfsruimtes is niet op voorhand duidelijk of ook het gehele plan als niet in betekenende mate is aan te merken.

Voor de luchtkwaliteit zijn uitsluitend de verkeersbewegingen relevant. Emissies vanwege stookinstallaties zijn er niet omdat alle woningen en bedrijfsruimtes gasloos zullen zijn.

Door het Domein Fysiek, afdeling Stadsingenieurs & Ontwerp, van de gemeente Enschede is de verkeersgeneratie voor het bestemmingsplan bepaald. Deze is opgenomen in bijlage 16.

De totale verkeersgeneratie bedraagt 473 verkeersbewegingen per dag. Dit betreft personenwagenbewegingen.

Volgens publicatie 381 van het CROW ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2018) vinden gemiddeld 0,02 vrachtwagenbewegingen per woning per dag plaats. Voor de woningen geeft dit naar boven afgerond 7 ($317 \times 0,02 = 6,34$) vrachtwagenbewegingen per dag. Voor de bedrijfsruimtes is het aantal vrachtwagenbewegingen niet bekend. Maar zal, gezien de beperkte omvang van de bedrijfsruimten ten opzichte van het aantal woningen, niet hoger zijn dan dat van de woningen. Dit geeft in totaal maximaal 14 vrachtwagenbewegingen per dag.

Met de door het Ministerie beschikbaar gestelde rekentool NIBM (versie 6 april 2021) is de bijdrage van het verkeer aan de luchtkwaliteit berekend. Uit de berekening blijkt dat het initiatief als niet in betekenende mate kan worden beschouwd. De berekening is in bijlage 17 opgenomen.

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.

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 “**Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde**” 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 dit bestemmingsplan 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 “Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde” 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. Bovendien voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen die de aanleg van buisleidingen mogelijk maken.

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 “**Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde**” 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 “**Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde**” 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 “**Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde**” 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.

De spoorlijn Hengelo-Enschede-Gronau is in het Basisnet Spoor niet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. i

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 “**Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde**” is hemelsbreed op ca. 5,2 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente 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 Explosieven

Enschede is in het verleden een aantal malen geconfronteerd met de problematiek van achtergebleven explosieven of oude vliegtuigbommen in de bodem als gevolg van diverse oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog. Een aantal van deze explosieven is niet tot ontploffing gekomen, de zogenaamde blindgangers. Blindgangers en achtergebleven explosieven vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd. In geval van grondverzet of vergelijkbare ontwikkelingen kan dat risico's voor werknemers of omwonenden met zich meebrengen.

De gemeente Enschede heeft in de periode 2002 tot 2008 voor de gehele stad een vooronderzoek gedaan conform de Beoordelingsrichtlijn Opsporen Conventionele Explosieven (BRL-OCE). De BRL-OCE is een protocol, dat gedetailleerde eisen bevat gericht op de veiligheid en de kwaliteit van de opsporing van conventionele explosieven en waarin beschreven staat hoe het onderzoek uitgevoerd moet worden. Aan de hand van dit onderzoek zijn gebieden aangewezen die verdacht zijn van explosieven. De resultaten zijn vastgelegd op een Explosieven risicokaart, die door de gemeente Enschede is opgesteld. Als een gebied verdacht is van explosieven, dient er een probleem- en risicoanalyse uitgevoerd te worden. Afhankelijk van het probleem en de risico's kunnen aanvullende werkzaamheden, zoals een explosievendetectie, noodzakelijk zijn.



Figuur 5.1 Uitsnede gemeentelijke inventarisatiekaart explosieven

In figuur 5.1 is deze bommenkaart weergegeven en is tevens het plangebied omkaderd. Explosieven worden in het plangebied niet verwacht met uitzondering van de locatie hoek Molenstraat, Oldenzaalsestraat en de spoorlijn. Dit deel van het plangebied is verdacht met betrekking tot het voorkomen van afwerpmunitie van 500 lb en submunitie 4 lb staafbrandbommen. Deze ontplofbare oorlogsresten (OO) zijn afkomstig van het bombardement van 22-2-1944. In het verdachte gebied wordt geadviseerd om detectie en eventueel benadering en ruiming uit te voeren. Meer bureauonderzoek is niet noodzakelijk. In het niet verdachte gebied kunnen de grondroerende werkzaamheden regulier uitgevoerd worden. Indien in dit gebied toch onverhoopt een OO wordt aangetroffen dient gehandeld te worden conform het protocol toevalsvondsten (zie bijlage 9).

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect (niet-gesprongen) explosieven geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.9 Trillingshinder

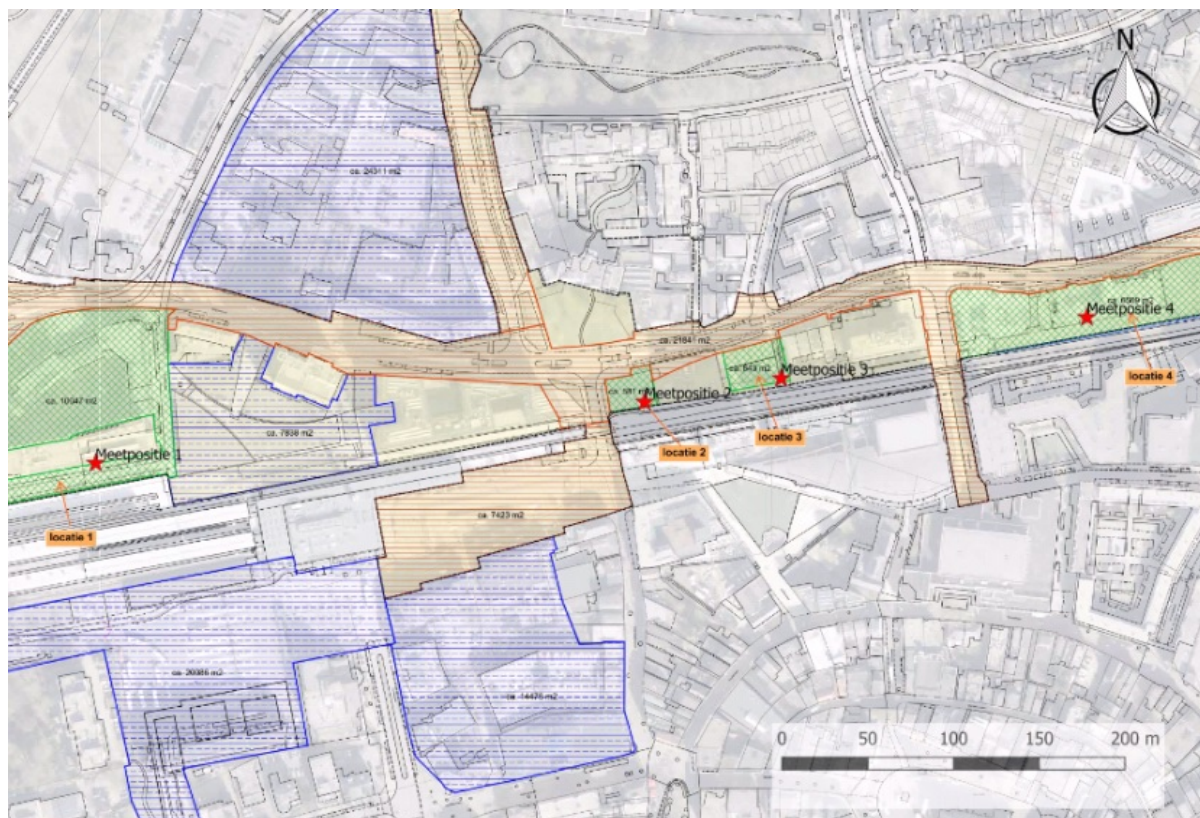
Voor het bestemmingsplan is een trillingsonderzoek gedaan, zie bijlage 13. Het is geen wettelijke eis om een trillingsonderzoek te doen, maar sinds enige tijd wel gebruikelijk.

Ter plaatse van de nieuwbouwlocaties zijn metingen uitgevoerd om zo een uitspraak te kunnen doen voor de nieuwbouwlocatie (zie figuur 5.2). Metingen zijn uitgevoerd nabij het spoor ter plaatse van de geplande nieuwbouw. Voor het plangebied zijn de meetpunten 2, 3 en 4 van belang. Deze zijn op maaiveld uitgevoerd. De metingen nabij

het spoor zijn uitgevoerd om de trillingen in het pand, te linken aan de treinpassages. Uit de onderzoeksresultaten volgt dat op de meetposities 2, 3 en 4 niet wordt voldaan aan de streefwaarden uit de Stichting Bouwresearch (SBR) richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen". Het verschil met de resultaten uit het onderzoek en de richtlijn is dat de richtlijn uitgaan van trillingsniveau binnen gebouwen, terwijl het onderzoek is uitgevoerd op maaiveld.

Conclusie

Trillingshinder is een aandachtspunt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning zal moeten worden beoordeeld. Of trillingen ook tot hinder zullen leiden (niet voldoen aan normen) hangt af van hoe en wat gebouwd gaat worden. Een trillingsonderzoek specifiek gericht op hetgeen wordt aangevraagd zal door de initiatiefnemer bij de aanvraag omgevingsvergunningen moeten worden gevoegd. Dit onderzoek zal dan moeten aantonen dat aan de normen voor trillingen wordt voldaan.



Figuur 5.2 Onderzoeksmeeptpunten naar trillingen

5.1.10 Windhinder

De beoordeling van windhinder is nodig vanuit een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar nodig. Er is geen formule, landelijke vastgestelde eis voor windhinder en windgevaar. Wel wordt voor de beoordeling veelal gebruik gemaakt van de NEN 8100. De NEN 8100 (norm voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving) geeft aan wanneer er aanleiding is om onderzoek te doen naar windhinder. Onderzoek naar windhinder en windgevaar is noodzakelijk bij een bouwhoogte van meer dan 30 meter.

Binnen het bestemmingsplan is op de hoek van de Molenstraat en de Korte Hengelsestraat een hoogte toegestaan van maximaal 38 meter. Verder in het plangebied is bij het deelgebied Pakhuiskwartier een bouwmogelijkheid van maximaal 30 meter toegestaan. De locatie van Niermansgang 2a te Enschede is maximaal 5 meter bouwhoogte toegestaan.

Op dit moment zijn er op het deelgebied Pakhuiskwartier geen concrete initiatieven voor hoogbouw op deze locatie. De vormgeving van de toelaatbare hoogbouw op deze locatie alsmede de exacte positionering ervan is op dit moment dan ook nog niet bekend. De beoordeling aan de hand van de eisen en bepalingsmethoden voor de toetsing van het lokale windklimaat in de gebouwde omgeving op loop- respectievelijk verblijfsniveau in relatie tot het effect van wind op voetgangers (NEN 8100) is pas mogelijk wanneer bouwplannen voor hoogbouw op deze locatie concreter vorm krijgen. Op dat moment kan worden beoordeeld in hoeverre windhinder aanleiding geeft tot het

nemen van maatregelen (maatwerk) in de concrete bouwplanontwikkeling om eventuele effecten terug te dringen. Gezien in het deelgebied Pakhuiskwartier maximaal een bouwhoogte van 30 meter is toegestaan wordt het aanvaardbaar geacht dat er geen sprake is van windhinder. Desondanks het voorgaande is het deelgebied Pakhuiskwartier samen met de locatie Bolke meegenomen in een onderzoek naar windhinder (zie bijlage 23).

Het doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing. Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In de geplande situatie is rondom de geplande bebouwing op de meeste plaatsen een lage hinderkans te verwachten, waarmee het windklimaat voor het criterium doorlopen als goed beoordeeld wordt. Ten zuiden van de geplande bebouwing Bølge terrein is plaatselijk sprake van een matig windklimaat. Hier loopt echter de spoorweg, waardoor dit geen toegankelijk gebied is. Er is nergens sprake van een slecht windklimaat of een overschrijding van het gevaarcriterium.
- Voor het plaatsen van gebouwentrees dient gestreefd te worden naar een hinderkans van lager dan 5%, hetgeen overeenkomt met een beoordeling goed voor het criterium slenteren. Indien een gebouwentree wordt geplaatst op een positie waar een hogere hinderkans is vastgesteld dienen lokale windafschermende maatregelen te worden toegepast, zoals schermen of het verdiepen van de entree in de gevel.

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.1.11 Bezonningsstudie

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. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving. Wegens het ontbreken van een officiële bezonningsnorm is de bezonning van woonkamers getoetst aan de criteria van de lichte TNO-norm. Zie bijlage 22.

Het onderzoek is gebaseerd op door Peutz ontwikkelde programmatuur binnen het softwarepakket Radiance. 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), 21 augustus en 21 oktober (momenten waarop de zon op 'half' staat), hetgeen tevens representatief is voor de maanden april en februari. De onderzoeksresultaten geven met een interval van 2 maanden een beeld van de bezonningssituatie gedurende een groot deel van het jaar, overeenkomend met de periode volgens 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.

Samenvattend zorgt de schaduwwerking van de geplande bebouwing ervoor dat de bezonning op de bepalende toetsingsdatum 21 oktober bij bebouwing aan de Molenstraat en aan de Deurningerstraat lager is dan de criteria van de lichte TNO-norm.

De TNO-norm gaat uit van dat de bezonning in de woonkamer dient te zijn. De bouwblokken aan de Deurningerstraat zijn detailhandel en overige commerciële functies aanwezig. Het wonen is enkel aanwezig op de verdieplingslagen. Uit de bezonningsdiagram kan worden voldaan aan de lichte TNO-norm op de deze woningen.

Bij enkele woningen aan de Molenstraat zijn de directe zonuren minder dan 2 uren in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober zijn als gevolg van de ontwikkeling.

Belangenafweging

Op basis van het voorgaande dient afgewogen te worden in hoeverre de nieuwbouw woningen als ook de gevoelige functies in de omgeving van het plangebied voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Bij het ontbreken van duidelijke wet- en regelgeving dient zorgvuldig afgewogen te worden of de ontwikkeling. Onderdeel van het beoordelen of er wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat is dat bij ontbreken van wet- en regelgeving er sprake moet zijn van een belangenafweging. Overwegingen die bij deze belangenafweging een bijdragen aan verbeterde ruimtelijke kwaliteit als geheel, zijn:

- compacte stedelijke omgeving, meer dichtheid, hogere bebouwing
- transformatie van gebieden rondom het station die gedateerd zijn;
- het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid van het vestigen van een horecavoorziening als een discotheek met mogelijke geluidsoverlast en verkeersaantrekkende werking.
- door de setback op het hoogste niveau van Boelke ontstaat er meer licht op het maaiveld;
- ook tussen de gebouwen zal er lucht worden gecreëerd dat bijdraagt aan licht op maaiveld;
- nieuwe eigentijdse bebouwing draagt bij aan duurzaamheid;

- de geplande bebouwing biedt een afschermende werking vanuit het spoor voor de bebouwing aan de Molenstraat vanuit hinderaspecten als trilling en geluid;
- in de overige voor de lichte TNO-normen relevante maanden (maart tot en met september) is er ook bij deze woningen wel twee uur of meer zon;
- in de zomerperiode wordt ruimschoots aan de lichte TNO-norm voldaan.

Om die reden zijn de effecten op de bezonning bij een aantal woningen aanvaardbaar. De effecten zijn beperkt en aanvaardbaar 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 Bouwbesluit 2012. Het bestemmingsplan weerhoudt 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 buiten. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is als beleidsuitgangspunt vastgelegd dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet op doelmatige wijze mogelijk is, mag het hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het bestaand stedelijk gebied tenminste 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. In het buitengebied en bij uitbreiding van bebouwd oppervlak in bestaand stedelijk gebied bedraagt de tijdelijke bergingsopgave tenminste 40 millimeter, oftewel 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak. Om een goede en doelmatige afvoer naar voorzieningen in de openbare ruimte te kunnen garanderen hanteert het waterschap Vechtstromen een maximum norm van 2,4 liter per seconde per hectare. Alleen wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om op eigen terrein op doelmatige wijze hemelwater te bergen kan dit (deels) in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlopende 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 erfonthutingswegen	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 “Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde”

Het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" beoogt het planologisch mogelijk te maken dat ontwikkelingen kunnen plaatsvinden op twee locaties, namelijk de locatie 't Bólke (behoud woning Molenstraat 12, de nieuwbouw van appartementen en GGB woningen, een overdekte parkeergarage op de begane grond met daarboven een groen binnenhof op de 1ste verdieping) en de locatie Pakhuiskwartier (realisatie van bouwkavels in een parkachtige groene structuur).

Voor de Niermangang 2a wordt een functieverandering meegenomen in het plan.

Onderbouwing o.b.v. de te realiseren ruimtelijke ontwikkelingen:

Toename verhard oppervlak

De hoeveelheid verhard oppervlak in het deelgebied Bolke (totaal oppervlak 2950 vierkante meter) blijft vrijwel gelijk. Het deelgebied zal in de nieuwe situatie grotendeels bebouwd worden. Door waterberging op nieuwe bebouwing te realiseren wordt versnelde afvoer van regenwater tegen gegaan.

Het deelgebied Pakhuiskwartier heeft in de huidige situatie ongeveer 40 procent onverhard oppervlak. In de toekomstige situatie moet het gebied minimaal 25 procent onverhard oppervlak hebben. Versnelde waterafvoer van (extra) verhard oppervlak wordt tegengegaan door waterberging te realiseren op en/of naast bebouwing.

Hemelwaterafvoer

De waterbergingsopgave voor het Bólke kan worden ingevuld middels waterberging op daken en binnentuinen. Water wordt hergebruikt (irrigatie in droge perioden) en/of vertraagd afgevoerd naar het schoonwaterriool in de Molenstraat.

Het deelgebied pakhuiskwartier heeft naast waterberging op daken voldoende mogelijkheden om (een deel van de

waterbergingsopgave) water te bergen in de groene gebieden tussen de bebouwing. Vanuit de waterberging is het mogelijk om water te infiltreren in de bodem wordt zorgt voor aanvulling van de grondwaterstand. Daarnaast kan water vertraagd worden afgevoerd naar het schoonwaterriool in de Molenstraat.

Uit modelberekeningen en waarnemingen blijkt dat bij hevige neerslag het gemengd riool in de Molenstraat overbelast kan raken waardoor water op straat ontstaat. De recente aanleg van een schoonwaterstructuur (wadi's en schoonwaterriool) in de Molenstraat heeft de situatie verbeterd, maar het risico op water op straat blijft aanwezig. Door nieuwe bebouwing en toegangswegen naar (parkeer)kelders voldoende hoog te bouwen (minimaal 20 cm boven kruin weg) wordt het risico op waterschade beperkt.

Afvalwaterafvoer

Afvalwater word aangesloten op het gemengd riolsysteem in de Molenstraat. De capaciteit van dit systeem is ruim voldoende voor de extra hoeveelheid huishoudelijk afvalwater. Ook de rioolwaterzuiveringsinstallatie Enschede-West kan deze hoeveelheid extra afvalwater verwerken.

Oppervlaktewater

Binnen de deelplangebieden is geen permanent oppervlaktewater aanwezig. De plannen voorzien op dit moment, mede vanwege de relatief lage grondwaterstanden, niet in het realiseren van oppervlaktewater.

Grondwater, ontwatering en afwatering

Het freatisch pakket bestaat uit een 2,5 tot 5,0 meter dikke zandlaag. Het zand heeft een geschatte doorlatendheid van circa 1 tot 5 m/dag. Onder het zand bevindt zich leem met een verwaarloosbare doorlatendheid (ingeschat op circa 0,01 m/d).

Het grondwater bevindt zich in een winterperiode (RHG) op circa 1,5 m -mv voor de locatie aan het Pakhuiskwartier en op circa 2,5 m -mv voor de locatie aan 't Bólke. Uitgaande van de geohydrologische situatie is infiltratie via het veld, put, koffer/- krat en riool aanbevolen. Ook de toepassing van wadi's behoort tot de mogelijkheden.

Uit het actueel hoogtebestand (AHN3) blijkt dat de maaiveldhoogte van de twee locaties oploopt richting het Pakhuiskwartier. Ter plaatse van de locatie 't Bólke heeft het maaiveld een gemiddelde hoogte van +40,7 m NAP tot +41 m NAP. Ter plaatse van de locatie aan het Pakhuiskwartier heeft het maaiveld een hoogte van +41,8 m NAP tot NAP +42,7 m.

Conclusie

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

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 een 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 een 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 “Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde” 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 Lonnekermeer zijn op respectievelijk ca. 5.3 kilometer ten zuidoosten en 5.7 kilometer ten noordoosten van het plangebied gelegen.

Hierdoor kan stikstofdepositie in de verschillende fases van de ontwikkeling (sloop-, bouw- en gebruiksfase) aan de orde zijn. Hiertoe is een berekening van de stikstofdepositie gemaakt (zie bijlage 24). Daarbij is onderscheid gemaakt tussen stikstofdepositie in de aanlegfase (tijdelijke depositie) en de gebruiksfase (permanente depositie) van de ontwikkeling.

De gebruiksfase voldoet aan de maximale depositie van 0,00 mol/ha/jr. Uit die berekening blijkt dat de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase ten hoogste 0,01 mol/ha/jr bedraagt. Onderdeel van de berekening is dan dat er intern gesaldeerd wordt. Bij intern salderen wordt de stikstofemissie van het huidig gebruik in mindering gebracht worden op de emissie van de aanleg en/of het toekomstig gebruik. De voorgenomen ontwikkeling levert daarmee voldoende structurele reductie van stikstofemissie op om de eenmalige stikstofuitstoot tijdens de aanleg intern te kunnen salderen. Daarmee zijn er geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming kan daarom achterwege blijven.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

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

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 plaanpassing 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 “Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde”

Om te kunnen bepalen of de in het bestemmingsplan “Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde” mogelijk te maken transformatie van de centrumlocatie negatieve gevolgen kan hebben voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is door ecologisch adviesbureau Eelerwoude een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek (Eelerwoude, "Quicksan Wet natuurbescherming & nader onderzoek vleermuizen en gierzwaluw", projectnr. 2020104 d.d. 8 november 2021, zie ook bijlage 6) blijkt dat er geen negatieve gevolgen op voorhand met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft de bescherming van soorten kan daarom achterwege blijven.

In de Wet natuurbescherming is in artikel 1.11 een omschrijving opgenomen over de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen ‘voldoende zorg’ in acht neemt voor alle in het wild levende dieren en planten, dus ook niet-beschermde soorten, en hun directe leefomgeving. Dit is een algemene verantwoordelijkheid die voor

iedereen geldt. Het betekent bijvoorbeeld dat er niet onnodig dieren en planten worden gedood, wanneer er redelijkerwijs een andere oplossing voor is, bijvoorbeeld door de dieren te verplaatsen naar een ander gebied. Bij uitvoering van de werkzaamheden dient er gehouden te worden aan deze algemene zorgplicht.

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 "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN zijn op ca. 1.8 kilometer ten noordwesten van het plangebied gelegen. 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:

- 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;
- 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;
- Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
- 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: beheeren of ontwikkelen. Daarnaast speelt een rol of er in een gebied sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" is gekozen voor 'een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke situatie die zich voordoet. Voor het deelgebied 't Bólke is een bouwplan in vergevorderd stadium. De locatie Niermansgang is conserverend van aard gezien het hierbij gaat om een bestaande situatie. Voor deze deelgebieden is een gedetailleerd plansystematiek opgesteld. Voor het deelgebied Pakhuiskwartier is er sprake van een globaal eindplan. Bebouwing is in dit bestemmingsplan met voldoende parameters objectief en concreet is begrensd. Dit heeft als doel het gewenste stedenbouwkundig eindbeeld na te streven. Tevens zal een aanvraag tot omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ook worden voorgelegd aan een door de gemeente aangewezen stedenbouwkundig deskundige. Deze deskundige zal de omgevingsvergunning toetsen aan de beleidsregel Pakhuiskwartier stedenbouwkundig plan (zie bijlage 14).

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:

- Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan "**Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde**".

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 verschillende 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-dubbelregel, 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 Bestemmingen

Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 3)

De gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" zijn bestemd voor gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen en woonerven. Deze bestemming richt zich met name op langzaam verkeer en draagt het karakter van een verblijfsgebied. Dit zijn voornamelijk de 30 km/uur zones waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd. Op de voor "Verkeer-Verblijfsgebied" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van deze bestemming, zoals straatmeubilair, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

Wonen (artikel 4)

De bestemming "Wonen" is toegekend aan de gronden waar uitsluitend of in hoofdzaak wordt gewoond. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Binnen de bestemming "Wonen" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) niet mogelijk'. Nieuwe situaties onzelfstandige bewoning kunnen worden toegestaan met een omgevingsvergunning voor gebruik (inclusief bouwactiviteiten) in afwijking van het bestemmingsplan, waarbij moet worden voldaan aan het toetsingskader voor onzelfstandige bewoning zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning'. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

Wonen - Pakhuiskwartier (artikel 5)

De bestemming "Wonen - Pakhuiskwartier" is een gebiedsgerichte globale bestemming voor in het plangebied te realiseren woongebieden waarvan de verkaveling en inrichting nog niet definitief is vastgelegd. De voor "Wonen-Pakhuiskwartier" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Binnen de bestemming "Wonen - Pakhuiskwartier" is het gebruik van woningen voor onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur'. Nieuwe situaties onzelfstandige bewoning kunnen worden toegestaan met een omgevingsvergunning voor gebruik (inclusief bouwactiviteiten) in afwijking van het bestemmingsplan, waarbij moet worden voldaan aan het toetsingskader voor onzelfstandige bewoning zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning'. Binnen de bestemming "Wonen - Pakhuiskwartier" is ook de realisatie mogelijk van algemeen in woongebieden voorkomende en bij de realisatie van een woongebied noodzakelijke voorzieningen als erfontsluitingswegen, wandel- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, oppervlaktewater en voorzieningen in het kader van de waterhuishouding. Bestaande functies die afwijken van hetgeen is toegestaan binnen deze bestemming zijn met een maatwerkfunctieaanduiding positief bestemd.

Dichtheid wordt vaak in woningen per hectare uitgedrukt. In het Pakhuiskwartier streven we naar een stedelijk woonmilieu met een hoge dichtheid, 250 wo/ha. Deze eenheid meet slechts een indicatie van de ruimtelijke dichtheid: Een woning kan heel klein zijn of juist heel groot en bovendien wordt utiliteitsbouw, zoals kantoren, scholen en winkels, niet meegerekend. In moderne, stedelijke, vaak gemengde milieus is dat dus eerder misleidend en mist deze benadering ook belangrijke stedenbouwkundige aspecten. 250 wo/ha zegt te weinig over de stedenbouwkundige opgave.

Kennis over dichtheden in samenhang met morfologie en het kunnen vergelijken van stedelijk weefsel kunnen helpen bij het vinden van ruimtelijke oplossingen om een beoogde bouwopgave in een gebied te kunnen realiseren. De FSI (Floor Space Index), GSI (Ground Space Index) en OSR (Open Space Ratio) zijn eenheden waarmee dat makkelijker kan.

Floor Space Index (FSI)

Door de Floor Space Index (FSI) te gebruiken als eenheid van dichtheid worden bovenstaande beperkingen ondervangen met een eenheid die recht doet aan de fysiek-ruimtelijke verschijningsvorm van een gebied. De FSI laat zien hoe zich de vloeroppervlakte (de oppervlakte van alle verdiepingen samen) verhoudt tot de terreinoppervlakte, ongeacht de functie en ongeacht de gebruiksintensiteit.

Ground Space Index (GSI)

De GSI (Ground Space Index) staat voor het deel van een terrein dat bebouwd is. Deze indexen bieden niet alleen houvast bij de getalsmatige ruimtelijke dichtheden maar ook, samen met hun afgeleiden OSR, op de fysiek morfologische eigenschappen van de leefomgeving. Op basis van deze indicatoren kan het type bebouwing op basis van getalsmatige kenmerken worden benaderd.

Open Space Ratio (OSR)

In het Pakhuiskwartier wordt de OSR mede gebruikt om op voldoende leefbaarheid te sturen. De OSR is een indicator voor de "bebouwingsdruk" op de onbebouwde ruimte. Bij een OSR van 1,0 is er evenveel BVO als onbebouwde ruimte. Bij een hogere OSR is er meer open ruimte dan vloeroppervlakte. In het plangebied is de druk hoog, 0,14. Dat wil zeggen dat er veel mensen direct gebruik maken van de 'openbare' ruimte rondom de gebouwen. Deze druk mag niet hoger worden door de maximale ontwikkelruimte te benutten die het bestemmingsplan biedt. Door de OSR vast te leggen wordt de ontwikkelaar gedwongen gebouwen te ontwikkelen met een minder grote footprint, of heel efficiënt met de footprints om te gaan.

Het is gebruikelijk voor een individueel bouwplan om de FSI per kavel te meten. Omdat we in het Pakhuiskwartier geen kavels ontwikkelen moeten we met het schaalniveau daarboven rekenen. Dat is de bruto bouwblok. Het bruto bouwblok komt nagenoeg overeen met het plangebied van het bestemmingsplan. Vooral hierdoor biedt deze benadering houvast voor de beoogde dichtheid en de ruimtelijke consequenties in combinatie met de maximale bouwhoogte en de nadere eisen in de beleidsregel.

6.3.2 Gebiedsaanduidingen

Overige zone - pakhuiskwartier

De gebiedsaanduiding "Overige zone - pakhuiskwartier" is gekoppeld aan de vastlegging van een groenpercentage. Dit betekent dat er voldaan moet worden aan een minimum percentage aan groen en watervoorziening.

Overige zone - waardevolle boom

Op de gronden, aangeduid als "overige zone - waardevolle boom" mag niet worden gebouwd, met uitzondering van

het vernieuwen van bestaande bouwwerken en de realisering van hekwerken met een bouwhoogte van maximaal 2 meter. Daarnaast is voor de uitvoering van een aantal werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

6.3.3 Overige aanduidingen en figuren

Binnen de in het plan voorkomende bestemmingen en dubbelbestemmingen kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geregeld door het gebruik van functieaanduidingen, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren.

Bouwvlak:

Het bouwvlak is het gebied binnen de grenzen waarvan de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing gerealiseerd dient te worden.

Functieaanduidingen:

Functieaanduidingen worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een gedeelte van een bestemming nader in te kaderen. Zo kan met een functieaanduiding worden aangegeven dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde, functie is toegestaan of juist expliciet is uitgesloten. Bij functieaanduidingen gaat het vaak om het passend bestemmen van een aanwezige, niet (geheel) bij de bestemming passende functie, zoals bijvoorbeeld de functieaanduiding 'garageboxen' binnen de bestemming 'Wonen' om aan te geven waar binnen de woonbestemming garageboxen zijn toegestaan. Daarnaast kunnen functieaanduidingen worden gebruikt om aan te geven dat op een bepaalde locatie binnen een bestemming functies op boven elkaar gelegen verdiepingen zijn toegestaan.

In het plangebied zijn, gezien beoogd wordt een gemengd hoogwaardig stadswoonmilieu te creëren meerdere functies toegestaan. Op de plankaart is naast wonen aangewezen waar aanvullend een kantoorfunctie, horecavoorziening en dienstverlening is toegestaan.

Bouwaanduidingen:

Bouwaanduidingen worden gebruikt om specifieke aanwijzingen te geven over de gewenste wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. Bijvoorbeeld of gebouwen vrijstaand moeten worden gebouwd of juist aangeengebouwd, of er bijvoorbeeld een kap verplicht is of juist een plat dak. Ook zijn er bouwaanduidingen voor bijzondere bouwwerken, zoals een antennemast.

Bouwaanduiding 'karakteristiek'

De bouwaanduiding 'karakteristiek' is toegekend aan de voorgevel van het pand Molenstraat 12. Voor eventuele bouwkundige wijzigingen aan dit gebouwdeel is een omgevingsvergunning noodzakelijk, waarbij moet worden voldaan aan het toetsingskader voor beschermwaardige cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie'.

Bouwaanduiding 'balkon'

Op de hoek van de Korte Hengelsestraat en de Molenstraat is een uitkragende balkon onder voorwaarden toegestaan tot een horizontale diepte van 1,7 meter.

Bouwaanduiding 'hoogteaccent'

De bouwaanduiding heeft als doel om aan te geven waar er rekening gehouden moet worden met een plintheogte hoger dan 3,4 dan wel 3,5 meter. Voor het deelgebied 't Bölke geldt op de hoeklocatie Korte Hengelsestraat en de Molenstraat een plintheogte van minimaal 6,5 meter. De plint verschilt met de hoeklocatie van Wenninkgaarde en de Molenstraat in het deelgebied het Pakhuiskwartier waarbij een minimale plintheogte van 5,5 meter van toepassing is.

Maatvoeringsaanduidingen:

Maatvoeringsaanduidingen zijn alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen (gothoogte, bouwhoogte, bouwdiepte, inhoud, breedte), percentages (bebouwd oppervlak, gebruiksoppervlak) en dakhellingshoeken van

gebouwen. Daarnaast kunnen maatvoeringsaanduidingen ook iets over aantallen zeggen, zoals het maximum aantal woningen, winkels of parkeerplaatsen.

Figuur:

Een figuur is een bijzondere vorm van een aanduiding. Een figuur wordt doorgaans gebruikt voor de regeling van ruimtelijk relevante lijnverbindingen die niet goed door middel van een vlak verbeeld kunnen worden. Denk hierbij met name aan de as van de weg, een dwarsprofiel van een weg, de gevellijn (verplichte bouwgrens) en de hartlijn van een leiding.

6.3.4 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 6)

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 7)

In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen en voor het bouwen van nutsvoorzieningen. Daarnaast kunnen in de algemene bouwregels ook bouwregels zijn opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bebouwing buiten het bouwvlak en overige bouwwerken met de daarbij behorende afwijkingsregels. Deze algemene bouwregels zijn alleen van toepassing voor zover dat in de bouwregels van een bestemming expliciet is bepaald.

algemene gebruiksregels (artikel 8)

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 9)

De algemene aanduidingsregels bevat de regels voor de diverse gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan. Gebiedsaanduidingen kunnen onder andere zijn opgenomen voor de bescherming van (mogelijk) in de bodem aanwezige archeologische waarden of voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of gebieden. Ook kunnen gebiedsaanduidingen zijn opgenomen voor de bescherming van milieugevoelige functies tegen milieuhinder (zoals geluids- of geurzones) of voor specifieke gebieden waar op termijn een transformatie naar een andere functie of bestemming is voorzien.

De in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen zijn beschreven in paragraaf 6.3.2 van deze toelichting.

algemene afwijkingsregels (artikel 10)

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 procedureregels (artikel 11)

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.

6.3.5 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 12.1)

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 'Parkeernormennota 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 12.2)

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.

6.3.6 Flexibiliteit

De planregels vormen het juridisch bindend kader dat aangeeft waar en hoeveel er gebouwd mag worden en waar het voor gebruikt mag worden. De planregels kunnen niet in alle ontwikkelingen voorzien. In sommige gevallen is een bepaalde ontwikkeling wenselijk, maar niet passend binnen de planregels. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze invulling gegeven wordt aan de diverse flexibiliteitsbepalingen in de planregels.

Afwijkingsregels

De afwijkingsregels van de bouw- of gebruiksregels maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om afwijkingen van geringe aard en omvang. De bestemming van de grond waarop de afwijking betrekking heeft, wijzigt daardoor niet. Om hiervan gebruik te kunnen maken, moet een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving' aangevraagd worden. Burgemeester en wethouders maken vervolgens de afweging of de vergunning verleend kan worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een afwijkingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waar aan moet worden voldaan.

Afwegingskader

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid wordt het algemene beoordelingskader gehanteerd zoals in onderstaand overzicht is weergegeven. Daarnaast kunnen voor toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid nog specifieke toepassingscriteria gelden. Op deze wijze worden aanvragen zoveel mogelijk op dezelfde criteria beoordeeld en geeft het gebruikers/eigenaren van gronden in het plangebied meer duidelijkheid en rechtszekerheid over de toepassing van de flexibiliteitsmogelijkheden in de planregels.

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

Woon- en leefklimaat:

Er dient rekening gehouden te worden met het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat, hierbij dient gelet te worden op:

- de verkeersaantrekkende werking, deze mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de locatie en zijn directe omgeving;
- de parkeerbehoefte mag niet tot gevolg hebben dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt vergroot;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- lichttoetreding en bezonning, waarbij rekening moet worden gehouden met de uitstraling naar (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- de eventuele gevolgen voor het aanwezige uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor het voorkomen van hittestress;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor een duurzame energievoorziening.

Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:

- een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
- de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- de situering van gebouwen op het perceel.

Bepalend daarbij is de specifieke situatie ter plaatse van de locatie waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft en hoe zich die verhoudt tot zijn directe omgeving. Een hoekpand aan een belangrijke stedenbouwkundige structuur vraagt immers om een andere benadering dan een woongebouw in een woonhofje ergens in een groene buitenwijk.

Verkeersveiligheid:

Ter waarborging van de verkeersveiligheid moet rekening gehouden worden met:

- de toename van de verkeersintensiteit;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- benodigde uitzichthoeken van wegen;
- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veiligheid:

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is moet rekening gehouden worden met:

- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Voor de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- aanwezigheid van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten;
- de aanwezigheid en routing van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep moet rekening gehouden worden met:

- de mate van hinder voor de omliggende functies;
- de gevolgen voor de externe veiligheid;
- de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- de gevolgen voor beschermde (natuur)gebieden;
- de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
- de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit en/of de grondwaterstand;
- de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

Cultuurhistorische waarde:

Bij een ruimtelijke ingreep moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van een gebouw of ensemble van gebouwen in relatie met de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Een nieuwe ontwikkeling in een gebied kan gevolgen hebben voor de omgeving. Als een nieuwe ontwikkeling voldoet aan de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan de omgeving hier vooraf rekening mee houden. Het afwijken van de planregels of het stellen van nadere eisen voor een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele privaatrechtelijke aspecten.

Aanvullend afwegingskader voor het stellen van eisen ter bescherming van bomen

In de regels van het bestemmingsplan is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen tot het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning ter bescherming van bomen. Hiermee kunnen in concrete gevallen beschermende maatregelen worden voorgeschreven om te voorkomen dat in de nabijheid van op grond van de Verordening kwaliteit leefomgeving beschermde bomen bouwwerken worden gerealiseerd die mogelijk schade kunnen veroorzaken aan deze beschermde bomen. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid betrekken burgemeester en wethouders de bij de Verordening kwaliteit leefomgeving gestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

6.3.7 De Lijst van bedrijfstypen

Als bijlage bij de planregels behoort een Lijst van bedrijfstypen, gebaseerd op de gehanteerde indeling uit de herziene publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De Lijst van bedrijfstypen vormt het middel voor het uitvoeren van een eerste toets of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de planregels toelaatbaar is. De concrete bedrijfsvoering in een bedrijf en/of milieuvergunning(en) bieden nader inzicht in hoeverre een bedrijf tot een bepaalde milieucategorie gerekend moet worden en daarom al dan niet toelaatbaar is. Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De handreiking is in de praktijk een belangrijk hulpmiddel bij het toepassen van milieuzonering, dat wil zeggen het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies in de ruimtelijke planvorming ter bescherming van het woon- en leefklimaat. Gebruikelijk is om bij milieuzonering uit te gaan van alle belastende milieuaspecten, waarbij het milieuaspect met het grootste effect of de grootste afstand uiteindelijk maatgevend is. Gemotiveerd toepassen – in plaats van gemotiveerd afwijken – is het uitgangspunt. De richtafstanden zijn geactualiseerd, de toelichting is aangepast aan nieuw beleid en bevat stappenplannen voor veel voorkomende praktijksituaties. In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zijn ook richtafstanden ten opzichte van 'gemengd' gebied en een categorie-indeling voor gebieden met functiemenging opgenomen.

De Lijst van bedrijfstypen vermeldt de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, kantoren, winkels) voor. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden in de Lijst van bedrijfstypen. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met een matige tot sterke functiemenging, kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verminderd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De Lijst van bedrijfstypen

In de VNG-publicatie zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met de indicatie aan te houden afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming vanwege de mogelijke hinder van de

milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. In de lijst worden zes verschillende hoofdcategorieën onderscheiden. In de Lijst van bedrijfstypen zijn veel activiteiten gedifferentieerd naar bedrijfsgrootte, waardoor kleinschalige activiteiten in een lagere milieucategorie vallen en daardoor beter inpasbaar zijn. Vooral bij productiebedrijven zijn richtafstanden toegevoegd voor kleinschalige activiteiten. Daartoe zijn in de VNG-brochure een aantal hoofdcategorieën onderverdeeld in subcategorieën. Milieucategorie 3 is onderverdeeld in subcategorieën 3.1 en 3.2, milieucategorie 4 in subcategorieën 4.1 en 4.2 en milieucategorie 5 in de subcategorieën 5.1, 5.2. en 5.3. De milieucategorieën 1 en 2 zijn niet onderverdeeld in subcategorieën. Elke milieucategorie of subcategorie heeft een eigen bijbehorende richtafstand die dient te worden aangehouden ten opzichte van milieugevoelige functies en bestemmingen.

milieucategorie richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Tabel: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden

Om de bruikbaarheid van de Lijst van bedrijfstypen te vergroten, zijn de in de VNG-uitgave genoemde bedrijfstypen van bedrijven en voorzieningen in de lijst gegroepeerd per hoofdgroep, terwijl binnen elke afzonderlijke hoofdgroep tevens een onderverdeling is gemaakt in subgroepen, waarbinnen bedrijfstypen zijn geclusterd. De hoofdgroepen binnen de lijst zijn: agrarische bedrijven, bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijk, recreatie, sport en verkeer.

Bij de beoordeling van de milieubelasting van een bedrijf of een voorziening (feitelijke milieuhinder) dient te worden gelet op de volgende aspecten:

- potentiële geur-, stof-, geluid- of trillingshinder;
- lucht-, water- of bodemverontreiniging;
- visuele hinder;
- verkeersaantrekkende werking;
- het al dan niet continue karakter van de activiteit;
- externe veiligheid (gevaar).

Specifieke opslagen en installaties

Bij bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven en voorzieningen kunnen specifieke opslagen en installaties voorkomen. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) is een afzonderlijke Lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst bevat milieuaspecten en richtafstanden voor de daarin genoemde opslagen en installaties. Deze lijst is niet bedoeld voor de vertaling naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten of Lijst van bedrijfstypen in een bestemmingsplanregeling. De lijst opslagen en installaties kan als hulpmiddel worden gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van concrete milieubelastende activiteiten of de inpassing van nieuwe woningen nabij bestaande bedrijvigheid.

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 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 hoogstedelijke centrumlocatie gericht op woningbouw, maar waar functies als horeca, kantoor en dienstverlening ook mogelijk gemaakt worden.

Grondexploitatie

De gronden in het plangebied zijn eigendom van de gemeente. De gemeenteraad van Enschede heeft in zijn vergadering van 28 juni 2021 de grondexploitatie met bijbehorend programma voor dit plangebied vastgesteld.

De toepassing van de Grondexploitiewet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De locatie Niermangang betreft een functiewijziging van een bestaand gebouw, hiertoe bestaat geen Grexplicht.

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 onder "Grondexploitatie" kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende aangetoond.

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2022, gemeente Enschede