

Toelichting

**Bestemmingsplan
Kennispark Fase 1**

Status: Vastgesteld

Kennispark fase 1

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldende juridische regelingen	4
1.4 Wettelijk kader	6
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure	7
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	9
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk	9
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel	10
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	13
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	23
3.1 Kennispark algemeen	23
3.2 Plangebied	23
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	25
4.1 Gebiedsontwikkeling Kennispark algemeen	25
4.2 B&S park algemeen	25
4.3 Plangebied	25
4.4 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)	28
4.5 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	30
4.6 Welstand en beeldkwaliteit	30
4.7 Duurzaamheid	31
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	35
5.1 Milieu	35
5.2 Water	41
5.3 Natuur	43
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	46
6.1 Algemeen	46
6.2 Indeling planregels	46
6.3 Beschrijving van het plan	47
6.4 Handhaving	54
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Voor het Kennispark zijn plannen ontwikkeld om een gebiedsontwikkeling plaats te laten vinden. Met deze gebiedsontwikkeling willen we zorgen dat het Kennispark een internationale toplocatie wordt waar talent graag wil werken. Hiervoor dient de gehele uitstraling van het gebied te worden aangepast waardoor samenwerking en ontmoeting wordt gestimuleerd en de drie deelgebieden met elkaar worden verbonden.

De drie deelgebieden waar het Kennispark uit bestaat zijn het Universiteitsterrein (hierna UT), het Business en Science park (hierna B&S) en Twente Village. Deze drie gebieden hebben nu ieder een eigen uitstraling en eigen karakter waardoor het drie afgescheiden gebieden zijn. Hier liggen kansen voor een intensieve samenwerking en samenhang tussen deze gebieden waardoor synergie kan ontstaan.

Dit zijn kansen voor kleinere en grotere ontwikkelingen. De kleinere ontwikkelingen kunnen met afwijkingen binnen of buiten het vigerende plan (Kennispark 2013) mogelijk worden gemaakt. Welke ontwikkelingen dit zijn is nu nog onbekend, dat is afhankelijk van de wensen van perceelseigenaren. Daarom kan het nu nog niet worden meegenomen. Ook liggen er kansen om het Universiteitsterrein met het B&S park te verbinden. Echter, de bouwvolumes voor UT zijn nog niet bekend, waardoor dit niet wordt meegenomen in voorliggend plan.

De plannen die al meer concreet zijn, zijn gelegen ten zuiden van de Hengelosestraat, op het B&S park. Deze plannen dragen bij aan de doelen om tot een internationale toplocatie te komen en worden met voorliggend plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Dit betreft een ontwikkeling bestaande uit een parkeergebouw, een woongebouw met 200 wooneenheden en 20.000 m² bvo bedrijfsbebouwing.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling aan de zuidzijde van de Hengelosestraat juridisch planologisch mogelijk te maken. Voorliggende toelichting vormt de ruimtelijke verantwoording/onderbouwing van deze ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan **"Kennispark fase 1"** betrekking heeft betreft drie ontwikkelkavels ten zuiden van de Hengelosestraat. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Hengelosestraat, aan de oostzijde door de Auke Vleerstraat. Aan de zuidzijde wordt het plan begrensd door de bedrijfspercelen van de huidige bedrijven aan de Hengelosestraat en aan de westzijde vormt de Palatijn de grens. Afbeelding 1.1 geeft met rode lijn de globale plangrens weer.

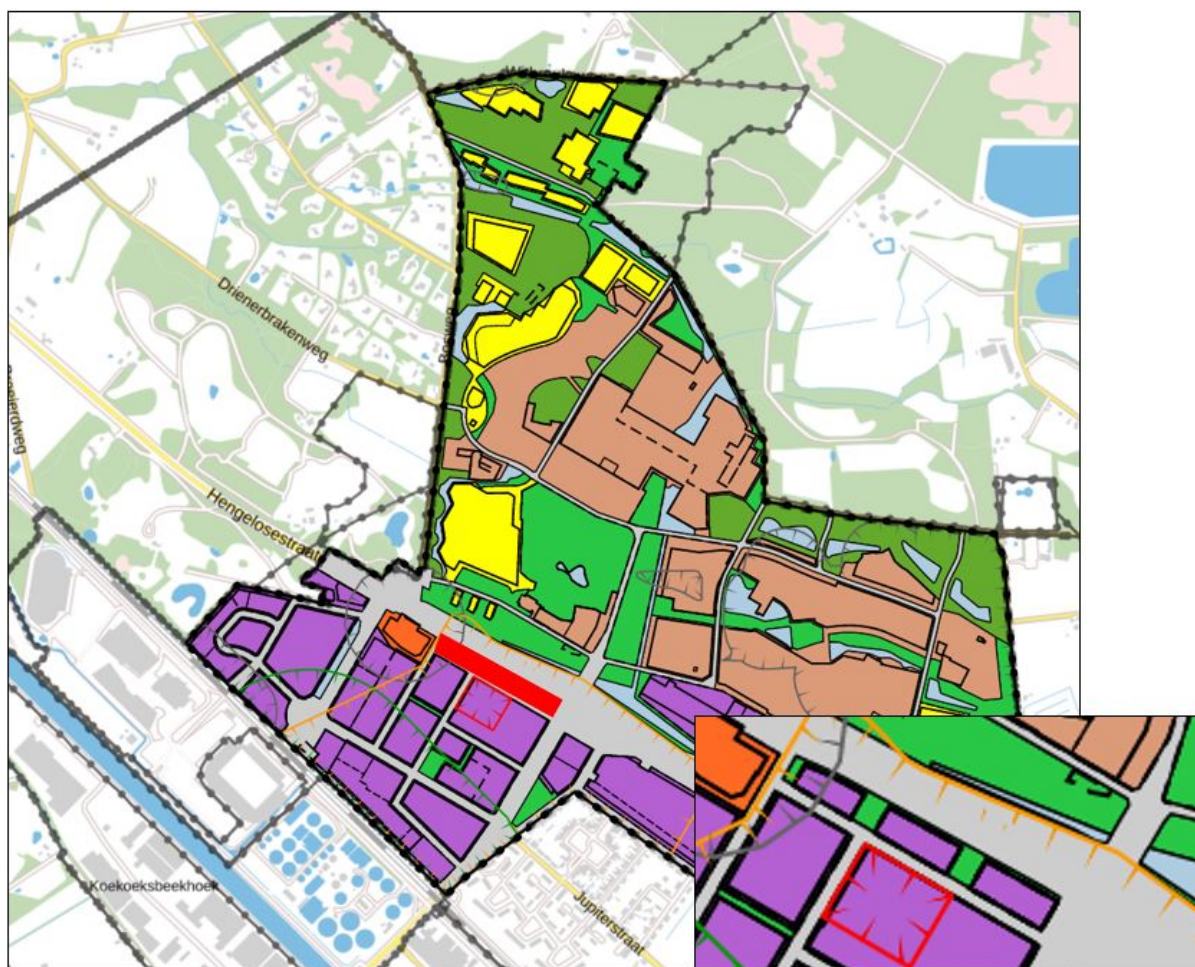


Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

1.3.1 Kennispark 2013

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan "Kennispark 2013", dat op 20 april 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen Bedrijf, Verkeer en Groen. Afbeelding 1.2 geeft de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weer. De rode rechthoek geeft globaal de grens van het plangebied weer en op de kleinere afbeelding wordt ingezoomd op deze strook met drie bedrijfsbestemmingen en groen.



Afbeelding 1.2: Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Kennispark 2013 maakt het in het bestemmingsplan mogelijk om in de drie vlakken met de bestemming "Bedrijf" in totaal 13.000 m² bvo aan bedrijfsbebouwing te realiseren. De gronden tussen deze bedrijfbestemmingen hebben de bestemming "Groen". De realisatie van de parkeergarage, het woongebouw en het bedrijfsgebouw in deze strook is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De totale oppervlakte van de te realiseren gebouwen is groter dan 13.000 m² bvo en de gebouwen vallen deels binnen de bestemming Groen.

1.3.2 Parapluplannen

Voor het plangebied gelden diverse paraplu-bestemmingsplannen. Deze paraplu-bestemmingsplannen bevatten een algemene regeling die voor (vrijwel) de hele gemeente gelden. Deze paraplu-bestemmingsplannen vervallen zodra onderhavig bestemmingsplan in werking treedt. Hierna wordt uiteengezet of en zo ja, op welke wijze deze regelingen worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

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.

Dit bestemmingsplan is gekoppeld aan de beleidsregel 'kwalitatief sturen op appartementen'. In deze beleidsregel is de volgende uitzondering gemaakt: *Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het realiseren van (complexen van) meerdere zelfstandige wooneenheden voor specifieke doelgroepen als zorg, studenten en expats, passend binnen de samenwerkingsafspraken tussen gemeente en*

woningcorporaties.

De woningen die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt, vallen onder deze uitzondering (young professionals). De locatie waar de woningen komen krijgt een specifieke aanduiding, waardoor op die plek de realisatie van een woongebouw met sociale huurwoningen mogelijk wordt gemaakt.

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. Deze parkeernormen nota is met name gericht op het realiseren van voldoende parkeerruimte op eigen gronden.

De regeling uit dit paraplu-bestemmingsplan is overgenomen in voorliggend plan. Echter bij deze regeling is een afwijking toegevoegd waarbij de parkeernorm kan worden losgelaten/kleiner wordt.

Ontwikkelingen die gebruik maken van deze afwijking worden getoetst aan de beleidsregel Kennispark. In deze beleidsregel worden andere parkeeroplossingen geboden. De regeling van dit parapluplan komt met voorliggend plan te vervallen.

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. In de regels van dit parapluplan is aangegeven dat kamerverhuur in voorliggend plangebied niet is toegestaan.

Onder kamerverhuurpand wordt het volgende verstaan: *een woning/wooneenheid die wordt gebruikt door 3 of meer personen die niet als één huishouden kunnen worden aangemerkt. De woning/wooneenheid kenmerkt zich door het gezamenlijk gebruik van kook- en wasgelegenheid en / of toilet en in de meeste gevallen met een gezamenlijke toegang. In afwijking van deze definitie wordt een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis niet aangemerkt als onzelfstandige bewoning in een kamerverhuurpand.*

De appartementen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vallen niet onder het begrip 'kamerverhuurpand', het betreffen zelfstandige wooneenheden. Deze wooneenheden worden door dit bestemmingsplan dan ook niet beperkt. De regels uit dit parapluplan worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De werking van het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" vervalt met de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan voor het plangebied.

Cultuurhistorie

Het bestemmingsplan "Cultuurhistorie" beoogt een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed. Het plangebied heeft in dit paraplu bestemmingsplan geen specifieke aanduiding, waardoor bij voorliggend plan geen rekening hoeft te worden gehouden met het bestemmingsplan Cultuurhistorie.

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). In hoofdstuk 7 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente.

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.

De uitvoering van voorliggend plan is van belang voor ondernemers op het Kennispark. Het plan is voorgelegd aan de ondernemersvereniging. Van daaruit is aangegeven dat ze er naar uit kijken dat de plannen kunnen worden ontwikkeld om zo een eerste stap te zetten voor de gehele gebiedsontwikkeling.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het universiteitsterrein. Ook vanuit de Universiteit is aangegeven dat zij geen problemen hebben met voorliggend bestemmingsplan.

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.

De gemeente Hengelo is op de hoogte gesteld van de gewenste ontwikkelingen op Kennispark. Deze gemeente heeft ambtelijk aangegeven dat ze de meerwaarde van de plannen inzien en de mogelijk positieve effecten hiervan op de omgeving en buurgemeenten.

Een eerdere versie van het bestemmingsplan is in het voorontwerp voorgelegd aan de provincie. De provincie

heeft aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan. De latere aanpassingen zijn telefonisch besproken en ook daarin heeft de provincie aangegeven dat het ontwerp ter inzage kan worden gelegd.

Procedure

Vooraankondiging

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

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: "Kennispark fase 1" in voorbereiding te nemen op 9 juni 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 het Gemeenteblad en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs "elektronische weg", dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan "Kennispark fase 1" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 10 november 2021 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in het Gemeenteblad.

Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 november tot en met 22 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één positieve zienswijze. De beantwoording van de zienswijzen is aangegeven in de Nota van zienswijzen. Beide zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Rechtsbescherming

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

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de Rijksomgevingsvisie doordat het bijdraagt aan verbetering van de concurrentiekracht van de regio Twente, zonder daarbij de belangen van een leefbare en veilige leefomgeving te veronachtzamen. Voorliggend plan raakt geen nationale belangen zoals genoemd in het Barro en het Rarro. Het plan wordt opgesteld om het Kennispark te ontwikkelen tot een toekomstbestendig, duurzaam innovatiegebied waar het prettig werken en wonen is. Het plan voldoet aan het Rijksbeleid.

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.

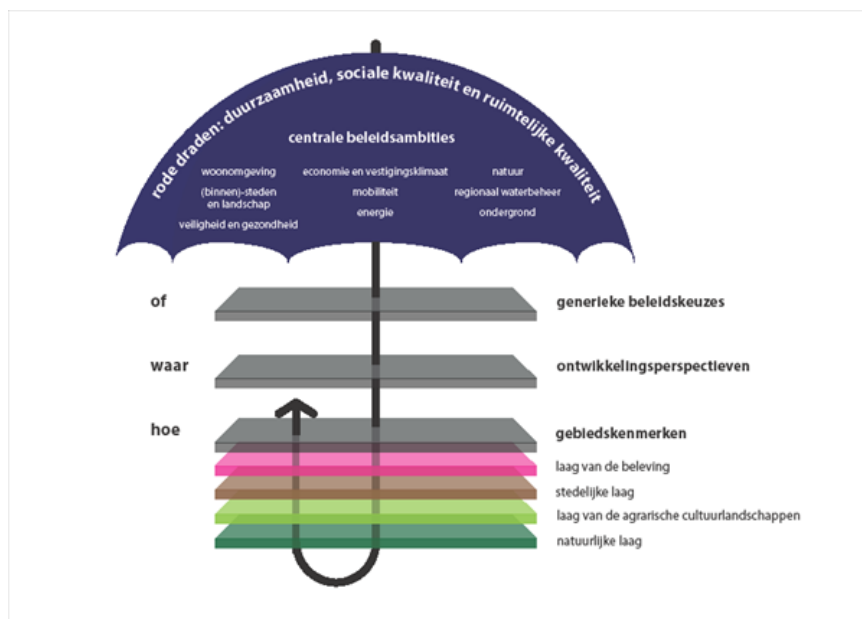
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor 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.



Generieke beleidskeuzes (of)

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

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

- Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel. Dit heeft zij gevat onder de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een nadere invulling van de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking welke voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' verplicht moet worden doorlopen. De Overijsselse ladder geeft onder andere aan dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar moeten worden afgewogen ('integraliteit'; is ook een eis uit het Bro). Ook wordt onder andere ingegaan op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (voorheen verwoord in de 'SER-ladder') en '(boven)regionale afstemming' (gemeenten moeten hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen afstemmen met buurgemeenten om te voorkomen dat inefficiënte concurrentie tussen gemeenten ontstaat).
- Gebiedsspecifieke beleidskeuzes, zoals aanduidingen voor grondwaterbeschermingsgebied, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Nationale Landschappen.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Gebiedskenmerken (hoe)

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

In 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

2.2.3.1 Generieke beleidskeuze

Op voorliggend plangebied zijn de volgende regels van de provinciale verordening van toepassing:

Artikel 2.2.2 Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Onderbouwing waarin wordt aangetoond dat behoefte is aan de 200 wooneenheden zoals mogelijk wordt gemaakt met voorliggend plan, is beschreven in paragraaf 2.3.8 en 4.3.

Titel 2.3 werklocaties: Nieuwe bedrijventerreinen zijn niet zomaar toegestaan

Voorliggend plan voorziet niet in de realisatie van een nieuw bedrijventerrein. Dit plan maakt een herontwikkeling mogelijk op een locatie op het Kennispark waar al bebouwing was toegestaan. Dit plan maakt alleen meer bebouwing mogelijk dan hier was toegestaan.

Artikel 2.4.2: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in nieuwe detailhandelsvestigingen binnen of direct aansluitend aan bestaand kernwinkelgebieden.

Artikel 2.4.3: Bestemmingsplannen voorzien niet in nieuwe mogelijkheden om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen.

De realisatie van de plannen in het plangebied kan bestaande ondernemers en vastgoedeigenaren motiveren om ook een stap te zetten in de realisatie voor de gebiedsontwikkeling. Dit zijn kleine stappen die binnen het vigerende bestemmingsplan al mogelijk zijn, of zijn te regelen met kleine afwijkingen. Om een eerste goede stap te zetten, wordt in het plangebied een ontwikkeling tot stand gebracht die reuring in het gebied brengt en kan zorgen voor ontmoeting. In de plint van het woongebouw komen synergiefuncties. Hierbij valt te denken aan gemakswinkels, kleinschalige dienstverlening zoals pakketdiensten en/of fietsreparatie en horeca. Deze functies dragen bij aan stimulering van ontmoeting.

Deze functies worden tevens mogelijk in het parkeergebouw en het bedrijfsgebouw. Het blijven kleine vestigingen die zijn gericht op de aanwezige mensen in Kennispark. Deze vestigingen zullen geen concurrentie vormen voor de rest van de stad.

Beoordeling

Uit voorgaande blijkt dat voorliggend plan past binnen de generieke beleidskeuzes uit de provinciale verordening.

2.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

In de ontwikkelingsvisie is het plangebied aangegeven als 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken' en als 'topwerklocaties':

Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken

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

dakoppervlak te benutten).

Topwerklocaties

Topwerklocaties zijn werklocaties met bijzondere vestigingscondities voor bedrijven die zich richten op een (inter)nationaal en (boven)regionaal verzorgingsgebied en die een stuwende functie hebben voor de regionale economie.

Met het bestaande aanbod is de basis aan werklocaties grotendeels op orde. Om te zorgen dat Overijssel ook in de toekomst aantrekkelijk blijft als vestigingslocatie voor (inter)nationale ondernemingen die een stuwende kracht zijn voor de regionale economie, zet de provincie in op de (door)ontwikkeling van enkele onderscheidende topwerklocaties. Door provinciale investeringen en subsidies, zoals voor innovatietrajecten, duurzaamheidsmaatregelen en verbetering van infrastructuur, gericht in te zetten, worden de topwerklocaties nog aantrekkelijker als concentratiepunt voor stuwende bedrijvigheid.

Beoordeling

Voorliggend plan is opgesteld om voor een deel van het B&S park een eerste start te kunnen maken naar de ontwikkeling van Kennispark tot een topwerklocatie. Met deze ontwikkeling wordt voor een deel van het B&S park ruimte gecreëerd voor reuring en ontmoeting. Bij het ontwerp van de gebouwen en buitenruimte van het plangebied wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met klimaatbestendigheid en duurzaamheid.

Voorliggende ontwikkeling is in lijn met het ontwikkelingsperspectief van de provincie.

2.2.3.3 Gebiedskenmerken

Gezien de ligging van het plangebied in bestaand bebouwd gebied, heeft het plangebied geen specifieke aanduiding volgens de gebiedskenmerken 'Natuurlijke laag' en 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. Tevens heeft het plangebied geen aanduiding in de 'Laag van beleving'. Alleen in de 'Stedelijke laag' is het plangebied aangewezen als 'Bedrijventerreinen'.

Bedrijventerreinen

De provincie heeft als ambitie om vitale werklocaties te ontwikkelen. Dit kan door middel van het op gang brengen van een vernieuwings- en herstructureringsproces.

Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Beoordeling

De ontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt vormen een start om van het B&S park een vitaal park te maken.

Conclusie:

Gezien het voorgaande, kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan past binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

De gemeente is al enige jaren bezig met de herontwikkeling van het Kennispark tot een toplocatie waar synergie ontstaat. Hiertoe zijn diverse beleidsdocumenten ontwikkeld. Veel van de gewenste ontwikkelingen zijn mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan (Kennispark 2013) of met een kleine afwijking. De grotere ontwikkelingen aan de zuidzijde van de Hengelosestraat, zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voor eventuele andere grote ontwikkelingen zal te zijner tijd, als de plannen concreet zijn, een aparte planologische procedure moeten worden doorlopen.

Voor voorliggend plan zijn met name de beleidsstukken van belang die specifiek voor Kennispark zijn opgesteld. De volgorde waarin de stukken worden behandeld in deze paragraaf, is ook de volgorde waarin de stukken zijn vastgesteld. Het gaat hierbij om de volgende beleidsstukken:

- Gebiedsstrategie Kennispark (2018)
- Economische Visie (2019)
- Beeldkwaliteitskader Business en Sciencepark (juni 2019)
- Structuurvisie kennispark (sept 2019)
- Mobiliteitsplan Kennispark (2020)
- Stedenbouwkundig plan Kennispark Twente (2020)

Naast deze gebiedsspecifieke beleidsstukken wordt in deze paragraaf ook ingegaan op sectoraal beleid dat op voorliggend plan van toepassing is.

2.3.1 Gebiedsstrategie Kennispark

Kennispark Twente is één van de acht belangrijke innovatiecampussen in Nederland. Dit wil het kernteam van de Gebiedsstrategie Kennispark behouden en zo mogelijk versterken. Dit kernteam bestaat uit onderwijs, onderzoek, ondernemers en overheid. De gebiedsstrategie is opgesteld om de kwaliteiten en potentie van Kennispark te benutten, om te komen tot een vooruitstrevende, dynamische innovatiecampus met sterke internationale concurrentiepositie. De strategie voor de gebiedsontwikkeling valt uiteen in de volgende twee pijlers:

1. versterken internationaal profiel en merk;
2. bouwen aan een dynamische toplocatie.

Met name de tweede pijler is gericht op het ruimtelijke aspect van het Kennispark. Doel van de tweede pijler is om het ontmoeten en verbinden van alle mensen op Kennispark te faciliteren en stimuleren. Juist daarin ligt een belangrijke bron van nieuwe innovaties. Deze ontmoeting en verbinding wil men realiseren door het gebied om te zetten van autogericht naar verblijfsgebieden/ontmoetingsplekken met het innovatiepad als nieuwe structuurdrager. Rond deze structuurdrager en de Hengelosestraat wordt het monotone en verdeelde gebied omgezet naar clusters met een stedelijke mix. Hiertoe hoort een diversiteit aan functies die versterkend werken. Daarbij valt te denken aan nieuwe horecaconcepten, wonen en kleinschalige detailhandel.

In het kennispark-DNA staat een aantal eigenschappen centraal die in algemene zin zichtbaar maken hoe de community van Kennispark werkt:

- Op kennispark is een community voor innovatie en ontwikkeling waar onderwijs, onderzoek, overheid en bedrijfsleven in sterke mate integreren. Dit wordt versterkt door de combinatie van rust en groene ruimte met stedelijke dynamiek.
- Samenwerken staat centraal.
- De innovatie en ontwikkeling is sterk gericht op de maatschappelijke uitdagingen en oplossingen.
- Onderzoeksresultaten worden vaak en snel omgezet in toepasbare producten.

Met de gebiedsstrategie wordt de basis gelegd voor tactische besluitvorming bij de deelnemende partners over specifieke uitvoeringsonderdelen van de strategie. Met volgende beleidsstukken/documenten wordt deze strategie steeds verder uitgewerkt.

2.3.2 Economische Visie

In de Economische visie zijn de economische ambities van de gemeente die nog zijn verwoord in diverse documenten gebundeld en samengebracht tot één beleidsstuk. Zo is ook de Gebiedsstrategie Kennispark verwerkt in deze visie. Met de Economische Visie worden randvoorwaarden geschept om:

- als stad economisch te groeien en werkgelegenheid te waarborgen op alle niveaus;
- het voorzieningen niveau in stand te houden;
- de ondersteuning te kunnen blijven bieden aan de inwoners die dat nodig hebben.

Om dit te behalen zijn drie speerpunten aangegeven in de visie:

1. meer talent aantrekken en vasthouden
2. betere bereikbaarheid van banen
3. betere verbinding van kennis en innovatie met het mkb en de (grote) maatschappelijke vraagstukken.

Met de gewenste ontwikkelingen op het Kennispark wordt aan deze drie speerpunten gewerkt. Op Kennispark wordt gewerkt aan het versterken van het internationaal profiel en merk en wordt gebouwd aan een dynamische toplocatie. Centrale begrippen hierbij zijn ontmoeting en interactie, verblijfsplekken en een moderne en duurzame vastgoedportefeuille en openbare ruimte.

2.3.3 Beeldkwaliteitskader Business en Sciencepark

Om ervoor te zorgen dat het Kennispark zich ontwikkelt zoals in de gebiedsstrategie beoogd, zijn in een beeldkwaliteitplan spelregels geformuleerd voor de ruimtelijke kwaliteit. Om de balans te houden tussen regels en flexibiliteit zijn de spelregels beperkt tot die onderdelen die essentieel zijn voor het realiseren en behouden van de hoge ambities van het plan. In het beeldkwaliteitsplan gaat het niet alleen om hoe alles eruit moet zien, maar ook over de samenhang, samenwerken en de zin van een community met een gemeenschappelijke zorg en verantwoordelijkheid voor het gebied. In grote lijnen gaat het om de volgende zeven spelregels:

1. Altijd af: het gebied is altijd af. Braakliggende terreinen krijgen een tijdelijke inrichting, eventueel met een tijdelijke functie.
2. Clusteren: de structuur wordt vooral gericht op voetgangers en fietsers. Gebouwen worden zodanig georiënteerd en geclusterd dat deze gericht zijn op openbare/groene ontmoetingsruimte.
3. Uitnodigend: de open beleving van de buitenruimte loopt door in het gebouw met een extra hoge en open plint. Gebouwen hebben niet één entree, maar zijn 'doorgankelijk'.
4. Collectief: eigendomsgrenzen spelen geen rol meer, faciliteiten worden gedeeld.
5. De menselijke maat: de vormgeving is afgestemd op de voetganger. In de openbare ruimte en in de plinten van de gebouwen is op ooghoogte veel te beleven. Er ontstaan kleinere plekken, plekken met afwisseling om te verblijven en ontmoeten.
6. Nieuwe expressie: de bebouwing kenmerkt zich door compacte en alzijdige volumes (m.u.v. logistieke functies) met eenduidige hoofdvorm alles is in de hoofdvorm opgenomen, geen aanbouwen en uitbouwen. De expressie van een gebouw wordt verkregen door bijzonder materiaalgebruik en details.
7. Huis op Orde: in dit hoofdstuk worden de welstandscriteria genoemd waaraan minimaal getoetst wordt.



Afbeelding 2.1: impressie uit het beeldkwaliteitplan voor toekomstig inrichting openbare ruimte zoals bijvoorbeeld ten zuiden van de Hengelsestraat.

2.3.4 Kennispark Twente Structuurvisie 2030

We hebben goud in handen. Kennispark huisvest de meest ondernemende universiteit van Nederland, ruim 400 bedrijven en een broedplaats voor startups die het verschil kunnen maken. Om jong talent in Enschede te houden spelen de zachte factoren, het leef- en werkklimaat van de stad, een cruciale rol. De balans tussen leven en werken staat centraal bij dit talent. In Enschede heeft deze strategische opgave de hoogste prioriteit.

De bedrijven op het B&S park bieden nog niet dat gewenste werkklimaat. Ze zijn niet zichtbaar georganiseerd, hebben vaak een eigen gebouw op een eigen kavel met een eigen parkeerplaats. Plekken voor ontmoeting zijn schaars en er is weinig te beleven. Er ontbreekt nog een vruchtbaar ecosysteem van samenwerkende bedrijven die elkaar ontmoeten en zichtbaar verbonden zijn.

Om talent aan de regio, Enschede en Kennispark te binden, moet het werk- en leefklimaat op B&S park worden aangepakt. Hiervoor is een transformatie in het gebied nodig. In de structuurvisie wordt de tweede pijler van de strategische visie nader uitgewerkt.

De structuurvisie Kennispark Twente is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2019. De structuurvisie geldt voor het hele Kennispark, maar de focus ligt op het Business & Sciencepark. Om de samenhang en ontmoeting te stimuleren, wordt op de visiekaart een innovatiepad door het gebied getrokken met her en der een centrale spot waar diverse functies aanwezig zijn en zodoende ontmoeting wordt gestimuleerd. De structuurvisiekaart op afbeelding 2.1 geeft dit globaal weer.



Afbeelding 2.2: Structuurvisiekaart Kennispark

Naast het innovatiepad met ontmoetingsplaatsen, is een ontwikkeling aan de Hengelosestraat ook een belangrijk onderdeel. Deze ontwikkeling kan eigenaren stimuleren om ook stappen te zetten naar de totale gebiedsontwikkeling.

Verder is het van belang dat het B&S park autoluw wordt. Om dit te bewerkstelligen wordt een mobiliteitspunt aangelegd waar centraal parkeren kan worden geregeld en diverse modaliteiten samenkomen. Door het parkeren centraal te regelen, kan op de kavels ruimte worden gewonnen voor uitbreiding van de bedrijven en realisatie van de spots voor ontmoeting. De realisatie van het parkeergebouw is hier een belangrijke stap in.

In de structuurvisie zijn voor diverse deelgebieden droombeelden uitgewerkt waarin bovenstaande is uitgewerkt. Deze droombeelden geven een richting aan van de gewenste ontwikkeling op Kennispark. De volgende afbeeldingen zijn een weergave van deze droombeelden.



Afbeelding 2.3: droombeelden Kennispark uit structuurvisie

Naast de ruimtelijke component, zijn tevens ambities uitgesproken over duurzaamheid. Ook Kennispark zal bijdragen aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Er is gekozen voor een gerichte verduurzaming in het gebied aan de hand van de BREEAM aanpak. BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

2.3.5 Mobiliteitsplan Kennispark Twente

Zoals uit voorgaande beleidsstukken blijkt, is de gewenste transformatie mogelijk als op een andere manier wordt omgegaan met het verkeer en parkeren. In het Mobiliteitsplan is dit verder uitgewerkt en onderzocht. De volgende mobiliteitsdoelen zijn voor het Kennispark/B&S park opgenomen:

- Modaliteiten in balans
- Kennispark autoluw
- Hengelosestraat wordt een oversteekbare kennisboulevard
- Mobipunten versterken het Kennispark
- Parkeren minder in zicht.

Om dit te bereiken is het nodig om de infrastructuur te veranderen. Minder aandacht voor de auto en meer voor lopen, fietsen en het openbaar vervoer. Daarvoor wordt het verkeersnetwerk aangepast zoals weergegeven op afbeelding 2.4. naar:

1. Gebiedsontsluitingswegen met een 50 km/u regime (zwart) met vrijliggende fiets- en voetpaden.
2. Erftoegangswegen met een 30 km/u regime (groen). Alle verkeersdeelnemers maken gebruik van dezelfde rijbaan met voor voetgangers een trottoir waardoor een verblijfsgebied ontstaat.
3. Langzaam verkeersdoorsteken voor voetgangers en fietsers (oranje). Deze verbindingen maken korte routes voor wandelaar en fietser mogelijk tussen bedrijven, universiteit, horeca en mobipunten. Daarmee verhogen ze de beleving van Kennispark als een autoluw verblijfsgebied.



Afbeelding 2.4: Verkeersstructuur Kennispark

Parkeren

Uit het onderzoek blijkt onder andere dat er op het B&S park geen sprake is van een probleem in de parkeercapaciteit. Er is voldoende parkeerruimte, echter de verdeling van deze parkeerruimte is niet optimaal. Daar kan het een en ander in worden verbeterd.

Door het parkeren anders in te richten (gebeurt nu nog voornamelijk op het maaiveld op eigen terrein), kan ruimte gecreëerd worden voor de gewenste gebiedstransformatie. Doordat bedrijven op dit moment geen parkeerproblemen ervaren, is er geen noodzaak is om hier in te investeren. De realisatie van het parkeergebouw op Kennispark kan hier een oplossing voor bieden. Als het parkeren in het parkeergebouw wordt gedaan, dan kunnen bedrijven de parkeerruimte inruilen voor terrein waar ontmoeting wordt gestimuleerd en voor uitbreidingsmogelijkheden.

2.3.6 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld om een beeld te kunnen vormen van de gewenste gebiedsontwikkeling. In dit stedenbouwkundig plan wordt een meer concrete uitwerking weergegeven van voorgaande beleidsstukken. Onderstaande afbeeldingen komen uit het stedenbouwkundig plan.



Afbeelding 2.6: Sfeerbeelden uit stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan biedt een leidraad over hoe het B&S park tot ontwikkeling kan komen. Er zijn ontwikkelprincipes opgenomen op basis waarvan getoetst kan worden of een verzoek past binnen de gebiedsontwikkeling en/of een meerwaarde levert. Deze ontwikkelprincipes zijn uitgewerkt in de beleidsvisie Kennispark waarmee ontwikkelingen middels een afwijking van het vigerende bestemmingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt. De nieuwe gebouwen in het plangebied, worden ook langs deze ontwikkelprincipes gelegd en beoordeeld.

Duurzaamheidsambities zijn uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Bij de ontwikkeling van Kennispark wordt ingezet op een integrale duurzame ontwikkeling middels BREEAM. Dit wordt gedaan aan de hand van zes duurzaamheidsthema's: Energie, Gezondheid&Klimaatadaptatie, Biodiversiteit, Collectiviteit/sociale cohesie, Materiaalbewustheid en Mobiliteit. Bij de ontwikkelingen in voorliggend plan wordt bekeken hoe duurzaamheidsambities verwerkt kunnen worden.

2.3.7 Beleidsregel Kennispark

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.

De aanvraag voor gebouwen in het plangebied worden aan de beleidsregel getoetst. Op deze manier wordt met het plangebied als aanjager een begin gemaakt aan de gewenste gebiedsontwikkeling.

2.3.8 Sectorale structuurvisies

In de sectorale structuurvisies worden specifieke onderwerpen geregeld.

Woonvisie

De woonvisie is in 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie wordt voortgeborduurd op de overkoepelende stedelijke strategische thema's, 1. meer talent aantrekken en vasthouden, 2. een duurzame groene stad, 3. een inclusieve samenleving en 4. goed bestuur.

De Enschedese woonopgave is volop in ontwikkeling. De stad gonst van de bouwactiviteiten, kavels raken uitverkocht, huizenprijzen stijgen fors en een aantal grote projecten staat op stapel. Om de economische ambities van High Tech Twente waar te kunnen maken is het noodzakelijk dat talent zich nog meer met Twente verbindt. In de basis willen we deze doelgroep alleen binnen het hoogstedelijk gebied. Echter, deze specifieke doelgroep met een bijzondere of dringende woningvraag zoals internationale kenniswerkers of -studenten, kan bij aantoonbare behoefte ook buiten het gebied voor hoogstedelijk wonen worden gebouwd. Het gaat dan om stedelijke plekken, waaronder plekken langs de radialen in het binnensingelgebied, of op concrete brandpunten voor young professionals, zoals Kennispark. Hier zijn ook combinaties met ondernemerschap mogelijk. De behoefte voor het realiseren van woningbouw voor deze doelgroep in voorliggend plangebied, wordt onderbouwd door jaarlijks onderzoek naar studentenhuisvesting.

De gemeente gaat in gesprek met partijen die concepten kunnen realiseren voor deze groepen en we sturen actief op ontwikkelingen op plekken die voor deze groepen aantrekkelijk zijn, daaronder met name: de binnenstad en rondom Kennispark. Het gaat onder meer om concepten in de middenhuur, zowel appartementen als grondgebonden woningen. Voor voorliggend plangebied wordt in overleg gewerkt aan een concrete ontwikkeling.

Toetsing bestemmingsplan Kennispark fase 1

Het toevoegen van de woonfunctie in het plangebied vindt zijn grondslag in de Woonvisie. Eén van de hoofddoelen van de Woonvisie is het aantrekken en vasthouden van talent. Kennispark is hier - naast de binnenstad - prominent voor in beeld. Met voorliggend plan kan hier uitvoering aan gegeven worden. De gemeente is al concreet in gesprek. Binnen het bestemmingsplan Kennispark fase 1 wordt aan de Hengelosestraat al ruimte geboden aan de realisatie van maximaal 200 wooneenheden voor young professionals. Het plan sluit hiermee aan bij de Woonvisie.

Beleidskader retail in Enschede

In het beleidskader retail in Enschede, dat in november 2020 is vastgesteld, wordt beschreven waar winkels, horeca, leisure en consumentgerichte dienstverlening mogen komen. In dit beleidskader zijn de volgende ambities uitgesproken:

1. Winkelcentra in de wijk die je met de fiets of lopend kunt bezoeken. Waar verschillende winkels zijn en die er mooi uitzien.
2. Een binnenstad die gezellig is. Waar veel te doen is en waar weinig winkels leeg staan.
3. Nieuwe bijzondere plekken in de stad. Plekken waar mensen wonen en werken en elkaar kunnen ontmoeten. Deze plekken zijn anders dan de binnenstad.
4. Een goed woonplein.

In de beleidsnotitie staan drie uitgangspunten centraal, Kwaliteit, Consistentie en Flexibiliteit.

Kwaliteit: Om te kunnen voldoen aan de opgave om talent aan te trekken, is een kwalitatief goed aanbod aan voorzieningen nodig. Dit houdt in dat er een divers en onderscheiden aanbod moet zijn, zodat verschillende doelgroepen zich bediend voelen.

Consistentie: De markt is gebaat bij een consistent beleid. Dit biedt zekerheid voor het doen van investeringen. Een helder, uitvoerbaar en handhaafbaar beleid draagt daaraan bij.

Flexibiliteit: De gemeente wil kunnen inspelen op gewenste en ongewenste ontwikkelingen in de stad die nog niet zijn voorzien. Het gaat dan bijvoorbeeld om nieuwe 'hotspots', gebieden waar een bepaalde dynamiek ontstaat door het samenkomen van verschillende functies. Of om nieuwe concepten die voortkomen uit trends en ontwikkelingen.

Om deze opgave te kunnen realiseren zijn er vier hoofdlijnen:

1. Behoud en versterken van de hoofdstructuur
2. Ruimte geven aan kwalitatieve concepten

3. Retail als drager van gewenste stedelijke ontwikkelingen
4. Toestaan van ondergeschikte en kleinschalige retail

Toetsing bestemmingsplan Kennispark fase 1

Bij voorliggend plan is sprake van een bijzondere plek die we willen realiseren. In dit bijzondere gebied gaan mensen werken, wonen, verblijven en elkaar ontmoeten. Om het verblijven en ontmoeten te stimuleren zijn diverse functies nodig die hier aan bij dragen. Daarbij valt te denken aan horeca en gemakswinkels. Deze functies worden in het plangebied toegestaan op de begane grond. Hiermee wordt ruimte gegeven aan een kwalitatief concept en kan een nieuwe bijzondere plek ontstaan. Voorliggend plan draagt bij aan de doelen van het Beleidskader retail in Enschede.

Visie werklocaties

Er is sprake van een veranderende behoefte aan werklocaties. Een toenemende vraag naar moderne en duurzame werklocaties en veranderende eisen die gesteld worden aan vastgoed, vraagt om een andere opgave. De visie werklocaties geeft richting aan het toekomstbestendig maken van de werklocaties. Er wordt ingezet op tien punten:

1. strategische opgave van Enschede, meer talent aantrekken en vasthouden;
2. kwaliteit gaat boven kwantiteit;
3. inzetten op ketenversterking tussen afzonderlijke werklocaties;
4. inzetten op de sectoren hightech, ICT, dienstverlening en lokaal gewortelde midden- en kleinbedrijven;
5. een kwalitatieve opgave voor kantoorlocaties;
6. behoud van betaalbare binnenstedelijke werklocaties en ruimte voor werken-aan-huis;
7. startups moeten de ruimte krijgen op plekken waar ze het liefst zitten;
8. voldoende groei ruimte voor bedrijven naar de toekomst;
9. meer samenwerking en ondernemersgericht werken;
10. samenwerken met partners zoals ondernemers en instellingen.

De gebiedsontwikkeling voor het Kennispark draagt bij aan bovengenoemde punten. Er worden kwalitatieve werklocaties gerealiseerd voor startups of bedrijven in de gewenste sectoren. De gebiedsontwikkeling vindt plaats in samenwerking tussen bedrijven, universiteit, woningcoöperatie en gemeente. Voorliggend plan maakt deze gebiedsontwikkeling mogelijk en voldoet daarmee aan de visie werklocaties.

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.

Bij de ontwikkelingen in het plangebied wordt de waterberging meegenomen in het ontwerp. Dit wordt zoveel mogelijk in de buitenruimte opgelost om zodoende water zichtbaar te maken en het gebied groener en

aantrekkelijker.

Water en klimaatadaptatieplan Enschede 2022-2026

Ten tijden van de ter inzage legging van dit bestemmingsplan wordt ook het nieuwe Water en klimaatadaptatieplan (WEK) opgesteld/vastgesteld. In dat plan zijn nieuwe waterbergingsnormen opgenomen. Vanwege de status van het WEK op moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, hoeven deze nieuwe normen nog niet te worden opgenomen in voorliggend plan.

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. De toetsing aan externe veiligheid is gedaan in paragraaf 5.2.

2.3.9 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Voor het Kennispark zijn specifieke beleidsdocumenten opgesteld. De ontwikkeling die met voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt, is een uitwerking van deze beleidsdocumenten. Deze ontwikkeling zorgt voor een begin van de gewenste gebiedsontwikkeling.

De diverse sectorale visies gelden voor heel de gemeente. Zoals uit bovenstaande te lezen valt, wordt met voorliggend plan voldaan aan de sectorale visies.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Kennispark algemeen

Het Kennispark omvat drie verschillende ruimtelijke eenheden qua inrichting, aanzicht en gebruik.. Van noord naar zuid zijn dit 1. het Universiteitsterrein, 2. het B&S park en 3. Twente village. De Hengelosestraat vormt een barriere tussen het B&S park en het UT terrein en de spoorlijn tussen het B&S terrein en Twente Village.

Het B&S-park bestaat uit een oud en een nieuw gedeelte. In 1982 werd gestart met de realisatie van het B&S-park. Het terrein werd als science park voor de universiteit ontwikkeld. Met name langs de Auke Vleerstraat en de Hengelosestraat zijn de meest oude panden te vinden. Door een forse uitbreiding in 1994 is het nieuwe gedeelte ontstaan. Tot op heden zijn nog enkele kavels in het B&S-park beschikbaar.

Op het bestaande Kennispark zijn de bebouwbare blokken met kavels voor bedrijven en openbare ruimte streng geordend volgens het zogenaamde grid patroon. In de openbare ruimte bevinden zich voornamelijk wegen, soms begeleid door een voetpad en een grasstrook met wat bomen en struiken. De ontsluitingsweg 'het Capitool' onderscheidt zich van de overige wegen door de aanwezigheid van water. De inrichting in dit deel van het Kennispark is hoogst efficiënt en vooral gericht op de auto en de autobereikbaarheid van de verschillende uitgegeven kavels. Ook bij de inrichting van de bouwblokken speelt de auto een prominente rol. Overal rondom de gebouwen bevinden zich parkeerplaatsen. De meeste gebouwen zijn met hun entree op hun eigen parkeerterrein georiënteerd.

De huidige werkomgeving van het B&S park stimuleert geen ontmoetingen. Ze zijn op de rijbaan georiënteerd. De op die kavels beschikbare ruimte wordt door het gebouw en de parkeerplaatsen ingevuld. Het groen beperkt zich tot de reststroken langs de kavelgrenzen. De inrichting en indeling van veel kantoorgebouwen (die in de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw zijn gebouwd) beperkt de samenwerking tussen bedrijven binnen één gebouw. Grotere bedrijven bieden nu al vaak ruimte aan startups en kleinere spin-offs om samen aan hun innovaties te werken. De meeste bedrijfs- en kantoorgebouwen zijn hierop moeizaam tot niet in te richten. Het delen van ruimtes en het faciliteren van ontmoetingen vraagt om andere bouwtypes. Veel van de bestaande panden nodigen ook niet uit om naar binnen te stappen. Er ontbreekt nog een vruchtbaar ecosysteem van samenwerkende bedrijven die elkaar ontmoeten en zichtbaar verbonden zijn. Daar valt nog veel te winnen. Om talent aan de regio, Enschede en specifiek aan het Kennispark te binden, moeten wij werk maken van het leef- en werkklimaat.

Kennispark Twente is de kraamkamer van spraakmakende bedrijven en producten die zowel nationaal als op wereldwijde schaal aan de weg timmeren. De line-up van bedrijven die op Kennispark Twente begonnen als spin-off of startup en zich in korte tijd ontwikkelden tot toonaangevende wereldspelers is indrukwekkend.

Van de drie topwerklocaties van High Tech Twente is Kennispark Twente de grootste en bekendste. Dat komt vooral door de aanwezigheid en de prestaties van de Universiteit Twente, succesvolle spin-offs en startups en het ondernemende klimaat. Er zijn echter ook veel bedrijven aanwezig die geen (directe) relatie hebben met het Kennispark. Dat zijn o.a. grotere advocatenbureaus, ingenieurbureaus of andere (zakelijke) dienstverlening.

3.2 Plangebied

Het plangebied betreft de groenstrook ten zuiden van de Hengelosestraat, rond de Hengelosestraat zuidzijde. In deze strook is in het vigerende plan 13.000 m² bvo aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Van deze mogelijkheid is nog geen gebruik gemaakt. Afbeelding 3.1 geeft met rode arcering globaal het plangebied weer.



Afbeelding 3.1: Ruimtelijke structuur B&S park

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Gebiedsontwikkeling Kennispark algemeen

Het aantrekken en binden van talentvolle werknemers en studenten - met speciale aandacht voor master studenten - is cruciaal voor een goede concurrentiepositie op nationale en internationale schaal. Internationaal denken en (in)gericht zijn op internationaal talent is een randvoorwaarde voor de duurzame, economische groei van Kennispark Twente en Hightech Twente. Zij zijn cruciaal voor het behoud en benutten van wetenschappelijke kennis en daarmee onmisbaar voor de groei van innovatieve bedrijven.

Met de gebiedsontwikkeling Kennispark wordt hier op ingespeeld. De accenten op Kennispark liggen zowel op de fysieke omgeving met haar gebouwen, de openbare ruimte en logistieke verbindingen, als op een dynamische, veelzijdige leefomgeving met sportfaciliteiten, horeca en evenementen. De campusgedachte van de UT is het centrale ontwerpprincipe om tot de gewenste uitstraling van het bedrijvenpark te komen. De gebiedsontwikkeling is grotendeels mogelijk binnen het vigerend plan (Kennispark 2013) of met een afwijking. Voor de afwijking is de beleidsregel Kennispark ontwikkeld. Voorliggend plan is opgesteld voor de specifieke ontwikkeling ten zuiden van de Hengelosestraat.

4.2 B&S park algemeen

Binnen de gebiedsontwikkeling is de wens ontstaan om op het B&S park ruimte te creëren voor meer campuswaardige openbare plaatsen om te verblijven en om de beleevingswaarde te verhogen. Gebouwen die ontmoeting faciliteren sluiten naadloos aan op deze openbare ruimte. Tevens is meer ruimte gewenst voor functies die bijdragen aan dynamiek om zo een echte innovatiecampus te worden. Het gaat om functies zoals (kleinschalige) horeca, detailhandel, dienstverlening en events. Om ruimte voor deze functies te creëren zal voor de vele auto's een andere plek gevonden moeten worden en nieuwe/betere verbindingen worden gemaakt voor voetgangers en fietsers. Centrale parkeervoorzieningen voor het bedrijvenpark kunnen hier de oplossing bieden.

Om dit te kunnen realiseren, is het niet passend om een vast omljnd plan te ontwikkelen, maar te werken met ontwikkelprincipes waarbinnen de vrijheid van de ondernemers gewaarborgd blijft en tegelijkertijd uitdaagt om kaveloverstijgend te denken. Hiervoor zijn in het stedenbouwkundig plan drie strategische keuzes gemaakt voor het bedrijvenpark. Dit betreffen de volgende keuzes:

1. Coalitiestedenbouw: samen meer bereiken. *Er is grote winst te behalen door in samenwerkingsverbanden collectieve opgaven, zoals parkeren, op te lossen.*
2. Drie gebiedssferen, niet alles kan overal. *Elk gebied kent zijn eigen dynamiek en bebouwingsmogelijkheden.*
3. Programmatische uitbreiding en verdichting. *Het werken verandert. Dit vraagt om werklandschappen die draaien om ontmoeting, gezondheid, groen, duurzaamheid, openheid en het delen van functies.*

De ontwikkeling in voorliggend plan vormt de aanjager, de basis voor de gebiedsontwikkeling vanwege de realisatie van het parkeergebouw, woongebouw en bedrijfsbebouwing met de openbare inrichting rond deze gebouwen.

4.3 Plangebied

Aan de zuidzijde van de Hengelosestraat wordt de mogelijkheid geboden voor het oprichten van bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit:

1. Parkeergebouw
2. 12.000 m² bvo woongebouw
3. 20.000 m² bvo bedrijfsbebouwing

Deze gebouwen krijgen een actieve plint die is gericht op de Hengelosestraat en naar de zuidzijde richting B&S park. In deze actieve plint zijn functies opgenomen die verblijf en ontmoeting stimuleren. Hierbij valt te denken aan kleinschalige detailhandel (gemakswinkel), dienstverlening en/of horeca. De ruimte rond de bebouwing wordt ingericht voor langzaam verkeer en vormt een aantrekkelijke buitenruimte om door te wandelen en te verblijven. Het plangebied vormt het kloppend hart van Kennispark van waaruit een serie aan

straten, pleinen en parkjes ontstaat die het B&S park verbindt. Afbeelding 4.1 geeft een inrichtingsmogelijkheid weer van het plangebied. Deze afbeelding laat zien hoe de gebouwen en omliggende ruimte ingericht kunnen worden om zodoende van meerwaarde en aanjager te kunnen zijn voor heel Kennispark.



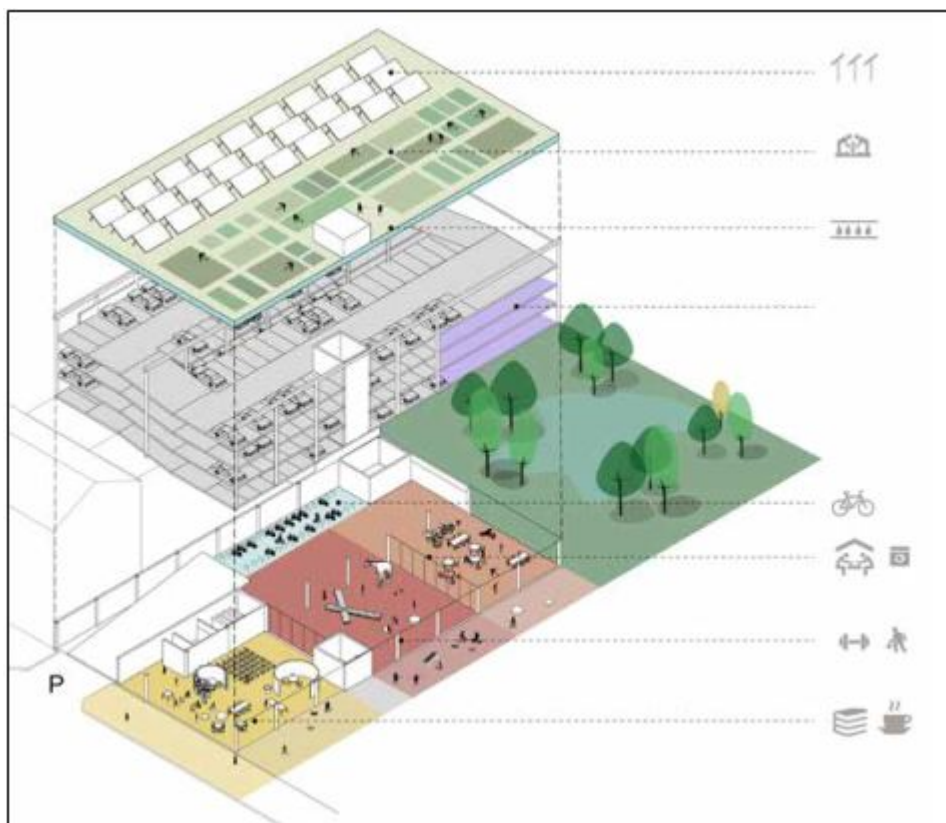
Afbeelding 4.1: ontwerp gedachte plangebied (plangebied ligt binnen de rode lijn)

4.3.1 Parkeergebouw

De sleutel tot succes van de gebiedsontwikkeling, ligt bij een parkeeroplossing. Bouwmogelijkheden van bedrijven worden op dit moment beperkt vanwege de parkeernorm en de daarvoor benodigde parkeerruimte. Om ontwikkelingen van de grond te krijgen, moet een oplossing worden gevonden voor het parkeren. Deze wordt gevonden in een parkeergebouw. Een boost die nieuwe ontwikkelingen/nieuwe inzichten biedt voor de mogelijkheden voor bestaande bedrijven.

Het parkeergebouw is voornamelijk bedoeld is voor het parkeren van motorvoertuigen. Maar naast dit parkeren, biedt het gebouw ook andere functies zoals bijvoorbeeld het stallen van fietsen, fietsreparatie, post balie, gemakswinkels of kleinschalige horeca (een dergelijk parkeergebouw kan ook een parkeerhub worden genoemd).

Bedrijven op het B&S terrein kunnen gebruik maken van de parkeermogelijkheden. Door het parkeren in het parkeergebouw te regelen kan de ruimte op het eigen terrein dat nu functioneert als parkeerterrein een andere invulling krijgen. Dit biedt uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven en biedt ruimte voor ontmoeting op eigen terrein. Met de gebruikmaking van het parkeergebouw wordt tevens het aantal verkeersbewegingen op het bedrijventerrein teruggebracht. Het verkeer gaat dan naar het parkeergebouw en vanuit daar gaan medewerkers/bezoekers/bewoners wandelend of met een langzaam vervoersmiddel naar de eindbestemming. Afbeelding 4.2 geeft aan hoe het parkeergebouw kan worden ingedeeld.



Afbeelding 4.2: ontwerp idee parkeergebouw

4.3.2 Woongebouw

Het woongebouw is bedoeld voor mensen die werken op het Kennispark of op een andere wijze binding hebben met het Kennispark, young professionals. Het vormt een overgang van studentenwoningen naar de volgende woning. In dit gebouw wordt het mogelijk gemaakt om maximaal 200 wooneenheden te realiseren die worden uitgevoerd als studio's. Verder krijgt dit gebouw een actieve plint en wordt algemene ontmoetingsruimte en ook ruimte voor de woonfunctie gerealiseerd. De inrichting van de algemene ontmoetingsruimte is nog onbekend. Hierbij valt te denken aan horeca, dienstverlening of detailhandel. Voorwaarde is dat deze functie moet bijdragen aan de doelen van de gebiedsontwikkeling Kennispark.

Dit woongebouw krijgt een actieve plint die een diversiteit aan functies heeft. Ontmoeting en verbinding wordt in dit gebouw gestimuleerd. Dit gebouw heeft twee voorkanten. De zijde aan de Hengelosestraat en de zuidzijde. Daar ligt het gebouw aan één van de pleinen die in het B&S park wordt aangelegd.

4.3.3 Bedrijfsbebouwing

De bedrijfsbebouwing die ten oosten van het woongebouw gerealiseerd kan worden, vormt de afronding voor het plangebied. Door ook deze ruimte mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan, kunnen de gronden binnen het plangebied volledig worden ingericht en afgerond. Dan blijft er geen braakliggend terrein over. Op deze gronden is het mogelijk om 20.000 m² bvo aan bedrijfsbebouwing te realiseren. Dit kan bestaan uit één of meerdere gebouwen.

De invulling en het ontwerp voor deze gronden is nog niet bekend. Wel dient ook deze bebouwing te voldoen aan de ontwerpprincipes uit het stedenbouwkundig plan. Dat betekent een open plint met synergiefuncties.

4.3.4 Openbare ruimte

De ruimte rond de bebouwing in het plangebied wordt zodanig ingericht dat dit ontmoeting en verblijf stimuleert. De exacte invulling is nog niet bekend, maar er worden ontwerpen gemaakt waarbij verblijf mogelijk is, de waterberging (deels) in het zicht ligt en het een aantrekkelijk gebied wordt. Afbeelding 4.3 geeft een sfeerbeeld van deze ruimte weer zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan.



Afbeelding 4.3: Sfeerbeeld openbare ruimte ten zuiden van de bebouwing in het plangebied

4.4 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.

'stedelijke ontwikkeling'

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

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

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Kennispark fase 1"

Woongebouw

Het aantrekken en vasthouden van talent is 1 van de 5 strategische opgaven van de gemeente Enschede. Deze zijn vastgelegd in onze begroting. Ook is deze lijn verwerkt in het woonbeleid. Studentenhuisvesting en woningen voor net afgestudeerden zijn speerpunt van ons woonbeleid. De Woonvisie van juni 2019 continueert het beleid voor studentenhuisvesting van de vorige woonvisie. We voegen een beperkte hoeveelheid woningen toe, waarbij de kwalitatieve doorontwikkeling van de voorraad op basis van de wensen van de young professionals centraal staat. We werken hierop samen met woningcorporaties en de onderwijsinstellingen. We baseren ons voor de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte op de Landelijke monitor studentenhuisvesting (ABF i.o.v. BZK en Kences), die we voor Enschede jaarlijks toetsen en gezamenlijk vertalen naar een gewenste programmering. In deze monitor staat aangegeven dat het actuele tekort ruim 200 (vooral zelfstandige) eenheden is. De komende jaren stijgt dit tekort nog licht door de groei van de (met name internationale) studentenaantallen. De actuele vraag concentreert zich in het gebied Kennispark en omgeving. Het specifieke concept dat voorliggend plan mogelijk maakt is tot stand gekomen in samenspraak met studenten en afgestudeerden. Op Kennispark komt een woonvorm die we nog niet hebben in de stad. Ten eerste zijn het de eerste woningen op Kennispark; midden tussen de toekomstige werkgevers van de studenten. Daarnaast combineren diverse ondersteunende functies het wonen tot een leefconcept waarbij ondernemen en de benodigde voorzieningen beschikbaar zijn. Het zijn sociale huurwoningen die (in combinatie met huurtoeslag) bereikbaar zijn voor de doelgroep. Daarnaast leveren de woningen een bijdrage aan de beleidsuitspraak uit de Woonvisie over het ontwikkelen van concepten voor net afgestudeerden. Omdat het mogelijk is na de studiefase in dit complex te wonen, wordt de overgang van studie naar werken/ondernemen laagdrempeliger. Hiermee past de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief in beleid en programmering.

Bedrijvenfunctie

De strategie van Kennispark Twente is erop gericht om 'pure' science/R&D bedrijven aan te trekken. Dat kan zich uiten in bedrijfsvastgoed met een combinatie van kantoor, lab/cleanroom, pilot plan/kleinschalige productieruimte. Het vastgoed dat gerealiseerd wordt is echter niet bedoeld om te concurreren met bedrijfsruimte op reguliere bedrijventerreinen of kantoorlocaties.

Gekeken naar het aantal bedrijven in de kennisintensieve sectoren heeft zich een groei voorgedaan van 64%. Het aantal banen bij deze bedrijven is gestegen met 55%. De volgende stap in de ontwikkeling van Kennispark vraagt ondanks deze fraaie ontwikkeling om een extra impuls. Dit bestemmingsplan voorziet in de ruimtelijk-economische randvoorwaarden om nieuwe investeringen te faciliteren en de campusontwikkeling een boost te geven. Het moet de campus meer kritische massa geven, 'the place to be' maken voor bedrijven en werknemers en nog meer de uitstraling krijgen van een hoogwaardige vestigingslocatie. Dat zijn namelijk

belangrijke succesfactoren voor economische groei en vasthouden van talent. Het Kennispark is als Sciencepark en Innovatie Campus een andere categorie werklocatie dan een regulier kantorenlocatie of bedrijventerrein.

Buck Consultants International (BCI) heeft de toekomstige ruimtevraag onderzocht. Hieruit volgt een toekomstige ruimtevraag van ongeveer 52.000 m² aan combinaties van kantoor/lab/pilot plants voor nieuwe, groeiende en verplaatsende bedrijven in het Plus-scenario. Dat betekent een groei van ruim 1800 banen bij kennisintensieve bedrijven. Met voorliggend plan wordt 20.000m² bvo voor bedrijven mogelijk gemaakt.

De gewenste ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is feitelijk een intensivering van een bestaand plan waarbij het accent verschuift van een pure werklocatie naar een campusomgeving waar verblijven, ontmoeten en ideeën uitwisselen centraal staan. De extra kleinschalige synergie functies die worden toegestaan, kan gaan om vormen van detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, horeca of maatschappelijk. Allemaal volledig gericht op de doelgroep van het Kennispark.

De economische structuur van de overige gemeenten is minder verbonden met die van Enschede en Kennispark. Andere werklocaties in de regio hebben een compleet ander profiel of bedienen vooral de lokale markt. De gemeente Hengelo heeft aangegeven de positieve effecten van een ontwikkeling op Kennispark in te zien en ziet het als een aanvulling op het eigen aanbod.

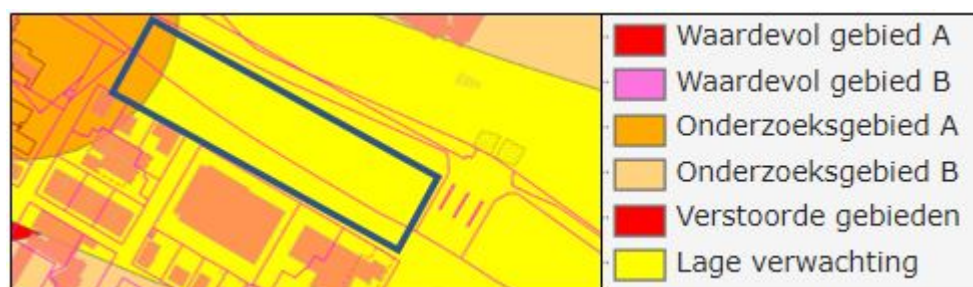
Conclusie

In diverse beleidsstukken en uit diverse onderzoeken wordt de behoefte voor de ontwikkelingen op Kennispark weergegeven. Het is een bijzondere ontwikkeling, die weinig tot geen concurrentie heeft in de omgeving. Deze ontwikkeling kan juist zorgen voor een versterking voor de omgeving omdat het talent en bedrijven aantrekt.

4.5 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

4.5.1 Archeologie

Het plangebied heeft twee archeologische waarden, zie afbeelding 4.4. De archeologische waarden A is een dermate hoge verwachtingswaarde dat deze is opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. Binnen deze gebieden is archeologisch onderzoek nodig als de bodem wordt verstoord over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm. Afhankelijk van de exacte situering van het parkeergebouw zal een archeologisch onderzoek nodig zijn of niet. De gebieden met een lage verwachtingswaarde en/of verstoorde gebieden zijn niet opgenomen.



Afbeelding 4.4: Archeologische beleidskaart.

4.5.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en/of elementen aanwezig.

4.6 Welstand en beeldkwaliteit

Vanwege het bijzondere karakter van het plangebied en de bijzondere wensen, is voor het plangebied een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is beschreven in paragraaf 2.3.3.

4.7 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.

4.7.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

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

Energie

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

Eigen organisatie

Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit

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

Groene groei

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

Circulaire economie

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

Klimaatadaptatie

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

Duurzame mobiliteit

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

WEconomy

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

Aanpak van het duurzaamheidsbeleid

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

Duurzame daden

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

Duurzame deals

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

Duurzaam Doen

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

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

4.7.2 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. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan geen verplichtingen worden opgenomen omtrent duurzaamheid. Ontwikkelingen die bijdragen aan duurzaamheid, worden wel mogelijk gemaakt. Middels de beleidsregel en het gemeentelijk grondeigendom is het beter mogelijk om te sturen op duurzaamheid. Daarin zijn de duurzaamheidsambities ook verwerkt.

Algemeen

Voor Kennispark is de duurzaamheidsambitie uitgesproken om tot een BREEAM certificering te komen. Hiervoor wordt gewerkt de zes duurzaamheidsthema's energie, gezondheid&klimaatadaptatie, biodiversiteit, materiaalbewustheid, collectiviteit/sociale cohesie en mobiliteit. Toekomstige initiatiefnemers in het plangebied worden op de hoogte gebracht van deze ambities en middels de beleidsregel en grondeigendom kan gestuurd worden op het toepassen van (één van) deze ambities.

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 meestal 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.

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 (bij overstroming), het vrij houden van bebouwing langs beken of van lage plekken die natuurlijke waterbergingen vormen, het ophogen van gronden of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstromingen en andere voorzieningen

en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Circulaire economie:

Voor het realiseren van afvalcontainers voor het gescheiden inzamelen van afval en herbruikbare materialen is meestal 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 kortheidshalve worden volstaan met de conclusie dat deze geen ruimtelijke relevantie hebben en als zodanig dus ook niet of hooguit indirect van invloed zijn op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

BREEAM

Zoals eerder aangegeven in deze toelichting, is voor Kennispark de ambitie uitgesproken om een BREEAM certificering te behalen. Zoals in het stedenbouwkundig plan aangegeven, wordt hier aan gewerkt middels de zes duurzaamheidsthema's. Binnen deze thema's worden meer concrete uitwerkingen genoemd:

Energie:

- Minimaliseer energieverbruik
- Maximaal gebruik maken van hernieuwbare bronnen via energiesystemen
- Opslag en uitwisseling van energie

Gezondheid en klimaatadaptatie:

- Piekhemelwater opvang en buffering
- Verbeteren microklimaat
- Aanzetten tot beweging

Mobiliteit:

- Hubs en last mile
- Ruim baan voor voetgangers en fietsers
- Adaptief vermogen voor veranderende mobiliteit

Biodiversiteit:

- Diversiteit in vegetatie
- Groen aan bouwen
- Corridors en stapstenen tbv flora en fauna

Inclusiviteit/collectiviteit:

- Collectieve functies
- Ruimte voor interactie en uitwisseling
- Verbondenheid met gebruikers en omgeving

Materiaalbewust

- Hergebruik materialen, afvalstromen en verminderen
- Demontabel en modulair bouwen
- Aantrekkelijk om te delen en te repareren

Van deze concrete uitwerkingen, is alleen de waterberging als harde eis opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De andere uitwerkingen worden mogelijk gemaakt, maar kunnen niet verplicht worden. Alles wat hierboven genoemd is, is onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

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 "Kennispark fase 1" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de mer, milieuzonering, bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

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 "Kennispark fase 1" aan het Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan Kennispark fase 1 maakt realisatie van een parkeerhub, een woongebouw (200 woningen) en bedrijfsgebouwen (20.000m² b.v.o.) mogelijk in het Kennispark (tussen Enschede en Hengelo), direct ten zuiden van de Hengelosestraat.

De voorgenomen activiteit is te scharen onder activiteit D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.): '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 ruimschoots niet overschreden. Dit vormt een eerste indicatie dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

Op basis van de kenmerken van de voorgenomen activiteit geldt een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan.

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.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de ontwikkeling van Kennispark fase 1 is door Gemeente Enschede een "Notitie t.b.v. vormvrije m.e.r. beoordeling" opgesteld (zie Bijlage 1). Uit de notitie blijkt dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu te verwachten zijn. Op basis van de notitie hebben burgemeester en wethouders besloten dat een (verdere) m.e.r.-procedure niet nodig is.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Kennispark fase 1" aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen 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.

Toetsing bestemmingsplan aan Milieuhinder

In het plangebied wordt een parkeergarage, een woongebouw en een bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt. De bedrijvigheid die wordt toegestaan mag maximaal milieucategorie 2 (met een hindercontour van 30 meter) hebben. Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Kennispark en heeft daarmee bedrijfsfuncties in de directe nabijheid. De dichtstbijzijnde woningen zijn de woningen op het Universiteitsterrein. Deze woningen liggen op een afstand van ongeveer 90 meter van het plangebied. Deze woningen liggen daarmee niet binnen de hindercontour van de bedrijvenbestemming.

Het woongebouw ligt daarmee ook op het bedrijventerrein. Op omliggende percelen zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Aangezien het woongebouw in een zogehete 'gemengd gebied' ligt, mag de hindercontour een stap kleiner worden. Dit betekent dat bij milieucategorie 2 een hindercontour van 10 meter overblijft. Het woongebouw ligt op 10 meter van omliggende bedrijven. De functies die in het woongebouw zijn toegestaan, mogen maximaal een milieucategorie 1 hebben. In een gemengd gebied hebben deze bedrijven een hindercontour van 0 meter.

Conclusie milieuhinder bedrijven en voorzieningen

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

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen

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

Toetsing bestemmingsplan "Kennispark fase 1" aan Bodemkwaliteit

In het plangebied was het al toegestaan om gebouwen op te richten in het vigerende plan. Met voorliggend plan wordt het mogelijk gemaakt om ook een woongebouw te realiseren. Een woongebouw is een gevoelige bestemming.

In 2012 zijn de gronden al onderzocht (zie Bijlage 3). Uit dat onderzoek is gebleken dat de gronden plaatselijk verontreinigd is met het metaal nikkel. Voorafgaande aan de nieuwbouw zal uit een nieuw onderzoek moeten blijken of het nodig is om de bodem te saneren. Dat is op dit moment niet duidelijk. Wel is op basis van het rapport duidelijk dat een eventuele bodemsanering de nieuwbouw niet in de weg staat. Deze verontreiniging wordt dan vooraf of tegelijk met de nieuwbouw verwijderd.

Conclusie bodemkwaliteit

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

5.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidsgevoelige 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 geluidsgevoelige gebouwen of terreinen 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 geluidsgevoelige 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. Met het bestemmingsplan Kennispark fase 1 wordt één nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk gemaakt, namelijk het woongebouw. Het woongebouw mag geen belemmering vormen voor de aanwezige en toekomstige bedrijven. Twee bedrijven waar specifiek rekening mee moet worden gehouden zijn de Universiteit Twente en het stadion van FC Twente.

Akoestisch onderzoek

Om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting die de nieuwe geluidsgevoelige bestemming zal 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 Kennispark Enschede; d.d. 29 oktober 2021" (zie Bijlage 4).

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied van het Kennispark fase 1 is gelegen binnen de zone van diverse wegen. Akoestisch relevant zijn de Auke Vleerstraat, het Capitool, de Drienerlolaan, de Hengelosestraat, de Institutenweg en het Palatijn. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige gebouwen binnen de onderzoekszone van deze wegen.

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.

Het woongebouw is 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).

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 Geluidnota Enschede (verder Geluidnota). De Geluidnota is op 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijk herzien) vastgesteld.

Onderzoeksresultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op op het woongebouw vanwege het wegverkeer op de Hengelosestraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. De geluidbelasting vanwege deze weg bedraagt ten hoogste 57 dB (incl. aftrek artikel 110 Wgh). Vanwege het wegverkeer op de overige wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De hoogst vast te stellen hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

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

De nieuwe geluidsgevoelige bestemming kan alleen mogelijk worden gemaakt als vanwege het wegverkeer op de Hengelosestraat hogere waarden worden vastgesteld. 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.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied van het bestemmingsplan Kennispark fase 1 is gelegen in de nabijheid van de op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn Enschede-Hengelo. De nieuwe geluidsgevoelige bestemming die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ligt ruimschoots buiten de onderzoekszone van de spoorlijn. Daarmee vormt het railverkeerslawaaï geen belemmering voor de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

Industrielawaaï

Het plangebied van het bestemmingsplan Kennispark fase 1 is gelegen in de nabijheid van het gezoneerde industrieterrein 'Havengebied'. De zone van het industrieterrein 'Havengebied' loopt over het plangebied.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het te realiseren woongebouw ruimschoots buiten de 50 dB(A)-contour is gelegen en dat de geluidbelasting op het te realiseren woongebouw ten hoogste 46 dB(A) bedraagt. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en vormt het woongebouw geen belemmering voor de bedrijven op het industrieterrein 'Havengebied'.

Bedrijven

De nieuwe geluidsgevoelige bestemming die met het bestemmingsplan Kennispark fase 1 mogelijk wordt gemaakt mag geen belemmering vormen voor de aanwezige en toekomstige bedrijven. De bedrijvigheid die op het Kennispark wordt toegestaan, mag maximaal milieucategorie 2 hebben. Voor bedrijven met milieucategorie 2 geldt een hindercontour van 30 meter. Doordat het plangebied is gelegen in een 'gemengd gebied', kan de hindercontour worden bijgesteld naar 10 meter. De afstand tussen de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied en omliggende bedrijven, bedraagt meer dan 10 meter. De functies die in het woongebouw zijn toegestaan, mogen maximaal een milieucategorie 1 hebben. In een

gemengd gebied hebben deze bedrijven een hindercontour van 0 meter. De te realiseren geluidsgevoelige bestemming vormt daarmee geen belemmering voor de aanwezige en toekomstige bedrijven op het Kennispark.

Ten noorden en zuiden van het Kennispark zijn de Universiteit Twente en het stadion van FC Twente gelegen. Beide beschikken over een Omgevingsvergunning Milieu. De nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen het bestemmingsplan Kennispark fase 1 mag de universiteit en het stadion niet belemmeren.

Universiteit Twente

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het woongebouw geen belemmering vormt voor de universiteit tijdens de reguliere situatie en tijdens evenementen. Het woongebouw vormt ook geen belemmering tijdens plus-evenementen wanneer extra gevelmaatregelen worden getroffen aan het woongebouw.

Stadion FC Twente

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het woongebouw geen belemmering vormt voor FC Twente tijdens de RBS overige dagen. De geluidsgevoelige bestemming vormt ook geen belemmering tijdens de RBS wedstrijddagen wanneer extra gevelmaatregelen worden getroffen.

Luchtvaart lawaai

Het plangebied van het bestemmingsplan Kennispark is niet gelegen binnen de geluidszone of in de nabijheid van het vliegveld Twente.

Conclusie Wet geluidhinder

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de in het bestemmingsplan Kennispark fase 1 nieuw te realiseren geluidsgevoelige bestemming.

Om de geluidsgevoelige bestemming mogelijk te maken is het noodzakelijk dat vanwege het wegverkeer op de Hengelosestraat een hogere waarde op het woongebouw wordt vastgesteld. Deze procedure loopt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan

De gevelwering van het woongebouw moet dusdanig zijn dat tijdens (plus)evenementen op het terrein van de universiteit wordt voldaan aan een binnenwaarde van 50 dB(A) en tijdens de RBS wedstrijddag van FC Twente aan een binnenwaarde van 35 dB(A).

5.1.5 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:

- er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- 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 “Kennispark fase 1”

De luchtkwaliteit binnen het plangebied wordt negatief beïnvloed door aanwezige en mogelijk nieuwe bedrijven en door het verkeer. Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' blijkt dat woningbouwlocaties met twee ontsluitingswegen en niet meer dan 3000 woningen of kantoren tot 200.000 m² als niet in betekenende mate zijn aan te merken. De realisatie van 200 woningen in het plangebied en/of de realisatie van een

bedrijfsgebouw van maximaal 20.000 m² bvo is een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De maximaal toegestane concentraties van de luchtverontreinigende stoffen zijn opgenomen in de Wet luchtkwaliteit: de normen worden nergens in Enschede overschreden. Verwacht wordt dat de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de toekomst zullen afnemen (omdat bedrijven en auto's steeds schoner worden). Ook het inrichten van een mobiliteitspunt en een groenere inrichting van de openbare ruimte op het kennispark dragen bij aan het verbeteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.1.6 Geur

Het plangebied is niet gelegen binnen de geurcontour van de rioolwaterzuivering aan de zuidzijde van het Kennispark. Nader onderzoek omtrent de geurcontour hoeft met voorliggend plan niet uitgevoerd. Het aspect geur vormt geen belemmering 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 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) is het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Kennispark fase 1" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig waarop het Bevi van toepassing is. Bovendien wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen in het bestemmingsplan expliciet uitgesloten. Een nadere toetsing aan het Bevi 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 "Kennispark fase 1" zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

Ten zuiden van het plangebied is een 6" buisleiding aanwezig waarop het Bevb van toepassing is. De leiding (N-528-75) heeft geen 10^{-6} -contour ter hoogte van het plangebied. Binnen de inventarisatieafstand van 70 meter vinden geen bestemmingswijzigingen plaats die leiden tot een toename van het aantal aanwezigen. Met betrekking tot externe veiligheid ten aanzien van dit plangebied vormt deze leiding geen belemmering.

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 zijn de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de Circulaire Vervoer Gevaarlijke Stoffen het wettelijk kader. Momenteel is nieuwe wet- en regelgeving in voorbereiding voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van die 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 "Kennispark fase 1" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet Water

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Kennispark fase 1" of in de directe nabijheid daarvan zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Basisnet Spoor

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Kennispark fase 1" of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

Conclusie externe veiligheid

Op basis van het bovenstaande en het gegeven dat het plan geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen risicocontouren kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Water

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

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buien. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is als beleidsuitgangspunt vastgelegd dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem slechts in bepaalde mate berekend. Het afstromend hemelwater moet zo veel mogelijk in of op het gebouw worden opgeslagen en hergebruikt. Daarnaast leent de openbare ruimte zich voor waterberging. Het hemelwater mag vertraagd worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving.

De 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 bergingsopgave tenminste 40 millimeter, oftewel 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak.

Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlopende bouwmaterialen te gebruiken.

Afvalwater

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.

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. Afvalwater wordt op Kennispark gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. In het noordwestelijk deel van het district ligt een verbeterd gescheiden stelsel.

Oppervlaktewater

Bij de uitbreiding/herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeeld 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 erfonthoudingswegen	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 “Kennispark fase 1”

Kennispark is gelegen aan de noordwestkant van Enschede. Net ten noorden van het Twentekanaal en de spoorlijn. Het maaiveld loopt naar de westkant af en het oppervlaktewater stroomt ook in die richting. Ten noorden van Kennispark, onder andere op het Universiteitsterrein, stromen een paar beken. De Elsbeek stroomt aan de zuidkant van het Kennispark langs een groot bergbezinkbassin, de rioolwaterzuivering van Enschede (beiden onderdeel van het vuilwaterrioolstelsel) en het voetbalstadion in de richting van het Kristalbad.

Op het Kennispark zelf liggen rioolstelsels voor de afvoer van afvalwater en regenwater. Regenwater dat valt op verharde oppervlakken wordt afgevoerd via het regenwaterrioolstelsel naar het oppervlaktewater dat aanwezig is langs het Capitool, nabij restaurant de Broeierd en in landgoed De Eekhof. Dit oppervlaktewater voert af op een spoorsloot die ook richting Kristalbad stroomt.

Bij aanleg van het riool- en oppervlaktewater op Kennispark waren de gevolgen van klimaatverandering nog niet zo bekend en zichtbaar. Aanpassing aan toekomstige klimatologische omstandigheden vraagt binnen de gebiedsontwikkeling Kennispark wel onze aandacht. We willen risico's op wateroverlast, hittestress en droogte op een acceptabel niveau houden en inzetten op groen en duurzaamheid. In het Water en Klimaatplan (vaststelling naar verwachting oktober 2021) zijn hiervoor doelstellingen geformuleerd. Kennispark kent een kleine opgave om het risico op wateroverlast op een acceptabel niveau te houden.

Water kan een behulpzame rol spelen als het gaat om het voeden van groen en het tegengaan van extreme droge bodems. Daarnaast kan in gebouwen voor bepaalde toepassingen regenwater of grijswater (gezuiverd afvalwater) in plaats van hoogwaardig drinkwater gebruikt worden. Tegelijkertijd willen we voorkomen dat regenwater op zichzelf overlast veroorzaakt als grote hoeveelheden naar ingesloten laagtes in de openbare ruimte toestromen waar normaal gewandeld, gefietst of geparkeerd wordt.

De gebiedsontwikkeling biedt diverse kansen om op Kennispark meer waarde toe te voegen aan water. Zowel in de gebouwen als in de ruimte erom heen kan regenwater ingezet worden voor gebruik of geborgen worden in bijvoorbeeld wadi's of greppels die op hun beurt weer bijdragen aan de beleefingswaarde van het gebied.

Er zijn concrete ideeën voor:

- Berging van regenwater op of in de nieuwe gebouwen.
- Gebruik van regenwater voor water- of energievoorziening.
- Aanleg van een extra open waterstructuur, wadi's en sloten.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Oppervlaktewater en wadi's zijn en worden extra toegevoegd aan de openbare ruimte. De verwerking van afvalwater en regenwater, evenals de af- en ontwatering van het gebied is bij bestaande en wordt bij nieuwe ontwikkelingen goed geregeld.

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 "Kennispark fase 1"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Kennispark fase 1" 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. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Lonnekermeer" is gelegen op ongeveer 3,5 kilometer ten noorden van het plangebied.

Gezien de omvang van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebieden, zorgt alleen het aspect stikstof voor mogelijk significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Hiertoe is een

stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat tijdens de aanlegfase in een periode van 2 jaar een uitstoot van 0,04 mol/ha/ja plaatsvindt op omliggende Natura 2000-gebieden. In de gebruiksfase blijft de uitstoot onder de 0,00 mol/ha/ja.

Doordat er in de aanlegfase sprake is van stikstofuitstoot van maximaal 0,04 mol/ha/ja is een voortoets uitgevoerd. In dat onderzoek is per Natura 2000-gebied, waar stikstof op neerslaat, bekeken of dit significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied. Uit deze voortoets blijkt dat voorliggend plan niet zorgt voor significant negatieve effecten.

Het onderzoek naar stikstofdepositie (inclusief voortoets) is als bijlage 2 bijgevoegd bij deze toelichting.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

Op grond van het voorgaande kan met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden op voorhand geen belemmering vormt voor 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 “Kennispark fase 1”

Het plangebied bestaat uit gras met een paar bomen en daar doorheen loopt een weg en wat paden. In het verleden is de beschermde drijvende waterweegbree in of in de nabijheid van het plangebied aangetroffen. Ondanks de pogingen om deze plant te behouden, is dit plantje uit het plangebied verdwenen.

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig en het aanwezige groen is niet geschikt als belangrijk leefgebied voor beschermde soorten. Gezien het huidige gebruik en het huidige beheer van het plangebied, is het niet aannemelijk dat hier beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn.

Conclusie Wet natuurbescherming, bescherming van planten- en diersoorten

Beschermde soorten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

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 “Kennispark fase 1”

Het plangebied van het bestemmingsplan "Kennispark fase 1" is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op omliggende gronden en zorgt ook niet voor een verkleining/aanpassing van het NNN. Een verdere toetsing aan het NNN kan achterwege blijven.

Conclusie NNN

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

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

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

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

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

In het bestemmingsplan "Kennispark fase 1" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. De gewenste ontwikkelingen zijn dermate concreet, dat hiervoor een gedetailleerd bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Wijze van bestemmen

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

Bij voorliggend plan heeft het vigerende bestemmingsplan Kennispark 2013 als basis gediend. De regels van dat bestemmingsplan zijn overgenomen en waar nodig aangepast om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en/of te voldoen aan de huidige regelingen in en om het plangebied (zoals parapluplannen die later zijn vastgesteld). Het bestemmingsplan heeft één bestemming, te weten Bedrijf.

In paragraaf 6.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Kennispark fase 1" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
- c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het

bestemmingsplan “**Kennispark fase 1**”.

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. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
- d. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
- e. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
- f. 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);
- g. 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);
- h. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Bedrijf (artikel 3)

De bestemming "Bedrijf" is toegekend aan het hele plangebied. Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn science-bedrijven en instellingen toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de Lijst van bedrijfstypen in de bijlagen bij de planregels. Bedrijfstypen die niet zijn toegestaan binnen deze bestemming zijn: risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten met een risicocontour voor gevaar en/of externe veiligheid), geluidzoneringsplichtige inrichtingen (grote lawaaimakers die alleen op geluidgezoneerde bedrijventerreinen zijn toegestaan), vuurwerkbedrijven en garagebedrijven (verkoop en onderhoud en/of reparatie van motorvoertuigen).

In het hele plangebied zijn op de begane grond ook synergie bedrijven toegestaan tot een maximum van 200 m² per bedrijvigheid (met uitzondering van het woongebouw). Hierbij valt te denken aan kleinschalige detailhandel, dienstverlening, sportvoorzieningen en/of horeca. Daarnaast zijn drie aanduidingen opgenomen in het plangebied:

- 'wonen': binnen deze aanduiding is ook een woongebouw met 200 wooneenheden toegestaan en op de begane grond voorzieningen ten behoeve van het wonen en synergievoorzieningen voor Kennispark die openbaar toegankelijk zijn. In dit gebouw mogen de synergiefuncties een maximale oppervlakte hebben van 450 m².
- 'kantoor': in het vigerende plan ligt de aanduiding 'kantoor' over het plan. Deze aanduiding is in voorliggend plan ook overgenomen. Dit betekent dat zelfstandige kantoren ook zijn toegestaan in het plangebied.
- 'parkeergarage': binnen de aanduiding 'parkeergarage' is ook een parkeergebouw toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn ook groen- en watervoorzieningen en verblijfsgebieden toegestaan. Dit biedt mogelijkheden voor ontmoeting en reuring op het bedrijventerrein.

6.3.2 Gebiedsaanduidingen

Archeologisch onderzoeksgebied a (artikel 7.1)

Voor de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied a" is het niet toegestaan om de grond te roeren over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm zonder dat is aangetoond dat er geen archeologische verwachting is.

Geluidzone - Industrie (artikel 7.2)

Voor gebieden met de gebiedsaanduiding "Geluidzone - Industrie" is het niet zomaar toegestaan om geluidgevoelige gebouwen of terreinen te realiseren. Deze gebiedsaanduiding is opgenomen ter bescherming van het zuidwestelijk gelegen geluidgezoneerde industrieterrein.

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 'parkeergarage' binnen de bestemming 'Bedrijf'. 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.

Maatvoeringsaanduidingen:

Maatvoeringsaanduidingen zijn alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen (goothoogte, bouwhoogte, bouwdiepte, inhoud, breedte), percentages (bebouwd oppervlak, gebruiksooppervlak) en dakhellingshoeken van gebouwen. Daarnaast kunnen maatvoeringsaanduidingen ook iets over aantallen zeggen, zoals het maximum aantal woningen, winkels of parkeerplaatsen.

6.3.4 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 4)

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

algemene bouwregels (artikel 5)

In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen.

algemene gebruiksregels (artikel 6)

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

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

De op specifieke situaties gerichte gebruiksregels hebben betrekking op het verbod op de verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk, het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als geluidzoneringsplichtige inrichting en het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als risicovolle inrichting.

algemene aanduidingsregels (artikel 7)

De algemene aanduidingsregels bevat de regels voor de 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 8)

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

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 10.1)

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'. Om af te wijken van de parkeernorm wordt verwezen naar de Beleidsregel Kennispark. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de parkeernormennota of de beleidsregel Kennispark tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe parkeernormennota of beleidsregel.

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 10.2)

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 wordt het algemene beoordelingskader gehanteerd zoals in onderstaand overzicht is weergegeven. Daarnaast zijn voor toepassing van een afwijkingsbevoegdheid nog specifieke toepassingscriteria aangegeven. De afwijkingen worden allemaal getoetst aan de beleidsregel Kennispark dat tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en tegelijk wordt vastgesteld. 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.

Algemeen beoordelingskader

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 die zich 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.

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 vermindert, 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 indicatief 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.

Vooraf 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 situatie juridisch vast te leggen. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Voor deze gronden wordt een grondexploitatie vastgesteld door de gemeenteraad. Daaruit blijkt dat voorliggend plan economisch uitvoerbaar is.

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Januari 2022, gemeente Enschede

