Onderbouwing
behorende bij omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

BEDRIJVENPARK “DE WASSERIJ”
Deurningerstraat 356, 366 - 372



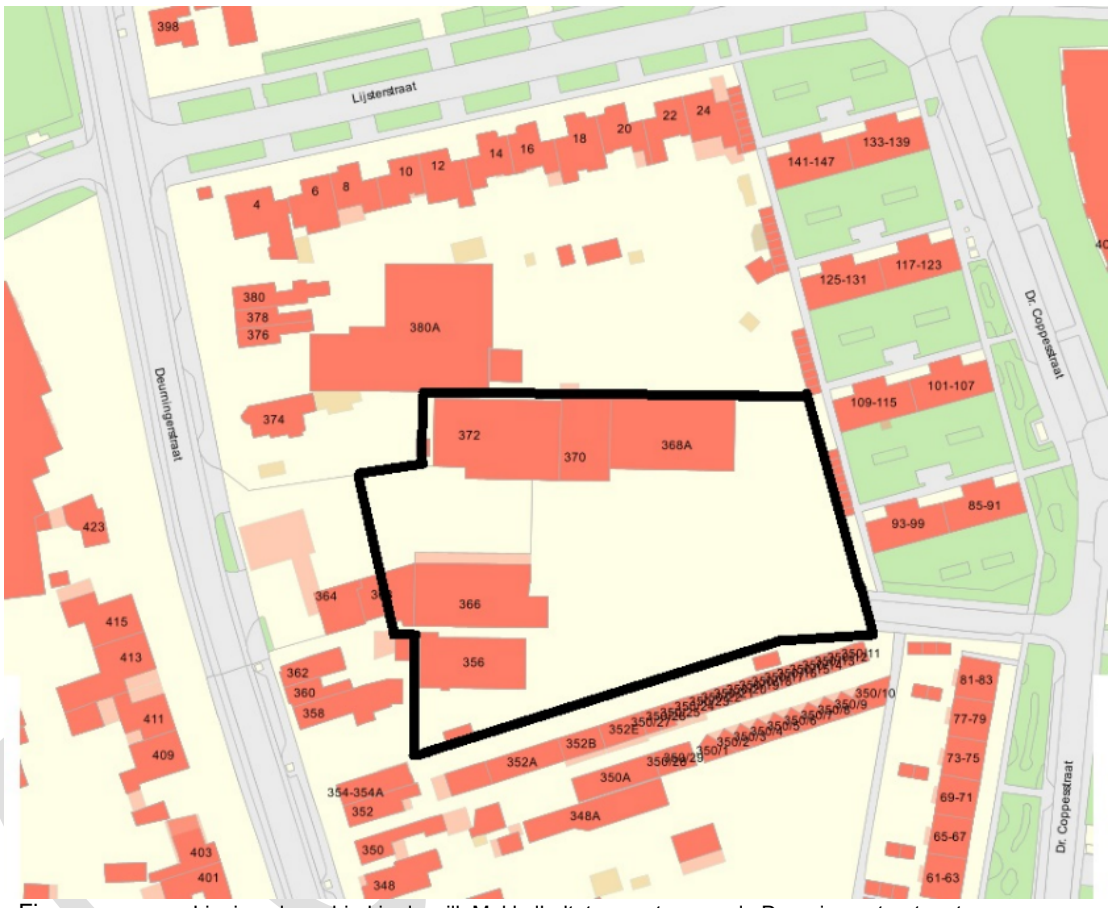
Enschede, december 2025

CONCEPT

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanvraag en locatie bedrijvenpark “De Wasserij” Aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit (BOPA).

Er is bij de gemeente Enschede een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (‘BOPA’) ingediend. De aanvraag heeft betrekking op het mogen realiseren van twee bedrijfsverzamelgebouwen en daarbij behorende voorzieningen op een terrein gelegen achter het bestaande benzinepompstation aan de Deurningerstraat 364 (Tinq). Het gaat hierbij om een terrein dat kadastraal bekend staat als: ‘Kadastrale gemeente Lonneker, Sectie R nr. 3506’. Het plangebied voor deze BOPA ligt in de wijk Mekkelholt, in het stadsdeel Noord.



Figuur: Ligging plangebied in de wijk Mekkelholt, ten oosten van de Deurningerstraat met inmiddels gesloopte bebouwing.

Tot voor kort werd dit binnenstedelijk bedrijventerrein aan de Deurningerstraat gekenmerkt door een rommelig en verpauperd aanzien. Op dit terrein bevonden zich aan de noord- en zuidzijde gedateerde gebouwen die mede door achterstallig onderhoud in een behoorlijk slechte staat verkeerden. Ook de onbebouwde ruimten op dit perceel (verkeersruimten) konden daarbij de toets der kritiek niet meer doorstaan. Het op de perceelsgrenzen van dit perceel nog aanwezige groen bood daarbij een verwilderd aanzien.

Het relatief grote bedrijfsgebouw dat tot voor kort aan de noordzijde van dit terrein bevond is laatstelijk in gebruik geweest als opslagloods voor gebruikte goederen met aan de westzijde van dit pand een klein kantoorgebouwtje. De voormalige bedrijfsgebouwen aan de zuidzijde van dit terrein dateren uit het begin van de 20^{e} eeuw en hebben in eerste instantie dienst gedaan als wasserijen voor textielgoed. Uiteindelijk zijn zij eveneens in gebruik genomen als opslagruimten.

Inmiddels zijn deze oude gebouwen op dit terrein gesloopt, is de bodem op verontreinigingen gesaneerd en gereed voor de beoogde nieuwbouw van twee bedrijfsverzamelgebouwen.

1.2 Afwijken van het omgevingsplan

Voor het plangebied van deze BOPA gold tot 31 december 2023 het bestemmingsplan “Enschede Noord 2013”. Dit bestemmingsplan is met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2024, net als alle andere op dat moment geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Enschede, integraal deel uit gaan maken van het nieuwe ‘tijdelijke deel’ van het ‘Omgevingsplan’ voor de gemeente Enschede.

Bebouwing buiten het bouwvlak

In de regels van dit bestemmingsplan is in artikel 3.2.3. bepaald dat hoofdgebouwen van gebouwen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd. De beoogde nieuwbouw van twee bedrijfsverzamelgebouwen op dit bedrijfsterrein voldoet hier niet aan. Daarnaast heeft het zuidelijk deel van dit terrein in het bestemmingsplan “Enschede Noord 2013” een woonbestemming (zonder bouwvlak) waar geen bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten. Hierbij dient vermeld te worden dat dit deel van het plangebied altijd al deel heeft uitgemaakt van het bedrijfsterrein en daarbij behorende kadastrale perceel en sinds mensenheugenis in gebruik is geweest voor bedrijvigheid.

Ook is dit deel van het bedrijventerrein nimmer in beeld geweest voor de nieuwbouw van woningen. Het gaat hierbij om een tekortkoming in het voor dit gebied geldende bestemmingsplan “Enschede Noord 2013”. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren dient een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplansactiviteit (BOPA) te worden verleend waarbij het bebouwen en gebruik van dit terrein, overeenkomstig de ingediende aanvraag, worden toegestaan.

Met de beoogde nieuwbouw van twee bedrijfsverzamelgebouwen binnen het plangebied van deze BOPA kan gesproken worden van een herstructurering en revitalisering van een bestaand bedrijventerrein in het stedelijke gebied van de stad Enschede, bedoeld voor bedrijvigheid in de laagste bedrijfscategorieën 1 en 2. Bij deze categorieën gaat het om bedrijvigheid die vanwege hun beperkte milieuhinder op de omgeving, normaal gesproken in de nabijheid van woningen zijn toegestaan.

Wegens de geringe mate van bebouwing op het perceel in relatie tot het perceel is er in het kader van efficiënt ruimtegebruik ook gekeken om beter gebruik te maken van de ruimte op de kavel. Hierom is ervoor gekozen om de bestaande bouwvlakken te herzien en meer bebouwing op het perceel toe te staan. Mede door de goede afstemming met de context is een verdere uitbreiding buiten het bouwvlak aanvaardbaar.”

Overschrijding bouwhoogte

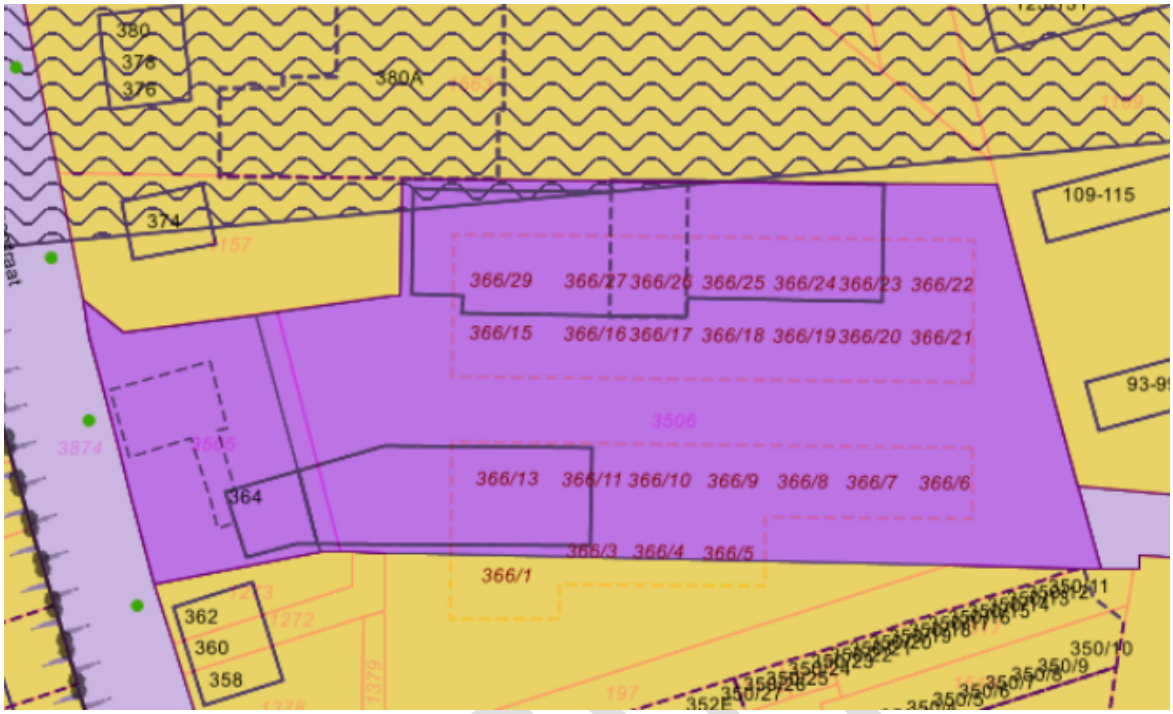
Het noordelijk gelegen bouwvlak heeft een aanduiding met maximum bouwhoogte 7 meter. Het zuidelijk gelegen bouwvlak heeft een aanduiding met maximum bouwhoogte 5 meter.

Het noordelijk gebouwdeel aan de westzijde heeft een bouwhoogte van 8 meter. Het zuidelijk gebouwdeel aan de westzijde heeft een bouwhoogte van 8 meter. Beide gebouwdelen aan de oostzijde hebben een bouwhoogte van 7 meter.

De hoogte overschrijding van het noordelijk bedraagt maximaal 1 meter. De hoogteoverschrijding van het zuidelijk deel bedraagt aan de oostzijde 2 meter en westzijde 3 meter.

Het afwijken van de reeds bestaande maximum bouwhoogte van 7 en 5 meter is stedenbouwkundig aanvaardbaar doordat het ontwerp de bebouwing bewust centraal op het perceel situeert, waardoor de bebouwing afstand neemt tot de erfgrens en hiermee ook de omliggende bebouwing. De bouwhoogte is afgestemd op de contextuele bouwhoogte in relatie tot de afstand van de toekomstige bebouwing en hiermee is de bouwhoogte van 8 en 7 meter aanvaardbaar.

CONCEPT



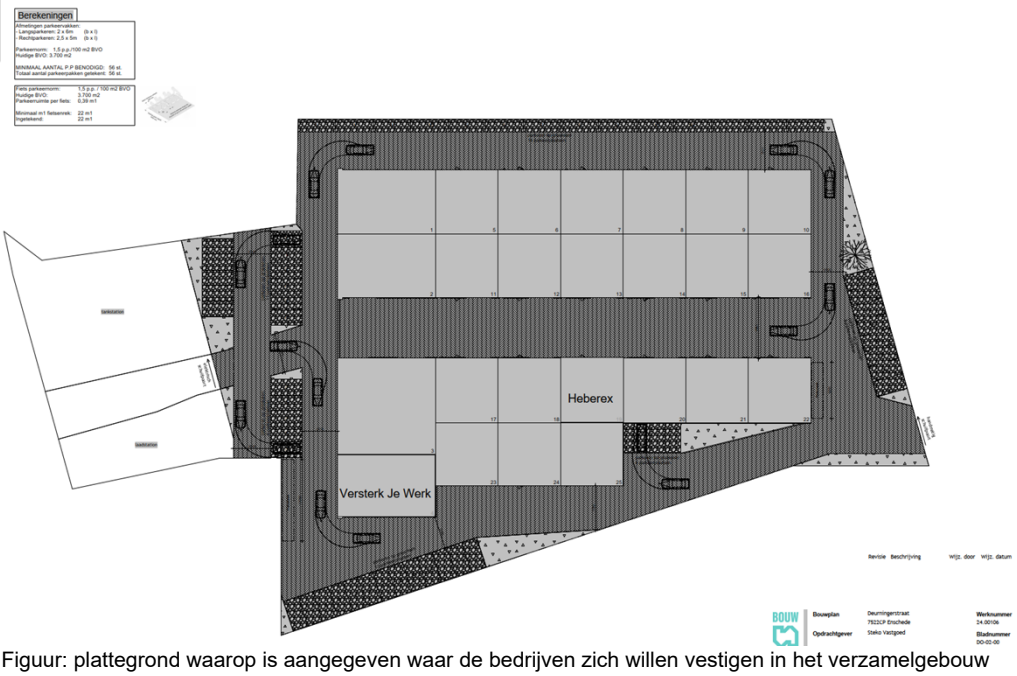
Figuur: geprojecteerde bouwplan ten opzichte van de bouwvlakken met aanduiding maximum bouwhoogten.

Strijdig gebruik

In de regels van dit bestemmingsplan is in artikel 3.1 onder a bepaald dat de voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij de regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1 behorende bij het bestemmingsplan).

Op de locatie willen zich twee bedrijven vestigen waarvan de bedrijfsactiviteiten niet passen binnen de toegestane functie. Het gaat om de volgende twee bedrijven:

- Heberex: een veterinaire groothandel die verbruiksproducten (disposables als naalden, spuiten, handschoenen, hechtdraden et cetera) aan dierenartsen levert. Er is geen sprake van detailhandel. De locatie zal gebruikt worden als opslag van de verbruiksproducten.
- Sterk in je Werk: een bedrijf gespecialiseerd in loopbaancoaching, leiderschapstraining et cetera. Dit bedrijf wil zich graag vestigen in dit pand, zodat ze hier kantoor kunnen houden en workshops kunnen geven.



Figuur: plattegrond waarop is aangegeven waar de bedrijven zich willen vestigen in het verzamelgebouw

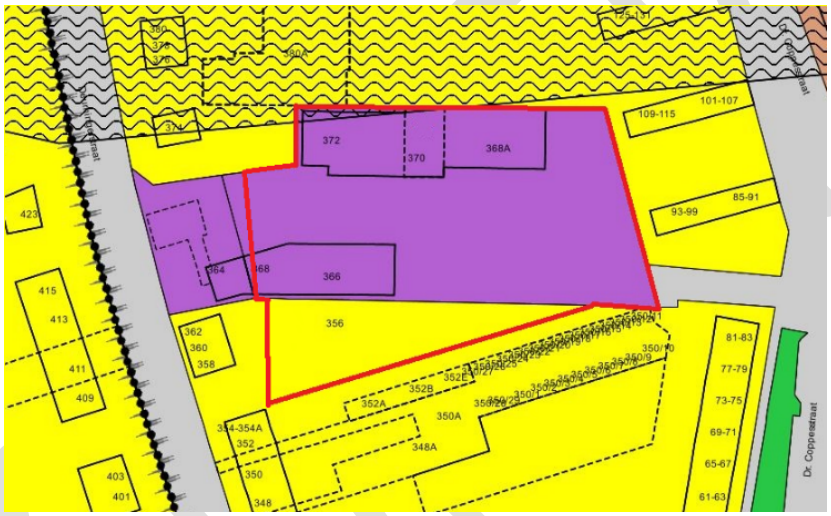
Artikel 3.6 onder a van het bestemmingsplan ”Enschede-Noord 2013” maakt het mogelijk om ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven af te wijken van de Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1 behorende bij het bestemmingsplan), mits dat bedrijf gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de op de locatie toegestane bedrijven.

Op deze locatie gelegen aan de Deurningerstraat is levendigheid (reuring/sociale controle) wenselijk. Heberex is geen detailhandel en zeer vergelijkbaar met bedrijven die wel passen. Versterk je Werk draagt bij aan de dagelijkse levendigheid op dit perceel. Voor beide gevallen is het wenselijk om de bedrijfsactiviteiten toe te staan via een persoonsgebonden vergunning. Dit houdt in dat, mochten de genoemde bedrijven om welke reden vertrekken, de vergunning terugvalt op de huidige bestemming met toegestane bedrijfsactiviteiten.

1.3 Geldende juridische regelingen

1.3.1 Bestemmingsplan “Enschede-Noord 2013”

Zoals het in hoofdstuk 1.2 van deze onderbouwing staat vermeld heeft het plangebied voor deze BOPA aan de Deurningerstraat tot en met 31 december 2023 deel uitgemaakt van het bestemmingsplan “Enschede Noord 2013”. Dit bestemmingsplan is op 14 december 2015 door de raad (gewijzigd) vastgesteld en op 20 april 2016, na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onherroepelijk geworden. Vanaf 1 januari 2024, bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, maakt dit bestemmingsplan integraal onderdeel uit van het nieuwe ‘tijdelijke deel’ van het ‘Omgevingsplan’ voor de gemeente Enschede.



Figuur: Uitsnede bestemmingplan “Enschede Noord 2013” (nu het ‘tijdelijke deel’ van het Omgevingsplan Enschede) met begrenzing plangebied van beoogde ontwikkeling.

In het bestemmingsplan “Enschede Noord 2013” heeft het plangebied aan de Deurningerstraat waarop deze omgevingsvergunning voor een BOPA betrekking heeft, de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Wonen’. Gronden met de bestemming ‘Bedrijf’’ zijn op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart aangegeven met een paarse kleur en gronden met de bestemming ‘Wonen’ met een gele kleur.

Artikel 3: bestemming Bedrijf zoals omschreven in de planregels behorende bij het (oude) bestemmingssplan “Enschede Noord 2013”.

a. De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. Bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) met uitzondering van risicovolle inrichtingen, garagebedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
   2. Niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van bedrijfsactiviteiten;
   3. De bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, Zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

Het terreindeel met de bestemming ‘Bedrijf’ is op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding (plankaart) voorzien van een tweetal bouwvlakken. Binnen het op dit terrein noordelijk gelegen bouwvlak mag niet hoger worden gebouwd dan 7 meter. Binnen het zuidelijk gelegen bouwvlak mag niet hoger worden gebouwd dan 5 meter.

Voor een deel van het noordelijk gesitueerde bouwvlak (middengedeelte) geldt een functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf met het volgnummer 01’. Deze functieaanduiding houdt in dat ter plaatse van deze aanduiding een touringcarbedrijf met een milieucategorie 3.2 is toegestaan.

Artikel 20: bestemming Wonen zoals omschreven in de planregels behorende bij het (oude) bestemmingssplan “Enschede Noord 2013”.

a. De voor ‘’Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. Het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
   2. Bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

Daarnaast geldt voor een klein gedeelte van het plangebied aan de Deurningerstraat de dubbelbestemming: ‘Waterstaat- Intrekgebied’. De voor "Waterstaat - Intrekgebied" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het grondwater met het oog op de openbare drinkwatervoorziening. (Artikel 22 van de planregels).

Tenslotte geldt voor het plangebied voor deze BOPA een gebiedsaanduiding voor archeologie. In de planregels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "overige zone- archeologisch onderzoeksgebied b”, geen bouwwerken mogen worden opgericht die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en bij een bodemverstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m². (Artikel 27 van de planregels). Burgemeester en wethouders kunnen hiervan bij een omgevingsvergunning afwijken indien uit een archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat aanwezige archeologische waarden worden aangetast.

1.3.2 Overige plannen:

Naast het bestemmingsplan “Enschede Noord 2013” gelden voor het plangebied voor deze BOPA aan de Deurningerstraat een aantal andere bestemmingsplannen zoals:

- Het bestemmingsplan “Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen”
- Het bestemmingsplan “Aanpassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet”.
- Het bestemmingsplan “Onzelfstandige bewoning Enschede”
- Het bestemmingsplan “Onzelfstandige bewoning Enschede 2022”
- Het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen”
- Het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022”
- Het bestemmingsplan “Parkeren Enschede”
- Het bestemmingsplan “Cultuurhistorie”
- Het bestemmingsplan “Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)”

Het gaat bij deze bestemmingsplannen om zogenaamde ‘paraplu-bestemmingsplannen’ die als een ‘paraplu’ boven het bestemmingsplan “Enschede-Noord 2013” hangen en, afhankelijk van het onderwerp, voor de gehele gemeente of een deel van de gemeente gelden. Ook deze plannen zijn met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2024 integraal deel uit gaan maken van het ‘tijdelijke deel’ van het Omgevingsplan voor Enschede.

- **Het bestemmingsplan “Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen”**
  Met dit bestemmingsplan worden de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken in woonbestemmingen in geldende bestemmingsplannen gerepareerd. Daarmee komen deze bouwregels in lijn met het beleidskader Planologische afwijkingsmogelijkheden Enschede 2023 en blijven geldende bestemmingsplannen ook in de transitiefase naar het nieuwe omgevingsplan overzichtelijk en goed uitvoerbaar.

- **Het bestemmingsplan “Aanpassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet”.**
  Met dit bestemmingsplan wordt geanticipeerd op het overgangsrecht in de Omgevingswet (Bruidsschat) voor het na 1 januari 2024 toepassen van wijzigingsbevoegdheden en binnenplanse afwijkingsbevoegdheden in de geldende bestemmingsplannen

- **Het bestemmingsplan “Onzelfstandige bewoning Enschede”:**
  Dit bestemmingsplan richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning. Met dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat de druk op het woon- en leefklimaat en daarmee de druk op de leefbaarheid in de stad, niet verder toe neemt voor zover de factoren relatie hebben met onzelfstandige bewoning.

- **Het bestemmingsplan “Onzelfstandige bewoning Enschede 2022”:**
  De regels van het bestemmingsplan “Onzelfstandige bewoning Enschede 2022” zijn in 2020 geëvalueerd. De voorgaande regels voor onzelfstandige bewoning in dit bestemmingsplan waren gebaseerd op het principe van spreiding van de kamerverhuurpanden. Geconcludeerd is dat dit spreidingsprincipe nog steeds gewenst is, maar dat voor een goede balans een aanpassing van regels noodzakelijk was. De regels van het bestemmingsplan “Onzelfstandige bewoning Enschede 2022” zijn daarbij aanvullend op die van het bestemmingsplan “Onzelfstandige bewoning Enschede”.

- **Het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen”:**
  Met het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" wordt beoogd invulling te geven aan de gemeentelijke beleidsambities om talenten en andere voor de sociaaleconomische structuur van Enschede belangrijke doelgroepen voor de stad te behouden en het verder groeien van Enschede vanuit het hart. Om ruimtelijk sturing te kunnen geven aan die beleidsambities is het noodzakelijk gebleken om kwalitatief te sturen op de realisatie van nieuwe appartementen. Doel van dit bestemmingsplan is om de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties te realiseren.

- **Het bestemmingsplan “Kwalitatief sturen op appartementen 2022”:**
  Het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" betreft een noodzakelijk gevonden actualisatie (aanvulling) van het bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen".

- **Het bestemmingsplan “Parkeren Enschede”**
  Middels het bestemmingsplan “Parkeren Enschede” worden de in de Nota "Parkeernormen Enschede 2017" opgenomen voorwaarden met betrekking tot de parkeerbehoefte voor auto- en fiets parkeren in de diverse geldende bestemmingsplannen in de stad, geregeld.

- **Het bestemmingsplan “Cultuurhistorie”**
  Dit bestemmingsplan beoogt met het oog op het onderwerp Cultuurhistorie een planologisch-juridische regeling te geven voor het (behoud van) cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Enschede.

- **Het bestemmingsplan “Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)”**
  Dit bestemmingsplan richt zich op risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en geluidszoneringsplichtige inrichtingen met als doel de veiligheid van de bewoners van Enschede te vergroten, het verbeteren van het woon- en leefklimaat maar ook het wegnemen van de maatschappelijke onrust die was ontstaan na de vuurwerkramp in 2000 was ontstaan.

1.4 Participatie en vooroverleg

1.4.1 Participatie

Volgens de door de gemeenteraad vastgestelde ‘Lijsten adviesrecht en participatieplicht Enschede 2022’ geldt voor een uitbreiding van bedrijvigheid binnen de bebouwde kom groter dan 50% van het bebouwd oppervlak of groter dan 100 m^2, een participatieplicht. Volgens het bestemmingsplan “Enschede Noord 2013” kon binnen de aangegeven bouwvlakken op dit terrein bebouwing worden opgericht met een totaal oppervlak van om en nabij 1800 m^2. De nieuwe ontwikkeling op dit perceel voorziet in de mogelijkheid voor het bouwen van twee bedrijfsgebouwen met een totaaloppervlakte van ca. 2775 m^2. De uitbreiding bedraagt dus meer dan 100 m^2. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied voor deze BOPA betreft dan ook een ontwikkeling waarvoor een participatieplicht geldt.

Op 3 juli 2024 heeft aanvrager omwonenden van het plangebied uitgenodigd voor het bijwonen van een informatiebijeenkomst. Plaats van deze bijeenkomst was betreffende locatie aan de Deurningerstraat. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

De reacties van aanwezige omwonenden waren overwegend positief. Ze waren blij dat de vervallen locatie wordt herontwikkeld tot een modern bedrijvenpark en waardeerden het ontwerp en de uitstraling. Ook het feit dat het terrein buiten werktijden niet vrij toegankelijk is, werd als positief ervaren. Er werden twee aandachtspunten genoemd: een bewoonster had zorgen over mogelijke inkijk in haar tuin en vragen over mogelijke geluidsoverlast.

De zorgen over de inkijk zijn tijdens de bijeenkomst direct weggenomen. Om eventuele overlast door inkijk volledig te voorkomen, is tijdens het verkoopproces besloten dat de achterste vier bedrijfsunits uitsluitend een begane grond krijgen en geen eerste verdieping. Hierdoor is inkijk onmogelijk.

Over de zorgen met betrekking tot geluidsoverlast is uitgelegd dat er alleen lichte industrie komt zonder overmatige hinder. Daarnaast is er geluidsonderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken
dat de te verwachten activiteiten binnen de geldende normen blijven.

1.4.2 Vooroverleg

Indien bij nieuwe ontwikkelingen rijksbelangen, provinciale belangen of waterschapsbelangen in het geding zijn, is het plegen van vooroverleg met deze instanties een vereiste.

- Voor wat betreft de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat gaat het om een ontwikkeling waarbij geen belangen van het Rijk in het geding zijn.
- Ook kan gesteld worden dat met betrekking tot de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat geen provinciale belangen in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling kan aangemerkt worden als een herstructurering en revitalisering van een bestaande binnenstedelijke bedrijvenlocatie waar sinds lange tijd (al sinds het begin van de vorige eeuw) bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De op dit terrein tot voor kort aanwezige bebouwing is inmiddels gesloopt en hiervoor in de plaats zal nieuwbouw van twee bedrijfsverzamelgebouwen plaatsvinden. In de nieuwe situatie zal op dit perceel door de geplande nieuwbouw, hetzij marginaal, meer bebouwd oppervlak aanwezig zijn.
- Ook zijn er voor wat betreft de beoogde ontwikkeling geen belangen van het waterschap in het geding.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aanvrager met betrekking tot de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat heeft voldaan aan de door de gemeenteraad vereiste participatieplicht.
Ook mag op voorhand worden geconcludeerd dat met de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat geen belangen van het Rijk, de provincie Overijssel of het waterschap Vechtstromen in het geding zijn. Om deze reden is van het plegen van vooroverleg met deze instanties afgezien.

1.5 Onderbouwing

Met deze motivering / onderbouwing wordt aangetoond dat de te verlenen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op de onder paragraaf 1.1. van deze onderbouwing genoemde locatie Deurningerstraat, in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal) en waarbij de geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van beoogde activiteit(en) op deze locatie.

CONCEPT

HOOFDSTUK 2
PROCEDURE, ADVIEZEN EN RECHTSBESCHERMING

2.1 Kostenverhaal, milieueffectrapport en adviezen

2.1.2 Kostenverhaal

Het wettelijk verplichte kostenverhaal in de zin van afdeling 13.6 van de Omgevingswet is in een met de aanvrager overeengekomen anterieure overeenkomst verzekerd. De plankosten, kosten voor de planologische procedure, eventuele nadeelcompensatie en alle kosten voor eventuele aanpassingen in de openbare ruimte zijn daarmee contractueel voor rekening van de initiatiefnemer.

Hiermee is de beoogde ontwikkeling van bedrijfsactiviteiten op het terrein aan de Deurningerstraat voldoende geborgd en kan als economisch uitvoerbaar worden aangemerkt. Aan deze ontwikkeling zijn er voor de gemeente Enschede geen financieel nadelige gevolgen verbonden.

2.1.2 Milieueffectrapport (MER)

De omgevingsvergunning voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) heeft tot doel de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen aan de Deurningerstraat,, conform de bij ons ingediende aanvraag, mogelijk te maken.

Bij 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 een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

De beoogde ontwikkeling is echter geen activiteit zoals is genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Een verdere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan ten behoeve van deze BOPA dan ook achterwege blijven."

2.1.3 Advies gemeenteraad

Het perceel aan de Deurningerstraat waarvoor deze BOPA is opgesteld heeft in het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" grotendeels een bedrijvenbestemming maar heeft daarnaast tevens een woonbestemming zonder bouwmogelijkheden. Hierbij dient nogmaals te worden opgemerkt dat het deel van het perceel met de woonbestemming nooit en te nimmer voor woondoeleinden in gebruik is geweest en al sinds het begin van de vorige eeuw in gebruik is geweest voor bedrijvigheid. Ook heeft het nooit in de bedoeling gelegen om hier nieuwbouw van woningen te plegen. Gesproken kan worden van het toekennen van een onjuiste bestemming aan gronden in het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013.

Van de beoogde ontwikkeling op dit perceel kan derhalve gesproken worden van een herstructurering en revitalisering van een bestaande, binnenstedelijke bedrijfslocatie aan de Deurningerstraat.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken en sprake is van een noodzakelijke functiewijziging van een deel van dit perceel dient, volgens de Lijsten adviesrecht en participatieplicht Enschede 2022", deze aanvraag voor advies te worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Op …. heeft de gemeenteraad op deze aanvraag positief geadviseerd.

2.1.4 Advies en instemming provincie

De aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden aangemerkt als een 'herstructurering en revitalisering' van een van oudsher bestaande bedrijvenlocatie aan de Deurningerstraat en betreft het geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' die de instemming van de provincie Overijssel vereist.

2.2 Procedure

2.2.1 Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Voor de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op de locatie aan de Deurningerstraat in Enschede is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 Awb van toepassing wanneer sprake is van één van de onderstaande gevallen:

- de aangevraagde activiteit heeft (mede) betrekking op de uitvoering van het Verdrag van Aarhus (art. 16.65, 3e lid Ow → *dit zijn met name milieubelastende activiteiten m.b.t. lucht en atmosfeer, bodem, landschap, land, water en natuurgebieden maar ook archeologie en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en structuren);*
- de aangevraagde activiteit heeft (mede) betrekking op een rijksmonumentenactiviteit, een Natura 2000 activiteit of een milieubelastende activiteit die is genoemd in art. 10.24, 1e lid Ob; → *Let op! De activiteiten als genoemd in art. 10.24, 1e lid onderdelen b. t/m i. en k. worden uitgevoerd door ODT. In die gevallen is nauwe afstemming met ODT noodzakelijk en kan ook worden gedacht aan toepassing geven aan de coördinatieregeling uit afdeling 3.5 Awb;*

- als de aanvrager om toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft verzocht (art. 16.65, 1e lid onderdeel b Ow);
- als het bevoegd gezag de uitgebreide voorbereidingsprocedure op de ingediende aanvraag van toepassing verklaart (art. 16.65, 4e lid Ow → *dat kan alleen wanneer er naar verwachting veel belanghebbenden bedenkingen zullen hebben tegen de aangevraagde activiteit en/of bij een activiteit die aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving heeft of kan hebben).*

In dit geval is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, omdat het bevoegd gezag de uitgebreide procedure van toepassing heeft verklaard. Vanwege de grote omvang en ruimtelijke impact (voor de buurt) van de ontwikkeling is er in dit geval voor gekozen om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren.

Adviesrecht Gemeenteraad

Zoals eerder in paragraaf 2.1 van deze motivering gesteld is adviesrecht van de gemeenteraad op deze Bopa van toepassing. Het initiatief valt onder categorie 8 en 16 van de lijst adviesrecht en participatie 2022 (aanvragen waarvan het college heeft besloten de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren of wetgeving de uitgebreide procedure voorschrijft). Op …. Is het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken beschikbaar gesteld aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is om advies gevraagd. De gemeenteraad zal in de raadsvergadering van … een advies uitbrengen.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van zes weken digitaal ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging biedt een ieder de mogelijkheid om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders. De bekendmaking van de terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen wordt digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en daarnaast ook in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis".

Zienswijzen

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt door burgemeester en wethouders betrokken bij de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Het verslag wordt voorafgaand aan de besluitvorming toegezonden aan aanvrager en de indieners van zienswijzen. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden tot het geven van een nadere mondelinge toelichting voorafgaand aan de besluitvorming door burgemeester en wethouders.

Rechtsbescherming

De verleende omgevingsvergunning is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Rechtbank. Vervolgens is er nog de mogelijkheid tot instellen van hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.3 Rechtsbescherming

2.3.1 Rechtsbescherming reguliere voorbereidingsprocedure:

De verleende omgevingsvergunning is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid open tot instellen van bezwaar en beroep in drie instanties:

1) Bezwaar maken tegen de verleende omgevingsvergunning bij burgemeester en wethouders;
2) Beroep instellen tegen de beslissing op bezwaar bij de Rechtbank;
3) Hoger beroep instellen tegen de uitspraak van de Rechtbank bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

CONCEPT

HOOFDSTUK 3
PLANBESCHRIJVING EN UITVOERBAARHEIDSTOETS

3.1 De aanvraag

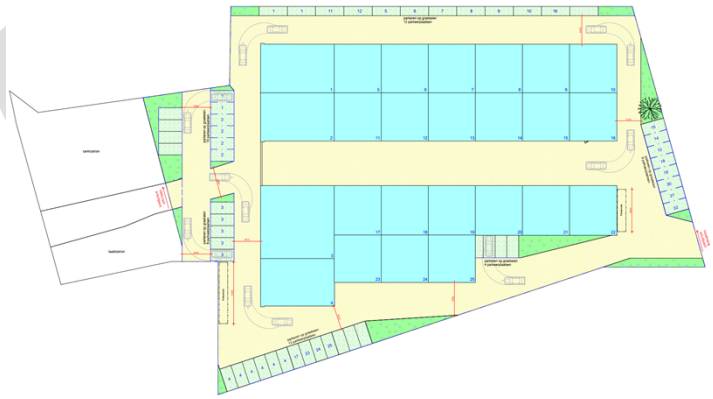
Zoals in paragraaf 1.1. staat vermeld is bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ('BOPA'-omgevingsvergunning) ingediend. De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van twee bedrijfsverzamelgebouwen met daarbij behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen etc., op het achterterrein van het bestaande benzinepompstation aan de Deurningerstraat 364.

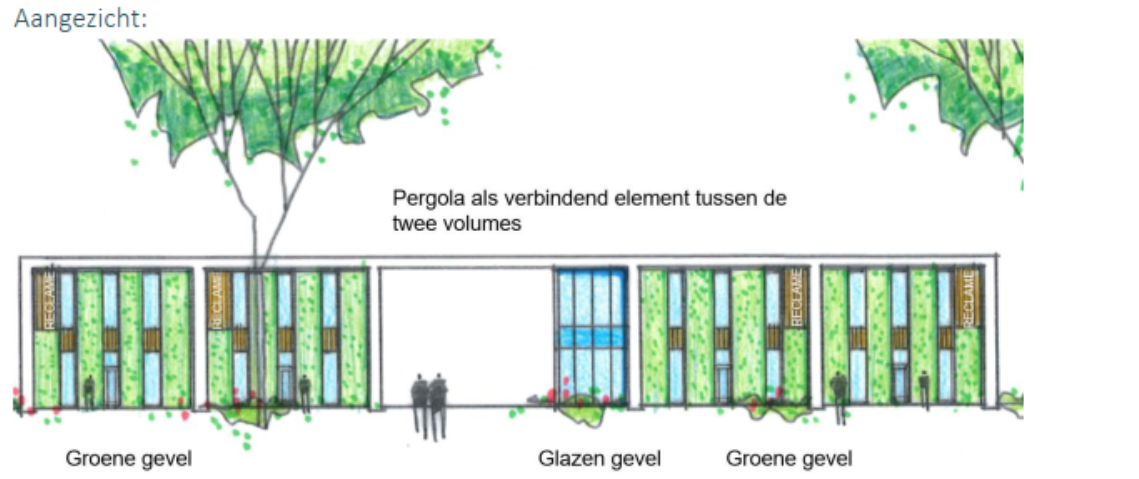
3.1.1 Het plan:

De beoogde ontwikkeling in het plangebied voor deze BOPA bestaat uit de bouw van twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 25 bedrijfsunits. Het gaat hierbij om 21 bedrijfsunits met een oppervlakte van 100 m^2, 3 bedrijfsunits van 150 m^2 en 1 bedrijfsunit van 225 m^2. De grotere bedrijfsunits bevinden zich aan de westzijde van de geplande nieuwbouw. Het totaal bebouwd oppervlak van de nieuwbouw zal in de uiteindelijke situatie een oppervlak van ca. 2.775 m^2 beslaan.
Het noordelijk op dit terrein te realiseren bedrijfsverzamelgebouw met 14 bedrijfsunits heeft een rechthoekige vorm en een afmeting van ca. 20 x 75 meter en beslaat een oppervlakte van ca. 1.500 m^2.
Het zuidelijk gesitueerde bedrijfsverzamelgebouw met 11 bedrijfsunits is, vanwege de vorm van het bouwperceel, trapsgewijze van vorm en beslaat een oppervlakte van ca. 1.275 m^2.
De bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw bedraagt 7 - 8 meter. De geplande bedrijfsverzamelgebouwen worden in één bouwlaag gerealiseerd met uitzondering van de 4 grotere bedrijfsunits aan de westzijde van het plangebied. Deze bedrijfsunits hebben een eerste verdieping waar tevens niet zelfstandige kantooractiviteiten als ondergeschikte functie bij de daar toegestane bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Beide bedrijfsverzamelgebouwen worden van elkaar gescheiden door een 'tussenstraat' en aan de westzijde visueel met elkaar verbonden door een architectonische verbijzondering middels een 'pergola'. Voor wat betreft de gevels aan de westzijde van beide bedrijfsverzamelgebouwen zal hier bij het ontwerpen in architectonische zin zodanige aandacht worden besteed met de bedoeling de uitstraling van beide gebouwen extra cachet te geven.
Het terrein wordt ontsloten vanaf de Deurningerstraat. De bestaande ontsluiting aan de oostzijde van de locatie aan de Deurningerstraat, aan de zijde van de Dr. Coppesstraat, vervult daarbij geen rol in de ontsluiting van dit terrein, niet anders dan dat bij calamiteiten van deze ontsluitingsweg door reddingsdiensten (brandweer, etc.) gebruik kan worden gemaakt. Op het terrein van de beoogde ontwikkeling zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsers.

Figuur: Geplande situatie nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen







Figuur boven: impressie nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouwen.

3.2 Toetsing aanvraag aan instructieregels van het Rijk

In deze paragraaf wordt de aangevraagde omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevings-planactiviteit getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen en BOPA-omgevingsvergunningen in hoofdstuk 5 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Onderstaand zijn de voor een BOPA-omgevingsvergunning meest relevante instructieregels van het Rijk benoemd.

3.2.1 Watertoets

De weging van het waterbelang is het rekening houden met de gevolgen van ontwikkelingen voor het beheer van watersystemen. Met betrekking tot de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen zijn er geen waterbelangen van het Rijk of waterschap in het geding. Daarnaast heeft de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat geen invloed op specifieke rijksbelangen zoals:

- De bescherming van primaire waterkeringen
- Het behoud waterveiligheid kust
- Het behoud waterveiligheid grote rivieren
- Het IJsselmeergebied.

Conclusie:

Voor wat betreft de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat zijn er geen waterbelangen van Rijk of waterschap in het geding waarmee bij voorliggende BOPA rekening mee zou moeten worden gehouden. Zie voor wat betreft de waterhuishouding in het plangebied van deze BOPA paragraaf 3.4.7 van deze onderbouwing (Waterhuishouding en klimaatadaptatie).

3.2.2 Luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofdioxide)

Aan deze omgevingswaarde hoeft niet te worden getoetst indien een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging (kwaliteit buitenlucht). Hierbij dient te worden opgemerkt dat een aantal veelvoorkomende activiteiten op voorhand als 'niet in betekenende mate' (NIBM) een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging (de zgn. standaardgevallen).

Het realiseren van twee bedrijfsverzamelgebouwen betreft een activiteit die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Om desalniettemin te bepalen of de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat als gevolg van extra verkeersbewegingen wel- of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is gebruik gemaakt van de NIBM-berekeningstool. Om hiervan gebruik te kunnen maken is het noodzakelijk om te bepalen hoeveel extra verkeersbewegingen de beoogde ontwikkeling tot gevolg heeft en welk deel daarvan vrachtverkeer betreft. Volgens het RVMO (Regionaal Verkeersmodel Overijssel) bedraagt de huidige verkeersintensiteit op de Deurningerstraat ca 8200 motorvoertuigen/etmaal. Hiervan is overdag ca. 4,46% vrachtverkeer, 's avonds 2,47% en 's nachts 6,08%.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt uitgegaan van 200 extra verkeersbewegingen op de Deurningerstraat met een aandeel van 4,46 % vrachtverkeer (afgerond 4,5%).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	200
	Aandeel vrachtverkeer	4,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,17**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Uitkomst van deze berekening heeft uitgewezen dat de bijdrage van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling aan de Deurningerstraat als 'niet in betekenende mate' kan worden aangemerkt. De gezamenlijke μg/m^3 voor NO_2 en PM_{10} ligt met 0,19 μg/m^3 ruim onder de waarde van 1,2 μg/m^3 waardoor een nader onderzoek naar de luchtverontreiniging niet aan de orde is.

Daarnaast is de locatie aan de Deurningerstraat in het Besluit kwaliteit leefomgeving niet aangewezen als een aandachtsgebied voor stikstofdioxide en/of fijnstof.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat betreft een ontwikkeling die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Ook ligt het plangebied niet in een gebied dat is aangewezen als een aandachtsgebied voor fijnstof en stikstofdioxide. Hieruit mag de conclusie worden getrokken dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat.

3.2.3 Geluid door milieubelastende activiteiten

In het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" heeft het terrein van de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat voor het grootste gedeelte reeds een bedrijvenbestemming. Op deze gronden zijn op basis van dat bestemmingsplan bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan zoals die zijn genoemd in de 'Lijst van Bedrijfstypen' dat als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is toegevoegd. Het gaat hierbij om bedrijven in de laagste categorieën die in de onmiddellijk nabijheid van geluidgevoelige gebouwen mogen/kunnen worden gerealiseerd. Ook het gedeelte van dit perceel met een woonbestemming is daarbij altijd voor bedrijfsdoeleinden in gebruik geweest. De beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat waarvoor deze onderbouwing in het kader van een evenwichtige toedeling van functies

aan locaties (ETFAL) is opgesteld, heeft geen wijziging van bedrijfscategorieën tot gevolg. Het aspect geluid en geluidoverlast op omliggende geluidgevoelige gebouwen in de bestaande situatie, wijzigt als gevolg van deze onderbouwing niet.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat betreft een ontwikkeling die met betrekking tot het aspect geluid de uitvoerbaarheid ervan niet in de weg staat.

3.2.4 Geluid door industrieterreinen, wegverkeer en spoorwegen

Bedrijfsverzamelgebouwen betreffen geen geluidgevoelig gebouwen zoals dat wel het geval is bij een gebouw met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, een kinderopvang of een 'stiltegebied'.

Afgezien van het feit dat de beoogde bedrijfsgebouwen (zowel in de oude als ook nieuwe situatie) niet als geluidgevoelige bebouwing wordt aangemerkt, is het een gegeven dat in de directe omgeving van het plangebied van deze BOPA geen (gezoneerde) industrie/ bedrijfsterreinen aanwezig zijn die voor wat betreft het aspect 'geluid' van invloed kunnen zijn op de beoogde ontwikkeling. Het dichtstbij gelegen industrie/bedrijventerreinen Rigtersbleek en Havengebied liggen op respectievelijk 1,6 kilometer en 2,2 kilometer ten zuidwesten van het plangebied van deze BOPA.
Dit geldt eveneens voor de dichtstbij gelegen spoorlijnverbindingen Hengelo-Enschede-Münster/ Dortmund en Amsterdam-Berlijn. Deze spoorlijnverbindingen liggen respectievelijk op 1,6 kilometer en 5,4 kilometer vanaf het plangebied verwijderd.

Conclusie:
Aangezien de beoogde realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen als 'niet-geluidgevoelige' bebouwing wordt aangemerkt behoeft het onderdeel geluid door industrieterreinen, wegverkeer en spoorwegen niet verder te worden onderzocht. Deze instructieregel van het Rijk vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat.

3.2.5 Ladder duurzame verstedelijking

De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen op een locatie aan de Deurningerstraat. Het gaat hierbij in principe om een herstructurering en revitalisering van een bestaand, binnenstedelijk bedrijfsterrein waarbij bestaande bedrijfspanden ten behoeve van de beoogde, vervangende nieuwbouw op deze locatie, inmiddels zijn gesloopt. Gesteld mag worden dat deze ontwikkeling geen leegstand van (bedrijfs)-gebouwen elders in de stad tot gevolg heeft en het geen nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' betreft.

Hierbij komt dat de gronden in het plangebied van deze ontwikkeling in het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" reeds een bedrijvenbestemming hebben. Het deel van deze locatie dat in het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" (ten onrechte) een woonbestemming heeft gekregen, is al sinds het begin van de vorige eeuw in gebruik voor bedrijvigheid. Dit deel van het plangebied is echter nooit bewoond geweest en heeft het nooit in de bedoeling gelegen hier woonfuncties, in welke vorm dan ook, mogelijk te maken. Functioneel sluit dit deel van het plangebied sinds het begin van de vorige eeuw aan bij de aangrenzende bedrijvenbestemming.

Conclusie:
Voor wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' kan gesteld worden dat deze de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat niet in de weg staat.

3.2.6 Trillingen door milieubelastende activiteiten

Voor wat betreft het aspect trillingen dient te worden vermeld dat deze omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geen zwaardere bedrijfscategorieën op dit bedrijfsperceel toelaten dan nu ook al het geval is.

Voor wat betreft het zuidelijk deel van dit bedrijfsperceel dat in het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" abusievelijk een woonbestemming (zonder bouwvlak) heeft gekregen, is bekend dat dit deel al sinds het begin van de vorige eeuw in gebruik is geweest voor bedrijvigheid. Dit deel van het perceel is onlosmakelijk verbonden met het gedeelte van het bedrijfsperceel dat in het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" een bedrijvenbestemming had. Het gaat hierbij dan ook om een tekortkoming in het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" waarvan het nooit in de bedoeling heeft gelegen om dit terreindeel voor woondoeleinden te ontwikkelen.

Op dit bedrijfsperceel zijn worden bedrijfsactiviteiten in de laagste bedrijfscategorieën 1 en 2 toegestaan zoals die zijn genoemd in hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" behorende bijlage 1 (Lijst van bedrijfstypen). Hiervan zijn overigens risicovolle inrichtingen, garagebedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven expliciet uitgesloten. Het gaat hierbij om inrichtingen die voor wat betreft milieuhinder in de nabijheid van woningen zijn toegestaan.

CONCEPT

Gelet op het gegeven dat het hier grotendeels om een bestaande situatie gaat en met deze omgevingsvergunning voor een BOPA geen sprake is van een verzwaring van bedrijfscategorieën kan in alle redelijkheid worden gesteld dat het aspect trillingen bij de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat geen rol speelt. Daarbij komt dat tot op heden, althans voor zover bekend, geen klachten over trillinghinder van omwonenden uit de omgeving bij ons zijn ingediend.

Conclusie:
Voor wat betreft het aspect hinder door trillingen op trilling-gevoelige objecten in de omgeving (woningen) kan gesteld worden dat dit aspect de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat niet in de weg staat en in alle redelijkheid niet tot onaanvaardbare situaties zal leiden.

3.2.7 Geurhinder door milieubelastende activiteiten

Voor wat betreft het aspect 'geur' valt er geen toename van geurhinder op de omgeving te verwachten. De beoogde ontwikkeling laten geen hogere bedrijfscategorieën toe dan nu ook al op dit terrein toelaatbaar zijn.

3.2.8 Bescherming van monumenten, archeologische waarden en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, elementen en structuren

In het plangebied van deze BOPA aan de Deurningerstraat bevinden zich geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten die de beoogde ontwikkeling in de weg staan en waarmee rekening mee moet worden gehouden. Ook bevinden zich in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, elementen en structuren.

Archeologie: het plangebied aan de Deurningerstraat wordt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Enschede aangemerkt als een gebied met de typering 'Onderzoeksgebied B'. Het gaat hierbij om gronden die een hoge of middelhoge verwachtingswaarde hebben. Volgens het gemeentelijk beleid dient voor een omgevingsvergunning voor het onderdeel "Bouwen" de aanvraag te worden voorgelegd aan de archeologisch adviseur van de gemeente Enschede indien de werkzaamheden leiden tot een verstoring van de ondergrond op een diepte van meer dan 50 centimeter met een oppervlakte van meer dan 2.500 m^2.

Volgens artikel 27.2.2 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" mogen ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied b", in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden opgericht die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2500 m^2.

Na sloop van de bestaande bebouwing op de ontwikkellocatie aan de Deurningerstraat en waarvan gesteld kan worden dat de bodem ter plaatse van deze bebouwing reeds is verstoord, en de beoogde nieuwbouw met een oppervlak van ca. 2775 m^2 voor een deel gerealiseerd wordt op een deel van deze inmiddels verstoorde bodem, bedraagt het oppervlak te verstoren bodem als gevolg van de nieuwbouw minder dan 2.500 m^2. De noodzaak voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is hier niet aanwezig.

Conclusie:
Door het ontbreken van monumenten, cultuurhistorische waardevolle gebouwen, cultuurhistorische waardevolle elementen en structuren in het plangebied alsmede het ontbreken van de noodzaak voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aspecten cultuurhistorie en archeologie de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat niet in de weg staan.

3.2.9 Voorkomen van radarverstoringen

Het plangebied aan de Deurningerstraat bevindt zich op een afstand van ca. 4.000 meter tot aan de radartoren op het vliegveld Twente. Om te kunnen bepalen of de bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw van twee bedrijfsverzamelgebouwen aan de Deurningerstraat een radarverstoring van het 'MASS-radarcomplex' *) op het vliegveld Twente tot gevolg heeft, zijn de volgende gegevens van belang:

Hoogte radar radartoren t.o.v. NAP:	71 meter.
maaiveldhoogte plangebied Deurningerstraat t.o.v. NAP:	39 meter
Afstand radar tot plangebied:	4000 meter.
Bouwhoogte bedrijfsgebouwen t.o.v. maaiveld:	8 meter

Aan de hand van deze gegevens kan de volgende berekening worden gemaakt:

Hoogte radartoren in meters t.o.v. NAP + (berekeningscoëfficiënt 0,004363 x afstand radar tot plangebied in meters) = maximale toegestane bouwhoogte van objecten in meters t.o.v. NAP en die geen radarverstoringen tot gevolg hebben, oftewel: 71 + (0,004363 x 4000 mtr) = ~88 meter +NAP.

Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied aan de Deurningerstraat objecten zijn toegelaten die niet hoger zijn dan 88 meter +NAP. Gelet op het gegeven dat de maaiveldhoogte van het plangebied aan de

Deurningerstraat op 39,00 meter +NAP ligt en de maximale bouwhoogte van de beoogde ontwikkeling 8,00 meter bedraagt, bevindt zich het hoogste punt van de twee bedrijfsgebouwen op 47,00 meter +NAP Deze hoogte ligt dus ruim onder de toegestane hoogte van 88 meter +NAP waaruit de conclusie kan worden getrokken dat de beoogde bedrijfsgebouwen aan de Deurningerstraat geen radarver-storingen tot gevolg hebben.

Conclusie:
De beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat levert voor wat betreft de geplande bouwhoogte van de twee nieuw te realiseren bedrijfsverzamelgebouwen geen radarverstoringen van het MASS-radarcomplex op het vliegveld Twente op.

*) Bij het leiden van het militair en burger luchtverkeer wordt gebruik gemaakt van het *Military Approach Surveillance System* (MASS). MASS bestaat uit zes op vliegvelden geplaatste radarsystemen in gebruik voor algemene luchtverkeersleiding en naderingsverkeersleiding met Centralised Approach (CAPP).

3.2.10. Waarborgen functionaliteit hoogspanningsverbinding (220 Kv)

De beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat is niet gelegen in de directe nabijheid van een hoogspanningsverbinding die tot de vitale rijksinfrastructuur in Nederland wordt gerekend. De meest dichtbij gelegen hoogspanningsverbinding die tot deze vitale hoofdstructuur wordt gerekend (220 KV) loopt nabij Zwolle richting noorden van het land.
De dichtstbij gelegen hoogspanningsverbinding betreft een 110 KV-leiding. Deze hoogspannings-verbinding loopt binnen de gemeente Enschede nagenoeg parallel aan de Westerval en ligt op ca. 1,5 kilometer afstand ten zuidwesten van het plangebied.

Conclusie:
Gelet op genoemde afstanden tot de dichtstbij gelegen 220 KV- en 110 KV-hoogspanningsverbinding, kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat, de functionaliteit van deze leidingen niet in nadelige zin beïnvloedt.

3.2.11. Voorkomen van belemmeringen voor de scheepvaart

Op een afstand van ca. 2 kilometer ten zuidwesten van het plangebied van deze BOPA ligt het meest dichtstbij gelegen vaarwater voor de scheepvaart. Het gaat hierbij om een haventak als eindpunt van het Twentekanaal in het Havengebied van Enschede.

Conclusie:
Gelet op de afstand van het Twentekanaal tot het plangebied aan de Deurningerstraat kan de conclusie worden getrokken dat de beoogde ontwikkeling op geen enkele wijze een belemmering vormt voor het scheepvaartverkeer op het Twentekanaal.

3.2.12. Aanwijzing woningbouwcategorieën

Beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat betreft de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen waarbij deze instructieregel van het Rijk hier niet aan de orde is.

Conclusie:
Deze instructieregel is niet van toepassing op het plangebied van beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat.

3.2.13 Bevorderen toegankelijkheid buitenruimte

Bij ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de buitenruimte moet rekening worden gehouden met het bevorderen van de toegankelijkheid ervan voor personen met een functiebeperking. Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat wordt de aangrenzende buitenruimte opnieuw ingericht en is deze bedrijvenlocatie voor alle weggebruikers toegankelijk. Ook is het terrein vanaf de Deurningerstraat (openbare weg) goed bereikbaar.

Conclusie:
Met de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat wordt de (her)inrichting van de buitenruimte voor alle gebruikers verbeterd.

3.2.14 Voorkomen van belemmeringen van het gebruik en beheer van hoofdspoorwegen en rijkswegen

Op grond van deze instructieregel mogen gemeenten geen decentrale omgevingswaarden stellen die het gebruik, de instandhouding, de verbetering of de vernieuwing van een rijksweg of hoofdspoorweg rechtstreeks belemmeren. Ten noorden van het plangebied van deze BOPA aan de Deurningerstraat bevindt zich op ca. 5,3 kilometer afstand de Rijksweg A1 en de hoofdspoorwegverbinding Amsterdam-Berlijn. Gelet op de afstand tot deze belangrijke infrastructuur kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat geen belemmering vormt voor het gebruik en beheer van deze rijksweg en spoorlijnverbinding.

Conclusie:
De voorgenomen ontwikkeling aan de Deurningerstraat heeft geen belemmeringen van het gebruik en beheer van hoofdspoorwegen en rijkswegen zoals bedoeld in deze instructieregel, tot gevolg.

3.2.16 Conclusie toetsing beoogde ontwikkeling aan instructieregels van het Rijk

Geconcludeerd kan worden dat, na toetsing van het plan aan de instructieregels van het Rijk, deze de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat niet in de weg staan.

3.3 Toetsing aan Provinciaal beleid en instructieregels

In deze paragraaf wordt de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit getoetst aan beleid en regelgeving van de provincie Overijssel, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen en BOPA-omgevingsvergunningen in hoofdstuk 4 van de provinciale omgevingsverordening. Onderstaand zijn de voor een BOPA-omgevingsvergunning meest relevante instructieregels van de provincie benoemd.

De provinciale instructieregels voor grondwaterbeschermingsgebieden, agrarische activiteiten en bodembescherming zijn door de provincie uitgewerkt in het provinciaal voorbereidingsbesluit 'Grondwaterbescherming, Natuur en Bodem'. Aan de regels in dit provinciaal voorbereidingsbesluit moet worden getoetst tot die instructieregels door gemeente zijn uitgewerkt in het nieuwe omgevingsplan. Voor het overige bevatten de provinciale instructieregels vooral motiveringsplichten.

3.3.1 Overijsselse Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen op een locatie aan de Deurningerstraat. Het gaat hierbij in principe om een herstructurering en revitalisering van een bestaand, binnenstedelijk bedrijfsterrein waarbij bestaande bedrijfspanden ten behoeve van de beoogde, vervangende nieuwbouw op deze locatie, inmiddels zijn gesloopt. Gesteld mag worden dat deze ontwikkeling geen leegstand van (bedrijfs)-gebouwen elders in de stad tot gevolg heeft en het geen nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' betreft.

Hierbij komt dat de gronden in het plangebied van deze ontwikkeling in het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" reeds een bedrijvenbestemming hebben. Het deel van deze locatie dat in het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" (ten onrechte) een woonbestemming heeft gekregen, is al sinds het begin van de vorige eeuw in gebruik voor bedrijvigheid. Dit deel van het plangebied is echter nooit bewoond geweest en heeft het nooit in de bedoeling gelegen hier woonfuncties, in welke vorm dan ook, mogelijk te maken. Functioneel sluit dit deel van het plangebied sinds het begin van de vorige eeuw aan bij de aangrenzende bedrijvenbestemming.

Conclusie:
Voor wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' kan gesteld worden dat deze de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat niet in de weg staat.

3.3.2 Toekomstbestendigheid

Voor wat betreft de beoogde ontwikkeling kan worden gesteld dat deze de mogelijkheden van huidige- en toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien, niet in gevaar wordt gebracht. Daarnaast is deze ontwikkeling niet voor tijdelijk gebruik bedoeld en heeft ook op lange termijn een toegevoegde waarde. De geplande nieuwbouw wordt daarbij gasloos uitgevoerd en voldoet minimaal aan de wettelijke eisen voor 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen'.

3.3.3 Ruimtelijke kwaliteit (kwaliteitskader voor de groene omgeving en cultureel erfgoed);

De beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat heeft betrekking op een ontwikkeling in het bestaande stedelijke gebied van Enschede en maakt het plangebied geen deel uit van de 'groene omgeving'. Dit onderdeel is dan ook niet van toepassing op genoemde ontwikkeling en kan hier verder buiten beschouwing worden gelaten.

3.3.4 Ruimtelijke kwaliteit (kwaliteitskader voor de stedelijke omgeving)

Deze paragraaf is gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de stedelijke omgeving door het toepassen van de 'of- waar- en hoe-benadering' in overeenstemming met het 'uitvoeringsmodel' van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

Generieke beleidskeuzes

In het kader van deze onderbouwing wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het plangebied is neergelegd.

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

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen op een bestaand bedrijfsperceel aan de Deurningerstraat. Gesproken kan worden van een herstructurering en revitalisering van een bestaande bedrijvenlocatie. Deze ontwikkeling draagt bij aan de stadseconomie en het vitaal en aantrekkelijk houden van de gemeente voor de vestiging van bedrijvigheid. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en levert geen belemmeringen op voor de omgeving. Daarnaast worden er klimaat adaptieve maatregelen genomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Ontwikkelingsperspectieven
Na de toetsing aan de generieke beleidskeuzes komen de ontwikkelingsperspectieven aan de orde. Het plangebied is gelegen in de Stedelijke omgeving, in het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. In de Stedelijke Omgeving staat de volgende uitdaging centraal: het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met de andere stedelijke netwerken (connectiviteit) en zorgen dat de stedelijke netwerken (en de steden daarbinnen) elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit).

Daarnaast gaat het in de Stedelijke Omgeving vooral om: het behouden/vergroten van de kwaliteit van woonomgevingen en werklocaties, het bereikbaar houden van de grote steden en streekcentra, ontwikkelingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie, mkb, logistiek, topsectoren, startups en zzp'ers, het behouden en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit, het versterken van de natuur in de stad en het bevorderen van energie-efficiency en opwekking van hernieuwbare energie. Het waterbeheer wordt in de Stedelijk Omgeving afgestemd op de functie wonen en werken. Met de beoogde, binnenstedelijke ontwikkeling aan de Deurningerstraat voor bedrijvigheid wordt een stap gezet naar een gewenste herstructurering en revitalisering van deze werklocatie waarmee tevens de ruimtelijke kwaliteit van deze werklocatie wordt vergroot.

Gebiedskenmerken
Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen zijn de gebiedskenmerken van belang. Er zijn daarbij vier gebiedskenmerken (lagen) te benoemen: de natuurlijke laag, laag van agrarische cultuurlandschappen, stedelijke laag en de laag van de beleving. Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Natuurlijke laag
In deze laag heeft het plangebied het kenmerk ‘dekzandvlakten en ruggen’. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en leefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toets
De locatie van beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat voor de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen betreft, relatief gezien, een kleinschalige ontwikkeling op een perceel waar de kenmerken van ‘dekzandvlakten en ruggen’ visueel niet merkbaar zijn. Voor zover deze kenmerken hier en in de omgeving al aanwezig zijn, worden deze door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap
Het plangebied van beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat ligt volgens de kaart behorende bij de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel niet in een gebied dat is getypeerd met het gebieds-kenmerk “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” en is hier niet van toepassing.

Toets
Voor het plangebied van beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat zijn in het kader van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” geen kenmerken benoemd waarmee rekening zou moeten worden gehouden.

Stedelijke laag
De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

In de stedelijke laag heeft het plangebied aan de Deurningerstraat het gebiedskenmerk “Woonwijken–1955 nu”. De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal op te delen in wijken met een eigen karakter.

De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. De schil is op te delen in wijken met individuele panden, gekenmerkt door veel variatie in bebouwing en veel (individueel en openbaar) groen. Vaak doorkruisen de stadsassen deze bebouwingsschil en fungeren zij tevens als belangrijke verbindingsassen

Ambities voor gebieden die binnen de stedelijke laag aangeduid zijn als “Bebouwingsschil 1900-1955” zijn de doorontwikkeling van de compacte stadskwartieren met de ‘gesloten’ stadsvorm. Waar maar enigszins mogelijk herstellen van de functiemix. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900-1955 dan dragen deze bij aan het behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toets:
In alle redelijkheid kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de ambities zoals die hiervoor en in de Omgevingsvisie voor de provincie Overijssel zijn verwoord.

Laag van de beleving
Het plangebied aan de Deurningerstraat heeft In deze laag geen kenmerken waarmee rekening zou moeten worden gehouden.

Afdeling 4.4: Sturen op water en bodem
In deze afdeling is opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk gemaakt worden als onderbouwd is dat zij bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. In paragraaf 3.4.7 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding in relatie tot het plan voor het bouwrijp maken. Hieruit blijkt dat er wordt bijgedragen aan een klimaatrobuust watersysteem.

Afdeling 4.5: (nieuwe locaties voor) Wonen, werken en recreëren
Deze afdeling is hier niet van toepassing, aangezien het om gronden gaat die reeds hoofdzakelijk bestemd zijn voor bedrijvigheid of als zodanig sinds geruime tijd in gebruik zijn. Het gaat niet om het toestaan van nieuwe locaties voor wonen, bedrijven en recreëren.

Afdeling 4.6: Agrarisch
Deze afdeling heeft betrekking op o.a. verbod op nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen, op regels voor het mogelijk maken van nieuwe of het wijzigen van bestaande agrarische bouwpercelen alsmede een verbod op nieuwvestiging of uitbreiding van agrarische activiteiten in of nabij verzuringsgevoelige natuurgebieden). Deze afdeling is niet van toepassing op beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstaat en hier buiten beschouwing gelaten.

Afdeling 4.7: Landschap en Natuur (initiatieven in NNN en bos buiten NNN)
Het meest dichtbij geleden gebied dat onderdeel is van dit natuurnetwerk bevindt zich op iets minder dan 1,6 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Gelet op deze afstand en het gegeven dat het bij de beoogde ontwikkeling gaat om een herstructurering en revitalisering van een bestaand bedrijfsperceel kan in alle redelijkheid worden gesteld dat dit onderdeel niet van toepassing is op beoogde ontwikkeling.

Afdeling 4.8: Grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones niet van toepassing
Het plangebied aan de Deurningerstraat is volgens de Omgevingsvisie voor de provincie Overijssel niet gelegen in een gebied dat is aangemerkt als een grondwaterbeschermingsgebied en/of boringsvrije zone. Deze afdeling is dus hier niet van toepassing

Afdeling 4.9: Watergebiedsreserveringen
Deze afdeling is niet van toepassing op beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat en hier verder buiten beschouwing gelaten.

Afdeling 4.10: Mobiliteit (transportroutes voor gevaarlijke stoffen)
In de nabije omgeving van het plangebied aan de Deurningerstraat bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen waarmee bij de beoogde ontwikkeling rekening zou moeten worden gehouden.

CONCEPT

Afdeling 4.11: Energie en Afval (zonnevelden en windturbines)

Deze afdeling is niet van toepassing voor het plangebied van beoogde ontwikkeling en hier buiten beschouwing gelaten.

Afdeling 4.12: Ondergrond (zout- en zandwinningslocaties en bodembescherming)

Deze instructieregel is van toepassing voor het aanwijzen van nieuwe locaties voor zoutwinning en/of zandwinning. Bij de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat is daarvan geen sprake en is hier buiten beschouwing gelaten.

Paragraaf 7.1.3: Beperkingen gebiedsactiviteiten op grond van luchthavenbesluit Airport Twente.

De locatie aan de Deurningerstraat ligt op enige afstand, op ruim 3 kilometer ten zuiden van het vliegveld Twente en ligt niet in een ten behoeve van de functionaliteit van dit vliegveld aangewezen aandachtsgebied voor geluidsbelasting, veiligheidsgebied, gebieden met beperkingen voor vogel aantrekkende functies, laservrije gebieden, gebieden met hoogtebeperkingen etc. Deze paragraaf is om hiervoor genoemde reden niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat en buiten beschouwing gelaten.

3.2.5 Conclusie toetsing beoogde ontwikkeling aan provinciaal beleid en instructieregels.

Geconcludeerd kan worden dat, na toetsing van het plan aan de provinciale instructieregels, deze de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat niet in de weg staan.

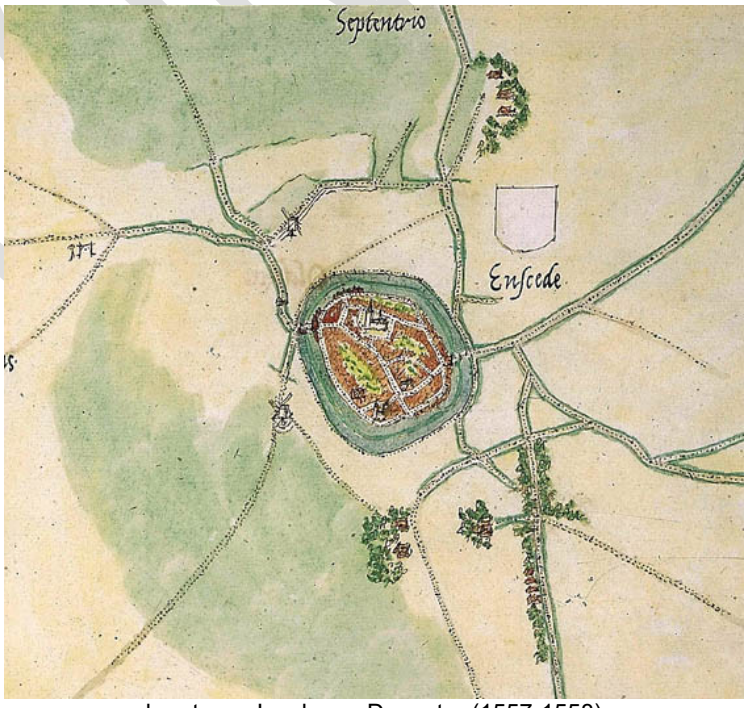
3.4 Toetsing aan gemeentelijk beleid en omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit getoetst aan de Omgevingsvisie van de gemeente Enschede en eventuele programma's als ook ander relevant beleid en regelgeving m.b.t. de fysieke leefomgeving.

3.4.1 Ontstaansgeschiedenis- stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit

3.4.1.1 Ontstaansgeschiedenis- in het kort

Enschede ligt op de flank van de Twentse stuwwal die bestaat uit zand, keileem en klei, duizenden jaren geleden gevormd door ijs dat het land omhoog drukte. Tot het begin van de veertiende eeuw was Enschede een dorp met een kerk en een borg, die teruggaan tot de 11e en 12e eeuw. In de dertiende eeuw veranderde de borg in een hof van de bisschoppen van Utrecht. Door de ligging in de buurt van een handelsroute tussen de bisschoppelijke steden Deventer en Münster kon het dorp Enschede zich langzaam ontwikkelen. In 1325 verleende de bisschop van Utrecht privileges en stadsrechten aan Enschede en liet verdedigingswerken optrekken in de vorm van een (dubbele) vestinggracht rondom de toenmalige stad, het opwerpen van een aarden wal en de bouw van twee stadspoorten (Espoort en Veldpoort).



kaart van Jacob van Deventer (1557-1558)

CONCEPT

Op de stadsplattegrond van Enschede van cartograaf Jacob van Deventer (Kampen 1505- Keulen1575) is te zien hoe de stad was voorzien van een dubbele verdedigingsgracht en hoe landwegen 'radiaals-gewijs' samenkomen bij de toenmalige stad en de twee stadspoorten. De huidige Deurningerstraat is op deze kaart met een dubbele stippellijn ten noordwesten van de stad aangegeven. Het betrof hier een karrenspoor en loopt door het groen gekleurde gebied dat, ten tijde van Jacob van Deventer, duidt op vochtige omstandigheden.

Beken speelden een belangrijke rol bij het ontstaan van Enschede. De eerste bewoners hebben zich hier gevestigd, omdat er genoeg water voorhanden was. Zij gebruikten het als drinkwater, waswater, voor bewatering van de akkers en zelfs voor de verdediging van de stad. In de omgeving van het plangebied voor deze BOPA aan de Deurningerstraat liepen verschillende beken te weten Roombeek, Bolhaarsbeek en Vanekerbeek. Deze beken liepen vanaf de stuwwal aan de oostzijde van de stad in westelijke richting.

De Roombeek, ten noorden van de stad, functioneerde tijdens de bloeiperiode van de Enschedese textielindustrie als aan- en afvoer van water voor de textielfabrieken. Op de grasvelden (bleekvelden) behorende bij deze textielfabrieken werd textiel uitgespreid die door blootstelling aan zonlicht witter werden en daardoor meer waard. Het is bekend dat al sinds 1849 in het gebied van beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat een wasserij was gevestigd die gebruik maakte van het schone water uit één van de beken.

3.4.1.2 Stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit

De Deurningerstraat behoort tot één van de voor Enschede kenmerkende radiaalwegen en is een belangrijke toegangsweg tot de stad voor het forensenverkeer komende vanuit het noorden en vanaf de autosnelweg A1 (onderdeel van de route Amsterdam- Hannover- Berlijn). De Deurningerstraat wordt daarbij gekenmerkt door lintbebouwing uit verschillende tijdsperioden die voornamelijk bestaat uit woningen. Incidenteel wordt deze woonbebouwing afgewisseld door kleinschalige vormen van detailhandel, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Hoe verder van de binnenstad gelegen, hoe groener het straatbeeld wordt door groenelementen in de vorm (bomen) en andersoortig begeleidend groen.

Ter hoogte van het plangebied van de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat bevindt zich een tankstation met een grote, in het oog springende luifel. Daarachter, enigszins door dit tankstation afgeschermd, ligt het bedrijfsperceel waar de twee nieuw te bouwen bedrijfsverzamelgebouwen zijn gedacht. Dit bedrijfsperceel ligt ingebed tussen kleinschalige woonbebouwing met daarbij behorende (langgerekte) tuinen aan de zuidzijde en een bedrijfsperceel aan de noordzijde. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de woonbebouwing van de woonwijk Mekkelholt.

Tot voor kort bevonden zich op dit bedrijfsperceel een aantal bedrijfsgebouwen die hoofdzakelijk in gebruik waren voor de opslag van goederen. Gesteld mag worden dat de hier aanwezige bedrijfsgebouwen en de onbebouwde verkeersruimte een gedateerde en verwaarloosde uitstraling had. Na de recentelijke sloop van deze bedrijfsbebouwing ligt het terrein met een oppervlak van ca. 0,7 hectare braak.

De beoogde ontwikkeling van de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen betekent een nieuwe impuls voor een meer dan 100 jaar oude bedrijfslocatie dat in de loop der jaren om uiteenlopende redenen behoorlijk in het slop was geraakt en, voor wat betreft de aanwezige bebouwing als ook het onbebouwde deel van het terrein, een deplorabel aanzien bood. Met de beoogde ontwikkeling kan gesproken worden van een herstructurering en revitalisering van een bestaande bedrijfslocatie die mogelijkheden biedt voor een functioneel zinvolle-, bijdetijdse- en duurzame invulling die bijdraagt aan de stadseconomie en voldoet aan het uitgangspunt van een 'zuinig ruimtegebruik'. Deze ontwikkeling heeft geen uitbreiding van het stedelijk gebied van de stad tot gevolg. Ruimtelijk gezien is hier sprake van een merkbare verbetering met een positieve uitstraling naar het omliggende gebied.

De beoogde ontwikkeling op deze locatie bestaat uit de bouw van twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 25 bedrijfsunits. Het gaat om 21 bedrijfsunits met een oppervlakte van 100 m^2, 3 bedrijfsunits van 150 m^2 en 1 bedrijfsunit van 225 m^2. De grotere bedrijfsunits van de geplande nieuwbouw zijn aan de zijde van de Deurningerstraat gedacht. Deze bedrijfsunits worden in tegenstelling tot de overige units op dit terrein in twee bouwlagen gerealiseerd. Hier zijn tevens niet-zelfstandige kantoorfuncties als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Beide bedrijfsverzamelgebouwen worden van elkaar gescheiden door een 'tussenstraat' en aan de westzijde visueel met elkaar verbonden door een architectonische verbijzondering middels een 'pergola'. Voor wat betreft de gevels aan de westzijde van beide bedrijfsverzamelgebouwen zal hier bij het ontwerpen in architectonische zin zodanige aandacht worden besteed met de bedoeling de uitstraling van beide gebouwen extra cachet te geven.

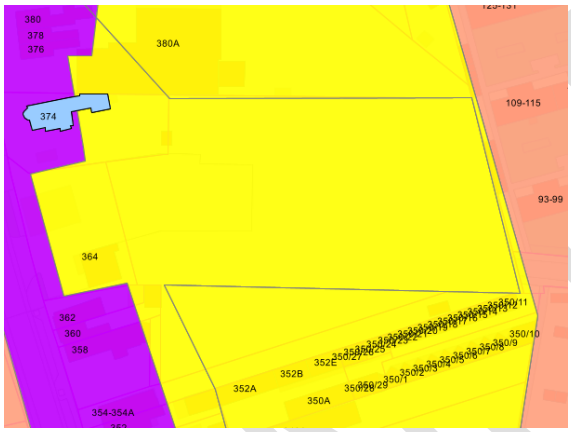
CONCEPT

3.4.1.3 Welstand

Volgens de gemeentelijke welstandskaart heeft het gebied van beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat de welstandscategorie “Verborgen enclaves”. Dit gebied is op de welstandskaart met een gele kleur aangegeven.

Kenmerken welstandscategorie verborgen enclaves

Enschede is opgebouwd uit een structuur van lange dorpse linten met aaneengesloten bebouwing. Een verborgen enclave ligt, zoals de naam al aangeeft, verborgen achter de bebouwing van deze dorpse linten. De linten bevatten veel midden- en kleinbedrijven. Deze bedrijfjes bestaan meestal uit een woonhuis aan het lint met een oprit naar het achterliggende terrein, de verborgen enclave. Hier bevinden zich de bedrijfsgebouwen, opslagruimten en werkplaatsen. Het bedrijf wordt aangegeven met een reclamebord in de voortuin van het woonhuis. De verborgen enclaves hebben een functionele uitstraling. Er is weinig bewuste aandacht voor architectuur of detaillering, ook al kan de bebouwing monumentaal, typerend voor een tijdvak of in een bepaalde stijl zijn uitgevoerd. Het terrein bevat geen groen en ziet er vaak rommelig en soms verpauperd uit. Veel enclaves worden na sluitingstijd afgesloten met een hek. De verborgen enclaves zijn meestal ingesloten door (achterkanten van) bebouwing. Bij stadsvernieuwing of inbreiding van bestaande wijken worden de bedrijfjes vaak niet gehandhaafd. Een aantal enclaves heeft zo in de loop van de tijd een andere functie gekregen: parkeergarage, woning, speeltuin of school. De kleinschalige bedrijvigheid gecombineerd met wonen is waardevol voor de stad. Ook al hebben de verborgen enclaves vaak geen esthetische, architectonische of zelfs publieke waarde, ze dragen wel bij aan de identiteit en levendigheid van Enschede.



Uitsnede welstandskaart.

Welstandszorg - Doel van welstandszorg

De welstandszorg heeft hier tot doel de enclaves te laten voortbestaan en zo nodig functioneel nieuw leven in te blazen. Daarbij is er veel ruimte voor individuele initiatieven. Het welstandsbeleid is er vooral op gericht dat enclaves die in het zicht van omliggende bebouwing liggen, meer kwaliteit krijgen en zich in functie en uiterlijk onderscheiden van de bebouwing aan het lint.

Toetsing bouwplan stadsbouwmeester

Welstandscategorie: "Verborgen Enclaves", op 31 maart 2025 akkoord stadsbouwmeester.

3.4.2 Verkeer

3.4.2.1 Ontsluiting

Het terrein wordt ontsloten vanaf de Deurningerstraat. De bestaande wegverbinding in de richting van de Dr. Coppesstraat zal in de toekomstige situatie niet voor de ontsluiting van dit bedrijfsterrein worden gebruikt, niet anders dan dat bij calamiteiten van deze wegverbinding door reddingsdiensten (brandweer, etc.) gebruik kan worden gemaakt.

De Deurningerstraat is een belangrijke hoofdontsluitingsweg van de stad Enschede voor het forensenverkeer komend uit noordelijke richting en is aan weerszijden voorzien van een fietsstrook. Gesteld kan worden dat de bedrijfslocatie aan de Deurningerstraat voor zowel het gemotoriseerd verkeer als ook het fietsverkeer goed toegankelijk is.

3.4.2.2 Parkeren motorvoertuigen

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor nieuwe voorzieningen wordt uitgegaan van parkeernormen zoals vastgesteld in de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2025'. Voor nieuwe voorzieningen geldt dat de parkeervoorzieningen zoveel mogelijk worden gerealiseerd op eigen terrein. De parkeerplaatsen voor bezoekers dienen toegankelijk te zijn. Bij een realistische verwachting van de invulling van dit wijzigingsplan is de parkeerbehoefte 42 parkeerplaatsen. Op het terrein worden 53 parkeerplekken gerealiseerd, wat boven de parkeernormen ligt. De parkeerbehoefte kan geheel op eigen terrein worden ingevuld en is vanuit verkeerskundig oogpunt verantwoord.

CONCEPT

	Aantal m2	parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Kantoor 1e verdieping 4 kopunits	668,5	1,7	11,3645
Opslagunits	3031,5	1	30,315
Totaal	3700 m2		41,6795

Figuur: berekening parkeerbehoefte

3.4.2.3 Parkeren fietsen

Het terrein aan de Deurningerstraat kan, zowel in de oude- als nieuwe situatie, aangemerkt worden als een locatie voor de lichte industrie met daarbij behorende, niet- zelfstandige kantoorfuncties. Het gaat hierbij om ca. 2.775 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) aan lichte vormen van industrie en ca. 675 m^2 bvo voor de bij de bedrijfsvoering behorende, niet-zelfstandige kantoren.
Volgens het Besluit bouwen leefomgeving (Bbl- bijlage I, onderdeel B) is een 'lichte industriefunctie' een functie waarbij het verblijven van personen een ondergeschikte rol speelt. De verwachting is dus dat er op de ontwikkellocatie aan de Deurningerstraat, althans relatief gezien, weinig mensen aanwezig zullen zijn. Ook is het de verwachting dat personen die op de fiets komen deze, vanuit een oogpunt van gemak vanuit veiligheidsoverwegingen het zicht op hun fietsen wensen te houden, een fiets eerder in de hal van een bedrijfsunit plaatsen dan in een verder van een dergelijk unit gelegen fietsenrek. Hieruit wordt een parkeernorm voor kantoren afgeleid van 2,5 fiets parkeerplekken per 100 m^2 en 1 fiets parkeerplek per 100 m^2 lichte industrie en voor voldoende geacht.

Dit betekent dat voor de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat bij 675 m^2 kantoorruimte 17 fiets parkeerplekken nodig zijn en bij 2775 m^2 lichte bedrijvigheid 28 fiets parkeerplekken. In totaal zijn er ten behoeve van deze ontwikkeling dus 45 fiets parkeerplekken benodigd. Deze fiets parkeerplekken worden in de vorm van te plaatsen fiets parkeerrekken met een totale lengte van 17,55 m' op de ontwikkellocatie gerealiseerd.

3.4.3 Landschappelijke waarden

Voor wat betreft de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat gaat het om een ontwikkeling in het bestaande, stedelijke gebied van de stad. Bij deze ontwikkeling zijn geen landschappelijke waarden in het geding waarmee rekening zou moeten worden gehouden. Deze paragraaf kan dus met betrekking tot deze onderbouwing buiten beschouwing worden gelaten.

3.4.4 Cultuurhistorische waarden

In het plangebied van deze BOPA zijn geen bouwwerken, structuren of andere elementen aanwezig die vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, cultuurhistorische waarden hebben. Deze paragraaf kan dus met betrekking tot deze onderbouwing buiten beschouwing worden gelaten.

3.4.5 Archeologie en archeologische waarden

In het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" is het plangebied van de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat aangegeven met een gebiedsaanduiding 'overige zone- archeologisch onderzoeks-gebied b'. Dit betekent dat ter plaatse van deze aanduiding geen bouwwerken mogen worden opgericht die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 centimeter bij een verstoringsoppervlak van meer dan 2.500 m^2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een te verlenen omgevingsvergunning hiervan afwijken indien uit een archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat door beoogde bouwactiviteiten geen onevenredige aantasting plaats vindt van aanwezige archeologische waarden.

Doordat de beoogde nieuwbouw aan de Deurningerstraat een minimaal te verstoren oppervlak van ca. 2.775 m^2 tot gevolg heeft en bij het bouwen naar alle waarschijnlijkheid dieper zal worden gegraven dan 50 centimeter is het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek, alvorens uitvoering te geven aan een bouwplan, een vereiste.

Echter, bij de voorbereidingen van de geplande realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen op de locatie aan de Deurningerstraat is gebleken dat de bodem op verschillende plaatsen op dit terrein dermate vervuild was (asbest, minerale olie, etc.) dat een sanering van de bodem op deze locatie noodzakelijk was. Inmiddels hebben op dit terrein afgravings- en saneringswerkzaamheden plaatsgevonden zonder dat daaraan voorafgaand een archeologisch (voor)onderzoek heeft plaatsgevonden.

Gesteld mag worden dat door deze werkzaamheden eventuele archeologische waarden en/of vondsten, voor zover hiervan sprake was, verloren zijn gegaan en het in dit geval een onomkeerbare situatie betreft. Het alsnog laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek kan in dit geval als achterhaald en overbodig worden beschouwd.

Dit neemt niet weg dat bij nog uit te voeren werkzaamheden op dit terrein onverhoopt toch nog archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan in alle redelijkheid kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht geldt. Meldingen kunnen worden gedaan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, (www.cultureelerfgoed).

3.4.6 Bodemkwaliteit

Op de locatie worden diverse bedrijfsunits ten behoeve voor opslag gerealiseerd. In een viertal units is een verblijfsfunctie toegestaan. Het betreft hier unit 1, 2, 3 en 4. Over de gehele locatie zijn lichte verontreinigingen aangetoond die passen bij een locatie dat jarenlang als bedrijfslocatie dienst heeft gedaan. Daarnaast is op een tweetal plaatsen een verontreiniging met asbest aangetoond. Ter plaatse van een ondergrondse brandstoftank is een verontreiniging met minerale olie aangetoond.

Uit de evaluatierapporten en brieven van respectievelijk de Inspectie voor Leefomgeving en Transport en de Omgevingsdienst Twente blijkt dat de asbestverontreiniging volledig is gesaneerd. Daarbij wordt opgemerkt dat voor de asbestverontreiniging de melding is gedaan ‘graven in bodem met een kwaliteit boven interventiewaarde’. Vanwege de verblijfsfunctie in unit 1, 2, 3 en 4 had dit via de melding ‘saneren van de bodem’ gemoeten. Dit omdat sprake is van een saneringsdoelstelling. De bodemsanering is echter dusdanig uitgevoerd, dat het resultaat voor beide meldingen akkoord zou zijn.

Ter plaatse van de verontreiniging met olie kon in één wand niet verder worden ontgraven vanwege technische beperkingen (aanwezigheid muur). De restverontreiniging is afgedekt met folie. Als in de toekomst verder wordt ontgraven dan is hiervoor de melding ‘Kleinschalig graven boven de interventiewaarde bodemkwaliteit’ voor noodzakelijk conform het omgevingsplan van de gemeente Enschede (paragraaf 22.3.7.2).

Conclusie:
Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de uitgevoerde bodemsaneringen wordt geconcludeerd dat de bodem geen belemmering vormt bij de voorgenomen bouw van bedrijfsunits op de locatie.

3.4.7 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buiten.

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

Bij nieuwbouwplannen worden eisen gesteld aan de hoeveelheid regenwater die op eigen terrein moet worden geborgen. Die eisen zijn vanaf 1 januari 2022 strenger geworden en zijn nu voor alle situaties 55 mm per m^2 verhard oppervlak.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De gemeente zorgt ervoor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. In het buitengebied is niet overal in de openbare ruimte een systeem aanwezig voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA), al dan niet met een helofytenfilter, worden ingericht.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen en de gemeente Enschede leidend. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken, tenzij dit oppervlaktewater mede als doel heeft grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken. De aanleghoogte van nieuw oppervlaktewater dient zodanig te zijn dat de overstromingskans vanuit oppervlaktewater beperkt wordt

tot eens per 100 jaar (T=100). Bij ontwikkelingen nabij watergangen geeft het waterschap Vechtstromen een aanleghoogte advies.

Grondwater en ontwatering

In de Waterwet is vastgelegd dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Onder ontwatering wordt verstaan: het verschil tussen het peil van de weg of van de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Om ongewenste effecten van hoge grondwaterstanden te voorkomen wordt geadviseerd de in onderstaande tabel genoemde ontwateringshoogtes aan te houden:

Grondgebruik	Ontwatering (m – bovenkant vloer / maaiveld / as van de weg)
Primaire wegen	0,7 m onder de as van de weg
Secundaire wegen en erfontsluitingswegen	0,5 m onder de as van de weg
Bouwwerken met kruipruimten	0,7 m onder de bovenkant van de vloer
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5 m onder de bovenkant van de vloer
Groen	0,5 m onder het maaiveld

De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende en doelmatige maatregelen volgens de systematiek van risicogestuurd beheer. Dat betekent dat beslissingen over waar en hoe maatregelen worden getroffen genomen gaan worden op basis van mogelijke risico's.

Afwatering

Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt gelden de volgende advieswaarden voor peilhoogtes:

- Het vloerpeil minimaal 0,30 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 "Deurningerstraat 365"

Het bestemmingsplan **"Deurningerstraat 365**" beoogt het planologisch mogelijk te maken dat het plangebied samen met de gemeente wordt herontwikkeld tot een bedrijfshallen/garageboxen. In onderstaande afbeelding is een schetsontwerp van het plangebied weergegeven:



Afbeelding 1 – Schetsontwerp ontwikkeling Deurningerstraat 365 (bron: Waterhuishoudkundigplan Plan "Bedrijfshallen Deurningerstraat" te Enschede – Buro Twinn d.d. 24-08-2025

CONCEPT

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

- hemelwaterberging

Binnen het plangebied is met de nieuwe ontwikkelingen 6840m^2 verhard oppervlak aanwezig. Deze verharding moet voldoen aan de bergingsnorm van 55mm waterberging per vierkante meter verhard oppervlak. Deze waterberging vindt plaats middels een waterbergende fundering onder de verharding. Het water uit de berging wordt in 48 uur afgegeven aan de grond. Mocht de waterbergende fundering vol zijn bij hevige neerslag is er een noodoverloop aanwezig middels een roosterput. Indien de noodoverloop volledig is gevuld kan het water via de roosterput oppervlakkig richting de Deurningerstraat stromen.

- hemelwaterafvoer

Het hemelwater wordt binnen het plangebied middels een hemelwaterstreng afgevoerd naar de bergingsvoorzieningen aan de westzijde van het plangebied. Wanneer de hemelwaterberging volledig gevuld is loopt deze over middels een noodoverloop in een hemelwaterafvoer. Deze hemelwaterafvoer wordt aangesloten op het gemengde riool in de Deurningerstraat.

- afvalwaterafvoer

Rondom het plangebied is een gemengde riolering aanwezig. Hierop wordt vanuit het plangebied aangesloten. Het nieuwe pand wordt middels nieuwe uitlegger(s) aangesloten op de omliggende riolering.

- oppervlaktewater

Er is geen oppervlaktewaterstructuur binnen het plangebied aanwezig. Van lozing van hemelwater op omliggende oppervlaktewateren is geen sprake.

- grondwater, ontwatering en afwatering

De nieuwe panden worden gerealiseerd op een bouwpeilhoogte van 36.80m +NAP. De bebouwing wordt kruipruimteloos gebouwd. De grondwaterstanden bevinden zich tijdens de GHG-periode op 1,00m - maaiveld. Er wordt zodoende voldoende ontwateringsdiepte gerealiseerd.
Het straatpeil aan de Deurningerstraat bevindt zich op 36.20m +NAP en bevindt zich > 30cm boven het straatpeil.

Conclusie

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

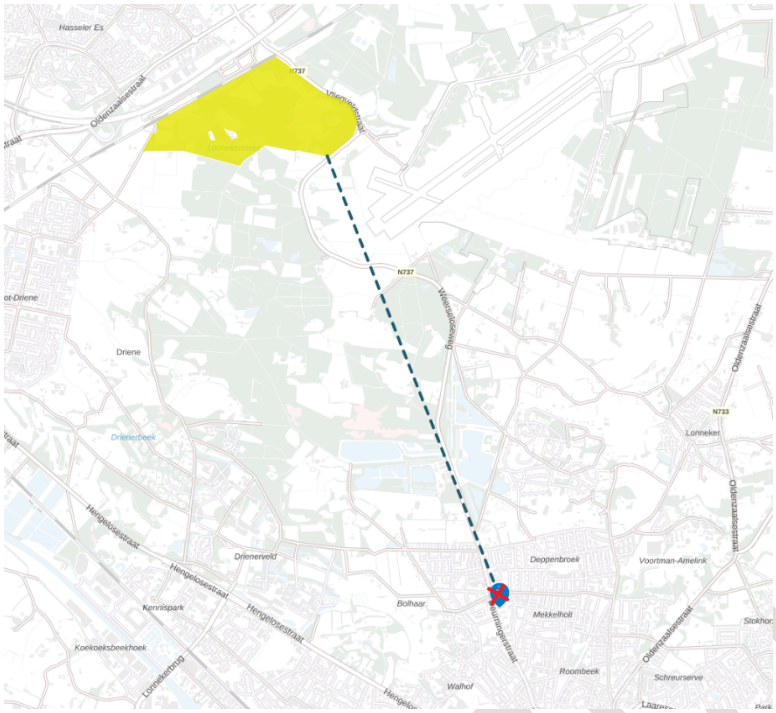
3.4.8 Beschermde natuurgebieden (Natura 2000)

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bij het plangebied (‘Lonnekermeer’) bevindt zich op circa 4,2 kilometer afstand. Het Natura 2000-gebied ‘Aamsveen’ ligt op circa 6,5 kilometer afstand en overige Natura 2000-gebieden liggen op minimaal 8 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de ligging van het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden is van fysieke effecten als oppervlakte-verlies en versnippering geen sprake. Ook negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van verstoring door licht (’s avonds en ’s nachts werken), geluid en trillingen worden uitgesloten op basis van de aard van de werkzaamheden en de afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Van negatieve fysieke effecten van de werkzaamheden op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is dus geen sprake.

Door de aard en omvang van de werkzaamheden, in combinatie met de afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (Lonnekermeer) zijn effecten van stikstofdepositie op voorhand niet uit te sluiten. De omvang en reikwijdte van de stikstofdepositie door de werkzaamheden en/of het gebruik dienen met een AERIUS-berekening inzichtelijk gemaakt te worden. Afhankelijk van de uitkomst zijn er geen vervolgstappen (geen deposities) of is een Voortoets en/of passende beoordeling nodig.

Bovengenoemde AERIUS-berekening is uitgevoerd. De rapportage geeft een goede beschrijving van de uit te voeren werkzaamheden voor de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen. Uit het rapport blijkt dat er geen significatie depositie van stikstof plaatsvindt tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

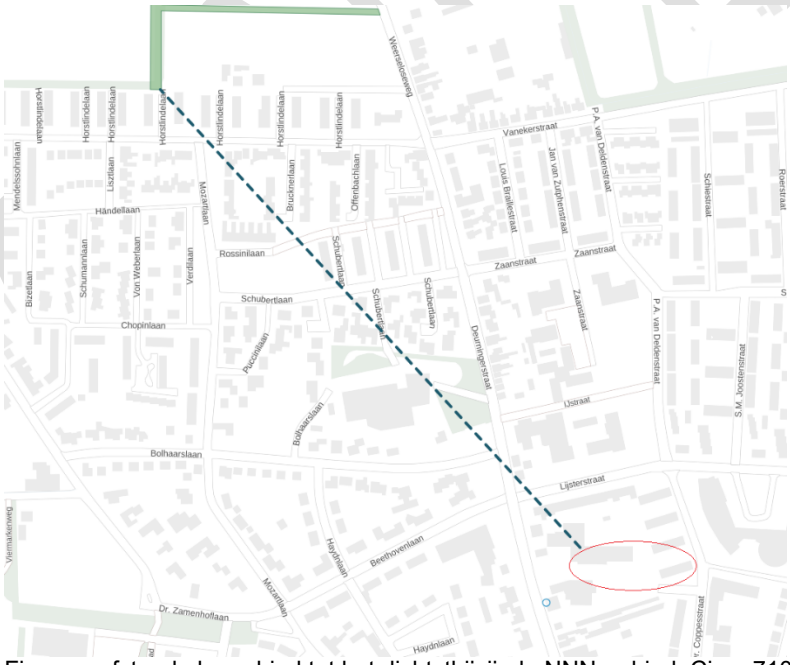
CONCEPT



Figuur: afstand plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied. Circa 4,2 km afstand.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde perceel ligt op circa 710 meter van het plangebied. Gezien het plangebied buiten de grenzen van het NNN ligt, en de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel geen bepalingen ten aanzien van externe werking bevat, bestaan er vanuit het provinciaal natuurbeleid geen belemmeringen. Vervolgstappen zijn daardoor niet nodig.



Figuur: afstand plangebied tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied. Circa 710 meter afstand.

3.4.9 Beschermde planten- en diersoorten

Op de locatie aan de Deurningerstraat waarop deze omgevingsvergunning voor een BOPA betrekking heeft is de bestaande bebouwing gesloopt en in het kader van een noodzakelijke bodemsanering afgegraven. Er hebben op dit terrein zodanige saneringswerkzaamheden plaatsgevonden (asbest, minerale oliën, etc.) dat op dit moment geen sprake meer kan zijn van de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten.

In een voor deze locatie eerder uitgevoerde quickscan naar flora en fauna was hier de aanwezigheid van steenmarters, egels en vleermuizen als te beschermen diersoorten gesignaleerd. Als voortvloeisel van deze constatering is door ons geadviseerd om ten aanzien van deze dieren nader onderzoek te verrichten en om te bezien op welke wijze hiervoor eventuele mitigerende maatregelen konden worden getroffen. Dit nader onderzoek heeft om niet nader genoemde redenen nimmer plaatsgevonden en is men, begonnen de bodem op de locatie aan de Deurningerstraat te saneren.

Aangezien het hier strikt genomen om een onomkeerbare situatie gaat kan het alsnog eisen van een nader onderzoek naar steenmarters, egels en vleermuizen, als overbodig worden aangemerkt.

Gesteld kan dan ook worden dat de huidige gesteldheid van het terrein aan de Deurningerstraat van dien aard is dat het onderdeel planten- en diersoorten hier niet meer aan de orde is en de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

3.4.10 Lichthinder

Niet uit het oog dient te worden verloren dat de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat een ontwikkeling betreft in het bestaande stedelijk gebied van Enschede en waar sowieso veel lichtbronnen aanwezig zijn (zoals straatverlichting, verlichting vanuit woningen- appartementen, verlichting motorvoertuigen, etc.) die van invloed zijn op de (woon)omgeving.

Met name vanuit veiligheidsoverwegingen zal dit bedrijfsterrein, althans voor zover noodzakelijk geacht, op een adequate-, hedendaagse- en duurzame wijze, worden verlicht. Van een onaanvaardbare toename van lichthinder als gevolg van deze ontwikkeling is, zover hier al sprake van kan zijn, geen sprake.

Conclusie:
Als gevolg van de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat in het stedelijke gebied van Enschede is van een onaanvaardbare toename van lichthinder als gevolg van deze ontwikkeling, voor zover hier al sprake van kan zijn, geen sprake.

3.4.11 Energietransitie

De nieuwbouw van twee bedrijfsverzamelgebouwen aan de Deurningerstraat zullen duurzaam, energiezuinig en gasloos worden gerealiseerd. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de meest recente eisen uit het bouwbesluit en andere relevante regelgeving.

Daarnaast wordt in het kader van de gewenste energietransitie rekening gehouden met de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op de platte daken van beide bedrijfsverzamelgebouwen.

3.4.12 Luchtkwaliteit

Zoals in paragraaf 3.2.2 van deze onderbouwing reeds is geconcludeerd vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat.

3.4.13 Geluidhinder

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van een BOPA die deze activiteiten toelaat, moet aan twee eisen voldoen:

- houd rekening met geluid;
- voorziet in aanvaardbaar geluid.

Geluidhinder en deze Bopa

Het geluidrapport met de titel ‘Project Deurningerstraat 356 te Enschede’, opgesteld door Munsterhuis Geluidsadvies (kenmerk B02.25.221, datum 17 september 2025) is beoordeeld.
Uit de beoordeling van het rapport komen de volgende conclusies naar voren:

- Het rapport is voldoende transparant en herleidbaar.
- Op de uitgevoerde berekeningen zijn er geen aanvullingen of opmerkingen die zullen leiden tot een andere conclusie.
- Voor de avondperiode zijn geen verkeersbewegingen voorzien in het onderzoek, het uitgangspunt is dat de bedrijfsunits alleen overdag in gebruik zijn. Gelet op de te verwachten type bedrijvigheid is dat aannemelijk.

CONCEPT

- Uit het onderzoek volgt dat voldaan wordt aan de richtwaarden van het gebiedsgerichte geluidbeleid van de gemeente Enschede en aan de standaardwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximale geluidniveau van artikel 22.63 van het Omgevingsplan gemeente Enschede.
- Zowel uit het geluidonderzoek als deze beoordeling volgt dat daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de vergunning zal een regel worden opgenomen dat, zonder nader akoestisch onderzoek waaruit blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, er in de avond- en nachtperiode geen reguliere activiteiten zijn toegestaan en dat dit alleen incidenteel (zijnde minder dan 12 keer per jaar) mag voorkomen.

3.4.14 Trillinghinder

Er worden op de bedrijfslocatie aan de Deurningerstraat geen nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt, niet anders dan volgens het geldende bestemmingsplan “Enschede Noord 2013” hier nu ook al zijn toegestaan. Zoals eerder in deze onderbouwing staat vermeld heeft het terreingedeelte dat in het bestemmingsplan “Enschede Noord 2013” (ten onrechte) een woonbestemming heeft gekregen altijd al onlosmakelijk onderdeel uitgemaakt van deze bedrijvenlocatie en waar eenzelfde categorie bedrijfsfuncties zijn uitgeoefend.

3.4.15 Geurhinder

De beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat betreft de bouw van twee nieuwe bedrijfsverzamel-gebouwen dat als ‘niet-geurgevoelige’ bebouwing kan worden aangemerkt.

Voor wat betreft het aspect geur als gevolg van deze beoogde ontwikkeling op geurgevoelige bebouwing in de omgeving (zoals woningen) kan gesteld worden dat deze locatie aan de Deurningerstraat in het bestemmingsplan “Enschede Noord 2013” al grotendeels een bedrijfsbestemming heeft en middels deze omgevingsvergunning voor een BOPA niet wordt gewijzigd. Dit betekent dat hier enkel bedrijfsfuncties zijn toegestaan in de laagste categorieën 1 en 2. In de regel gaat het hier om bedrijfsfuncties die in de onmiddellijke nabijheid van woningen zijn toegestaan.

Er worden op de bedrijfslocatie aan de Deurningerstraat geen nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt, niet anders dan volgens het geldende bestemmingsplan “Enschede Noord 2013” hier nu ook al zijn toegestaan. Zoals eerder in deze onderbouwing staat vermeld heeft het terreingedeelte dat in het bestemmingsplan “Enschede Noord 2013” (ten onrechte) een woonbestemming heeft gekregen altijd al onlosmakelijk onderdeel uitgemaakt van deze bedrijvenlocatie en waar eenzelfde categorie bedrijfsfuncties zijn uitgeoefend.

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

- **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 aan de Deurningerstraat of in de directe nabijheid daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig waarop het Bevb van toepassing is.

- **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 aan de Deurningerstraat 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 aan de Deurningerstraat 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 aan de Deurningerstraat of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

- **Gebruik van luchthavens**

  De aanwezigheid van vliegvelden en grote luchthavens in de omgeving is van belang in het kader van de externe veiligheid omdat de kans op het neerstorten van vliegtuigen in de buurt van een vliegveld of luchthaven groter is dan elders. Een luchtvaartongeval is daar dus te voorzien en het is denkbaar dat daarbij (woon)bebouwing wordt getroffen. Een vliegtuig of helikopter kan overal neerstorten, de gevolgen kunnen dus in beginsel op elke plek optreden. Het risico is echter het grootst nabij een vliegveld of luchthaven, met name bij het opstijgen en landen.
  Het plangebied aan de Deurningerstraat is hemelsbreed op ca. 3,5 kilometer van het (voormalige) vliegveld Twente gelegen. Dit betekent dat de kans op een luchtvaartongeluk in het plangebied (zeer) klein is.

Conclusie externe veiligheid

*Op basis van het bovenstaande 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.*

3.4.17 Fysieke veiligheid

De locatie aan de Deurningerstraat is voor hulpdiensten (ambulances, brandweer en andere hulpdiensten in het geval van calamiteiten) vanaf de Deurningerstraat goed bereikbaar. De Deurningerstraat is één van de belangrijke radiaalwegen in de stad en tevens een belangrijke, directe verbindingsweg tussen de autosnelweg A1 (Amsterdam-Berlijn) en het stadscentrum van Enschede.

Het ziekenhuis Medisch Spectrum Twente (MST) bevindt zich aan de zuidzijde van het stadscentrum en is vanaf de locatie aan de Deurningerstraat goed bereikbaar. Dit grootschalige ziekenhuis met o.a. een kliniek voor hartchirurgie ligt op een rijafstand van ca. 2,5 kilometer van de locatie aan de Deurningerstraat verwijderd.

Opgemerkt dient te worden dat aan de Lijsterstraat, op hemelsbreed nog geen 100 meter afstand ten noorden van het plangebied voor deze BOPA, een brandweerpost aanwezig is.

Daarbij kunnen hulpdiensten in geval van een calamiteit en indien noodzakelijk, tevens gebruik maken van de bestaande ontsluitingsweg aan de zijde van de Dr. Coppesstraat.

3.4.18 Sociale veiligheid

De beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat heeft in hoofdzaak betrekking op een herstructurering, revitalisering van een bestaande, binnenstedelijke bedrijvenlocatie. Op deze locatie zal ter vervanging van oude (inmiddels gesloopte) bedrijfsgebouwen, nieuwbouw van twee bedrijfsverzamelgebouwen plaatsvinden. Ook zal de verkeersruimte op dit terrein opnieuw worden ingericht.

Voor wat betreft de sociale veiligheid is dit plan getoetst aan de richtlijnen van de ‘ZETA’ (zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid).

Zichtbaarheid: de beoogde nieuwbouw van de twee bedrijfsgebouwen zijn op het terrein zodanig gesitueerd dat, in tegenstelling tot de oude situatie, de zichtbaarheid vanaf de Deurningerstraat op deze bedrijvenlocatie wordt verbeterd .

CONCEPT

Eenduidigheid: Er is bij de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat sprake van een heldere, uniforme en eenduidige inrichting. De beide bedrijfsverzamelgebouwen krijgen in toegepaste materialen en volumes eenzelfde verschijningsvorm en vormen middels een architectonische verbijzondering in de vorm van een 'pergola' een eenheid.

Toegankelijkheid: Het terrein van beoogde ontwikkeling is vanaf de Deurningerstraat, via het terrein van het benzinepompstation TINQ, voor zowel fietsers als ook het gemotoriseerd verkeer goed bereikbaar. Aan de zijde van de Dr. Coppesstraat zal dit terrein in de nieuwe situatie via een bestaande toegangsweg niet bereikbaar zijn. Hier is een hekwerk met een afsluitbare poort aanwezig die enkel in geval van calamiteiten toegang geeft tot hulpdiensten.

Aantrekkelijkheid: Zoals gezegd gaat het bij de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat in principe om een herstructurering en revitalisering van een bestaande, binnenstedelijke bedrijvenlocatie. Door de sloop van verouderde bebouwing en te plegen nieuwbouw, waarbij tevens een verbetering van de verkeersruimte van de plannen deel uitmaakt, zal de aantrekkelijkheid van dit gebied aanmerkelijk worden vergroot.

3.4.19 Gezondheid

Op dit moment is er geen sterk bewijs dat blootstelling van RF-golven van mobiele telefoonmasten merkbare gezondheidseffecten veroorzaakt. Daarbij staan antenne-installaties vaak op gebouwen of op vrijstaande masten. Een antenne-installatie is altijd zo opgesteld dat omwonenden niet te dicht bij een antennepaneel kunnen komen. Op deze wijze worden op de plek waar wordt gewoond de blootstellingslimieten niet overschreden.

Het plangebied van de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat bevindt zich op een afstand van ca. 400 meter tot dichtstbij gelegen GSM-masten. Op het dak van een flatgebouw aan de Jekerstraat (15 etages), bevinden zich een 3-tal gsm-masten (KPN, Vodafone en Odido). Gelet op het gegeven dat het bij de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat om een werkgebied gaat en waar personen slechts voor een gedeelte van de dag aanwezig zijn, moet deze afstand van 400 meter tot deze masten als ruim voldoende worden geacht zonder dat deze masten gezondheidseffecten tot gevolg hebben.

Eindconclusie:

Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling aan de Deurningerstraat voor de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen met daarbij behorende functies kan, na toetsing van deze ontwikkeling aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid, gesteld worden dat hier sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

CONCEPT