GEMEENTE ENSCHEDE

Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Stadskas DCW, Blijdensteinbleekweg 30 Enschede

Datum: oktober 2026

Versie: Definitief

ENSCHEDE

Inhoud

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4

1.1 Aanleiding en locatie omgevingsvergunning 4

1.2 Projectbeschrijving 5

1.3 Geldende juridische regelingen 6

1.4 Afwijken van het omgevingsplan met een Bopa 7

1.5 Conclusie 7

2 PARTICIPATIE, PROCEDURE EN KOSTENVERHAAL 8

2.1 Participatie 8

2.2 Procedure Bopa 9

2.3 Kostenverhaal 9

3 UITVOERBAARHEIDSTOETS 10

3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk 10

3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel 12

3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid 17

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Enschede 17

3.3.2 Visie Inclusief Enschede 17

3.3.3 Conclusie 18

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) 18

3.5 Omgevingsaspecten 19

3.5.1 Welstand, beeldkwaliteit en beschermwaardige bomen 19

3.5.2 Cultuurhistorische waarden 20

3.5.3 Archeologische waarden 21

3.5.4 Verkeer 22

3.5.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit 27

3.5.6 Waterhuishouding en klimaatadaptatie 29

3.5.7 Natura 2000-gebieden 31

3.5.8 Natuurnetwerk Nederland (NNN) 32

3.5.9 Beschermde planten- en diersoorten 33

3.5.10 Activiteiten en milieuzonering 33

3.5.11 Luchtkwaliteit 33

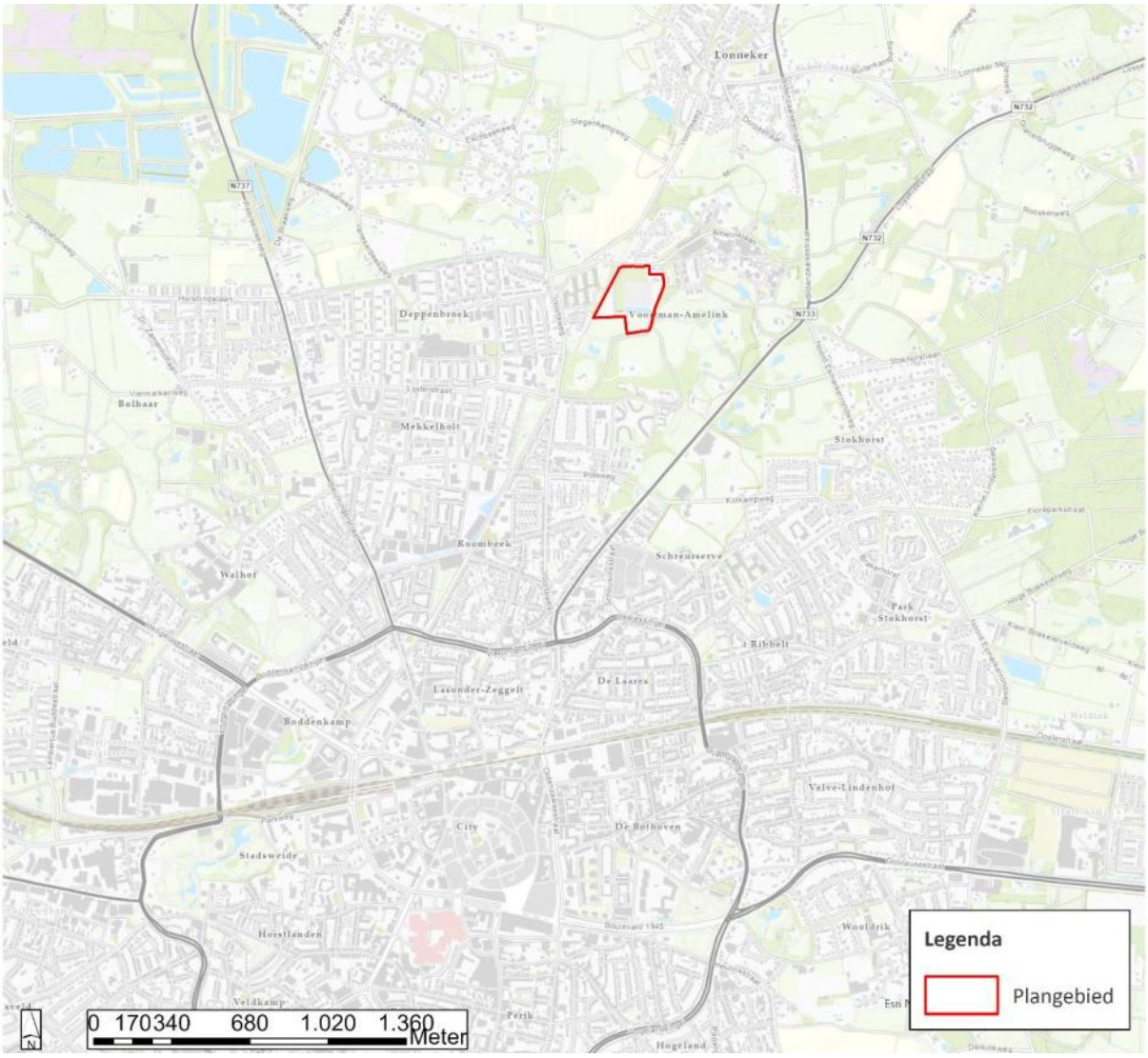
3.5.12 Geluidhinder 34
3.5.13 Trillinghinder 34
3.5.14 Geurhinder 35
3.5.15 Omgevingsveiligheid 35
3.5.16 Overige fysieke veiligheid 36
3.5.17 Sociale veiligheid 37
3.5.18 Gezondheid 37
3.5.19 Milieueffectrapportage 37

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en locatie omgevingsvergunning

Aan de Blijdensteinbleekweg 30 in Enschede is een bestaande kwekerij-locatie aanwezig. Op locatie was sprake van een bedrijfsmatige kwekerij die in samenwerking met werkontwikkelbedrijf DCW (Deze Combinatie Werkt) de kweek verzorgden. Deze samenwerking wordt niet voorgezet en inmiddels voldoet de locatie niet langer aan de wensen en het toekomstperspectief van DCW.

De initiatiefnemer DCW is daarom voornemens om bestaande bebouwing aan de Blijdensteinbleekweg 30 in Enschede gedeeltelijk te slopen en op het perceel een kwekerij met bijbehorende werkplekken te realiseren. Het voornemen bestaat uit het gedeeltelijk slopen van de huidige bebouwing. Hiermee wordt kantoorruimte en een deel van de kas gesloopt. De rest van de kas wordt behouden. Ten noorden van de bestaande kas wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Onderstaand is de ligging ten opzichte van Enschede en Lonneker weergegeven en is globaal de begrenzing van de locatie aangegeven.



Afbeelding 1: begrenzing plangebied in rood (bron: Esri Nederland)

1.2 Projectbeschrijving

In de gemeente Enschede helpt het werkontwikkelbedrijf DCW (onderdeel van de gemeente Enschede) jaarlijks zo'n 700 inwoners, die (nog) niet direct regulier werk kunnen doen of zich verder moeten ontwikkelen. DCW biedt werk- en ontwikkeltrajecten, zodat inwoners stap voor stap hun positie op de arbeidsmarkt kunnen versterken.

Eén van de locaties waar die ondersteuning nu wordt geboden – de 'Kwekerij' aan de Blijdensteinbleekweg – is sterk verouderd. Daarom wordt deze locatie herontwikkeld tot de 'Stadskas': met moderne werk- en ontmoetingsplekken met een centrale ligging en ruime opzet, waar duurzaamheid en inclusiviteit centraal staan. Een weergave van de huidige entree is onderstaand zichtbaar.



Afbeelding 2: entree projectlocatie huidige situatie, straatbeeld van 2025

Het aantal werkplekken groeit daarbij van 75 naar 250. Inwoners kunnen er nieuwe vaardigheden leren en werkervaring opdoen. Met deze ontwikkeling investeert de DCW in betere ondersteuning, zodat meer mensen kunnen meedoen. De Stadskas biedt ook voordelen voor de buurt: het wordt een open plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en samenwerken, met een winkel met producten uit de werkplaats en een rustpunt voor fietsers langs de F35. Het Rijk ondersteunt deze ontwikkeling en stelt hiervoor extra geld beschikbaar.

Het plan

Het plan voor de herontwikkeling van de DCW Kwekerij locatie tot de Stadskas Twente omvat het slopen van een deel van de bestaande opstallen, waarbij 6.535 m2 van de bestaande kas blijft behouden. De overige bouwwerken worden wel gesloopt. In en nabij het gebied van het te slopen kas-deel zal nieuwbouw plaatsvinden van ca. 4500 m2 bvo (geen kas). Het terrein zal ook grotendeels opnieuw worden ingericht.

Het nieuw te bouwen hoofdgebouw heeft meerdere invullingen. Er is ruimte voor vergaderen en werken. Door de herontwikkeling van de DCW worden er nieuwe ontwikkel- en werkplekken gecreëerd, bijvoorbeeld stekwerkplekken, een trainingsruimte, ondergeschikte horeca, magazijn en een wasserij. Buiten het hoofdgebouw worden meerdere productiezones aangelegd zoals een moestuin, een kruidentuin, pluktuin en moerbedden.

De ontwikkeling van de Stadskas sluit aan op de omgeving en het omgevingsplan "De Groene Scheg". Het plan stimuleert groene en duurzame initiatieven in de omgeving en draagt bij aan het behoud en versterking van de leefomgeving. De Stadskas wordt ontwikkeld met aandacht voor milieuvriendelijke bouw en een groene inrichting en draagt op deze manier bij aan de visie van de Groene Scheg.



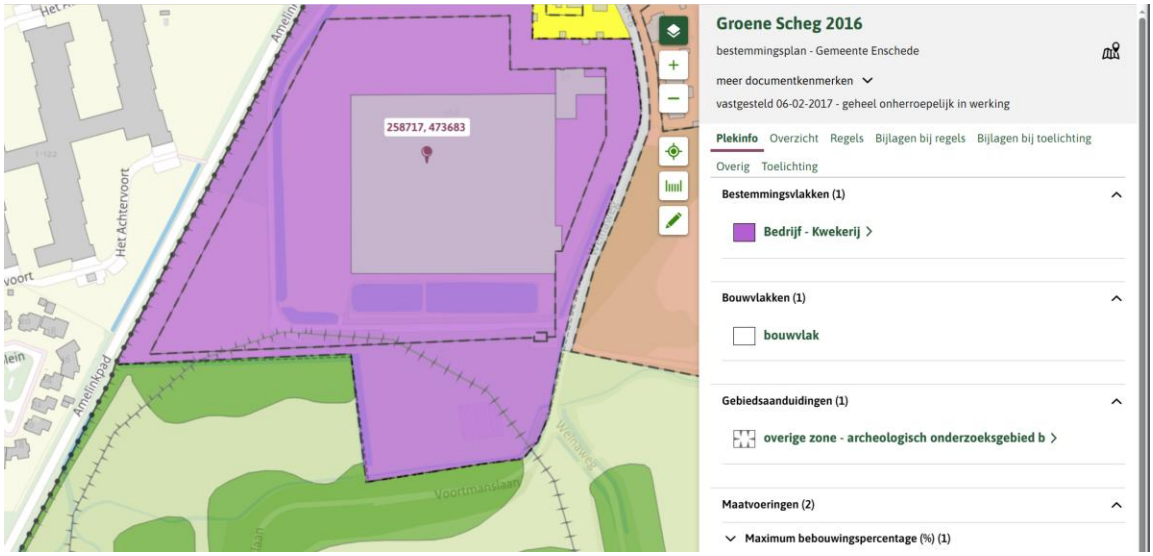
Afbeelding 3: impressie toekomstige situatie plattegrond stadskas-terrein



Afbeelding 4: impressie nieuw entreegebouw van de Stadskas

1.3 Geldende juridische regelingen

De projectlocatie valt onder bestemmingsplan ‘Groene Scheg 2016’. Dit bestemmingsplan en de bestemmingsplannen die hierna worden genoemd maken sinds 1 januari 2024 onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Enschede. De beoogde ontwikkeling past niet geheel in de geldende regels (zie paragraaf 1.4 van deze motivering). In onderstaande figuur is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Groene Scheg 2016’ weergegeven.



Afbeelding 5: fragment verbeelding huidig planologisch kader op projectlocatie (bron:regelsopdekaart.nl)

Daarnaast gelden de (paraplu)bestemmingsplannen:

- Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen, vastgesteld op 10 juni 2024;
- Aanpassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet, vastgesteld op 13 mei 2024;
- Onzelfstandige bewoning Enschede 2022, vastgesteld op 5 april 2023;
- Kwalitatief sturen op appartementen 2022, vastgesteld op 30 januari 2023;
- Parkeren Enschede, vastgesteld op 11 maart 2019;
- Cultuurhistorie, vastgesteld op 6 februari 2017;
- Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid), vastgesteld op 18 november 2014;

De (paraplu)plannen vormen op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze Bopa.

1.4 Afwijken van het omgevingsplan met een Bopa

Het plan voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan “Groene Scheg 2016”. Het voldoet niet aan de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1 en de bouwregels van artikel 4.2.2, omdat de maximale bouwhoogte wordt overschreden. In het bestemmingsplan zijn hiervoor geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Aan het afwijken van het omgevingsplan kan worden meegewerkt via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend als sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ en als wordt voldaan aan de overige beoordelingsregels. Dit staat in artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

1.5 Conclusie

Met deze motivering is aangetoond dat de omgevingsvergunning voor de Bopa in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de activiteiten.

2 Participatie, procedure en kostenverhaal

2.1 Participatie

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een Bopa moet de gemeente aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Buurtparticipatie

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van de Stadskas aan de Blijdenbeeksteenweg 30 in Enschede. Rondom de kwekerij is een duidelijk af te bakenen buurt met betrokken inwoners.



Afbeelding 6: radius waarin participatie vanwege de ontwikkeling is ondernomen

Zij maakten in 2023 en 2024 om verschillende redenen al gebruik van de locatie Kwekerij voor buurtactiviteiten, zoals het mozaïeken van het Buurtbankje in het kader van 700 jaar Enschede en de onthulling hiervan door de burgemeester. In 2024 organiseert de Kwekerij een rondleiding over het terrein voor zo'n 30 geïnteresseerde buurtbewoners. Er vindt een eerste uiteenzetting van de noodzaak tot aanpassingen en de ideeën over de plannen plaats.

De dag na de besluitvorming in het College van B&W van Enschede over de Kwekerij, op 24 september 2025, ontvingen de direct omwonende een brief van de gemeente Enschede waarin kort het besluit en het vervolgproces is geschetst.

Op 20 oktober 2025 heeft er vervolgens een informatiebijeenkomst voor de direct omwonende bij de kwekerij plaatsgevonden. Er was een goede opkomst, zo'n 20 buurtbewoners namen deel, ook de wijkregisseur is hierbij aanwezig. Tijdens deze presentatie zijn de schetsen voor het nieuwe ontwerp gedeeld en is het vervolgproces verder uitgelegd. Tijdens de bijeenkomst was er ook gelegenheid voor het stellen van vragen. Bewoners waren positief over de ontwikkelingen, vonden het ontwerp mooi. Ze vroegen aandacht voor aspecten op gebied van verkeer, geluid, de soort activiteiten etc. Zaken waaraan in het vervolgproces aandacht gegeven gaat worden.

Afgesproken is om de buurtbewoners middels een app-groep te blijven informeren en opnieuw uit te nodigen zodra er nieuwe informatie is of een volgende fase in het traject.

Algehele communicatie met omgeving

In januari 2025 werd een filmpje over de ontwikkeling van de Kwekerij opgeleverd. In deze film wordt het belang uitgelegd, de koers aangegeven en de betrokken stakeholders gepresenteerd. Deze film is op diverse momenten gebruikt in de communicatie met derden.

Via een interview voor Tubantia werden ook de inwoners van Enschede eind oktober 2025 geïnformeerd en meegenomen in de ontwikkelingen van de Kwekerij.

2.2 Procedure Bopa

Reguliere voorbereidingsprocedure

Voor de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat betekent dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na ontvangst van een volledige en ontvankelijke aanvraag moeten beslissen omtrent de vergunningverlening. Deze beslistermijn kan eenmaal met maximaal 6 weken worden verlengd. Bij overschrijding van de beslistermijn ontstaat geen vergunning van rechtswege.

Rechtsbescherming

De verleende omgevingsvergunning is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. Belanghebbenden kunnen als volgt bezwaar en beroep instellen:

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.

2.3 Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden moet de gemeente kosten maken. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen en het afwijken van het omgevingsplan. De gemeente is verplicht om in bepaalde gevallen deze kosten te verhalen. Het sluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur.

Als het niet gelukt is een overeenkomst af te sluiten, dan verhaalt de gemeente de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk

In deze paragraaf wordt de aangevraagde omgevingsvergunning voor een Bopa getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl; afdelingen 5.1, 5.2 en 5.3). Die instructieregels zijn gesteld met het oog op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL) in het omgevingsplan. Ook een Bopa moet hieraan voldoen, omdat dit een ‘afwijking’ van het omgevingsplan is die later verplicht opgenomen moet worden in het omgevingsplan.

Deze motivering gaat alleen in op instructieregels die relevant zijn voor deze omgevingsplanwijziging. Het gaat in deze paragraaf ook alleen om instructieregels voor onderwerpen die niet aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Verschillende ministeries werken aan de uitwerking van diverse beleidsthema's in de vorm van Nationale Programma's.

<u>Opgaven</u>

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

2. Duurzaam economisch groeipotentieel;

3. Sterke en gezonde steden en regio's;

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

<u>Realiseren opgaven</u>

In de NOVI zijn een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren.

1. De Omgevingsagenda

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

2. De NOVI-gebieden

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

<u>Actualisatie Omgevingsvisie</u>

Er is een actualisatie van de NOVI in de vorm van de Nota Ruimte in voorbereiding. Met de programma's Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Het streven is de aangescherpte NOVI als nieuwe Nota Ruimte in 2026 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid. In de Ontwerp

Nota Ruimte is opgenomen dat het Rijk niet enkel inzet op het bouwen van woningen, maar dat er nabij die woningen voldoende ruimte is voor werken en ondernemerschap, dat de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau op peil blijft en nutsvoorzieningen, groen en ruimte voor sport en ontspanning meegroeien. Dit plan sluit aan op deze ambitie.

Omgevingswet

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan, voortkomend uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het Rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden en regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. ‘In acht nemen’ is dwingender, in die zin dat een bestuursorgaan aan de instructieregel moet voldoen.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behouden van de staat en werking van de infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdedigign en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Voor het plangebied gelden geen instructieregels buiten de instructieregels voor onderwerpen die aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

Conclusie

Deze Bopa voldoet aan de instructieregels van het Rijk.

3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie staat vooral in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het ruimtelijk beleid van de provincie staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie Overijssel heeft sinds 13 mei 2026 een nieuwe Omgevingsvisie. Hierin staat wat de provincie Overijssel de komende 10 jaar wil doen. En hoe zij dat samen met andere willen bereiken. In de Omgevingsvisie is onder meer opgeschreven waar nieuwe huizen kunnen komen en hoe zij omgaan met de natuur, water en energie. In de Omgevingsverordening zijn de plannen vertaald naar concrete regels. Hierin staan onder meer instructies voor gemeenten en waterschappen. In deze paragraaf wordt de omgevingsplanwijziging getoetst aan beleid en regelgeving van de provincie Overijssel. Het gaat alleen om de instructieregels die relevant zijn voor deze omgevingsplanwijziging. Het gaat in deze paragraaf ook alleen om instructieregels voor onderwerpen die niet aan bod komen in paragraaf 3.5 van deze toelichting (omgevingsaspecten).

Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een uitgebreid plan gemaakt voor de komende jaren, de nieuwe Omgevingsvisie. Hierin is te lezen hoe de provincie denkt over hoe we straks op een fijne manier kunnen wonen, werken en leven. Overijssel is een mooie provincie en om dat zo te houden moeten belangrijke beslissingen genomen worden. Bijvoorbeeld waar huizen gebouwd worden, waar plek is voor boeren en bedrijven en hoe deze plekken bereikt kunnen worden. Hoe de natuur beschermd moet worden en hoe gezorgd wordt voor genoeg (drink)water en energie. Daarvoor moeten we allemaal samenwerken: de provincie, gemeenten, inwoners, bedrijven en alle organisaties die met deze onderwerpen te maken.

Omgevingsverordening Overijssel

In afdeling 4.14 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat omgevingsplannen een onderbouwing bevatten waaruit blijkt dat de locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen is afgewogen volgende de provinciale redeneerlijn, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Overijssel, en de prioritering die daarbinnen is aangegeven. Het toepassen van de redeneerlijn bij nieuwe ontwikkelingen houdt in dat op basis van een integrale afweging wordt bepaald of de opgave op de gekozen locatie een plek moet krijgen, waarbij rekening wordt gehouden met de vier leidende principes:

a. Duurzaam omgaan met de ruimte en voorraden;
b. Water- en bodem sturend in de ruimtelijke inrichting;
c. Inzetten op onze krachtige dagelijkse stedelijke systemen;
d. Voortbouwen op onze sterke netwerken;

Zoals die beschreven zijn in de Omgevingsvisie Overijssel.

De onderbouwing staat in verhouding tot de omvang van de ontwikkeling en de mate waarmee de ontwikkeling in lijn is met provinciale belangen.

<u>Overijssels afwegingsmodel</u>

In de Omgevingsvisie Overijssel is een afwegingsmodel ontwikkeld voor het sturen op de rode draden ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, sociale kwaliteit en gezondheid vanuit de leidende principes (zie hierboven) van het provinciale omgevingsbeleid.

Deze rode draden en leidende principes zijn de basis voor het Overijssels afwegingsmodel voor nieuwe ontwikkelingen waarmee provinciale belangen gestructureerd worden afgewogen. In het provinciale afwegingsmodel worden drie stappen onderscheiden, waarbij eerst de OF-vraag wordt beantwoord, dan de WAAR-vraag en vervolgens de HOE-vraag.

OF-vraag

De eerste stap in het Overijssels afwegingsmodel stelt de vraag aan de orde OF er wel een maatschappelijke opgave is op de gekozen locatie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke beleidskeuzes die voor heel Overijssel gelden (de Overijsselse verstedelijkingsprincipes) en gebied specifieke beleidskeuzes die op voorhand bepaalde ontwikkelingen uitsluiten in een bepaald gebied. Bij gebied specifieke beleidskeuzes gaat het om gebieden met beperkingen vanwege waterveiligheid en wateroverlast, grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, Nationale landschappen of het Provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen. De Overijsselse verstedelijkingsprincipes en gebied specifieke beleidskeuzes zijn op andere plekken in de Omgevingsverordening juridisch geborgd. De Overijsselse verstedelijkingsprincipes zijn vastgelegd in artikel 4.6 (toekomstbestendigheid), artikel 4.4 (principe van concentratie van stedelijke functies), afdeling 4.5 (programmeringsafspraken voor wonen en bedrijventerreinen), artikel 4.108c (programmeringsafspraken windenergie) en artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik). De gebied specifieke beleidskeuzes zijn geborgd in paragraaf 4.71 (Nationale Landschappen), paragraaf 4.7.2 (Natuurnetwerk Nederland), paragraaf 4.7.3 (Bos en natuur buiten het NNN), afdeling 4.8 (grondwaterbeschermingsgebieden), afdeling 4.9 (watergebiedsreserveringen) en paragraaf 4.10.4 (externe veiligheid).

WAAR-vraag

De tweede stap stelt de vraag aan de orde WAAR de opgave gelet op provinciale belangen het beste een plek zou kunnen krijgen. Voor de beantwoording van deze vraag is de provinciale redeneerlijn ontwikkeld.

HOE-vraag

De derde stap is de toets van ontwikkelingen aan de gebiedskenmerken en stelt de vraag aan de orde HOE de opgave op een goede wijze kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. In de Catalogus Gebiedskenmerken is benoemd welke gebiedskenmerken we van provinciaal belang vinden en waarom.

Toetsing aan de Omgevingsverordening Overijssel

De provincie Overijssel vraagt met de instructieregel in artikel 4.122 van gemeenten om in de onderbouwing van het plan duidelijk te maken hoe zij de redeneerlijn van de provincie Overijssel toe hebben gepast bij de afwegingen die gemeenten altijd moeten maken als zich een nieuwe ontwikkeling voordoet. Hieronder is neergelegd hoe de gemeente Enschede de redeneerlijn van de provincie Overijssel bij deze planontwikkeling heeft toegepast.

<u>Generieke beleidskeuzes</u>

Bij de afweging of er wel een maatschappelijke opgave is op de gekozen locatie zijn de volgende Overijsselse verstedelijkingsprincipes van belang: Toekomstbestendigheid (artikel 4.6), Principe van concentratie van stedelijke functies (artikel 4.4) en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.5).

Toekomstbestendigheid (artikel 4.6)

Initiatieven dienen bij te dragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, moeten opties open blijven om ook te voorzien in behoefte van toekomstige generaties. Het gaat daarbij om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden. Nieuwe ontwikkelingen moeten ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Met deze omgevingsvergunning wordt een toekomstige invulling van de huidige kwekerijlocatie mogelijk gemaakt, waarbij breder wordt ingezet op de werknemers van DCW en meer interactie wordt aangegaan met de omgeving (door ondergeschikte horeca, beleeftuinen etc. Dit voorziet in het toekomstbestendig maken van de bedrijvigheid op de locatie en voorziet in een concrete behoefte voor nu en in de toekomst.

Principe van concentratie van stedelijke functies (artikel 4.4)

Bij dit principe wordt onderscheid gemaakt tussen de lokale behoefte waarin elke gemeente altijd mag voorzien en de bovenlokale behoefte waarin bepaalde kernen mogen voorzien. De lokale behoefte is de behoefte op gemeentelijk niveau. De bovenlokale behoefte is de behoefte die zich uitstrekt of voordoet buiten de grenzen van een lokale gemeenschap of gemeente, dus op regionaal of bovenregionaal niveau. De regionale behoefte is de behoefte die zich voordoet op het niveau van de regio. De bovenregionale behoefte is de behoefte die het niveau van regio overstijgt.

Het principe van concentratie houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in de 5 grote steden (Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle). Daar mag niet alleen voor de lokale behoefte, maar ook voor (boven)regionale behoefte gebouwd worden. Dit concentratiebeleid wordt gehanteerd in het kader van het sturen op ruimtelijke kwaliteit, maar ook met het oog op de woon-werkbalans, nabijheid, agglomeratiekracht, economie en een bruisend stedelijk leven.

De locatie ligt binnen Enschede en voorziet in een lokale behoefte aan voldoende leerwerkplekken vanuit de DCW. Juist draagt het initiatief bij aan de genoemde criteria zoals een goede woon-werkbalans, bijdrage aan de lokale economie en een goede agglomeratiekracht.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.5)

Door zuinig en zorgvuldig met de ruimte om te gaan, zorgen we ervoor dat stedelijke functies in elkaars nabijheid komen te liggen. We besparen niet alleen ruimte, maar dragen daardoor ook bij aan de mobiliteitstransitie. Bewoners zullen eerder lopend, op de fiets of met het openbaar vervoer naar hun werk of voorzieningen gaan als de onderlinge afstand tot hun woning beperkt is.

De provincie Overijssel gaat uit van het principe ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’. Uitbreiding is onder voorwaarden mogelijk en kan parallel ontwikkeld worden als er een goede visie is op het totaal. Dit doet de provincie Overijssel vooral om het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde Groene Omgeving scherp te houden. Onder de noemer ‘zuinig en zorgvuldig gebruik’ moeten gemeenten voor de uitleg van dorpen en steden in principe eerst de mogelijkheden benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben. Pas daarna mag een claim worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

Bij zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik wordt ook gekeken naar mogelijkheden van multifunctioneel ruimtegebruik en mogelijkheden om functies te stapelen.

In de huidige situatie kent het plangebied, middels een bedrijfsbestemming, al een stedelijke functie. Ook in de Omgevingsverordening kent het plangebied al de gebiedsaanwijzingen ‘bebouwde kom’ en ‘bebouwd gebied’. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een vergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit verleend worden. Naast ruimte voor ‘bedrijvigheid’ biedt het plan ook ruimte voor een maatschappelijke functie, ondergeschikte horeca, water, groen en verkeer en parkeren. De beoogde ontwikkeling gaat niet ten koste van de Groene Omgeving. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past in het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

<u>Ruimtelijke kwaliteit</u>

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel.

Oogmerk

In omgevingsplannen, en dus ook bij Bopa’s, worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat een ontwerpplan is opgesteld dat laat zien dat het plangebied goed wordt ingepast in de omgeving.

Ontwikkelingsperspectieven

Ontwikkelingsperspectief 'Grote stad (bovenregionale verstedelijking)'

Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Grote stad (bovenregionale verstedelijking)'. Binnen dit perspectief ziet de provincie Enschede als één van de stedelijke motoren van Overijssel. De grote steden vervullen een belangrijke functie voor wonen, werken, onderwijs, voorzieningen, innovatie en maatschappelijke ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan een sterke en toekomstbestendige stedelijke structuur en aan het behouden en versterken van de economische en maatschappelijke kracht van de stad.

De voorgenomen herontwikkeling van de bestaande DCW-kwekerij naar de Stadskas Twente sluit aan bij deze ambitie. Het initiatief versterkt een bestaande maatschappelijke voorziening met een bovenlokale betekenis op het gebied van arbeidsparticipatie, ontwikkeling en inclusie. De Stadskas biedt ruimte aan leerwerktrajecten, beschut werk, opleiding, ontmoeting en maatschappelijke ondersteuning voor inwoners uit Enschede en de regio. Daarmee wordt de rol van Enschede als centrumstad voor werk, ontwikkeling en maatschappelijke voorzieningen versterkt.

Tevens draagt de ontwikkeling bij aan een sterk economisch en sociaal stedelijk netwerk. Door te investeren in een toekomstbestendige werk- en ontwikkellocatie worden kansen gecreëerd voor participatie, talentontwikkeling en arbeidsinpassing. Daarmee draagt het initiatief bij aan een inclusieve samenleving en aan de brede welvaart die de provincie binnen de grote steden wil versterken.

Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling van de Stadskas past binnen de ambities van het ontwikkelingsperspectief 'Grote stad (bovenregionale verstedelijking)'.

Ontwikkelingsperspectief 'Verstedelijking in samenhang (nieuw helpt bestaand)'

Voor de locatie geldt tevens het ontwikkelingsperspectief'Verstedelijking in samenhang (nieuw helpt bestaand)'. Binnen dit perspectief staat het versterken van bestaande stedelijke gebieden centraal. Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande structuren, voorzieningen en netwerken. De provincie stimuleert herstructurering, transformatie en hergebruik van bestaande locaties, zodat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de kwaliteit, vitaliteit en toekomstbestendigheid van het bestaande stedelijke systeem.

De voorgenomen ontwikkeling vormt hiervan een duidelijk voorbeeld. De Stadskas wordt gerealiseerd op een bestaande kwekerijlocatie waar reeds sprake is van bebouwing en een maatschappelijke functie. Een aanzienlijk deel van de bestaande kas blijft behouden, terwijl verouderde bebouwing wordt vervangen door een nieuw hoofdgebouw dat beter aansluit bij de huidige en toekomstige behoeften van DCW. Hierdoor wordt bestaand vastgoed vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt zonder nieuw ruimtebeslag buiten de bestaande locatie.

Daarnaast versterkt het initiatief bestaande stedelijke functies. Door de combinatie van werkontwikkeling, scholing, ontmoeting, ondergeschikte horeca en groenvoorzieningen ontstaat een multifunctionele voorziening die aansluit bij bestaande maatschappelijke en economische netwerken in Enschede. De ontwikkeling draagt daarmee niet alleen bij aan de gebruikers van de locatie, maar versterkt ook de kwaliteit van de omliggende stedelijke omgeving.

De herontwikkeling van de Stadskas geeft daarmee concreet invulling aan het provinciale uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van bestaande locaties en structuren. Het initiatief sluit daarom aan bij het ontwikkelingsperspectief 'Verstedelijking in samenhang (nieuw helpt bestaand)'.

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 beleving. Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Gebiedskenmerk 'Stuwwallen'

Het plangebied ligt binnen het gebiedskenmerk "Stuwwallen". Provinciaal beleid is erop gericht het reliëf en de landschappelijke herkenbaarheid van de stuwwallen te behouden en waar mogelijk te versterken. Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de hoogteverschillen, zichtrelaties en de groene uitstraling die kenmerkend zijn voor deze gebieden.

De voorgenomen herontwikkeling van de bestaande DCW-kwekerij vindt plaats op een reeds bebouwd perceel. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van het natuurlijke reliëf of de geomorfologische kenmerken van de stuwwal. Door hergebruik van een aanzienlijk deel van de bestaande kas, een compacte situering van het nieuwe hoofdgebouw en een groene inrichting van het terrein wordt aangesloten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Het initiatief respecteert daarmee de provinciale ambitie om de herkenbaarheid van de stuwwalstructuur te behouden.

Gebiedskenmerk 'Beekdalen en natte laagten'

Een deel van het plangebied ligt binnen het gebiedskenmerk "Beekdalen en natte laagten". Voor deze gebieden vormen water, bodem en klimaatadaptatie belangrijke sturende principes. Provinciaal wordt ingezet op het versterken van de waterhuishoudkundige functies en het zichtbaar maken van de samenhang tussen water, landschap en ruimtegebruik.

De ontwikkeling sluit hierop aan doordat nadrukkelijk rekening wordt gehouden met waterberging, infiltratie en klimaatadaptatie. Op het terrein wordt een omvangrijke waterpartij behouden en ingezet voor opvang van hemelwater. Daarnaast wordt een groen ingerichte buitenruimte gerealiseerd met moestuinen, kruidentuinen, boomgaarden en andere groenstructuren. Hiermee wordt niet alleen voorzien in voldoende waterberging, maar wordt ook de relatie tussen water, groen en gebruik van het gebied versterkt. De ontwikkeling past daarmee binnen de ambitie voor beekdalen en natte laagten.

Gebiedskenmerk 'Essenlandschap'

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het gebiedskenmerk "Essenlandschap". De ambitie voor dit landschapstype is gericht op het behoud van de herkenbare open ruimten, de groene randen en de cultuurhistorische samenhang van het landschap.

De ontwikkeling vindt plaats binnen een reeds bestaand bebouwd complex en leidt niet tot aantasting van karakteristieke essen of open landschappelijke structuren. Door het bestaande ruimtebeslag grotendeels te handhaven, de groene inrichting van het terrein te versterken en het gebruik van het gebied te richten op groenproductie en ontmoeting, wordt aangesloten bij de identiteit van het essenlandschap. De herontwikkeling draagt daarmee bij aan behoud en versterking van de groene kwaliteit van de omgeving.

Gebiedskenmerk 'Maten- en flierenlandschap'

Het plangebied ligt tevens binnen het gebiedskenmerk "Maten- en flierenlandschap". Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de kleinschalige groenstructuren, de relatie met waterlopen en de afwisseling tussen open en gesloten ruimten.

Het ontwerp van de Stadskas sluit hierbij aan door de aanleg van nieuwe groenstructuren, het behoud van bestaande landschappelijke elementen en de integratie van water- en groenvoorzieningen in de inrichting van het terrein. De ruimtelijke opzet versterkt de groene overgang tussen de stedelijke omgeving van Enschede en het omliggende landschap. Daarmee wordt invulling gegeven aan de provinciale ambitie om de landschappelijke structuur van het maten- en flierenlandschap herkenbaar te houden.

Gebiedskenmerk 'Kern op zandgrond'

Het plangebied ligt binnen het gebiedskenmerk "Kern op zandgrond". Binnen dit gebiedstype staan zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering en versterking van bestaande stedelijke functies centraal. Provinciaal beleid richt zich op het benutten van bestaande locaties en het versterken van de vitaliteit van steden en kernen.

De voorgenomen herontwikkeling betreft de transformatie van een verouderde kwekerijlocatie naar een toekomstbestendige maatschappelijke werk- en ontmoetingsplek. Daarbij wordt gebruikgemaakt van een bestaande locatie binnen het stedelijk gebied van Enschede. Door hergebruik van aanwezige bebouwing, het voorkomen van leegstand en het toevoegen van maatschappelijke, educatieve en arbeidsgerichte functies wordt de bestaande stedelijke structuur versterkt.

De Stadskas biedt ruimte aan werkontwikkeling, participatie, ontmoeting en educatie en draagt daarmee bij aan een vitale en inclusieve stad. Het initiatief sluit daarom goed aan bij de provinciale ambities voor kernen op zandgrond.

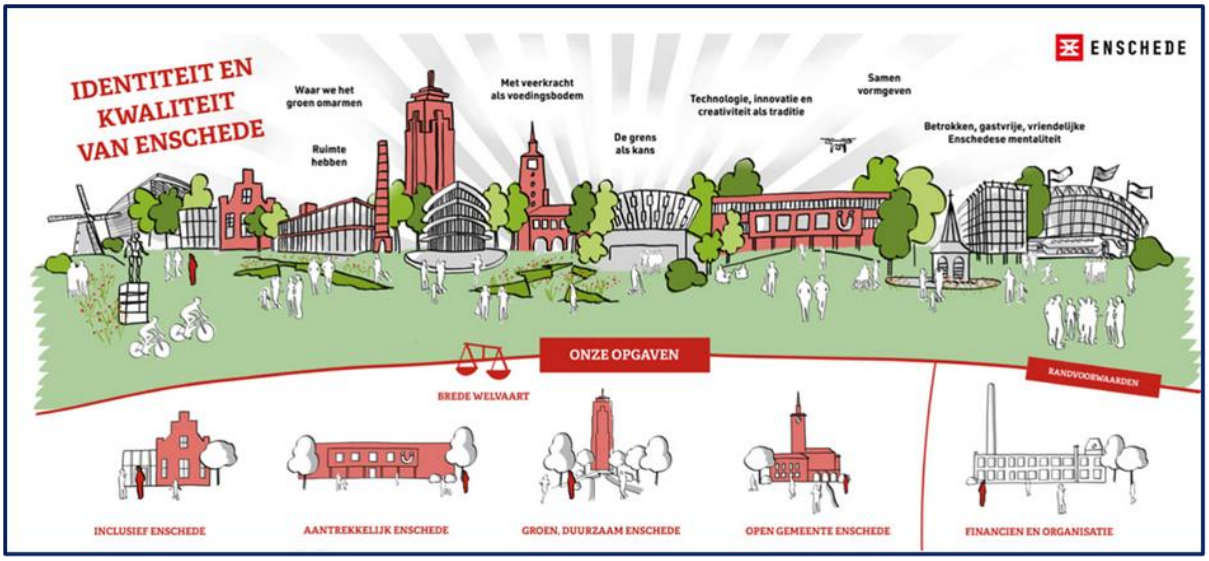
Conclusie

Deze Bopa voldoet aan de instructieregels van de provincie.

3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Enschede

De Omgevingswet (en daarmee de Omgevingsvisie) heeft als doel het bereiken van een balans. Een balans tussen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie is een lange termijnvisie die inzicht in en richting geeft aan de samenhang tussen alle aspecten die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving beïnvloeden. De gemeente Enschede heeft op 24 juli 2025 de Omgevingsvisie vastgesteld. Het begrip fysieke leefomgeving omvat alle elementen die de kwaliteit van de ruimte bepalen voor mens, plant en dier. Denk aan bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Er is ook een sociale leefomgeving. Denk aan hoe we met elkaar omgaan, hoe we elkaar ontmoeten, de voorzieningen die er zijn in een buurt, de werkgelegenheid die er is, bereikbaarheid van voorzieningen en het veiligheidsgevoel van inwoners. En aan de organisaties die onze sociale leefomgeving ondersteunen. Bijvoorbeeld zorg- en welzijnsinstellingen, buurtcentra en andere voorzieningen die welzijn stimuleren en sociale contacten mogelijk maken. Op onderstaande afbeelding is het toekomstbeeld van Enschede visueel weergegeven.



Afbeelding 7: visualisatie toekomstbeeld Enschede

Daarnaast kiest de gemeente voor zorgvuldig ruimtegebruik en het optimaal benutten van bestaande gebouwen en locaties. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij voorkeur plaats te vinden binnen bestaande structuren, waarbij hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed worden gestimuleerd.

Het initiatief betreft de transformatie van een bestaand verouderd kassencomplex aan de Blijdensteinbleekweg 30 naar een open sociale werkplaats. Daarbij blijft de bestaande maatschappelijke functie behouden, maar wordt deze verbreed en versterkt. Door hergebruik van de aanwezige bebouwing wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om zorgvuldig met ruimte om te gaan en bestaande locaties toekomstbestendig te maken. Tevens ontstaat een plek waar werk, ontmoeting, ontwikkeling en participatie samenkomen. Daarmee draagt het initiatief rechtstreeks bij aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie

3.3.2 Visie Inclusief Enschede

De gemeentelijke visie Inclusief Enschede zet in op een samenleving waarin iedereen kan meedoen en gelijke kansen heeft. De gemeente wil bestaanszekerheid versterken, gezond leven makkelijker maken en kansengelijkheid vergroten. Daarbij wordt benadrukt dat inclusiviteit niet alleen betrekking heeft op het wegnemen van fysieke barrières, maar ook op het creëren van voorzieningen en mogelijkheden waardoor inwoners daadwerkelijk kunnen deelnemen aan de samenleving.

De open sociale werkplaats geeft hier concreet invulling aan. Het initiatief creëert een laagdrempelige plek waar mensen kunnen werken, leren, elkaar ontmoeten en zich ontwikkelen. Daarmee wordt de maatschappelijke participatie van uiteenlopende doelgroepen ondersteund en wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om een inclusieve samenleving te bevorderen. De ontwikkeling levert daarmee een positieve bijdrage aan de doelstellingen van de visie Inclusief Enschede.

3.3.3 Conclusie

De transformatie van het bestaande kassencomplex aan de Blijdensteinbleekweg 30 naar een open sociale werkplaats is in overeenstemming met het relevante gemeentelijke beleid. Het initiatief:

- draagt bij aan een inclusieve samenleving en maatschappelijke participatie;
- versterkt de sociale infrastructuur en ontmoetingsfunctie van de stad;
- faciliteert werk, ontwikkeling en dagbesteding voor uiteenlopende doelgroepen;
- maakt waar mogelijk duurzaam gebruik van bestaande bebouwing;
- sluit aan bij de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik en herontwikkeling van bestaand vastgoed.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de ambities van zowel de Omgevingsvisie Enschede als de Visie Inclusief Enschede en daarmee beleidsmatig aanvaardbaar is.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

Besluit kwaliteit leefomgeving

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel en 'nieuw' is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor of een plan 'voldoende substantieel' is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt dat. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Voor woningbouw is dat vanaf 12 woningen en voor de nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500m^2.

Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie Overijssel hanteert een vergelijkbare ladder en stelt voor de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen op de ladder voor duurzame verstedelijking en is gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Ook het aspect 'behoefte' speelt hierin een belangrijke rol.

<u>Principe van concentratie</u>

In omgevingsplannen worden alleen ontwikkelingen van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen. In dit geval kent het plangebied in de huidige situatie al een sportfunctie. Er worden nieuwe gebouwen gerealiseerd om een toekomstbestendig topsportklimaat te kunnen realiseren.

'Stedelijke ontwikkeling' en deze Bopa

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van de bestaande DCW Kwekerij aan de Blijdensteinbleekweg 30 tot Stadskas Twente. Het plan voorziet in het behoud van circa 6.535 m² bestaande kas, de sloop van verouderde bebouwing en de realisatie van circa 4.500 m² bvo nieuwbouw. Het terrein wordt daarnaast opnieuw ingericht ten behoeve van maatschappelijke, educatieve en arbeidsgerichte functies. Zekerheidshalve wordt aan de ladder van duurzame verstedelijking getoetst.

Binnen het plan worden nieuwe ontwikkel- en werkplekken gerealiseerd, waaronder stekwerkplekken, een trainingsruimte, vergader- en werkruimten, ondergeschikte horeca, een magazijn en een wasserij. Daarnaast worden buitenruimten ingericht voor onder meer een moestuin, kruidentuin, pluktuin en moerbedden. Het initiatief heeft daarmee een duidelijke functie op het gebied van arbeidsparticipatie, dagbesteding, ontwikkeling, educatie en maatschappelijke ontmoeting.

Behoefte

De ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte aan locaties waar werken, leren, ontwikkelen en maatschappelijke participatie worden gecombineerd. De bestaande sociale werkplaatsfunctie wordt voortgezet en verbreed naar een open sociale werkplaats waarin ruimte wordt geboden aan diverse doelgroepen. Het initiatief faciliteert beschut werk, ontwikkeltrajecten, opleidingen, trainingen en maatschappelijke activiteiten op één locatie.

Daarnaast wordt met de Stadskas Twente een toekomstbestendige invulling gegeven aan een bestaande gemeentelijke voorziening. De nieuwe opzet maakt het mogelijk om de maatschappelijke functie verder door te ontwikkelen en beter aan te laten sluiten op de huidige vraag naar participatie- en ontwikkelmogelijkheden. Hiermee wordt voorzien in een kwalitatieve en functionele behoefte.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in hoge mate sprake. De ontwikkeling vindt volledig plaats op een bestaande locatie die reeds in gebruik is als kwekerij en sociale werkvoorziening. Er wordt geen nieuw terrein in gebruik genomen en er vindt geen uitbreiding plaats naar onbebouwde gronden buiten het bestaande complex.

Integendeel, het plan bestaat grotendeels uit:

- hergebruik van een substantieel deel van de bestaande kas (6.535 m²);
- sloop van verouderde opstallen;
- vervangende nieuwbouw op een reeds bedrijfsmatige locatie;
- herinrichting van het bestaande terrein.

Hiermee wordt bestaand vastgoed getransformeerd naar een toekomstbestendige functie. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik, transformatie en herstructurering van bestaande locaties.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt binnen het bestaande bebouwde gebied van Enschede en betreft een ontwikkelde locatie met bestaande bebouwing en voorzieningen. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande ruimtelijke structuur en leidt niet tot nieuwe verstedelijking op uitbreidingslocaties in het buitengebied.

Omdat de ontwikkeling wordt gerealiseerd op een bestaande locatie waar reeds sprake is van bebouwing en gebruik voor maatschappelijke en arbeidsgerichte activiteiten, is sprake van een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De herontwikkeling van de DCW Kwekerij tot Stadskas Twente voorziet in een aantoonbare maatschappelijke behoefte aan ontwikkel-, leer- en werkplekken. De ontwikkeling vindt plaats door hergebruik en transformatie van een bestaande locatie, waarbij een aanzienlijk deel van de bestaande bebouwing behouden blijft en verouderde opstallen worden vervangen door een toekomstbestendige inrichting. Er wordt geen nieuw ruimtebeslag gelegd op uitleglocaties en de ontwikkeling vindt volledig plaats binnen bestaand stedelijk gebied.
Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en past ook binnen de eisen van de Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.5 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst op de omgevingsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling. Waarom is de ontwikkeling op deze locatie niet onuitvoerbaar en welke randvoorwaarden en eisen worden daarbij gesteld?

3.5.1 Welstand, beeldkwaliteit en beschermwaardige bomen

De instructieregels in paragraaf 5.1.5 van het Bkl, over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, zijn niet van toepassing op Enschede. Deze gaan over de Waddenzee en de kust.

Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen.

Voor het gebied van deze Bopa geldt het welstandsgebied 'Bedrijventerreinen'. Daarbij is sprake van een lage beeldregie. De stadsbouwmeester heeft het bouwplan getoetst aan de welstandscriteria en komt tot de conclusie dat het hieraan voldoet. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Beschermwaardige bomen

De bescherming van bomen is geregeld in de Verordening kwaliteit leefomgeving (VKL). Op het bij de VKL behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de VKL is vereist. De VKL is alleen van toepassing op bomen binnen de bebouwde kom. De gronden binnen het plangebied van deze Bopa liggen binnen de bebouwde kom.

Voor dit project is een inrichtingsplan opgesteld. Dit document maakt onderdeel uit van de vergunning en is primair opgesteld voor een goede landschappelijke inpassing. In onderstaande afbeelding is de bomenkaart te zien in relatie tot het plangebied (indicatief in blauw).



Afbeelding 8: weergave van de bomenkaart Enschede in relatie tot projectgebied

Als gevolg van de plannen blijven binnen het te ontwikkelen gebied de aanwezige bomen en houtopstanden behouden. Deze waardevolle groene elementen worden niet alleen beschermd, maar ook actief geïntegreerd in de toekomstige inrichting van het gebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

3.5.2 Cultuurhistorische waarden

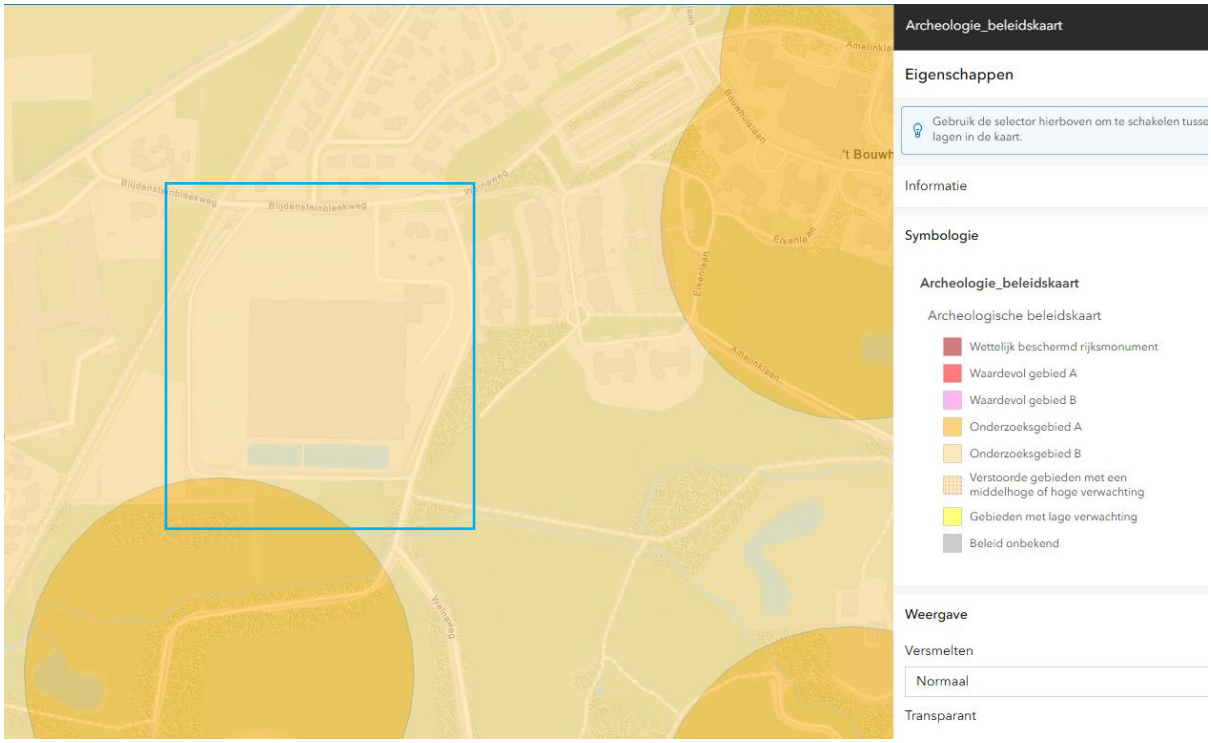
Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels in artikel 5.130 (par 5.1.5.5; behoud cultureel erfgoed). Ook de Omgevingsverordening van de provincie bevat instructieregels voor cultureel erfgoed (artikel 4.12).

Cultuurhistorische waarden en deze Bopa

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, elementen en structuren aanwezig die worden aangetast door de beoogde ontwikkeling. Cultuurhistorisch waarden vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze Bopa. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk (Bkl) en de provincie (Omgevingsverordening).

3.5.3 Archeologische waarden

In de gemeente Enschede is een archeologische beleidskaart opgesteld. Op basis van deze kaart valt het gebied van deze Bopa deels onder de aanduiding ‘Onderzoeksgebied A’ en grotendeels onder de aanduiding ‘Onderzoeksgebied B’. In onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de archeologische beleidskaart visueel weergegeven en is het plangebied met een blauwe vierkant indicatief aangeduid. In ‘Onderzoeksgebied A’ mogen, zonder archeologisch vooronderzoek, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50cm onder het maaiveld en een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 250m^2 hebben. In ‘Onderzoeksgebied B’ mogen, zonder archeologisch vooronderzoek, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper van 50cm onder het maaiveld en een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 500m^2 hebben. Indien uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden kan vanuit archeologie een omgevingsvergunning voor het bouwen worden afgegeven.



Afbeelding 9: Uitsnede archeologische beleidskaart Enschede

Archeologische waarden en deze Bopa

In het plangebied is in 2025 een archeologisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door de geplande bouwactiviteiten. In het plangebied is sprake van een verstoord pakket met een gemiddelde dikte van 117 cm. Deze ligt meestal onscherp begrensd op een C-horizont (verspoeld dekzand, keizand of keileem). Oorspronkelijk werd een hoge zwarte enkeerdgrond in het plangebied verwacht. Vanwege de grootschalige inclusies van o.a. leembrokken in het verstoorde pakket door het hele plangebied heen lijkt de oorspronkelijke enkeerdgrond grootschalig geroerd te zijn. Dit houdt waarschijnlijk verband met het gebruik van het plangebied als kwekerij. Hoewel de verstoringen in de noordelijke helft van het plangebied minder diep zijn is er nog steeds een grote variatie in verstoringsdiepe. Daarom wordt verwacht dat het sporenvlak op de meeste plekken alsnog verdwenen is. De verwachting van alle archeologische kan dus naar laag worden bijgesteld.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de archeologische waarde(n) geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde Bopa. Daarmee wordt ook voldaan aan de instructieregels van het Rijk in artikel 5.130 (par 5.1.5.5) van het Bkl (behoud cultureel erfgoed).

3.5.4 Verkeer

Verkeersafwikkeling

Door BJZ is een notitie voor de verkeersgeneratie uitgewerkt. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vragen om een toetsing van de verkeerseffecten. Hoewel de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' landelijk de standaard vormt voor zowel parkeren als verkeersgeneratie, is de parkeerbehoefte voor dit plan al bepaald conform het gemeentelijk beleid van Enschede. Deze rapportage beperkt zich daarom tot de berekening van de verkeersgeneratie op basis van de geldende CROW-kencijfers.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan. Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het plan.

Functie	Verkeersgeneratie per 100 m² bvo	Aantal m² bvo	Totale verkeersgeneratie
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	10,6	1.513	160,378
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	4,45	409	18,2005
Bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief	9,2	2.283	210,036
Totaal (naar boven afgerond)			**389**

De totale verkeersgeneratie voor het project komt neer op 389 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Voor werk-gerelateerde functies geldt een factor 1,33 voor het omrekenen van weekdagen naar werkdagen. Voor een werkdag geldt 1,33 * 300 = 518 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

De werkelijke verkeersgeneratie van werknemers en bezoekers wijkt echter aanzienlijk af van het gemiddelde waarop de CROW-kencijfers zijn gebaseerd. Op basis van ervaringscijfers van het DCW geldt voor de maximaal 235 aanwezige medewerkers dat:

- ongeveer 170 personen per fiets komen;
- 5 tot 10 personen gebruikmaken van deelmobiliteit;
- 5 personen met het openbaar vervoer komen;
- 5 personen te voet arriveren;
- 50 tot 60 personen per auto komen.

Hieruit blijkt dat het merendeel van de medewerkers geen gebruikmaakt van de auto. De CROW-kencijfers veronderstellen doorgaans een veel hoger aandeel autoverkeer, vooral binnen de categorie 'rest bebouwde kom'. Het hoge fietsgebruik op deze locatie wordt verder versterkt door de gunstige ligging aan de F35 in Enschede, waardoor de bereikbaarheid per fiets uitstekend is. Er wordt de kanttekening geplaatst dat de modaliteit per werknemer per reis kan verschillen en dat de bezetting van 235 werknemers nooit volledig honderd procent zal zijn in de praktijk.

Naast de aanwezigheid van medewerkers genereert de locatie een dagelijkse stroom van circa 30 tot 40 bezoekers. De meeste bezoekers komen op de fiets. De verkeersbewegingen kunnen worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- bezoekers, bestaande uit consumenten voor de kleinschalige winkel en lunchroom;

- logistiek, bestaande uit dagelijkse leveranciers en de afhandeling van goederenvervoer;
- en facilitair, bestaande uit incidentele diensten zoals de periodieke afvalinzameling.

De logistieke en facilitaire vervoersbewegingen voor de locatie laten zich als volgt samenvatten:

- Voertuigtypen: Het goederenvervoer bestaat uit een combinatie van vrachtwagens (zwaar verkeer) en bestelbussen of lichte vrachtauto's. Frequentie goederenritten:

  Vrachtwagens: Gemiddeld 1 à 2 ritten per dag.

  Bestelbussen/lichte vrachtauto's: Gemiddeld 4 à 5 ritten per dag.
- Tijdsvensters: Er is geen sprake van vaste leveranciers met een strak bezorgschema; de aankomst- en vertrektijden van het vracht- en bestelverkeer vinden gedurende de dag volledig gespreid plaats.
- Afvalverwerking: Voor de afvalinzameling bezoekt een afvalvrachtwagen de locatie gemiddeld twee keer per week.

In de tweede plaats is sprake van gespreide werktijden en een beperkte openingstijd. Het pand is geopend van maandag tot en met vrijdag tussen 07.30 en 17.00 uur, waarbij op vrijdag slechts tot 12.00 uur wordt gewerkt. Er is geen avond- of weekendopenstelling. De aankomst- en vertrektijden concentreren zich hoofdzakelijk tussen 07.30 en 08.00 uur en rond 16.30 uur, met een beperkte wisseling rond de middag. Buiten bovenstaande tijdstippen zullen er ongeveer 25-30 personen zijn die zich over de dag heen verplaatsen. Veelal op de fiets. Verder is geen sprake van seizoenspieken of piekdagen.

Op basis van vorenstaande ontstaat het volgende beeld voor het gemotoriseerde verkeer voor een gemiddelde werkdag:

- Personenauto's (werknemers)
  - Aantal auto's: 50 tot 60 personen komen met de auto. In 'worst-case' situatie 60 auto's.
  - Bewegingen: 60 * 2 = 120 bewegingen verkeersbewegingen per weekdagetmaal.
- Personenauto's (bezoekers winkel/lunchroom)
  - Aantal personen: 30 tot 40 externe personen per dag.
  - Als er conservatief wordt gerekend dat 25% met de auto komt (ca. 10 personen).
  - Bewegingen: 10 * 2 = 20 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.
- Logistiek & goederenvervoer
  - Vrachtwagens: 1 à 2 ritten per dag.
    - Bewegingen: 2 * 2 = 4 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.
  - Bestelbussen / lichte vracht: 4 à 5 ritten per dag.
    - Bewegingen: 5 * 2 = 10 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.
  - Afvalinzameling: 2 keer per week (gemiddeld 0,4 ritten per dag).
    - Bewegingen: 1 verkeersbeweging per weekdagetmaal.

Waar de CROW-kencijfers uitkomen op 518 bewegingen, laten de feitelijke ervaringscijfers een totaal zien van slechts 155 bewegingen per etmaal. In dit geval wordt deze ruimte voor maatwerk ook bevestigd door het mobiliteitsplan dat is opgesteld door Roelofs en bij deze aanvraag is gevoegd. De bevindingen vanuit het mobiliteitsplan volgen onderstaand.

Beoordeling onderbouwing lagere verkeersgeneratie

Voor de lagere verkeergeneratie zoals benoemd door BJZ is dezelfde onderbouwing gebaseerd als de lagere parkeerdruk. Op basis van het argument dat in periodes met minder goed weer, meer dan 25% van de bezoekers met de auto kunnen komen, zou kunnen worden betoogd dat de verkeersgeneratie van bezoekers op maatgevende dagen wat hoger zal liggen dan beargumenteerd. Daarnaast is er geen rekening gehouden met eventuele ritten die mensen met de auto maken in de pauze om nog even een boodschap of broodje te halen. De verkeersgeneratie zal daarmee eerder in de ordegrootte 175 tot 225 liggen dan op de beargumenteerde 155.

Parkeren

Door BJZ is een parkeernotitie uitgewerkt. In de parkeerberekeningen wordt bij het berekenen van de parkeerbehoefte uitgegaan van verstedelijkingsraad sterk stedelijk en een stedelijke zone ‘Rest bebouwde kom’. Deze uitgangspunten kloppen met de situatie aan de Blijdensteinbleekweg. Volgens het CBS ligt Enschede in sterk stedelijk gebied en volgens de ‘Nota Parkeernomen gemeente Enschede 2025’ ligt het plangebied binnen het gebied ‘Rest gebouwde kom’. De factor van het aandeel de bezoekers verschilt per functie. Er wordt, conform de parkeernormennota, gerekend met 20% bezoekers bij commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) en 5% bij bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief en bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief.

Fietsparkeren

De fietsparkeerbehoefte is in de onderstaande tabel berekend. Op basis van de parkeernormen, komt de fietsparkeerbehoefte uit op 80 fietsparkeerplekken.

Functie	**Aantal m²**	**Parkeernorm**			**Parkeerbehoefte**
	BVO	**Doelgroep**	**Norm**	**Eenheid**	**Totaal**
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie):	1.513	Medewerkers	2,4	100 m² BVO	36,31

Functie	**Aantal m²**	**Parkeernorm**			**Parkeerbehoefte**
	BVO	**Doelgroep**	**Norm**	**Eenheid**	**Totaal**
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief	2.283	Medewerkers	1,33	100 m² BVO	30,36
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	409	Medewerkers	0,57	100 m² BVO	2,33
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie):	1.513	Bezoekers	0,6	100 m² BVO	9,08
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief	2.283	Bezoekers	0,07	100 m² BVO	1,60
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	409	Bezoekers	0,03	100 m² BVO	0,12
Totaal nieuw		**Medewerkers**			69,00 = 69
		Bezoekers			10,80 ≈ 11
		Totaal			**79,80 = 80**

Autoparkeren

De autosparkeerbehoefte is in de onderstaande tabel berekend. De normatieve parkeereis komt, naar boven afgerond, uit op 92 parkeerplaatsen. In deze berekening is rekening gehouden met de benoemde parkeernorm voor kassen in de gemeente Westland. Het verschil ten opzichte van de uitgevoerde berekening van BJZ bedraagt daardoor (afgerond) 2 extra plekken.

Functie	Aantal m^2 BVO	Parkeernorm			Parkeer behoefte
		Doelgroep	Norm	Eenheid	Totaal
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie):	1.513	Medewerkers	1,84	100 m^2 BVO	27,84
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief	2.283	Medewerkers	2,09	100 m^2 BVO	47,41
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	409	Medewerkers	0,95	100 m^2 BVO	3,89
Kwekerij	5.798 (0,58 ha)	Medewerkers	4	hectare	2,32
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie):	1.513	Bezoekers	0,46	100 m^2 BVO	6,96
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief	2.283	Bezoekers	0,11	100 m^2 BVO	2,51
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	409	Bezoekers	0,05	100 m^2 BVO	0,20
Totaal nieuw		**Medewerkers**			81,76 ≈ 82
		Bezoekers			9,68 ≈ 10
		Totaal			**91,43 ≈ 92**

Het aanwezigheidspercentage op werkdagochtenden en -middagen bedraagt volgens de parkeernota 100%. De feitelijke parkeerbehoefte is dus 92 parkeerplaatsen op werkdagen. In de situatietekening van BDG architecten wordt uitgegaan van 80 parkeerplekken met mogelijkheid tot uitbreiding van 40 parkeerplekken. Om te voldoen aan het aantal benodigde parkeerplekken volgens de normen zou deze uitbreiding van het aantal parkeerplekken dus gewenst zijn.

Onderbouwing lagere parkeerbehoefte

BJZ heeft ervaringscijfers van het DCW gebruikt om te beargumenteren dat de parkeerbehoefte lager uitvalt dan uit de berekening volgt, hierbij wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Personenauto's (werknemers) \
    - Aantal auto's: 50 tot 60 personen komen met de auto. In 'worst-case' situatie 60 auto's.
    - Bewegingen: 60 * 2 = 120 bewegingen verkeersbewegingen per weekdagetmaal.
    - omdat de werktijden geconcentreerd zijn bezetten deze auto’s de plekken gedurende de hele dag
- Personenauto's (bezoekers winkel/lunchroom)
    - Aantal personen: 30 tot 40 externe personen per dag.
    - Als er conservatief wordt gerekend dat 25% met de auto komt (ca. 10 personen). bezoekers blijven niet de hele dag. Als wordt uitgegaan van een gemiddelde verblijftijdvan 1 uur in een openingstijd van 9,5 uur, heb je gelijktijdig slechts 1 à 2 parkeerplaatsennodig voor bezoekers (bij een gelijktijdige verdeling over de dag).
- Logistiek & goederenvervoer
    - Vrachtwagens: 1 à 2 ritten per dag.
        - Bewegingen: 2 * 2 = 4 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.
    - Bestelbussen / lichte vracht: 4 à 5 ritten per dag.
        - Bewegingen: 5 * 2 = 10 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.
    - Afvalinzameling: 2 keer per week (gemiddeld 0,4 ritten per dag).
        - Bewegingen: 1 verkeersbeweging per weekdagetmaal.

- omdat deze ritten gespreid zijn en vaak kort duren (laden/lossen), is hiervoor meestal geen vaste parkeerplaats nodig, maar een laad- en loszone. In de piek heb je hier hooguit 1 extra plek voor een bestelbus nodig.

Met het hanteren van deze uitgangspunten komt BJZ uit op een parkeerbehoefte van maximaal 63 parkeerplaatsen. Vanuit het mobiliteitsplan zijn deze bevindingen door Roelofs beoordeeld.

Beoordeling onderbouwing lagere parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte van 63 lijkt wat (te) optimistisch. Argumenten daarvoor zijn:

- In periodes met minder goed weer, kan meer dan 25% van de bezoekers met de auto komen;
- Bezoekers zullen zich niet optimaal over de dag verspreiden. Het aanhouden van slechts 1 a 2 parkeerplekken voor bezoekers lijkt daarmee te weinig;
- Om ongewenst zoekverkeer te voorkomen, wordt doorgaans met een maximale (beleidsmatige) parkeerbezetting van 85% gerekend. Dit geldt met name voor bezoekersparkeren.

Al met al lijkt een aantal van, minimaal, 5 tot 10 parkeerplekken voor niet-werknemers wenselijk. Ervan uitgaande dat 60 parkerende werknemers inderdaad worst case is, zou dat een gewenst parkeeraanbod van ten minste 65 tot 70 parkeerplaatsen betekenen.

Theorie vs praktijk

Autoparkeren

In de onderstaande tabel is de autoparkeerbehoefte op de drie genoemde wijzen bepaald.

Benadering	Uitgangspunten	Parkeerbehoefte
Theoretisch (parkeernormen)	Parkeernormen gemeente Enschede (2025), sterk stedelijk, zone 'Rest bebouwde kom'; 100% aanwezigheidspercentage op werkdagen; worst-case planologisch scenario; inclusief 0,58 ha kas.	82 pp (mdw.) + 10 pp (bez.) = 92 parkeerplaatsen
Praktijkgericht (BJZ / DCW)	Max. ca. 235 medewerkers, waarvan 50–60 met de auto (worst case); geconcentreerde werktijden; korte verblijfsduur bezoekers (1–2 gelijktijdig); beperkte logistieke bewegingen via laad- en loszone; inclusief bijstelling Roelofs	65-70 parkeerplaatsen
Feitelijk gebruik – opgeschaald naar nieuwe situatie	Opschaling gemeten auto-aandeel volgens de parkeermeting (ca. 40–45%) naar maximaal ca. 235 medewerkers; gelijkblijvend reisgedrag	95-105 parkeerplaatsen

Desalniettemin lijkt het verstandig om niet bij voorbaat een te laag aantal parkeerplaatsen aan te houden. In het ontwerp zijn er 80 parkeerplaatsen opgenomen en is er ruimte gehouden om 40 plekken toe te voegen. Dat biedt, gezamenlijk, (ruim) voldoende parkeercapaciteit voor alle benaderingen.

Fietsparkeren

In de onderstaande tabel is de fietsparkeerbehoefte op de drie genoemde wijzen bepaald.

Benadering	Uitgangspunten	Parkeerbehoefte
Theoretisch (Roelofs, parkeernormen)	Gemeentelijke fietsparkeernormen; onderscheid medewerkers en bezoekers; functies: commerciële dienstverlening, bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief en arbeidsextensief/ bezoekersextensief; bezoekerspercentages 20% resp. 5%; 100% aanwezigheidspercentage	80 plekken
Praktijkgericht (BJZ / DCW)	Max. ca. 235 medewerkers; ca. 170 medewerkers met de fiets; beperkte bezoekersvraag; hoge dagelijkse fietsintensiteit door ligging aan F35	180-190 plekken
Feitelijk gebruik – opgeschaald naar nieuwe situatie	Opschaling gemeten fietsgebruik (ca. 55–60% van aanwezige medewerkers) naar maximaal ca. 235 medewerkers; gelijkblijvend reisgedrag	130-140 plekken

De vergelijking laat zien dat de fietsparkeereis van 80 plaatsen ten opzichte van het huidige feitelijke gebruik aan de lage kant ligt. Ook ten opzichte van de ervaringscijfers is de norm te laag. Wat dat betreft is het noodzakelijk om (veel) meer dan 80 fietsparkeerplekken in het plan in te passen. Advies is om ten minste uit te gaan van het aantal, in de notitie van BJZ benoemde, medewerkers dat op de fiets komt te faciliteren en daarnaast nog te bezien in hoeverre er (extra) formele ruimte voor bezoekende fietsers gemaakt kan worden.

Conclusie

Op basis van de vergelijking van de verschillende berekeningswijzen komen de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren:

- de autoparkeerbehoefte ligt tussen de 75 en 105 parkeerplaatsen.
- Gegeven het geplande aantal van 80 autoparkeerplaatsen en de uitbreidingsmogelijkheid met 40 extra plekken kan er in voldoende parkeerruimte worden voorzien;
- De fietsparkeerbehoefte ligt tussen de 80 en 190 stallingsplekken;
- Gegeven het relatief hoge fietsgebruik van de medewerkers en bezoekers is het advies om ten minste 170 stallingsplekken voor fietsen te realiseren. Bij voorkeur worden er ook, ten minste, 11 stallingsplekken voor bezoekers gerealiseerd;
- De verkeersgeneratie van de Stadskas zal, uitgaande van het huidige autogebruik, rond de 275 verkeersbewegingen per werkdag liggen. Dit is flink lager dan volgens de CROW-normen en heeft te maken met het feit dat er relatief veel fietsritten worden gemaakt door medewerkers.
- Het planeffect van de ontwikkeling is 175 extra verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie, hetgeen goed kan worden opgevangen op de omliggende wegen.

3.5.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Bij een ruimtelijke procedure is het essentieel om te beoordelen of de fysieke leefomgeving gewaarborgd kan blijven, waarbij de bodemkwaliteit een belangrijk aspect is. Dit is noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen. De bodemkwaliteit kan worden vastgesteld aan de hand van beschikbare bodeminformatie of door middel van een bodemonderzoek. Als uit een bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de beoogde ontwikkeling, kunnen eventueel noodzakelijke saneringsmaatregelegen worden getroffen om deze geschikt te maken. Of en wanneer een bodemonderzoek nodig is, wordt bepaald door het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Wettelijk kader

Volgens het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is een voorafgaand bodemonderzoek verplicht bij bepaalde activiteiten die potentieel schadelijk zijn voor de bodemkwaliteit. Dit betreft onder andere:

- Graven in bodem met een kwaliteit onder de interventiewaarde voor bodemkwaliteit (paragraaf 4.119, Bal);

- Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde voor bodemkwaliteit (paragraaf 4.120, Bal);

- Saneren van de bodem (paragraaf 4.121, Bal);

- Bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie (artikel 22.29 en 22.30 van het geldende Omgevingsplan).

Bodem- en grondwaterkwaliteit en deze Bopa

Op een locatie gelegen aan de Blijdensteinbleekweg 30 te Enschede, kadastraal bekend gemeente: Lonneker, Sectie: C, nummer(s): 7850, 7648, 7900, 8037, 8844, 8845 is op 27 en 28 oktober 2025 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en 5707 uitgevoerd.

De locatie bestaat uit een kwekerij van DCW aan de Blijdensteinbleekweg 30, binnen de bebouwede kom van Enschede. Initiatiefnemer is voornemens een groot gedeelte van de kassen te slopen en hier nieuwbouw met diverse werkplekken te situeren. Naar aanleiding van de bevindingen van het historisch vooronderzoek wordt de locatie als verdacht beschouwd in het kader van de NEN5740 en de NEN5707.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters en in de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen boven de interventiewaarde, met uitzondering van het bovengrondmengmonster BM3. In het mengmonster BM3 is een sterke verhoging koper aangetroffen. Naar aanleiding van deze verhoging zijn de separate deelmonsters van BM3 geanalyseerd op koper. In de separaat geanalyseerde deelmonsters zijn enkel verhogingen koper aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. Er kan sprake zijn van heterogeniteit van de milieuhygiënische kwaliteit op de locatie.

In de grondwatermonsters zijn lichte tot sterke verhogingen zware metalen aangetoond. In de genomen hermonsters is gebleken dat in Pb44wm2 wederom een sterke verhoging kobalt is aangetoond en in Pb56wm2 een sterke verhoging kwik.

De verhoging kobalt in beide grondwatermonsters geven formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Echter zijn er naar onze mening een aantal redenen om af te zien van een nader onderzoek:

- Er is geen eenduidige bron voor de verhoging aan te wijzen;
- In de boven- en ondergrond zijn geen sterke verhogingen kobalt aangetroffen.
- Zware metalen worden vaker verhoogd aangetroffen in het grondwater en kunnen van nature verhoogd voorkomen.

Nader onderzoek naar de verhoging kobalt in het grondwater wordt niet zinvol geacht.

Gezien de sterke verhoging kobalt in het ondiepe grondwater adviseren wij geen freatisch grondwater op te pompen ten behoeve van consumptieve doeleinden.

De verhoging kwik in beide grondwatermonsters (Pb56wm1 en Pb56wm2) kunnen van nature verhoogd voorkomen en zouden wellicht ook door (voormalige) bedrijfsactiviteiten zijn veroorzaakt. Dit geeft formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

Samenvattende conclusie

De toelaatbare kwaliteit van de bodem is de interventiewaarde bodemkwaliteit. Deze kwaliteit wordt, na uitsplitsing, niet overschreden in de grond. Voor de sterke verhoging kwik in het grondwater wordt een nader onderzoek uitgevoerd.

De bovengrond valt in de bodemkwaliteitsklasses Landbouw/natuur, Wonen, Industrie en Matig verontreinigd. De ondergrond valt in de bodemkwaliteitsklasses Landbouw/natuur, Wonen en Industrie. Aangezien geen partijkeuring conform het Regeling Bodemkwaliteit is uitgevoerd, dienen de resultaten in het kader van de Rbk als indicatief beschouwd te worden.

Er heeft geen onderzoek naar de parameters PFAS plaats gevonden. Bij afvoer van grond zal dit wellicht alsnog in een later stadium moeten worden uitgevoerd.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)'.

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van deze Bopa. De planwijziging voldoet aan de instructieregels.

3.5.6 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

Gemeente Enschede en waterschap Vechtstromen hanteren het principe om water en bodem sturend te maken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit principe wordt opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente (vaststelling verwacht in 2025) en de Watervisie 2050 van het waterschap (vastgesteld 14 april 2021). Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst op de gevolgen voor de waterhuishouding en de waterkwaliteit en dienen klimaatrobuust te worden ontworpen.

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2021 het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 (WEK) vastgesteld. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste en klimaatbestendige 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.

Het waterschap heeft op 15 december 2021 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het waterbeheerprogramma staan de uitgangspunten die het waterschap hanteert voor de inrichting en het beheer van het watersysteem en de afvalwaterzuivering, rekening houdend met een veranderend klimaat. Deze uitgangspunten zijn ingebracht in het WEK van de gemeente Enschede.

Paragraaf 22.3.8 Afvalwaterbeheer van de Bruidsschat Omgevingsplan is voor dit thema van toepassing op milieubelastende activiteiten. Een nadere uitwerking volgt onderstaand.

Berging voor compensatie verhard oppervlak - hemelwaterberging

Gelet op de gevoeligheid voor wateroverlast in een deel van het projectgebied wordt geadviseerd om – mede gelet op de versnelde verandering van het klimaat – minimaal te voorzien in een bergingseis van 55 mm per vierkante meter afwaterend verhard oppervlak. Deze bergingseis is eveneens omschreven in het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022–2026.

Het water wordt opgevangen in een vijver die achter op het terrein wordt aangelegd. Bij de verdere (civieltechnische) uitwerking van het plan wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor de verdere uitwerking. Ter illustratie is hieronder, op basis van de oppervlakten aan verharding en bebouwing, een berekening opgenomen.

Berekening: Het perceel heeft 20.236 m² verhard oppervlak. Voor elke m² moet 55 mm water geborgen worden. Dat levert de volgende rekensom op: 20.236 m²x0.055m= 1.112,98 m³. Er moet dus een waterberging gerealiseerd worden waar 1.112,98 kuub, oftewel 1.112.980,00 liter.

Voorafgaand aan de nadere uitwerking worden geen belemmeringen verwacht. De aanwezige vijver heeft een oppervlakte van circa 5.000 m². Op haar diepste punt is de vijver zo'n 1,5 tot 2 meter dieper dan omliggende gronden. Dit betekent een opslagcapaciteit van +-2.200 m3. Hieruit kan worden opgemaakt dat er ruimschoots voldoende bergingscapaciteit beschikbaar is. De exacte uitwerking volgt nog. Het plan wordt dan ook als uitvoerbaar beschouwd ten aanzien van de opvang en berging van hemelwater.

Wateroverlast door piekbuien vormt, mits in het bouwplan rekening wordt gehouden het aanleggen van groen en water ter plaatse van de (toename) verharding, geen belemmerend effect voor deze ontwikkeling. Er moet uit de verdere uitwerking blijken of het bassin voldoende water kan bergen.

Afvoer afvalwater

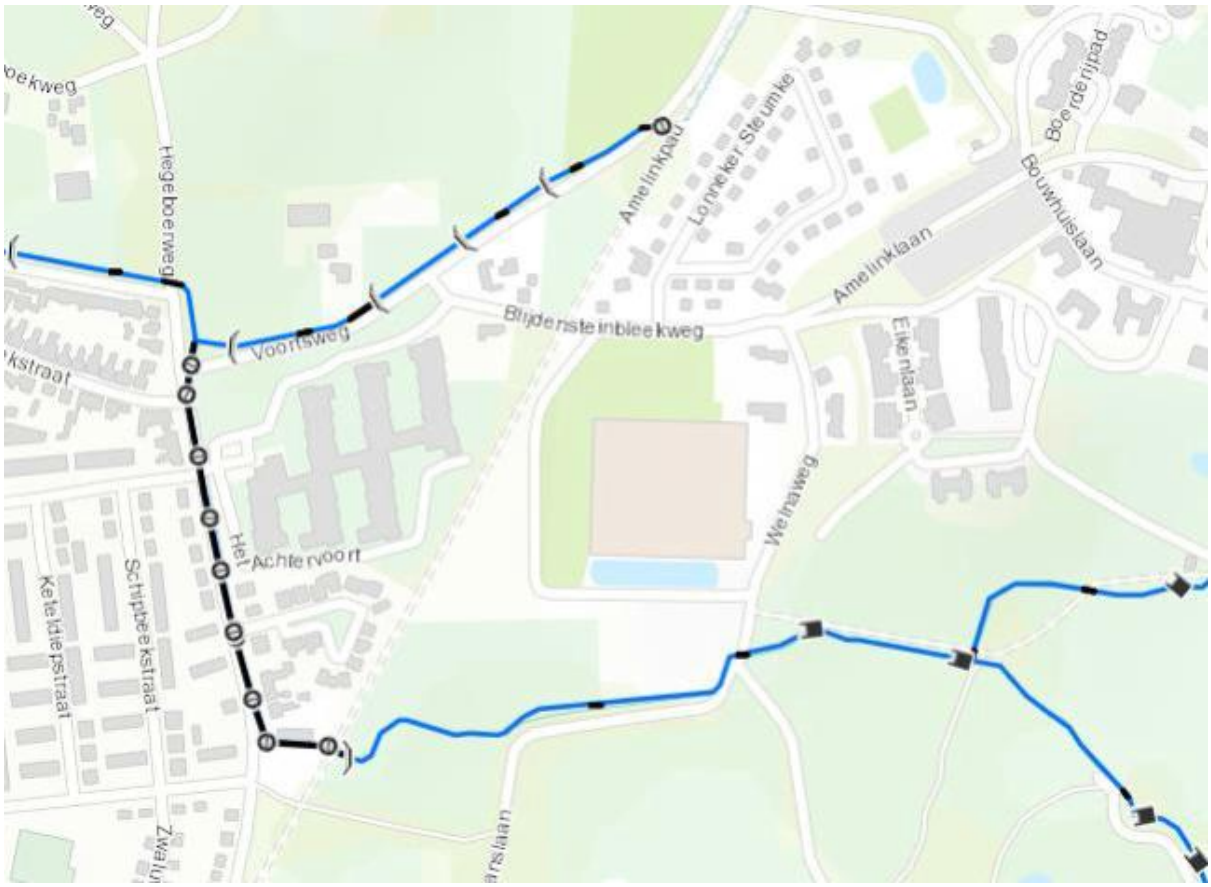
Het pand dient te worden voorzien van gescheiden afvoeren voor vuil- en regenwater. De vuilwaterafvoer van de bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke (gemengde) rioolstelsel. Uit afstemming met de gemeente moet blijken of het bestaande rioolstelsel voldoende capaciteit heeft voor deze extra vuilwaterafvoer van de nieuwbouw.

Grondwater

Er is in en om het projectgebied geen grondwateroverlast bekend. Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij de ontwikkeling van het projectgebied rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging en ontwateringsmogelijkheden. Grondwater mag hierbij niet structureel worden afgevoerd. Hierdoor zal het project grondwaterneutraal worden ontwikkeld.

Oppervlaktewater

Aan de zuidzijde van het projectgebied is een watergang gelegen die in beheer en onderhoud is bij het waterschap. Dit blijkt tevens uit de uitsnede van de legger, weergegeven in afbeelding 3.4. De bestaande situatie rondom deze watergang blijft ongewijzigd. De watergang blijft goed bereikbaar en toegankelijk voor beheer- en onderhoudswerkzaamheden.



Afbeelding 10: uitsnede legger (Bron: Waterschap Vechtstromen)

De voorgenomen ontwikkeling leidt in principe niet tot de toevoeging van extra oppervlaktewater, en er zullen geen lozingen op het oppervlaktewater plaatsvinden. Hierdoor heeft het project geen negatieve gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving. Bovendien worden waar nodig

maatregelen getroffen om de waterkwaliteit en waterhuishouding te waarborgen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat door de aanleg en instandhouding van waterbergende en afvoerende voorzieningen planologisch te waarborgen in voldoende mate rekening wordt

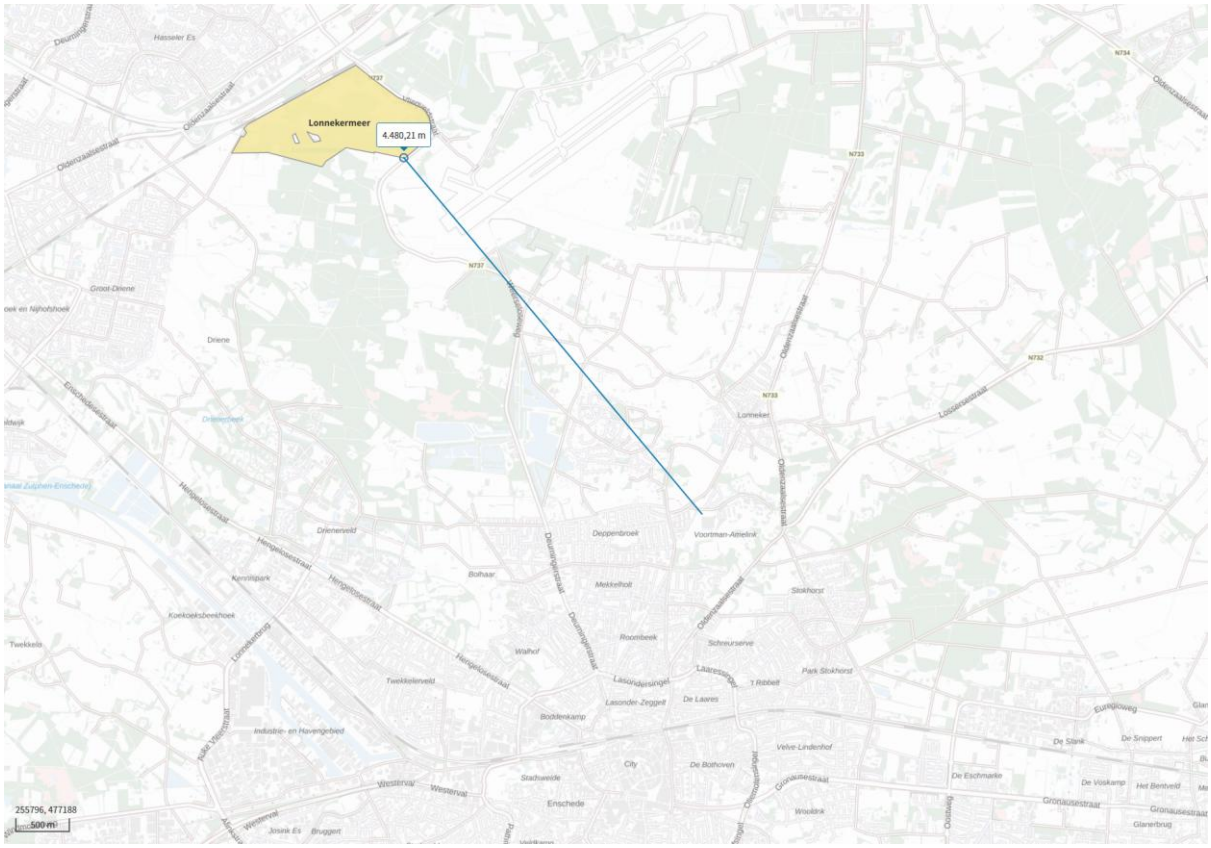
gehouden met voor de toekomst noodzakelijke waterhuishouding Daarmee vormt de waterhuishouding geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde Bopa.

De Bopa voldoet ook aan de instructieregels van het Rijk uit paragraaf 5.1.3 van het Bkl (Waarborgen van de veiligheid). Voor Enschede betekent dat dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor het watersysteem en dat het (belang van het) waterschap wordt betrokken (artikel 5.37; weging van het waterbelang). De overige instructieregels in paragraaf 5.1.3 van het Bkl zien op primaire waterkeringen, de kust, de grote rivieren en het IJsselmeer. Deze zijn niet gelegen op Enschedees grondgebied.

Er wordt ook voldaan aan de instructieregels van de provincie ten aanzien van 'Sturen op water en bodem (behouden en versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem) in afdeling 4.4 van de provinciale verordening en de uitgangspunten voor water en bodem sturend uit de omgevingsvisie van de gemeente Enschede en de watervisie van het waterschap Vechtstromen.

3.5.7 Natura 2000-gebieden

Het gebied van deze Bopa ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het ‘Lonnekermeer’, dat op circa 4,4 kilometer afstand van het plangebied ligt. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de natura2000kaart-Nederland te zien. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de afstand van de ontwikkellocatie tot het Natura 2000 gebeid kunnen significante negatieve gevolgen voor de realisatie van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden op voorhand worden uitgesloten voor zover het gaat om andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie. Verstoringsfactoren als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten kunnen alleen aan de orde zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Hierna gaan we daarom alleen in op stikstofdepositie.



Afbeelding 11: Uitsnede natura 2000kaart Nederland (bron:atlasleefomgeving.nl)

Stikstofdepositie

Voor de beoogde ontwikkeling is voor de aanleg- en de gebruiksfase een Aeriusberekening, met de AERIUS Calculator 2026, uitgevoerd. Het onderzoek is transparant en voldoende herleidbaar. De aanleg- plus gebruiksfase leidt niet tot een toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar op (naderend) overbelaste habitattypen en leefgebieden in omliggende Nederlandse Natura 2000-gebieden. Uit het onderzoek en de toetsing volgt dat significant negatieve effecten als gevolg van het voorgenomen plan (realisatie en gebruik) op omliggende Natura 2000-gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten. Er is geen sprake van een vergunningsplicht voor een Natura 2000-activiteit voor wat betreft het aspect stikstof. Ook op de Duitse Natura 2000-gebieden wordt de drempelwaarde niet overschreden. Er hoeft hiervoor geen toestemming te worden gevraagd aan het Duitse bevoegd gezag.

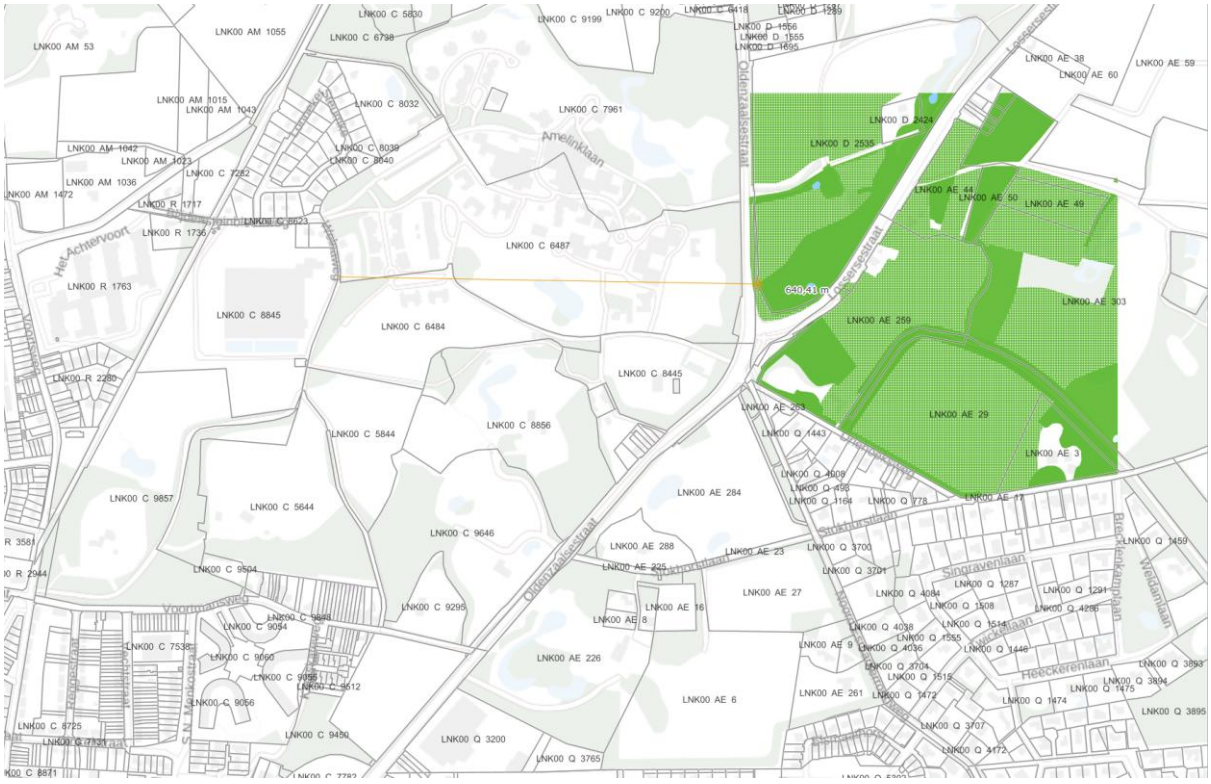
3.5.8 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. De regels met betrekking tot het NNN uit de provinciale verordening voor zover gelegen in het buitengebied zijn vertaald naar de Gids Buitenkans 2022. De Gids Buitenkans 2022 is van toepassing als toetsingskader als het gaat om het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Het NNN en deze Bopa

Het gebied van deze Bopa ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN liggen op circa 640 meter ten oosten van het plangebied. Een verdere toetsing van het NNN kan daarom achterwege blijven.



Afbeelding 12: ligging NNN ten opzichte van projectgebied (bron:atlasleefomgeving.nl)

Conclusie NNN

Op grond van het voorgaande kan met zekerheid worden geconcludeerd dat het NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van deze Bopa. Andersom heeft het project geen gevolgen voor de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland.

3.5.9 Beschermde planten- en diersoorten

Beschermde soorten

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is toetsing van het plan aan de natuurwetgeving en het natuurbeleid noodzakelijk. Er is hierom een Quickscan Flora- en fauna-activiteit uitgevoerd, die als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning is gevoegd. Hieruit is gebleken dat nader onderzoek naar vleermuisverblijfplaatsen en steenmarter noodzakelijk is. Het nader onderzoek richtte zich zowel op verblijfplaatsen van vleermuizen in bestaande bomen als gebouwen. Voor overige soorten bleek geen nader onderzoek noodzakelijk.

Vervolgonderzoek

Er zijn geen verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen en steenmarter in het plangebied aangetroffen. Een negatief effect van de verbouwing van het pand op verblijfplaatsen van beschermde soorten is hierdoor uit te sluiten. Wel zijn er verblijfplaatsen van konijnen gevonden. Als gevolg van de geplande werkzaamheden worden er geen negatieve effecten verwacht voor deze soort aangezien de ontwikkelingen beperkt blijven tot de bebouwing in het plangebied. Ook de foerageergebieden van beschermde soorten blijven behouden, aangezien de groenstructuren en de waterberging binnen het plangebied niet worden aantast.

Met de voorgenomen werkzaamheden wordt dan ook niet verwacht dat de gunstige staat van genoemde soorten in het geding komt. Het aanvragen van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is bij deze ontwikkeling dus niet aan de orde. Aangezien er geen vleermuisverblijfplaatsen worden vernietigd is het aanvragen van omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit niet noodzakelijk.

Op weg naar 100% natuurinclusief ontwikkelen, inrichten en beheren

Door natuurinclusief te ontwikkelen, in te richten en te beheren wordt samengewerkt aan een gezonde toekomst van huidige en toekomstige generaties. Vanuit deze ambitie is het advies:

- Enkele bijzondere soorten vlinders komen voor in de omgeving van het plangebied; de grote vos, kleine ijsvogelvlinder, grote weerschijnvlinder en de teunisbloempijlstaart. Door binnen het plangebied gebruik te maken van inheemse beplanting en genetisch autochtoon plantmateriaal kunnen insecten uit de omgeving optimaal van deze soorten gebruik maken. Wist u dat op een Amerikaanse eik 12 soorten insecten voorkomen en op een inheemse zomereik of wilg meer dan 400? Dit komt doordat onze insecten al duizenden jaren samenleven met inheemse bomen en struiken. Kies bij het planten voor inheemse bomen die zijn opgekweekt uit Nederlandse zaden of stekken.

Bovenstaand advies is verwerkt in het ontwerp voor het plangebied.

3.5.10 Activiteiten en milieuzonering

In de bestaande situatie kent het plangebied al een bedrijfsfunctie en deze hoeft niet verzwaard te worden. De maatschappelijke functie is qua milieubelasting niet zwaarder dan de mogelijkheden die de huidige bedrijfsfunctie biedt. Deze Bopa is nodig, omdat gewenste bebouwing (deels) buiten bestaande bouwvlakken voorzien is. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven of andere relevante functies in de buurt die de realisatie van het complex onmogelijk maken. Ook andersom is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Activiteiten en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze Bopa.

3.5.11 Luchtkwaliteit

Per 1 januari 2024 zijn de regels en normen voor luchtkwaliteit te vinden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (bkl). Voorwaarde voor nieuwe ruimtelijke plannen zijn:

- Geen overschrijding van omgevingswaarden, of
- Verslechtering luchtkwaliteit is ‘niet in betekenende mate’ (NIBM).

Het toetsen van de luchtkwaliteit van een ruimtelijk plan hoeft alleen binnen de zogeheten aandachtsgebieden uit het bkl. De gemeente Enschede valt buiten deze aandachtsgebieden. Een uitzondering op deze aandachtsgebieden zijn:

- Auto(snel)wegen en tunnels langer dan 100 meter.
- Omgevingsvergunningen voor milieubelastende activiteiten.

Bovenstaande twee uitzonderingen zijn niet van toepassing voor de projectlocatie.

De transformatie van een bestaand bedrijfsperceel naar een complex voor sociaal werk valt onder de standaard categorieën uit het Bkl (artikel 5.54) die per definitie ‘niet in betekenende mate zijn’. De luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

3.5.12 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 omgevingsplanwijziging/BOPA die deze activiteiten toelaat, moet aan twee eisen voldoen:

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

In dit geval betreft de ontwikkeling een complex voor het werkleerbedrijf DCW. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een Bopa nodig, omdat de gebouwen (deels) buiten het bouwvlak worden gebouwd en het niet uitsluitend meer om bedrijfsactiviteiten gaat. Het terrein hoeft niet uitgebreid te worden en het kassencomplex is vanuit gebruik passend binnen het actuele planologische regime.

Het doel van dit onderzoek is om vast te stellen of de geluidniveaus van het Stadskas Twente-complex voldoen aan de geldende richtwaarden ter plaatse van de omliggende woningen. Ten behoeve van de omgevingsplanprocedure dient de geluidbelasting te worden getoetst aan de richtwaarden uit het Gebiedsgericht Geluidbeleid van de gemeente Enschede voor de Gemengde groene zone. Hiermee wordt beoordeeld of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen in de omgeving van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de “Meet- en rekenmethode geluid industrie” (MRGI), waarbij gebruik is gemaakt van het simulatieprogramma Geomilieu, versie 2025.2.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Volgens de richtwaarden uit het Gebiedsgericht Geluidbeleid van de gemeente Enschede voor de Gemengde groene zone is er geen overschrijding geconstateerd voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) op de gevels en in de tuinen van de woningen in de omgeving van De Stadskas Twente.

Maximaal geluidniveau

Volgens de richtwaarden uit het Gebiedsgericht Geluidbeleid van de gemeente Enschede voor de Gemengde groene zone zijn geen richtwaarden voor het maximale geluidniveau (LAmax) opgenomen. Het hoogste berekende maximale geluidsniveau bedraagt 63 dB(A) in de dagperiode. Volgens artikel 22.63 van het Omgevingsplan Enschede geldt voor de dagperiode een standaardwaarde van 70 dB(A) voor piekgeluiden, waar het berekende niveau ruimschoots onder blijft.

Op basis van de berekende waarden kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting als gevolg van de activiteiten van De Stadskas Twente binnen de geldende richtwaarden blijft, conform het gebiedstype ‘gemengde groene zone’ uit het Gebiedsgericht Geluidbeleid van de gemeente Enschede, evenals artikel 22.63 van het Omgevingsplan Enschede voor piekgeluiden. Voor geluid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.5.13 Trillinghinder

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Trillinghinder en deze Bopa

Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Er wordt verondersteld dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren. Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl.

3.5.14 Geurhinder

In het omgevingsplan, en dus ook bij deze Bopa, moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 Bkl. De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Geurhinder en deze Bopa

Zoals vastgesteld in paragraaf 3.5.10 zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die mogelijk voor geurhinder ter plekke van het complex kunnen zorgen. Verder onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk. Omgekeerd heeft het complex (vanuit geur) geen effect op omliggende functies. De Bopa voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze Bopa.

3.5.15 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl (Waarborgen van de veiligheid).

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Het betreft onder andere regels over het plaatsgebonden, risico, aandachtsgebieden, belemmeringengebieden voor buisleidingen en risico- en explosieaandachtsgebieden.

Ook zijn in bijlage 7 van het Bkl activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven; dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

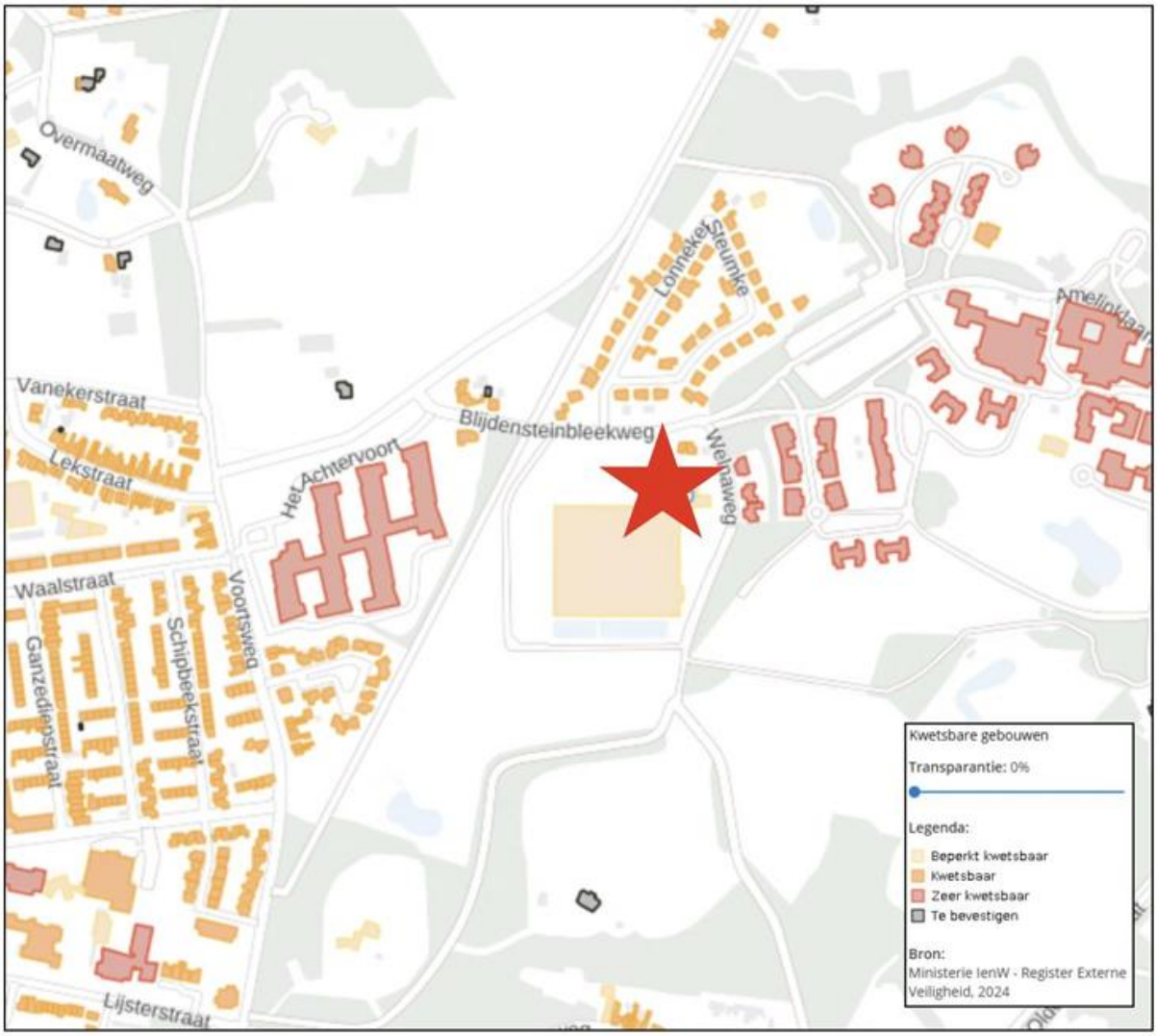
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan me het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Omgevingsveiligheid en deze Bopa

Aan de hand van de Atlas leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Atlas leefomgeving weergegeven. Hierop is met de rode ster het plangebied indicatief weergegeven.



Afbeelding 13: uitsnede Atlas leefomgeving (bron:atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Zoals in bovenstaande afbeelding is weergegeven zijn de nieuwe kwetsbare objecten niet gelegen binnen een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied waardoor er geen aanvullende regels of voorschriften gelden dan wel onderzoek nodig is naar externe veiligheidsrisico's. Tevens is er ook geen sprake van het toevoegen van risicovolle activiteiten.

3.5.16 Overige fysieke veiligheid

Bereikbaarheid

De planlocatie wordt ontsloten via de bestaande omliggende wegen. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Hulpdiensten kunnen goed ter plaatse komen. Daarnaast kan via de omliggende wegen van de bron af worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

Instructie met betrekking tot de juiste handelswijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS), het luchtalarm. Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaalpakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Ter plaatse van de planlocatie wordt een complex voor DCW gerealiseerd. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn en ten alle tijden is begeleiding op locatie aanwezig.

3.5.17 Sociale veiligheid

Ten behoeve van de realisatie van het complex voor DCW zal aandacht worden besteed aan de sociale veiligheid voor wat betreft het aanbrengen van voldoende verlichting in de buitenruimte en het voorkomen van donkere hoeken. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is de sociale veiligheid in het gebied, mede door het aanbrengen van adequate verlichting en door de situering van de gebouwen, gewaarborgd en niet in het geding.

3.5.18 Gezondheid

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn. In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt. Als gevolg kan het verschillende onderwerpen raken. Naast milieunormen om de volksgezondheid te beschermen, kunnen overheden ook eigen gezondheidsambities uitwerken en vastleggen. Gemeente Enschede heeft echter nog geen uitgewerkt gemeentelijk kader voor het thema gezondheid.

In algemene zin wordt vereist dat bij de een evenwichtige toedeling van functies rekening gehouden dient te worden met het beschermen van de gezondheid (art. 2.1 lid 4 Omgevingswet)

Gezondheid en de onderhavige bopa
Een gezonde leefomgeving wordt beïnvloed door zowel fysieke als sociale factoren, die onderverdeeld kunnen worden in gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering.

De ontwikkeling van een werkontwikkelbedrijf ‘de stadskas’ levert geen verslechtering op van het woon- en leefklimaat op ten opzichte van de huidige toegelaten bedrijvigheid met milieubelastende functies. Juist zorgt de modernisering van het terrein, de gebouwen en de nieuwe faciliteiten een positieve bijdrage aan het aspect gezondheid. De herontwikkeling van het gebouw en terrein draagt tevens bij aan een prettige, rustige en gezonde leefomgeving. Daarmee wordt zowel de fysieke als de sociale gezondheid positief ondersteund.

Conclusie

Tot slot is in voorgaande paragrafen onderzocht welke effecten het planvoornemen ondervindt van aspecten met betrekking tot een gezonde leefomgeving, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Uit de afweging voor deze aspecten blijkt dat geen van deze thema’s zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

Bij de planvorming is rekening gehouden met het belang van bescherming van de gezondheid. Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.5.19 Milieueffectrapportage

Bij een Bopa moet beoordeeld worden of er eventueel een milieueffectrapportage (mer), een mer-beoordeling of geen van deze twee nodig is. In hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit en de bijbehorende Bijlage V is geregeld voor welke ontwikkelingen en besluiten een mer-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden.

Daarnaast geeft artikel 16.36 lid 4 van de Omgevingswet aan dat een planmer-beoordeling nodig is als een plan een kader vormt voor een project met mogelijk aanzienlijke milieueffecten, maar dat project niet in Bijlage V van het Omgevingsbesluit staat. Tot slot kan een planmer of planmer-beoordeling aan de orde zijn als een passende beoordeling (i.v.m. mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden) moet worden gemaakt voor een plan (artikel 16.36 lid 2 Omgevingswet).

M.e.r. en deze Bopa

De Bopa maakt de realisatie van een complex voor het werkontwikkelbedrijf DCW mogelijk. Dit is geen activiteit die is genoemd of bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit of in artikel 16.36 lid 4 van de Omgevingswet. Ook is er geen passende beoordeling nodig voor dit plan. Er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling nodig voor deze Bopa.