

Motivering Wijzigingsbesluit

Bestemmingsplan

**TAM-Omgevingsplan H22T
Woningbouwplan Telgendijk**

Status: Vastgesteld

TAM-omgevingsplan H22T Woningbouwplan Telgendijk

Inhoudsopgave

Motivering wijzigingsbesluit	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding voor de wijziging van het omgevingsplan	3
1.2 Geldende juridische regelingen	4
1.3 De beoogde ontwikkeling	5
1.4 Toelichting planregels	11
1.5 Conclusie	13
Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal	14
2.1 Participatie	14
2.2 Procedure	14
2.3 Kostenverhaal	15
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets	17
3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk	17
3.2 Toetsing aan de instructieregels van de Provincie Overijssel	19
3.3 Toetsing aan regionaal beleid	26
3.4 Toetsing aan gemeentelijk beleid	27
3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)	31
3.6 Omgevingsaspecten	34

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de wijziging van het omgevingsplan

Er is een aanvraag ingediend voor een wijziging van het omgevingsplan. De aanvraag richt zich op de realisatie van 196 woningen. Het plangebied betreft een perceel dat bekend staat als kadastrale gemeente Lonneker, Sectie E, perceelsnummer 5723. Dit perceel ligt tussen de Telgendijk en de Noord Esmarkerrondweg, aan de oostkant van Enschede. Ten noorden van het plangebied ligt in de huidige situatie grasland en één woonperceel. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn bedrijven gesitueerd, die ontsloten worden aan de Oosterstraat. Het plangebied is in eigendom van de gemeente Enschede. In onderstaande figuur 1 is een blik van het plangebied vanaf de Noord Esmarkerrondweg weergegeven (vanuit het westen). In figuur 2 is het plangebied met een gele lijn omkaderd.



Figuur 1: Het plangebied vanaf de Noord Esmarkerrondweg





Figuur 2: Luchtfoto van het plangebied

De context van het bouwplan

Nederland heeft huizen nodig. Ook in de gemeente Enschede is de druk op de woningmarkt groot. Daarom wil de gemeente Enschede 1.000 woningen per jaar faciliteren. Op die manier kan de stad groeien naar 170.000 inwoners en zo het voorzieningenniveau in de stad op peil houden. Tegelijkertijd is er een tekort aan opvangplekken voor Oekraïense ontheemden. De gemeente Enschede ontvangt subsidie van het Rijk om deze opvangplekken te realiseren. Vaak wordt dit geld besteed aan tijdelijke opvangplekken die nadien verdwijnen. Enschede ziet deze 2 opgaven als een kans. Door het geld te besteden aan de ontwikkeling van gronden ten behoeve van woningbouw, maken we extra huisvesting mogelijk in de stad. De gemeente onderzoekt of de te bouwen woningen tijdelijk te huren/kopen zijn ten behoeve van de opvang van Oekraïense ontheemden. Het uitgangspunt is dat 1/3 van de sociale huurwoningen zullen worden bewoond door Oekraïense ontheemden. Door deze aanpak wordt woningbouw mogelijk en betaalbaar gemaakt. Woningen die ook voor de huidige Enschedeër toegankelijk zijn. Zeker op het moment dat de situatie in Oekraïne is verbeterd.

1.2 Geldende juridische regelingen

Het plangebied ligt in een gebied dat valt onder het bestemmingsplan 'Klein Boekelerveldweg 2013', dat op 11 november 2013 is vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Enschede. Dit bestemmingsplan en de bestemmingsplannen die hierna worden genoemd maken sinds 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Enschede. Op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan 'Klein Boekelerveldweg 2013', kent het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Stadsrandzone' (zonder bouwvlak) en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - archeologisch onderzoeksgebied a en b'.

Naast bovenstaand wijzigingsplan en bestemmingsplan 'Klein Boekelerveldweg 2013' gelden voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- 'aanpassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet (13-05-2024)';
- 'Kwalitatief sturen op appartementen (30-09-2019)';
- 'Parkeren Enschede' (11-03-2019);
- 'Buitengebied - zonnepanelen (02-07-2018)';
- 'Onzelfstandige Bewoning Enschede (13-11-2017)';

- 'Cultuurhistorie (06-02-2017)';
- 'Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid) (18-11-2014)';

De beoogde ontwikkeling voor de realisatie van 196 woningen past niet in het geldende tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het tijdelijke deel vervalt geheel vóór het plangebied van ontwikkeling Telgendijk, zodra deze wijziging van het omgevingsplan voor ontwikkeling Telgendijk in werking treedt. De regels van de geldende bestemmingsplannen (zie hiervoor) worden daarbij waar nodig verwerkt in deze wijziging van het omgevingsplan.

1.3 De beoogde ontwikkeling

Zoals hiervoor aangegeven is het niet mogelijk om de 196 woningen te realiseren binnen de Regels van het geldende omgevingsplan. Om dit mogelijk te maken is deze wijziging van het omgevingsplan opgesteld, met bijpassende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Korte historie van de locatie

Het plangebied van deze wijziging van het omgevingsplan maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan 'De Eschmarke'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede op 18 maart 1996. Op de plankaart van dit bestemmingsplan heeft het plangebied van deze wijziging van het Omgevingsplan al de bestemming 'Wonen - nader uit te werken door Burgemeester en Wethouders' gekregen. Tot een vastgesteld plan is het in deze periode nooit gekomen. Na bestemmingsplan 'De Eschmarke' is op 11 november 2013 het bestemmingsplan 'Klein Boekelerveldweg 2013' vastgesteld. Het plangebied van deze wijziging van het omgevingsplan heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Stadsrandzone' gekregen. De vraag naar woningen was in deze periode laag, waardoor de woonbestemming werd verwijderd. In de huidige tijd is de vraag naar nieuwe woningen groot en is het vanwege de hierboven geschetste historie logisch dat het plangebied van deze wijziging van het omgevingsplan weer in aanmerking komt voor woningbouw.

Beschrijving van het plan

Het plan betreft de realisatie van 196 woningen in een groene en aangename leefomgeving. Dit betekent: slim verdichten waar het kan, én bewust vergroenen waar het moet. Zodat er een juiste balans tussen woningen en openbare ruimte gerealiseerd wordt. In het ontwerp van het woningbouwplan aan de Telgendijk is bij de situering van de woningen rekening gehouden met het versterken van het groene-blauwe raamwerk. Ook is het ontwerp afgestemd op bestaande bomen, die aan de noord- en zuidzijde van het plangebied zijn gesitueerd, door met de maximale bouwhoogtes niet boven de boomtoppen uit te steken. Er zijn geen individuele beschermwaardige bomen binnen het plangebied aanwezig. Wel ligt het hele plangebied binnen de landschapswaardering hoog, uit de Visie Landelijk Gebied van de gemeente Enschede. Voor dit plan worden de houtwallen aan de noord- en zuidzijde behouden en worden er geen gezonde bomen gekapt. Een uitsnede uit het ontwerp is hieronder in figuur 3 weergegeven. Het ontwerp inclusief legenda is in verband met de leesbaarheid als bijlage 1 gehecht aan deze planmotivering.

Voor de beoogde ontwikkeling is het beeldkwaliteitsplan 'Telgendijk 2026' opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is ter informatie als bijlage 3 aan deze motivering van deze wijziging van het omgevingsplan gehecht. Het beeldkwaliteitsplan wordt als zelfstandige beleidsregel, tegelijk met de wijziging van het omgevingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.



Figuur 3: Het ontwerp

Het plangebied is op te delen in 3 woongebieden en een ecologische corridor. In onderstaande figuur 4 zijn de deelgebieden met kleuren onderscheiden. Op figuur 4 betreft het van links naar rechts de woongebieden:

1. Aansluiten bij Stokhorst;
2. De Boskamer;
3. Het Buitenerf.

Tussen woongebied 1 en woongebied 2 ligt de ecologische corridor.



Figuur 4: Het plangebied opgeknipt in 3 woongebieden en een ecologische corridor

Er worden 147 sociale huurwoningen en 49 koopwoningen gerealiseerd. Het betreft 111 sociale huurappartementen, 36 grondgebonden woningen in de sociale huur en 49 grondgebonden woningen in de koopsector. De grondgebonden woningen in zowel de sociale huur als het koopsegment worden gebouwd voor gezinnen (inwoners met en zonder kinderen in de leeftijd van 30 tot 55 jaar). Daarnaast zijn de appartementen en de rug aan rug woningen (betreft beiden huur) gericht op een- en tweepersoonshuishoudens. Deze woningen zijn tevens geschikt voor ouderen.

Aansluiten bij Stokhorst

In deelgebied 1 (Aansluiten bij Stokhorst) worden hoofdzakelijk grondgebonden rijtjeswoningen gerealiseerd in de vrije sector. Het overige deel bestaat uit appartementen in de sociale huursector. Er is een verbinding gelegd met de ecologische corridor en er is specifieke aandacht voor collectief groen en kleinschalig wonen. In onderstaande figuur 5 is het concept voor deelgebied 1 visueel weergegeven.



Figuur 5: Artist impression deelgebied 1 - Aansluiten bij Stokhorst

De ecologische corridor

De ecologische corridor loopt van noord naar zuid door het plangebied. De ecologische corridor is gunstig voor grondgebonden soorten en vliegende fauna die afhankelijk zijn van groene structuren om zich te verplaatsen door een gebied. In onderstaande figuur 6 is het concept van de ecologische corridor visueel weergegeven. Als bijlage 1 bij de regels is een uitsnede uit het BKP opgenomen, waarin is opgenomen hoe de ecologische corridor ingevuld gaat worden.





Figuur 6: Artist impression - De ecologische corridor

De Boskamer

In deelgebied 2 (de Boskamer) worden grondgebonden rijtjeswoningen en appartementen in de sociale huursector gebouwd. In dit deelgebied is er zicht op het landschap en aandacht voor het wandelpad om een 'rondje' Telgendijk te doen. In onderstaande figuur 7 is het concept voor deelgebied 2 visueel weergegeven.



Figuur 7: Artist impression deelgebied 2 - De Boskamer

Het Buitenerf

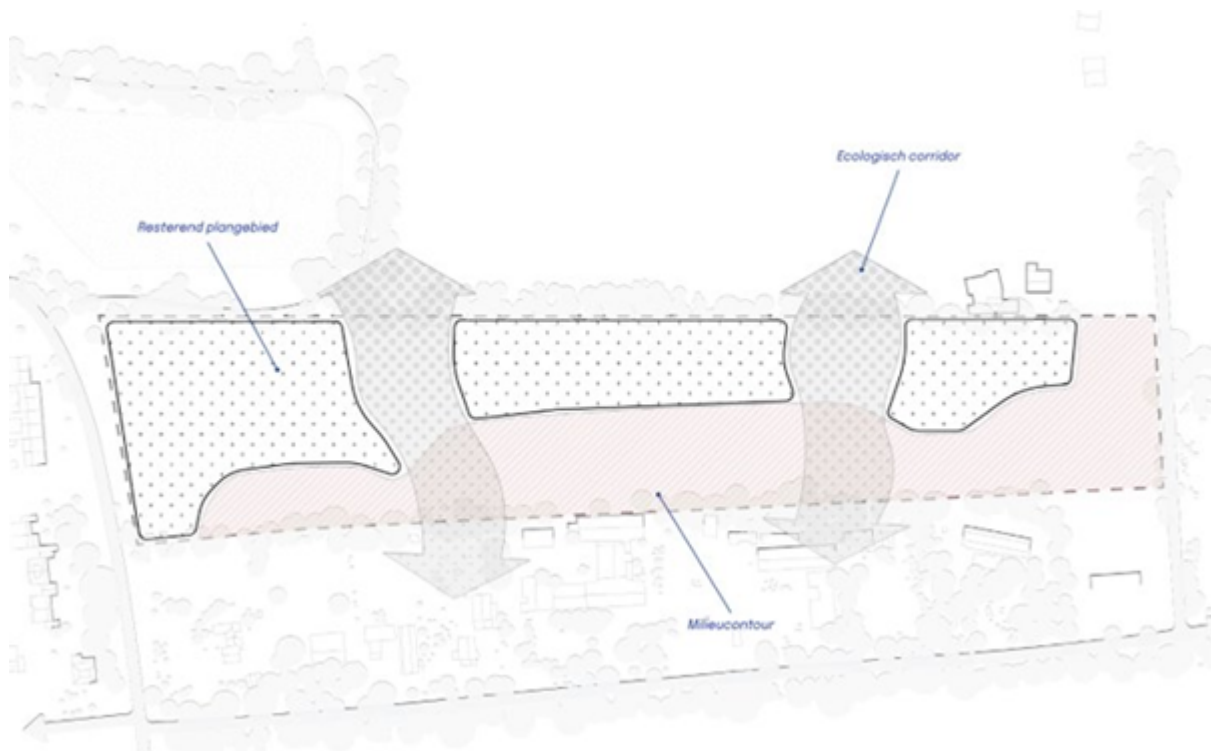
In deelgebied 3 (het Buitenerf) worden met name grondgebonden woningen in Twentse typologie en huurappartementen gebouwd in zowel sociale huur als vrije sector. Ook worden er in dit deelgebied appartementen in de sociale huur en een volkstuin gerealiseerd. In onderstaande figuur 8 is het concept voor deelgebied 3 visueel weergegeven.



Figuur 8: Deelgebied 3 - Het Buitenerf

Het parkeren wordt centraal per deelgebied opgelost en de wijken worden autoluw. Het parkeren is aan de zuidzijde van het plangebied centraal geregeld, zodat aan de noordzijde van het plangebied extra ruimte ontstaat voor de realisatie van de woningen. Afvalinzameling van grondgebonden woningen zal via minicontainers (kliko's) plaatsvinden. Voor hoogbouw waar minicontainers niet mogelijk zijn, worden ondergrondse containers geplaatst. Vanwege de milieucouturen (zie onderstaande figuur 9) van de ten zuiden van het plangebied gelegen bedrijfsfuncties is ervoor gekozen om de woningen (gevoelige functies) aan de noordzijde van het plangebied te situeren.





Figuur 9: milieucontour van ten zuiden gelegen bedrijfsfuncties

Door de groene inrichting en het behoud van waardevolle bomen, wordt een klimaat-adaptieve woonwijk gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met wateroverlast en hittestress. De woningen worden gasloos gebouwd.

Aanpassingen t.o.v. het stedenbouwkundig ontwerp in het ontwerp TAM-omgevingsplan

Het geactualiseerde ontwerp voor dit TAM-omgevingsplan bouwt voort op de in het ontwerp TAM-omgevingsplan vastgelegde ecologische en ruimtelijke uitgangspunten.

In het ontwerp bij het ontwerp TAM-omgevingsplan was een duidelijke en robuuste noord-zuidverbinding opgenomen tussen deelgebied 1 en deelgebied 2. Deze verbinding had als primair doel het faciliteren van een ecologische verbinding. Deze verbinding blijft in het aangepaste plan onverkort gehandhaafd.

Daarnaast is in het geactualiseerde stedenbouwkundig ontwerp de eerder beoogde, tweede groen verbinding verder uitgewerkt en versterkt. Waar deze verbinding in het voorgaande stedenbouwkundig ontwerp nog een meer beperkte betekenis had, is deze in het huidige plan als aanvullend structurerend element binnen de gebiedsopzet opgenomen. De versterking van deze verbinding draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke en ecologische samenhang en sluit aan bij beleidsdoelstellingen gericht op biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Ter uitvoering hiervan is de barrièrewerking van de aanwezige verkeersstructuur verminderd. Dit is gerealiseerd door een versmalling van de rijbaan en een herstructurering van het parkeersysteem op dit deel. Het deel van de parkeerplaatsen is verplaatst en ingericht als groen parkeren, waarmee de hoeveelheid verhard oppervlak is gereduceerd, de infiltratiemogelijkheden zijn vergroot en ruimtelijk een groener geheel vertegenwoordigd. Deze ingrepen dragen bij aan een meer duurzame en landschappelijk ingepaste inrichting van de openbare ruimte.

De aanpassingen resulteren in een duidelijke en leesbare ruimtelijke scheiding tussen deelgebied 2 en deelgebied 3, zonder dat deze scheiding een ecologische barrière vormt. Integendeel, in de overgangszone ontstaat meer ruimte voor groene inrichting en faunamigratie, hetgeen de werking van de tweede informele verbinding versterkt.

In deelgebied 2 zijn 2 appartementencomplexen beoogd. Hier is gebleken dat bijbehorende balkons zeer

dicht tegen de boomkronen zouden worden gerealiseerd. Dit is ongewenst vanwege zowel het gebruik van het balkon als het behoud van de boom. Hierom is ervoor gekozen de betreffende bouwvlakken met 2 meter naar het zuiden te verplaatsen.

Binnen deelgebied 3 is het aantal bergingen teruggebracht van drie naar twee door samenvoeging en herpositionering. Deze ingreep zorgt voor een efficiënter ruimtegebruik, een vermindering van verharding en een rustiger ruimtelijk beeld, passend binnen de gewenste landschappelijke en programmerische kwaliteit van het gebied.

Tot slot is het stelsel van paden en overige verhardingen geoptimaliseerd. Overbodige routes zijn vervallen en de resterende infrastructuur is doelmatiger ingepast. Hiermee wordt invulling gegeven aan een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, waarbij functionaliteit, toegankelijkheid en landschappelijke kwaliteit in balans zijn gebracht.

Beleidsregels beeldkwaliteit

Voor deze ontwikkeling is het document beleidsregels beeldkwaliteitsplan 'Telgendijk 2026' opgesteld. Aan de beleidsregels is het beeldkwaliteitsplan gekoppeld. De beleidsregels worden na vaststelling, inclusief bijlagen, zelfstandig gepubliceerd op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/>. Daar zijn ze eenvoudig te vinden door te zoeken op de titel van de beleidsregels. Het concept van het beeldkwaliteitsplan was bijgevoegd als bijlage bij de ontwerp omgevingsplanwijziging. Deze bijlage is dus verwijderd bij voorliggende vastgestelde versie van de motivering.

1.4 Toelichting planregels

1.4.1 Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn algemene bepalingen opgenomen. Dit hoofdstuk richt zich op het toepassingsbereik van dit plan, begrips-, meet- en rekenbepalingen, de anti-dubbelregel, aanvraagvereisten en het overgangsrecht.

1.4.2 Algemene activiteiten

Dit hoofdstuk richt zich op algemene bouw- en gebruiksregels die gelden voor het plangebied. Ook is een specifiek artikel gewijd aan beroep of bedrijf aan huis.

1.4.3 Activiteiten per functie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regels die gelden voor de functies 'Agrarisch - Stadsrandzone', 'Groen', 'Recreatie - Volkstuin', 'Verkeer' en 'Wonen'. Deze wijziging van het omgevingsplan maakt deze functies mogelijk.

1.4.4 Activiteiten per thema

In dit hoofdstuk zijn artikelen opgenomen gericht op de thema's water, geluid, gewasbeschermingsmiddelen en parkeren. Enkel deze thema's zijn opgenomen in dit hoofdstuk, omdat alleen deze thema's relevant zijn voor deze wijziging van het omgevingsplan.

1.4.5 Flexibiliteit: afwegingskader

De planregels vormen het juridisch bindend kader dat aangeeft waar en hoeveel er gebouwd mag worden en waar het voor gebruikt mag worden. De planregels kunnen niet altijd helemaal in ontwikkelingen voorzien. In sommige gevallen is het wenselijk dat de regels een beperkte mate van flexibiliteit bevatten.

In de planregels zijn deze gevallen opgenomen als omgevingsplanactiviteiten waarvoor extra beoordelingsregels gelden. Voor veel van deze gevallen geldt een algemeen afwegingskader met een aantal criteria. Dit kader is in deze omgevingsplanwijziging opgenomen in artikel 9.

Om meer duidelijkheid te geven voor aanvragers van de omgevingsplanactiviteiten waarvoor het afwegingskader geldt geven we hieronder aan waar over het algemeen naar gekeken wordt bij de beoordeling van de criteria.

Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

- a. Woon- en leefklimaat. Bij de afweging wordt in ieder geval betrokken.
 1. verkeersaantrekkende werking mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de locatie en zijn directe omgeving;
 2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
 3. lichttoetreding en bezonning, waarbij rekening moet worden gehouden met de uitstraling naar (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 4. ernstige gevolgen voor het uitzicht (zoals blokkering binnen enkele meters);
 5. aanwezigheid van voldoende privacy;
 6. mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater, het voorkomen van hittestress en duurzame energie.
- b. Straat- en bebouwingsbeeld, in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing. Belangrijke specifieke handhaten daarvoor zijn voor dit plan opgenomen in bijlage 3 van de motivering van deze wijziging van het Omgevingsplan 'Beeldkwaliteit en concept Woningbouwplan Telgendijk' (of diens opvolger). Bepalend is de specifieke situatie ter plaatse. Een hoekpand op een zichtlocatie vraagt een andere benadering dan een achterterrein van een bedrijf. Bij de afweging wordt in ieder geval betrokken:
 1. goede verhouding tussen bouwmassa's en buiten-/openbare ruimte (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
 2. verhouding tussen hoogte en breedte van gebouwen;
 3. gevelbeelden;
 4. samenhang van de bouwvorm met nabijgelegen bebouwing;
 5. hoogtedifferentiatie (wel of niet gewenst);
 6. situering van gebouwen op het perceel.
- c. Verkeersveiligheid. Bij de afweging wordt in ieder geval betrokken:
 1. eventuele toename van verkeersintensiteit;
 2. benodigde uitzichthoeken van wegen;
 3. aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
 4. gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
 5. aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.
- d. Parkeersituatie in de openbare ruimte. De parkeerbehoefte mag niet tot gevolg hebben dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt vergroot op locaties waar de parkeerdruk al te hoog is.
- e. Groenwaarden in de openbare ruimte, zoals groenstructuren en waardevolle/beschermwaardige bomen.
- f. Sociale veiligheid. Het voorkomen van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is. Bij de afweging wordt in ieder geval betrokken:
 1. het toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte;
 2. mogelijkheden voor verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek.
- g. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding. Bij de afweging wordt in ieder geval betrokken:
 1. aanwezigheid van (beperkt/zeer) kwetsbare gebouwen en locaties;
 2. aanwezigheid en routing van vluchtwegen;
 3. bereikbaarheid van bouwwerken en buitenruimte voor hulpdiensten;
 4. beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
- h. Milieusituatie. Om een milieukundig ongewenste situatie te voorkomen wordt bij de afweging in ieder geval betrokken:
 1. hinder voor omliggende functies;;
 2. gevolgen van gevoelige functies (zoals woningen) voor aanwezige hinder veroorzakende functies (zoals bedrijven);
 3. externe veiligheid;
 4. beschermde natuurwaarden;
 5. bodem en (grond)waterkwaliteit;
 6. (grond)waterhuishouding;

- i. Cultuurhistorische waarde van een gebouw of ensemble van gebouwen op zichzelf en in relatie met de omgeving.
- j. Gebruiks- en bouw mogelijkheden van aangrenzende gronden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele privaatrechtelijke aspecten.

1.5 Conclusie

Met deze motivering is aangetoond dat deze wijziging van het omgevingsplan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en is aangetoond dat de geldende beleids- en toetingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal

2.1 Participatie

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet de gemeente aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze het gemeentelijke participatiebeleid is toegepast. De gemeente Enschede kent de 'Participatieverordening gemeente Enschede 2022' en de op basis daarvan opgestelde "handreiking participatie voor initiatieven Omgevingswet". De principes uit deze handreiking zijn gevolgd bij deze wijziging van het Omgevingsplan. In deze handreiking is onderscheid gemaakt tussen kleine, middelgrote en grote plannen. De bouw van 196 woningen wordt geschaard onder grote plannen met grote gevolgen voor de buurt en kan geschaard worden in de zwaarste categorie 3: intensief. De principes uit deze handreiking zijn gevolgd bij deze wijziging van het omgevingsplan.

Concreet betekent dit dat voor deze wijziging van het Omgevingsplan informatieverstrekking plaats heeft gevonden via fysieke bijeenkomsten, persoonlijke gesprekken, brieven en de gemeentelijke website. Het participatieverslag is bijgevoegd bij de aanvraag. Naar aanleiding van input van omwonenden tijdens inloopavonden is het plan gewijzigd op de volgende punten:

- Het aantal woningen is verlaagd van 223 naar 196 woningen;
- Ruimere opzet en een betere spreiding tussen koop- en huurwoningen;
- Aangepaste woningtypes, waaronder starterswoningen;
- Woningen zijn verder van perceelgrenzen geplaatst;
- Bouwhoogtes zijn op verschillende plekken verlaagd;
- De verkeerssituatie is aangepast met oog op veiligheid en doorstroming.

Het participatieverslag is als bijlage 2 toegevoegd aan deze motivering.

2.2 Procedure

Wijzigen van het omgevingsplan

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet Bestuursrecht (Awb). Voor deze wijziging van het omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. Hieronder zijn de procedurestappen in verkorte vorm weergegeven.

Vooroverleg

Bij deze wijziging van het Omgevingsplan spelen geen ruimtelijke belangen van andere gemeenten of het Rijk. Met hen heeft daarom geen vooroverleg plaatsgevonden. Deze wijziging van het Omgevingsplan is wel afgestemd met de provincie Overijssel, Waterschap Vechtstromen en de Veiligheidsregio Twente (brandweer).

Op 18 november 2025 is dit plan voorbesproken met de provincie en heeft de provincie ingestemd met het bouwvoornemen. Specifieke besprekpunten waren hierbij de ecologische hoofdstructuur en de ligging in de stadsrand. Het waterschap heeft op 10 oktober 2025 gereageerd op het naar hen toegestuurde waterhuishoudkundige plan. De opmerkingen die vanuit het Waterschap zijn gemaakt zijn verwerkt in onderhavig plan. Met de veiligheidsregio heeft op 18 augustus 2025 een overleg plaatsgevonden over dit plan. De veiligheidsregio heeft het plan positief ontvangen en nadien heeft de gemeente opmerkingen vanuit de veiligheidsregio verwerkt in het definitief ontwerp. Zoals besproken is het definitief ontwerp nadien ter controle naar de veiligheidsregio toegezonden en had de veiligheidsregio geen aanvullende opmerkingen en kon het derhalve instemmen met het voorliggende plan.

Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan

De gemeente heeft op 12 november 2025 in het gemeenteblad kennisgegeven van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet). In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding betrekt/heeft betrokken (zie paragraaf 2.1 t.a.v. participatie).

Terinzagelegging ontwerp wijziging omgevingsplan

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

Zienswijzen en vaststelling

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp wijziging omgevingsplan zijn vijftwintig zienswijzen ontvangen.

Van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan is een verslag gemaakt. Dit verslag (Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen) is bij de besluitvorming over de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan door burgemeester en wethouders en gemeenteraad betrokken en is toegezonden aan de indieners van zienswijzen.

De ontvangen zienswijzen hebben het college aanleiding gegeven tot aanpassingen in de wijziging van het Omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen. Ook zijn er ambtelijk enkele wijzigingen aangebracht. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in Bijlage 16.

De gemeente stuurt een mededeling van het besluit tot vaststelling aan degenen die een zienswijze hebben ingebracht. Ook maakt de gemeente het besluit bekend in het Gemeenteblad en het gemeentelijk blad 'Huis aan Huis'. Daarin staat ook door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan, beroep mogelijk is.

Inwerkingtreding

De wijziging van het Omgevingsplan treedt in werking 4 weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt.

Rechtsbescherming bij wijziging van het Omgevingsplan

Tegen een wijziging van het Omgevingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de kennisgeving van de wijziging van het Omgevingsplan staat hoe dat moet en wanneer dat kan.

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 wijzigen 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.

Kostenverhaal en deze wijziging van het Omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Met de aanvrager wordt een anterieure overeenkomst gesloten. De anterieure overeenkomst gaat samen met de wijziging van het Omgevingsplan naar het college en de raad.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl; afdelingen 5.1, 5.2 en 5.3).

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.

Opgaven

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

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

Realiseren opgaven

In de NOVI 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.

Actualisatie Omgevingsvisie

Op 26 september 2025 heeft het kabinet ingestemd met de Ontwerp-Nota Ruimte. Het besluit over de Ontwerp-Nota Ruimte heeft eind 2025 ter inzage gelegen. Vaststelling is voorzien in 2026. In het ontwerp is de visie voor Nederland gepresenteerd voor het jaar 2050 met een doorkijk naar 2100. De visie wordt uitgewerkt langs 4 thema's,

1. Wonen, werken en bereikbaarheid
2. Economie en energie
3. Landbouw en natuur
4. Water en bodem

Richting 2050 draagt elke regio in ons land bij aan de grote opgaven. Elke regio heeft eigen kenmerken, opgaven, ambities en bijbehorende ontwikkelmogelijkheden. Voor de kortere termijn voeren we gemaakte afspraken voor bijvoorbeeld woningbouw uit en zetten we de bestaande inzet in NOVEX-verstedelijkingsgebieden voort. Wel verbreden we deze naar een integrale verstedelijking met, naast woningbouw, een inzet op economische ontwikkeling en groen in en om de stad, rekening houdend met het water- en bodemsysteem en met aandacht voor bestaande en nieuwe culturele en landschappelijke kwaliteiten. Daarnaast breiden we het stedelijk netwerk Nederland uit.

De sturende werking van het ontwerp Nota Ruimte biedt geen belemmering voor het ontwikkelplan Telgendijk. Het plan sluit juist aan bij de landelijke ambitie om 1,65 miljoen extra woningen toe te voegen.

Omgevingswet

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid 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 landsverdediging 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 plan gelden geen instructieregels buiten de instructieregels voor onderwerpen die aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

Conclusie

Deze wijziging van het Omgevingsplan voldoet aan de instructieregels van het Rijk.

3.2 Toetsing aan de instructieregels van de Provincie Overijssel

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst aan beleid en regelgeving van de provincie Overijssel. Het ruimtelijk beleid van de provincie staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Provinciale Staten van Overijssel hebben tijdens de vergadering van 16 april 2025 de Actualisatie 2025 Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. 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 Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid zijn daarbij de leidende principes of 'rode draden'. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In afdeling 4.3 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat omgevingsplannen een onderbouwing moeten bevatten waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet het plan getoetst worden aan het 'uitvoeringsmodel' en de 'catalogus gebiedskenmerken' uit de Omgevingsvisie Overijssel (artikel 4.9 van de Omgevingsverordening). Hieronder is het uitvoeringsmodel als figuur 10 visueel weergegeven.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities, gebruikt de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is (generieke beleidskeuzes), waar het past (ontwikkelingsperspectieven) en hoe het uitgevoerd kan worden (gebiedskenmerken). In onderstaande afbeelding is het uitvoeringsmodel weergegeven. Boven het uitvoeringsmodel (in de paraplu) staan de rode draden en centrale beleidsambities weergegeven.





Figuur 10: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties - en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten - te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de - voor dat ontwikkelingsperspectief - geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.4 (Principe van concentratie), artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 4.14 (Woonafspraken) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Principe van concentratie (artikel 4.4)

In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorziening mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen. De beoogde ontwikkeling voorziet in een lokale woningbehoefte. Er wordt gebouwd voor doelgroepen waarvan in paragraaf 3.4 van deze wijziging van het Omgevingsplan is onderbouwd dat de vraag naar woningen aanwezig is. Er worden grondgebonden woningen voor gezinnen gerealiseerd (inwoners met en zonder kinderen in de leeftijd van 30 tot 55 jaar) en appartementen voor de 1 en 2 persoonshuishoudens (en de doelgroep ouderen) in zowel het sociale huursegment als het koopsegment. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past in het principe van concentratie.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.5)

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

1. Er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
2. De ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
3. Mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

De ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Voor het toevoegen van 196 woningen is echter binnen het bestaand stedelijk gebied van Enschede onvoldoende ruimte beschikbaar om grondgebonden woningen te realiseren in combinatie met appartementen. Ook is het bestaand stedelijk gebied in redelijkheid niet geschikt te maken voor de realisatie van de 196 woningen door herstructurering en transformatie. Voor de reeds nog aanwezige plekken die geschikt zijn voor woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied zijn al plannen voor andere initiatieven voor andere doelgroepen en woningbouw typologieën. Naast de woningbouwopgave is er ook druk op de nog onbebouwde ruimte voor andere opgaven die moeten landen in

het bestaand stedelijk gebied: te denken valt aan het aanleggen van netwerken, vanuit de netwerklaag vanuit de Omgevingsvisie. Dit kan gaan om verkeersverbindingen, vergroenen en bieden van ruimte aan water. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past in het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (artikel 4.11)

1. Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:
 - a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
 - b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.
2. Het eerste lid is in ieder geval van toepassing op:
 - a. de bouw van nieuwe woningen.

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de Groene Omgeving en betreft het omzetten van agrarisch gebied naar stedelijk gebied. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt om aan de dringende woningbehoefte van verschillende doelgroepen tegemoet te komen. Doordat binnen stedelijk gebied onvoldoende ruimte is om in de behoefte te kunnen voorzien, is gekozen voor deze uitleglocatie. De huidige druk op de woningmarkt en het woningtekort worden gezien als belangrijke maatschappelijke reden voor de noodzaak van dit woningbouwplan. Voor dit plan is het beeldkwaliteitsplan 'Telgendijk 2026' opgesteld (zie bijlage 3 bij deze motivering van de wijziging van het Omgevingsplan). Bij de planontwikkeling is veel aandacht geweest voor de overgang tussen stedelijk en landschappelijk gebied en hebben groen en water een prominente plek gekregen. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen de bepalingen van dit artikel.

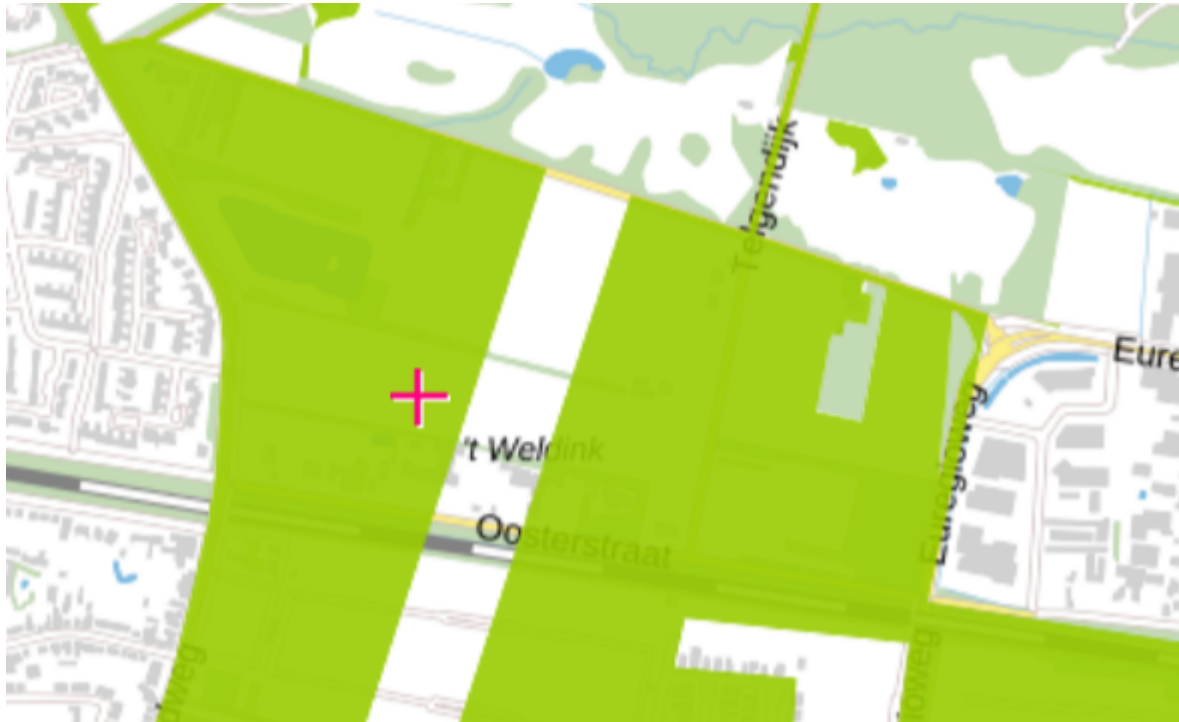
Woonafspraken (artikel 4.14)

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en is vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten;
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Met het Rijk, de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten is in de Woondeal Twente (2025-2030) afgesproken om bovenop de bruto realisatie van 14.100 woningen tot en met eind 2030, nog eens minimaal 5.000 woningen extra te bouwen in diezelfde periode. Enschede heeft zich als gemeente gecommitteerd aan de bouw van 6.440 woningen in de periode 2024 tot en met 2030. Voor de periode 2013-2035 is een doorkijk opgenomen van nog eens 3.918 woningen. De beoogde ontwikkeling is passend binnen de geldende woonafspraken.

Ontwikkelingsperspectieven

In het kader van deze onderbouwing wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsperspectieven die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het plangebied zijn neergelegd. Het plangebied ligt deels in een gebied dat het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' kent (zie onderstaand figuur 11) en deels in een gebied dat het ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland' kent (zie onderstaand figuur 12). Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijkste vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.



Figuur 11: Ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

In gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland' is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.





Figuur 12: Ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland'

Ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden. In voorliggend geval is aangetoond dat de woningbehoefte niet kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk. Hierdoor is uitbreiding van stedelijk gebied noodzakelijk. Het plangebied grenst aan bestaand stedelijk gebied en vormt een geschikte uitbreidingslocatie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving (zie ook paragraaf 3.5 omgevingsaspecten van deze wijziging van het Omgevingsplan). De nieuwe woningen passen zowel vanuit stedenbouwkundig als functioneel oogpunt goed in de omgeving en de woonbuurt wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat in voorliggend geval afgeweken kan worden van de geldende ontwikkelingsperspectieven.

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 'natuurlijke laag'

Het plangebied ligt in de natuurlijke laag van het gebiedskenmerk 'Stuwwallen'. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop en er vanaf te versterken. Middels het ontwerpplan is ingespeeld op dit gebiedskenmerk.

Gebiedskenmerk 'laag van agrarische cultuurlandschappen'

In de 'laag van agrarische cultuurlandschappen' gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke

omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door of versterking of behoud of ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap'.

De grote oppervlakte aan - voormalige - natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Door de landschappelijke inpassing en aanplant van bomen in het plangebied worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van de verschillende landschapstypen versterkt. De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

Gebiedskenmerk 'stedelijke laag'

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'Informeel trage netwerk'. Verschuiving in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets. Opheffen van de discontinuïteiten in het padennetwerk. Een schaalniveau hoger: het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op niveau van de regio geïntegreerd tot een compleet systeem onder andere door de aanleg van fietssnelwegen. Zo kun je bij voorbeeld heel Salland doorkruisen zonder een etappe via een verharde weg. Op deze manier ontstaat er een comfortabel alternatief netwerk om met de fiets naar school, naar het dorp en naar het station te komen. Verbinden van kernen met het buitengebied, ometjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur. De ligging en de dichtheid van het netwerk worden ingezet om de intensiteit van het gebruik te sturen. Erfgoed langs het informeel trage netwerk wordt benut om de toeristische aantrekkelijkheid van gebieden te vergroten. Door het plangebied landschappelijk goed in te passen wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt, waardoor het plan past binnen dit gebiedskenmerk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat deze ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Toetsing aan regionaal beleid

Twente speelt een belangrijke rol in de landelijke woningbouwopgave op korte termijn, maar biedt ook potentie voor duurzame groei de komende decennia. De kansen die de regio ziet voor groei en bijbehorende schaa sprong zijn vastgelegd in de Position Paper Twente 2050, de Regionale Stedelijke Investeringsagenda en worden verder uitgewerkt in de Verstedelijkingsstrategie (Ruimtelijke Ontwikkelstrategie) voor Twente - waaraan provincie en Rijk meewerken - en de Nota Ruimte van het Rijk. Daarnaast vormen de Twentse steden bij het Rijk een zoekgebied voor grootschalige woningbouw. In de Woondeal 'Wonen met Kwaliteit' (december 2022) hebben we als provincie Overijssel en Twentse gemeenten vastgelegd welke bijdrage regio Twente in de periode tot en met eind 2030 levert aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw - en wat daarvoor nodig is. De groeiende woningbouwopgave, de noodzaak om daarin samen te werken, knelpunten op te lossen en te versnellen (zoals onder andere uiteengezet in het Regeerprogramma van het Kabinet Schoof en afspraken uit de Wootop 2024), vragen het Rijk en ons, de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten, om de bestaande Woondeal op onderdelen te actualiseren. De nieuwe afspraken gaan over de periode 2025 tot en met eind 2030, met een doorkijk naar 2035.

Woningbouwopgave: 19.100 woningen

In de Woondeal hebben de provincie en Twentse gemeenten afspraken gemaakt met het Rijk over de bruto realisatie van minimaal 14.100 woningen over de periode 2022 tot en met eind 2030. Met het Rijk, de gemeenten en de provincie is afgesproken om bovenop de bruto realisatie van 14.100 woningen tot en met eind 2030, nog eens minimaal 5.000 woningen extra te bouwen in diezelfde periode. De totale bruto opgave komt daarmee op minimaal 19.100 woningen. Deze extra woningen worden onder andere gerealiseerd in de Twentse steden (Almelo, Enschede, Hengelo, Borne, Oldenzaal en Rijssen-Holten. Daarnaast is er als regio de ambitie om bovenop deze minimale opgave nog extra woningen te realiseren. Deze kunnen landen in de lokale programmering en sleutelprojecten. Hiermee committeert de regio Twente zich aan de ambitie om in de periode 2022 tot en met eind 2030 19.100 woningen bruto te realiseren. Om dit te bereiken worden er inspanningen geleverd voor voldoende plancapaciteit (130% van de te realiseren woningen) en het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie.

In de geactualiseerde Woondeal Twente heeft de Gemeente Enschede een belangrijke rol in het realiseren van de regionale woningbouwopgave in Twente. Enschede heeft zich als gemeente gecommitteerd aan de bouw van 6.440 woningen in de periode 2024 tot en met 2030, verdeeld over diverse (sleutel)projecten. Tot eind 2024 zijn al 1.946 woningen gerealiseerd. Voor de periode 2031-2035 is een doorkijk opgenomen van nog eens 3.918 woningen.

De sleutelprojecten in Enschede omvatten onder andere het Centrumkwadraat, Boulevardzone, Kennispark/Twekkelveld, Eschmarkerveld en Het Cromhoff. Daarnaast wordt er vanuit stedelijke verdichting uitgegaan van 1150 woningen tussen 2024 t/m 2030. Ook is aangegeven in de Woondeal Twente dat Enschede de ambitie heeft om tussen 2031 en 2035 3918 woningen toe te voegen, waarvan 2500 woningen gerealiseerd zullen worden in twee sleutelprojecten (het sleutelproject Horstmanpark met rond de 1500 woningen en een 8e sleutelproject). Telgendijk maakt als woningbouwproject met haar 196 woningen onderdeel uit van sleutelproject 8, waar verschillende woningbouwprojecten optellen tot de 1000 woningen die in sleutelproject 8 gerealiseerd gaan worden.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid en het toevoegen van sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen is een grote opgave. Er wordt vastgehouden aan het uitgangspunt om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in sociale huur (5.730 woningen), 40% in de middenhuur en betaalbare koop (7.640 woningen) en 30% (5.730 woningen) in de vrije sector. De betaalbaarheidsgrens ligt in 2025 op € 405.000,-. Uit een tussentijdse evaluatie van de provincie blijkt dat gemeenten zich hard inzetten om deze verdeling te halen en het aandeel betaalbare woningen te vergroten. Alle gemeenten in de regio hanteren dit 30-40-30 principe als basis voor lokale beleid, prestatieafspraken en uitgangspunten bij plan- en gebiedsontwikkelingen. Binnen de kaders van de (aankomende) wet Versterking regie volkshuisvesting is er ruimte voor maatwerk binnen de betaalbaarheidsverdeling, voor gemeenten waarbij het aandeel sociale huur in de huidige woningvoorraad hoger is dan het landelijk gemiddelde.

Conclusie

Met de toevoeging van 196 woningen wordt met dit plan vooruitgelopen op de aantallen die gerealiseerd worden in de periode na 2030. Dit maakt onderdeel uit van de 3918 woningen voor de periode tussen 2031 en 2035, waarbij 1000 woningen in sleutelproject 8 als door kijk is genomen. Het woningbouwplan Telgendijk past hierin als deelproject. Hierbij passen de woningen in de verdeling op stadsniveau van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% vrije sector.

3.4 Toetsing aan gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan gemeentelijk beleid dat relevant is voor deze wijziging van het Omgevingsplan. In paragraaf 3.6 (Omgevingsaspecten) komen, voor zover relevant voor deze wijziging, sectorale beleidsstukken aan bod, zoals het Water- en Klimaatadaptatieplan (WEK) en het archeologiebeleid.

Omgevingsvisie Enschede

Enschede wil zich positioneren tot een groene, innovatieve centrumstad van de Euregio, waar mensen gezond, gelukkig en zelfstandig kunnen leven. In deze toekomstvisie staat noaberschap centraal: het omzien naar elkaar, het versterken van sociale verbindingen en het samen bouwen aan een leefbare stad.

Tegelijkertijd wil Enschede aantrekkelijk zijn voor talent, ondernemers en vernieuwende initiatieven. Om deze ambities waar te maken, heeft de gemeente Enschede op 24 juli 2025 de Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie wordt geschetst hoe Enschede zich de komende jaren ruimtelijk wil ontwikkelen. Het biedt richting bij keuzes over wonen, werken, mobiliteit, natuur en klimaat. De stad groeit, mede door migratie, en die groei is nodig om voorzieningen en leefkwaliteit op peil te houden. Maar groei moet in balans zijn met behoud van wat waardevol is.

De omgevingsvisie rust op vijf pijlers als uitgangspunt. Zie onderstaande figuur 13 voor een visuele weergave hiervan. De eerste is het natuurlijke systeem van bodem en water. In plaats van de natuur aan te passen aan de stad, past Enschede de stad aan de natuur. Oude beken worden hersteld, de sponswerking van de bodem wordt versterkt en vergroening krijgt volop ruimte. Zo wordt de stad beter bestand tegen droogte en extreme weersomstandigheden.

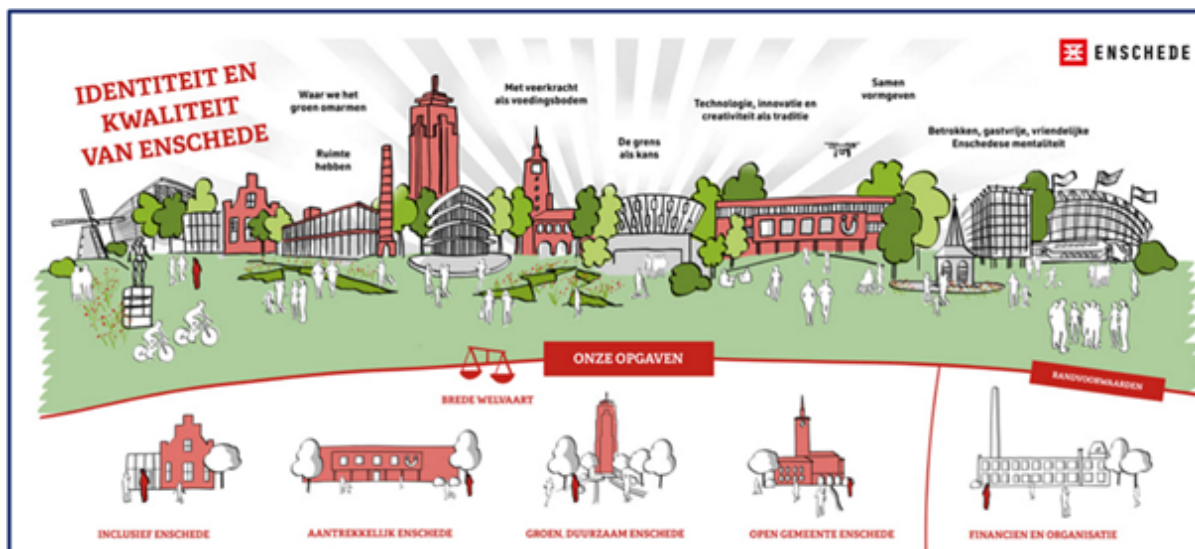
Daarnaast is er veel aandacht voor erfgoed. Historische gebouwen, landschappen en verhalen geven Enschede karakter. Ze worden beschermd en benut als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. De stad wordt ook ingericht als een gezonde leefomgeving, met ruimte voor ontmoeting, beweging en groen. Voetgangers krijgen prioriteit en de stad nodigt uit tot verblijf.

Slim ruimtegebruik is een ander belangrijk uitgangspunt. Enschede bouwt vooral op plekken waar al veel gebeurt, zoals bij stations en ontmoetingsplekken. Fiets en openbaar vervoer krijgen voorrang op de auto, en lokale energienetwerken worden versterkt. De stad groeit in balans, met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. Enschede als compacte stad met diverse leefmilieus blijft ons uitgangspunt. Door te kiezen voor inbreiden voor binnenstedelijke projecten en uitbreiden waar mogelijk aan de randen van de stad, blijft de compactheid als stad behouden. Er is niet alleen een rol weggelegd voor de hotspots. Ook in veel bestaande wijken van Enschede voegen we woningen toe en worden wijken stedelijker. Dat betekent dat we op zoek gaan naar een mix van functies in wijken.

De verstedelijking van Enschede richt zich met name op dynamische gebieden zoals de Spoorzone Hengelo-Enschede. Daarnaast willen we ons waardevolle buitengebied koesteren en beschermen en kiezen we voor duurzaam omgaan met ruimte en voorraden.

De visie is verder uitgewerkt in vier perspectieven

1. Water en bodem vormen het fundament van de stad;
2. Biodiversiteit en natuurinclusief bouwen staan centraal in het stedelijk beleid;
3. Innovatie krijgt een belangrijke plek, met investeringen in slimme mobiliteit, energie en samenwerking tussen onderwijs, bedrijven en bewoners, en;
4. Enschede blijft een compacte stad in het groen, met een mix van functies en leefmilieus die passen bij verschillende gezinssamenstellingen.



Figuur 13: Toekomstbeeld Enschede

De Omgevingsvisie en deze wijziging van het Omgevingsplan

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangemerkt als jonge ontginningsgronden met een basiswaarde. We helpen de natuur in een veldontginning met een basiswaarde, door nieuwe landschapselementen aan te leggen. De strategie transformeren is hier van toepassing. Bij het landschap met basiskwaliteit is de oude landschappelijke identiteit geen uitgangspunt bij de vormgeving van nieuwe ontwikkelingen. Hier geldt een ontwerpogave voor het maken van een nieuw landschap met een eigen identiteit en samenhang. Het ontwerp is afgestemd op de kenmerken van veldontginning met een basiswaarde.

Ook ligt het plangebied in een gebied dat aangemerkt is als 'Bossen en landgoederen'. Het landelijke gebied van de gemeente Enschede is gevarieerd en rijk aan natuur. Het gebied heeft houtwallen, houtsingels, bossen en beken. Allemaal voorbeelden van bouwstenen van het landschap. In het Natuur- en Landschapsplan noemen we deze bouwstenen de landschapselementen. Deze elementen bepalen in het buitengebied van Enschede het karakter van het landelijke gebied. En ze zijn van groot belang voor planten en dieren. De landschapselementen zijn belangrijke leefgebieden voor planten en dieren, en ze zorgen voor de verbinding tussen leefgebieden. Voor alle inwoners van Enschede is het buitengebied dichtbij en is voor velen een belangrijk gebied om in te verblijven en te recreëren. Enschede investeert in 'Bossen en landgoederen'. In het landelijk gebied werken we aan de bossenstrategie. Dat doen we door het ontwikkelen van bos- en landschapselementen. Het ontwerp is afgestemd op bovenstaande door bestaande landschapselementen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied te behouden en door twee (een grote en een kleine) ecologische verbindingzones in een noord-zuidlijn aan te leggen in het plangebied.

Verder ligt het plangebied in de 'Sponsstad'. Wij maken water en bodem sturend en versterken de sponswerking van onze ondergrond. We sturen op basis van de geografische situatie van de ondergrond op de ruimte die nodig is om de 'sponsstad' verder te ontwikkelen. We zoeken naar een passende verhouding tussen de ruimte die nodig is voor groenblauwe functies en stedelijke functies zoals wonen of bedrijvigheid. Voor beheer en ontwikkelen binnen dit gebied moeten we nader verkennen of aanvullende maatregelen nodig zijn of in het geval van meer ongunstige factoren of we extra uitgebreide onderzoeken moeten gaan doen om de mogelijkheden voor bouwen te verkennen. In de waterparagraaf wordt vanuit omgevingsaspecten onderbouwd dat voldaan wordt aan de ambities uit de omgevingsvisie van de 'sponsstad'.

In de Omgevingsvisie is het plangebied nog niet aangemerkt als een gebied met een suburbaan leefmilieu. Als een nieuwe Omgevingsvisie wordt vastgesteld voor de gemeente Enschede zal het plangebied ook aangemerkt moeten worden als een gebied met een suburbaan leefmilieu.

Tot slot wordt opgemerkt dat een woningbouwplan wordt gerealiseerd met de kenmerken van een suburbaan leefmilieu. Het leefmilieu suburbaan functioneert als een overgangzone tussen stad en buitengebied. Hoewel het deel uitmaakt van de stedelijke omgeving, bevat het meer groene aspecten dan andere stedelijke leefmilieus. Het is ontworpen met moderne inzichten en biedt ruimte voor groene omgevingen en biodiversiteit, maar is sterk autogericht. Parkeren is vaak centraal geregeld of gebeurt op eigen terrein. Het

leefmilieu suburbaan kenmerkt zich verder door een grote verscheidenheid aan woningtypologieën, van villawijken met grote percelen tot gemengde buurten met vrijstaande huizen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen op compactere kavels. De dichtheid is vrij laag (FSI 0,43) en past bij de identiteit. Er is weinig functiemenging (MXI 0,9). Het biedt rust, ruimte en groen, maar heeft beperkte mogelijkheden voor doorstroming. Er zijn weinig geschikte woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens en senioren. De voorzieningen in dit leefmilieu zijn beperkt. Dit woningbouwplan heeft de kenmerken van een suburbaan leefmilieu.

Conclusie

Vanwege bovenstaande wordt geconcludeerd dat deze wijziging van het Omgevingsplan past binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Enschede.

Woonvisie Enschede

Op 19 juni 2019 is de Woonvisie vastgesteld en op 25 maart 2024 is de herziene Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie bevat de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het Wonen.

In de Woonvisie staat beschreven dat een aantrekkelijke stad wordt bepaald door een veelheid van factoren. Vanuit het perspectief van wonen zijn dit onder andere een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de woonwensen van mensen, een verscheidenheid aan culturele en maatschappelijke voorzieningen maar ook een groene en prettige leefomgeving om in te verblijven. De bestaande stad met de reeds aanwezige voorzieningen is de basis, waarnaast groei en ontwikkeling plaats vindt door nieuwbouw van woningen en transformatie van bestaande gebieden.

De ambitie van de gemeente Enschede is te groeien naar 170.000 inwoners in 2030. Hiervoor wil de gemeente Enschede tot 2032 9300 woningen toevoegen, zodat het inwoneraantal van de gemeente Enschede met 10.000 mensen kan groeien. Deze ambitie biedt kansen om op de opbouw te sturen. De gemeente Enschede richt zich daarbij niet alleen op de lokale opgave, maar wil ook invulling geven aan de bovenregionale opgave. Hierover zijn in de Twentse Woondeal (zie paragraaf 3.3 van deze motivering) afspraken gemaakt tussen Twentse gemeenten, de provincie Overijssel en het Rijk.

Aantrekkelijk Enschede, groeiende stad, talent en bestaande stad

De groeiende stad geven we vorm door woningen voor allerlei inwoners te ontwikkelen. In de visie is de woningbehoefte per woningmarktsegment uitgewerkt. De woningbouwprogrammering en strategie zijn onder andere gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek dat door de Stec Groep in 2023 is uitgevoerd voor de gemeente Enschede. Uitgangspunt voor de visie is een 'ambitiescenario' geweest, waarin tot 2030 9.300 woningen moeten worden gebouwd om te voorzien in de Enschedese behoefte. Met de ambitie om 1000 woningen per jaar toe te voegen wil de gemeente Enschede een significante bijdrage leveren aan de bovenregionale woningbouwopgave. Door adaptief te programmeren stuurt de gemeente Enschede bij wanneer nodig. De prognose van de woningbehoefte is richtinggevend voor de daadwerkelijke kwantitatieve en kwalitatieve programmering. Het kan dus zijn dat er meer projecten moeten worden toegevoegd of dat projecten niet of later uitgevoerd worden.

Centraal in de groei staat de talentopgave. Het vasthouden van talent is nodig. Het gaat nadrukkelijk om alle opleidingsniveaus. Goed opgeleid personeel is schaars en bedrijven hebben meer mensen nodig om in Twente te kunnen blijven functioneren. Daarnaast ligt een krimpende bevolking op de loer. Door talenten aan te trekken en te binden kan de gemeente Enschede een bijdrage leveren aan de bovenregionale groeiopgave. In de woonvisie geeft de gemeente Enschede hier uitvoering aan door de toevoeging van aantrekkelijke woonmilieus en het bieden van een wooncarrière.

Gezien de opgave voor ouderen stuurt de gemeente Enschede er in de ontwikkeling van appartementen op dat deze toegankelijk moeten zijn voor ouderen (nultredenwoningen). En daarnaast dat geclusterde en zorggeschikte woonvormen voorrang krijgen bij ontwikkelingen in een woonzorgzone. Voor aandachtsgroepen maakt de gemeente Enschede ruimte in nieuwbouw door bij de ontwikkeling van sociale huur 30 procent voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag beschikbaar te stellen.

Binnen de groeiopgave is ook ruimte voor initiatieven van inwoners die een andere manier van leven voor ogen hebben. Door meer ruimte te geven aan collectief opdrachtgeverschap en de ontwikkeling van

alternatieve woovormen wil de gemeente Enschede deze inwoners aanmoedigen om hun woonwensen te realiseren. Daarnaast is de aanwezigheid van passende voorzieningen belangrijk voor zowel de leefbaarheid als ook de aantrekkelijkheid van wijken en buurten.

Het grootste deel van de woningvoorraad is al gebouwd. De bestaande stad krijgt nadrukkelijk aandacht via de Stedelijke InvesteringsAfweging (SIA) en de wijkaanpakken. Om de bestaande woningvoorraad beter te benutten zoekt de gemeente Enschede met partners naar kansen en mogelijkheden. Met een doorstromingsbeleid wil de gemeente Enschede inwoners naar een passende woning bewegen. Daarnaast kijkt de gemeente Enschede met woningcorporaties hoe de kans op een sociale huurwoning voor ouderen en jongeren kunnen worden vergroot.

Inclusief Enschede, aandachtsgroepen

Bij de programmering van woningen zorgen we voor een divers aanbod voor alle doelgroepen, waarbij de gemeente Enschede specifiek aandacht heeft voor de onderscheidende behoeften van de volgende groepen: ouderen (zowel ouderen met als zonder een zorg- en ondersteuningsvraag), andere inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag, talenten en gezinnen.

- Het beleid voor ouderen uit de Woonzorgvisie ouderen (2023) blijft gehandhaafd, met als toevoeging dat geclusterde en zorggeschikte woonvormen voorrang krijgen bij ontwikkelingen als deze vallen in een woonzorgzone.
- Voor inwoners met een zorg of ondersteuningsvraag geldt dat de gemeente Enschede regionaal afspraken maakt over 'fair share' en urgentie. De gemeente Enschede ontwikkelt woonconcepten die passen bij de behoeften van de doelgroep en kunnen deze snel toepasbaar maken bij nieuwe ontwikkelingen. Met 30 procent sociale huur voor aandachtsgroepen wordt ruimte gecreëerd in nieuwbouw voor deze doelgroep en wordt gestuurd op een gevarieerd woonaanbod.
- Voor gezinnen geldt dat er bij nieuwe gebiedsontwikkelingen ook voor deze doelgroep woningen worden geprogrammeerd. Daarnaast wordt met de opkoopbescherming in de bestaande woningvoorraad gestuurd op de beschikbaarheid van goedkope koopwoningen.
- Tot slot onderzoekt de gemeente Enschede samen met de woningcorporaties de mogelijkheden voor of we passend bewonen van woningen die geschikt zijn voor jongeren en ouderen.

De Woonvisie en deze wijziging van het Omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan zet in op verschillende type woonvormen, met de kenmerken van een groen suburbaan leefmilieu. Het voorliggende plan betreft de realisatie van 196 woningen. Het betreft 111 sociale huurappartementen, 36 grondgebonden woningen in de sociale huur en 49 grondgebonden woningen in de koopsector. De grondgebonden woningen in zowel de sociale huur als het koopsegment worden met name gebouwd voor gezinnen. Daarnaast zijn de appartementen en de rug aan rug woningen gericht op één- en tweepersoonshuishoudens. Deze woningen zijn tevens geschikt voor ouderen en/of mensen met een zorg of ondersteuningsvraag. Deze woningen zijn levensloopbestendig en voorzien in de behoefte om minimaal 30 procent van de sociale huur beschikbaar te stellen aan deze doelgroep. Dit omdat het hierbij gaat om een vorm van gemengd wonen met een passende begeleiding, zoals beschreven in de Woonvisie. Hiermee wordt een gemixte wijk gerealiseerd, aangezien er woonvormen, woningtypologieën voor diverse doelgroepen worden gebouwd. Hiermee wordt voldaan aan het punt om segregatie en leefbaarheidsproblematiek te voorkomen.

Verder wordt voldaan aan de Woonvisie, omdat aangesloten wordt bij de uitgangspunten van de Woonvisie waarbij 70% van de woningbouwprogrammering betaalbaar is. Dit wil zeggen betaalbare koop t/m € 420.000,- en sociale huur t/m € 932,93,- per maand. De overige 30% van de woningbouwprogrammering valt in het dure segment (dure huur of dure koop). De verdeling in dit TAM-omgevingsplan is in lijn met de Woonvisie, omdat we 70% / 30% verdeling op stedelijk niveau nastreven en niet op projectniveau. Dit woningbouwprogramma past in de stedelijke verdeling 70% betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en de overige 30% in de dure huur of koop.

Daarnaast is in de Woonvisie aangegeven dat de kwalitatieve eisen voor het toevoegen van appartementen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen'. Hierin zijn eisen opgenomen voor locaties waar de gemeente Enschede appartementen wil toestaan, wat de stedenbouwkundige eisen zijn, voor welk woningmarktsegment wordt gebouwd en wat de minimale oppervlakten moeten zijn. Op basis van dit bestemmingsplan (nu onderdeel Omgevingsplan) kunnen er appartementen gerealiseerd worden. Dit omdat deze valt onder afwijkingsgebied en valt onder 5.2.3 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels voor

appartementen en het hier gaat om appartementen in de sociale huur, die door corporaties worden gerealiseerd en hierover prestatieafspraken zijn gemaakt.

Conclusie

Vanwege bovenstaande wordt geconcludeerd dat deze wijziging van het Omgevingsplan past binnen de Woonvisie van de gemeente Enschede.

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

Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Abw), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in deze wijziging van het Omgevingsplan rekening te worden gehouden.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met het oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het plangebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

De beoogde ontwikkeling

Het plangebied van deze wijziging van het Omgevingsplan ligt aan de oostrand van Enschede. Sinds 1 januari 2024 is het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Enschede van kracht. Het plangebied kent hierin een agrarische functie, waarop de realisatie van 196 woningen niet mogelijk is. In de huidige situatie betreft het plangebied grasland, met aan de randen bomen. Het plangebied ligt tussen de Telgendijk en de Noord Esmarkerrondweg. Het plan voorziet in de realisatie van 196 woningen. Er worden 147 sociale huurwoningen en 49 koopwoningen gerealiseerd. Het betreft 121 sociale huurappartementen en 26 grondgebonden woningen in de sociale huur en 49 grondgebonden woningen in de koopsector.

Gelet op de geldende regels in het Omgevingsplan voorziet deze wijziging van het Omgevingsplan in het toevoegen van 196 woningen, zodat het plan wordt gekwalificeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is er voor deze ontwikkeling hierna een beschrijving van de behoefte gegeven en gemotiveerd waarom de behoefte als voorzien niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De regionale woonagenda

In paragraaf 3.3 van deze wijziging van het Omgevingsplan is het plan ruimschoots getoetst aan het regionaal beleid. Hieronder volgt in het kader van de Laddertoets een korte samenvatting van het regionaal beleid in relatie tot deze wijziging van het Omgevingsplan.

In de Woondeal 'Wonen met kwaliteit' (december 2022) hebben Twentse gemeenten en de provincie Overijssel afspraken gemaakt met het Rijk op het gebied van woningbouw. Deze afspraken zijn

geactualiseerd en gaan over de periode 2025 tot en met eind 2030, met een doorkijk naar 2035. De afspraken zijn gericht op de bruto realisatie van 19.100 woningen in de periode 2022 tot en met eind 2030. In de geactualiseerde Woondeal Twente heeft de gemeente Enschede een belangrijke rol in het realiseren van de regionale woningbouwopgave in Twente. Enschede heeft zich als gemeente gecommitteerd aan de bouw van 6.440 woningen in de periode 2024 tot en met 2030, verdeeld over diverse (sleutel)projecten. Tot eind 2024 zijn al 1.946 woningen gerealiseerd. Voor de periode 2031-2035 is een doorkijk opgenomen van nog eens 3.918 woningen. Met de toevoeging van 196 woningen wordt met dit plan vooruitgelopen op de aantallen die gerealiseerd worden in de periode na 2030. Dit maakt onderdeel uit van de 3918 woningen voor de periode van 2031 en 2035. Hierbij zijn 1000 woningen in sleutelproject 8 als doorkijk genomen. Dit woningbouwplan aan de Telgendijk past hierin als deelproject. Hierbij passen de woningen in de verdeling op stadsniveau van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% vrije sector.

Woningbouwbehoefte en adaptief programmeren

Voor de gemeente Enschede is in 2023 door de Stec groep het rapport 'Gericht meebewegen in Enschede, actualisatie WBO met spelregels voor adaptief programmeren' opgesteld. In dit rapport is de woonbehoefte geactualiseerd en zijn spelregels voor adaptief programmeren geformuleerd.

Een evenwichtige woningmarkt met een goede wisselwerking tussen sociale huur, middenhuur en (betaalbare) koop is waar de gemeente Enschede naar streeft. Dit doen we als gemeente niet alleen, maar samen met andere betrokken ketenpartners. Enschede loopt voorop als het gaat om adaptief programmeren, oftewel: gericht meebewegen. Met de ketenpartners is er een werkgroep adaptief programmeren. Ook is er een gezamenlijke visie en zijn er afwegingskaders en monitoringsystemen. Verder krijgt het woningbehoefteonderzoek regelmatig een update. Het voorliggende woonbehoefteonderzoek is het meest actuele voorbeeld hiervan. Met de update van de woonbehoefte zijn ook spelregels voor adaptief programmeren geformuleerd. Dit om nóg scherper en gericht mee te bewegen bij kantelpunten in de woningbehoefte of bij (onvoorziene) ontwikkelingen op de Enschedese woningmarkt.

In de gemeente Enschede is er een kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen in beeld gebracht met behulp van een prognose. Prognoses zijn gebaseerd op verwachtingen en aannames voor de toekomst. Ze vormen hiermee geen 'voorspelling' van de toekomst, maar een potentiële 'voorstelling'. Aan de hand van scenario's is - met de kennis en ontwikkelingen van nu - zo dicht mogelijk bij een 'voorspelling' getracht te komen. De praktijk van de afgelopen zeven jaar wijst echter uit dat prognoses (buitenlandse) migratie onderschatten en beperkt rekening (kunnen) houden met crisissen. Ook zijn prognoses vaak beleidsarm ingestoken. Dit vraagt om flexibiliteit: adaptief programmeren (monitoring) draagt eraan bij om tijdig bij te kunnen sturen en voor te bereiden om beargumenteerd van een oorspronkelijk plan af te wijken en flexibel te zijn in de programmering van nieuwbouw

Basisscenario en ambitie scenario

De huishoudensprognose van CBS (2022) gaat voor de gemeente Enschede uit van een toename van circa 2.655 reguliere huishoudens tussen 2023 en 2033. We gaan ervan uit dat er één huishouden in één woning woont. Omdat de prognose onvoldoende rekening houdt met het huidige woningtekort en de woonambitie van de gemeente zijn er twee scenario's ontwikkeld. Het eerste scenario, het basisscenario, houdt rekening met de CBS prognose (2022) en gaat ervan uit dat het woningtekort wordt ingelopen ten behoeve van een gezonde woningmarkt. In Enschede staat namelijk 1,9% van de woningen leeg. Dit is minder dan de leegstand die nodig is om mensen voldoende keuzemogelijkheden voor een nieuwe woning te geven. Voor het basisscenario komt de kwantitatieve woningvraag komt daarmee op 3.520 woningen voor de periode 2023 tot 2033. Het tweede scenario, het ambitie scenario, borduurt hierop voort. Daarnaast houdt het ook rekening met de ambitie van de gemeente. Daarmee komt de woningvraag vanuit het ambitie scenario op netto 9.300 woningen tot 2033.

In de komende tien jaar ontstaat een kwalitatieve behoefte naar vrijwel alle segmenten (eigendom en woningtype). Vanuit woonvoorkeuren is er vooral vraag naar grondgebonden woningen. Deze vraag komt met name voort uit jongere huishoudens die nu nog in een sociaal huurappartement wonen en graag de stap naar een grondgebonden woning willen maken. Wanneer wordt gekeken naar verhuisgedrag in Enschede komt naar voren dat men vaker naar een huurwoning verhuist (sociaal, middensegment). Vaak is een koopwoning voor hen (nog) niet betaalbaar. Gezien de druk op de markt blijft het belangrijk om plannen voor sociale huurappartementen door te zetten. Wel wordt aangeraden om voorzichtig om te gaan met het

toevoegen van niet-levensloopgeschikte appartementen. Deze kunnen op termijn incourant worden (met het oog op vergrijzing en ontgroening). Of hier alleen op in te zetten als dit bijvoorbeeld bijdraagt aan betaalbaarheid, zodat woningen bereikbaar zijn voor starters of alleenstaanden. Ook kan worden overwogen om de beperkte vraag naar appartementen zonder lift in te vullen met meer nultredenwoningen, waar een grote behoefte aan bestaat.

In het STEC rapport is opgenomen dat 1680 woningen in planologisch harde plannen is vervat en circa 3840 woningen in zachte plannen. De netto-opgave bedraagt daarmee circa 5525 woningen. Naar aanleiding van deze constatering zijn er een aantal aandachtspunten geformuleerd voor toekomstige programmering:

- Er is nog behoefte aan middensegment huurwoningen (met een huur tot € 1000) en behoefte aan sociale woningen.
- Er is een belang bij doorstroming in de woningmarkt van sociale eengezinswoningen naar nultredenwoningen (op aantrekkelijke locaties nabij voorzieningen) zodat de bestaande voorraad optimaal benut wordt voor de doelgroep. Zo wordt doorstroming van oudere huishoudens in het segment gestimuleerd. Het is in toenemende mate moeilijk om in een stedelijke omgeving grondgebonden sociale woningen te realiseren. Een mogelijkheid om hier om te gaan is het inzetten op gestapelde woningen die tegelijkertijd voldoen aan de huisvestingswensen en -eisen van huishoudens met een grondgebonden woonwens (hybride woningen).
- Verwacht wordt dat er meer balans ontstaat tussen wat een huurder betaalt en wat een huurder ervoor terug krijgt. Zo wordt het aantrekkelijker voor mensen om te huren (meer waar voor je geld). In de doorstroommodellen is het effect van de regulering nog niet opgenomen gezien de onzekerheid. Maar gezien de bovenstaande overwegingen verwachten we dat (midden)huur eerder gezien kan worden als alternatief voor koop dan nu het geval is binnen de woonvoorkeuren.
- Appartementen zonder lift betreffen een kwetsbaar woningsegment, dat naar de toekomst mogelijk minder aansluit bij de huisvestingswensen en -eisen van inwoners. Het is van belang om met het toevoegen van liften waar mogelijk rekening te houden bij verduurzaming of renovatie. Dit segment leent zich ook voor mobiele doelgroepen zoals studenten of (door)starters.

Om adaptief in te spelen op een telkens veranderende woningmarkt is het zaak om beleidsmatig te werken met juiste (rand)voorwaarden. Hiervoor zijn zes spelregels opgenomen, om gericht mee te bewegen:

1. Gebruik marktspanning als leidraad in de adaptieve programmering;
2. Werken met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte' in de programmering;
3. Hanteren huishoudensontwikkeling en migratie en leegstand als belangrijkste kantelpunten om over te stappen op alternatief scenario;
4. Inzetten op kwalitatief goede plannen;
5. Inzetten op meer flexibiliteit en doorstroming in de woningvoorraad;
6. Adaptief programmeren betekent ook: een andere werkwijze.

De Ladder en deze wijziging van het Omgevingsplan

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de beschrijving van de behoefte aan de beoogde ontwikkeling is het noodzakelijk om in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Op bestuurlijk vlak vindt regionale afstemming van woningbouwprogrammering en -plannen plaats binnen de Regio Twente. In de geactualiseerde Woondeal Twente heeft de gemeente Enschede een belangrijke rol in het realiseren van de regionale woningbouwopgave in Twente. Enschede heeft zich als gemeente gecommitteerd aan de bouw van 6.440 woningen in de periode 2024 tot en met 2030, verdeeld over diverse (sleutel)projecten. Tot eind 2024 zijn al 1.946 woningen gerealiseerd. Voor de periode 2031-2035 is een doorkijk opgenomen van nog eens 3.918 woningen. Deze wijziging van het Omgevingsplan maakt als woningbouwproject met haar 196 woningen onderdeel uit van sleutelproject 8, waar verschillende woningbouwprojecten optellen tot de 1000 woningen die in sleutelproject 8 gerealiseerd gaan worden.

Kwantitatieve behoefte

Met deze wijziging van het Omgevingsplan worden 196 woningen gerealiseerd. De ambitie van de gemeente



Enschede is te groeien naar 170.000 inwoners in 2030. Hiervoor wil de gemeente Enschede tot 2032 9300 woningen toevoegen, zodat het inwoneraantal van de gemeente Enschede met 10.000 mensen kan groeien. Deze wijziging van het Omgevingsplan draagt bij aan het halen van deze ambitie. De gemeente Enschede richt zich daarbij niet alleen op de lokale opgave, maar wil ook invulling geven aan de bovenregionale opgave. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen Twentse gemeenten, de provincie Overijssel en het Rijk in de Twentse Woondeal.

Kwalitatieve behoefte

Ook in kwalitatieve zin voorziet deze wijziging van het Omgevingsplan in de concrete behoefte. Uit de analyse van de Stec Groep uit 2023 blijkt dat de woningbehoefte in alle scenario's in ieder geval uitgaat naar sociale huur appartementen (met lift) en/of nulredenwoningen en grondgebonden koopwoningen in alle prijssegmenten tot de betaalbaarheidsgrens (€405.000,-). Daarnaast is er ook behoefte aan grondgebonden woningen in de vorm van rijtjeswoningen of in het hybride segment voor onder andere de sociale huur. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 196 woningen. Er worden 147 sociale huurwoningen en 49 koopwoningen gerealiseerd. Het betreft 121 sociale huurappartementen en 26 grondgebonden woningen in de sociale huur en 49 grondgebonden woningen in de koopsector. Er wordt met deze wijziging van het Omgevingsplan derhalve gebouwd naar behoefte.

Conclusie

Vanwege bovenstaande wordt geconcludeerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor de uitvoering van deze wijziging van het Omgevingsplan.

3.6 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?

3.6.1 Welstand ('uiterlijk van bouwwerken'), beeldkwaliteit en landschappelijke waarden

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 plangebied van deze wijziging van het Omgevingsplan geldt de welstandsidentiteit 'Vrije landelijke bebouwing'. Dit is niet passend bij de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

Daarom is een nieuw beeldkwaliteitsplan 'Telgendijk 2026' (hierna: BKP) gemaakt specifiek voor de beoogde ontwikkeling. Het BKP is ter informatie als bijlage 3 aan deze motivering van de wijziging van het Omgevingsplan gehecht. Het BKP wordt als zelfstandige beleidsregel ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, tegelijk met het Omgevingsplan. In de Regels van het Omgevingsplan wordt verwezen naar deze beleidsregel voor met name de beoordeling van 'het uiterlijk van bouwwerken' (voorheen welstand).

Het BKP van dit woningbouwplan aan de Telgendijk is tot stand gekomen middels een raamwerk. Het raamwerk volgt de ambities die de gemeente Enschede in de Omgevingsvisie heeft gesteld door in te zetten op de realisatie van een ecologische corridor. Het uitgangspunt van het raamwerk is dat ten alle tijden voldoende ruimte wordt gereserveerd voor een volwaardige ecologische corridor, gespecialiseerd in vliegende fauna en kleine zoogdieren. Met een enkele ecologische corridor zouden er twee relatief grote deelgebieden ontstaan, waardoor gekozen is voor een tweede groenstrook in het plan. Dit zorgt voor de kleinschaligheid binnen de woonmilieus. De laatste contour die bepalend is geweest voor het raamwerk is

de milieucontour die ontstaat door de bedrijvigheid ten zuiden van het plangebied (zie figuur 9 van deze motivering). Met de contouren van de ecologische corridor, groenstrook en milieucontour ontstaan er 3 deelgebieden waarin is gezocht naar ruimte voor woningbouw.

Met de 3 woongebieden, de ecologische corridor en de groenstrook is een verdeling ontstaan van het plangebied. Het idee hierbij is gebruik te maken van de parcellering door in te spelen op de context. Zo is deelgebied 1 'Aansluiten bij Stokhorst' het gebied waarin zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de schaal van de stadsrand en Noord Esmarkerondweg. Bebouwing start hier laag om aan te sluiten bij de context en kenmerkt zich door 2 a 3 bouwlagen in de grondgebonden woningen. Evenzo bouwt de portiek typologie op in bouwlagen en start met 4 bouwlagen richting de grondgebonden woningen en eindigt op 5 bouwlagen richting de ecologische corridor. Onderstaande figuren 14 en 15 geven visueel weer waar welke woningtypen worden gerealiseerd.

Het volgende deelgebied betreft de ecologische corridor. Binnen dit gebied zal er samen met ecologen en landschapsontwerpers gezocht worden naar een invulling die zich leent voor de vliegende fauna en kleine zoogdieren. Om de dieren zoveel mogelijk met rust te laten is er bewust voor gekozen om geen verkeersbewegingen door gemotoriseerd verkeer (bijvoorbeeld auto's en vrachtauto's) toe te laten. Er is wel een calamiteiten doorgang voor de hulpdiensten gesitueerd die tevens gebruikt kan worden door fietser en voetganger. Hiermee worden deelgebied 1 en deelgebieden 2 en 3 met elkaar verbonden. Vorenstaande betekent dat deelgebied 1 op de Noord Esmarkerrondweg wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer, terwijl deelgebieden 2 en 3 ontsluiten op Telgendijk.

Na de ecologische corridor start deelgebied 2 'De Boskamer'. Dit deelgebied richt zich met de lange lijnen van noord naar zuid op de Zichtlijnen naar het buitengebied. Tevens zorgt de Noord/zuid oriëntatie van de woningen voor een algehele goede bezonning van de woningen. Het deelgebied start aan de linkerkant met een galerijtypologie. Deze heeft 5 bouwlagen aan de ecologische corridor en bouwt af richting het oosten naar 4 bouwlagen. Naast de galerij typologie starten de grondgebonden woningen, de eerste 4 zijn zo gesitueerd dat ze een alzijdig karakter hebben en opgaan in de openbare ruimte. Na deze 4 grondgebonden woningen volgen de rijwoningen die met de achterkanten naar elkaar toe staan. Deelgebied 2 wordt vanaf het middendeel gespiegeld, hiermee heeft de rechterzijde van deelgebied 2 evenveel woningen als het linkerdeel. In deelgebied 2 wordt ingezet op laagdrempelige ontmoeting, om deze reden wordt er volop gebruik gemaakt van pergola's aan de voorzijden van de woningen waar ruimte is voor een bankje en personalisering.

Aan de rechterzijde van deelgebied 2 vindt een scheiding plaats tussen deelgebied 2 en 3 middels een groenstrook van circa 20 meter. Deelgebied 3 "Het Buitenerf" staat het meest van de stadsrand af en refereert meer naar het landelijk gebied, vandaar dat er ook typologisch gehint wordt naar het landelijk gebied van Enschede door hier een modern boerenerf te situeren. Deelgebied 3 start aan de linkerkant met een 4 laag portiekgebouw wat zich qua kleur en materialisering voegt in het beeld van de boerenschuur typologieën. Rechts van deze portiek typologie vindt men het boerenerf, hieraan staat een 'kapschuur' typologie met 5 grondgebonden woningen en 2 'los hoes' typologieën met elk 8 grondgebonden typologieën. De boerenschuur typologieën hebben een maximale bouwhoogte van 9 meter en een schuine kap.

Appartementen hebben in dit deelgebied maximaal 5 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 16 meter.

Bouwhoogtes voor deelgebied 3 (Het Buitenerf)

Grondgebonden woningen type 'los hoes' hebben een maximale bouwhoogte van ca. 9 meter en een goothoogte van 3 tot 4 meter. Grondgebonden woningen type 'kapschuur' hebben een maximale bouwhoogte van ca. 9 meter en een goothoogte tussen 4 en 7 meter, waarbij de kapvorm niet symmetrisch is wat betreft de verhouding voor- achterzijde. Het portiek bouwwerk heeft maximaal 4 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 13 meter.

Landschappelijke waarden en waardevolle bomen

In de huidige situatie kent het plangebied weinig landschappelijke waarden. Het betreft hoofdzakelijk grasland, met aan de randen bomen(rijen). De waardevolle bomen blijven behouden bij deze planontwikkeling. Daarnaast worden een ecologische corridor en een groenstrook ontwikkeld en worden de randen met groen versterkt, waardoor de ecologische en landschappelijke waarden van een impuls worden voorzien.

De bescherming van bomen is geregeld in de Verordening kwaliteit leefomgeving (hierna: VKL). De VKL is alleen van toepassing op bomen binnen de bebouwde kom. Hieronder is op figuur 16 een uitsnede uit de interactieve bomenkaart van de gemeente Enschede weergegeven, waarop is waar te nemen dat het plangebied in de huidige situatie buiten de bebouwde kom ligt.



Figuur 16: Uitsnede van plangebied uit interactieve bomenkaart van de gemeente Enschede

Doordat het plangebied in de huidige situatie buiten de bebouwde kom valt, volgens de omgevingsverordening van de provincie Overijssel en ook deze interactieve bomenkaart van de gemeente Enschede, zijn de afdelingen 3.5 en 4.7 van de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing. Mede aan de hand van hierin opgenomen bepalingen is de bestaande situatie van de bomen in het plangebied beoordeeld. Als er bomen gekapt moeten worden, moet hiervoor een melding gedaan worden bij de provincie.

Boom Effect Analyse

Werkzaamheden onder de kroon van bomen kunnen niet zomaar worden uitgevoerd, om bomen te beschermen. De boomkroonprojectie betreft een zone van de boomkroon + 1,5 meter marge (zie de bomenposter op de gemeentelijke website). Aan de noordzijde van het plangebied zit beperkt ruimte tussen de gebouwen en de beschermwaardige bomenrij. Met maatwerk kan worden afgeweken van gemeentelijk beleid en kunnen de werkzaamheden die nodig zijn voor de ontwikkeling van de beoogde nieuwbouw, binnen de vastgestelde beschermingszone van de bomen worden uitgevoerd. Er is een Boom Effect Analyse uitgevoerd (hierna: BEA), waarin de bomen in relatie tot de beoogde ontwikkeling beschreven zijn en is onderbouwd hoe in dit specifieke project werkzaamheden, op basis van specifieke maatregelen, kunnen worden uitgevoerd. Hierbij was het uitgangspunt dat er geen beschermwaardige bomen verwijderd hoeven te worden en dat de toekomstverwachting van de beschermwaardige bomen niet vermindert, vanwege de realisatie van de beoogde ontwikkeling. De BEA is als bijlage 4 gehecht aan de planmotivering.

In onderstaande figuur 17 is een overzicht weergegeven van de locatie en conditie van de bomen. De nummering van de bomen is opgenomen in bijlage 4 van de BEA. In figuur 18 is een overzicht weergegeven van de conditie van de bomen, met de daarbij behorende toekomstverwachting. Alle bomen met een goede of redelijke conditie, met een daarbij horende toekomstverwachting van meer dan 15 jaar, zijn beoordeeld als gezond.



Figuur 17: Conditie bomen in projectgebied

Conditie	Toekomstverwachting	Aantal bomen
Goed	> 15 jaar	15
Redelijk	> 15 jaar	107
Matig	10 tot 15 jaar	22
Matig	5 tot 10 jaar	9
Slecht	1 tot 5 jaar	2
Stervende/dood	< 1 jaar	5
Totaal beoordeelde bomen		160

Figuur 18: Resultaten conditie en toekomstverwachting

In de BEA zijn conclusies, aanbevelingen en randvoorwaarden opgenomen waar bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening zal worden gehouden. Dit ter voorkoming van schade aan de bomen en/of het wortelgestel. De BEA heeft uitgewezen dat de waardevolle bomen nabij het plangebied er niet voor zorgen dat de realisatie van de beoogde ontwikkeling onuitvoerbaar is.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit van het uiterlijk van bouwwerken wordt geborgd met een beeldkwaliteitsplan en de waardevolle bomen worden beschermd door de benodigde werkzaamheden uit te voeren op basis van de aanbevelingen uit de BEA.

3.6.2 Cultuurhistorische waarden

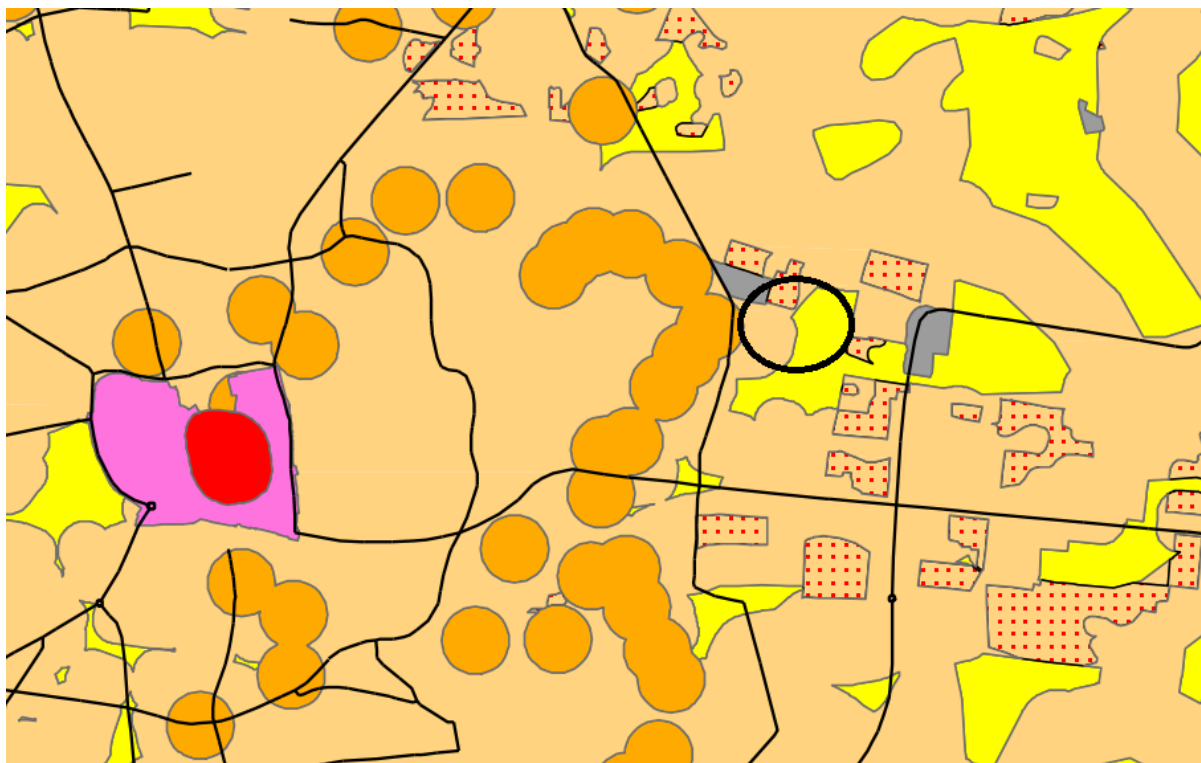
Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het Omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels in artikel 5.130 (par 5.1.5.5; behoud cultureel erfgoed). Ook de Omgevingsverordening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

Cultuurhistorische waarden en deze wijziging van het Omgevingsplan

In het plangebied van deze wijziging van het Omgevingsplan komen geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, elementen en structuren voor. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor dit plan. Er wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk (Bkl) en de provincie (omgevingsverordening).

3.6.3 Archeologische waarden

In de gemeente Enschede is een archeologische beleidskaart opgesteld. Hieronder is in figuur 19 een uitsnede van de archeologische beleidskaart van Enschede weergegeven. Het plangebied is hierop met een zwarte cirkel indicatief aangegeven. Op basis van deze kaart valt het plangebied onder de aanduidingen 'archeologisch onderzoeksgebied a' en 'archeologisch onderzoeksgebied b'. Bij archeologisch onderzoeksgebied a geldt dat bij bodemingrepen groter dan 250m² en dieper dan 50cm een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Bij archeologisch onderzoeksgebied b geldt dat bij bodemingrepen groter dan 2.500m² en dieper dan 50cm een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.



Figuur 19: Uitsnede archeologische beleidskaart van Enschede

In maart 2025 is vanwege de beoogde ontwikkeling een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 aan deze motivering toegevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de conclusie dat er op basis van het bureauonderzoek een middelhoge verwachting geldt voor resten van jagers-verzamelaars uit de steentijd. Uit het booronderzoek is gebleken dat het archeologische niveau niet meer intact is. De top van de C-horizont of natuurlijke bodem is niet meer aanwezig. Dit is de plek waar archeologische resten te verwachten zijn. Hierom kan geconcludeerd worden dat de archeologische verwachting bijgesteld kan worden naar laag en dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. De aanduidingen 'archeologisch onderzoeksgebied a' en 'archeologisch onderzoeksgebied b' worden dan ook niet opnieuw opgenomen op de planverbeelding.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de archeologische waarden geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan. 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).

3.6.4 Gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de beoogde ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandige omstandigheden waardoor het verlenen van de omgevingsvergunning leidt tot ernstige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen van sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Wettelijk kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, Omgevingswet). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit. Deze aspecten worden in de hierna volgende paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming over deze wijziging van het Omgevingsplan is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook bewoners, omwonenden, gebruikers van omliggende gronden en nabij het plangebied gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een ontwikkeling optreedt.

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.

Algemeen

Het Omgevingsplan moet een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevatten. De gemeente moet daarbij de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarborgen. Dat belang krijgt een bredere invulling dan het belang van een goede ruimtelijke ordening (in de situatie vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet). In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bereiken van een gezonde fysieke leefomgeving is één van de doelstellingen van de wet (artikel 1.3, onder a, van de Omgevingswet). Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen.

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 een evenwichtige toedeling van functies rekening gehouden dient te worden met het beschermen van de gezondheid (art. 2.1 lid 4 Omgevingswet).

Gezondheid en deze wijziging van het Omgevingsplan

Toepassing gewasbeschermingsmiddelen

Er bestaan geen vaste regels over hoe om te gaan met de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in ruimtelijke plannen. Wel is er een jurisprudentielijn omtrent spuitzones ontstaan:

- Er zijn geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen teelgronden en nabijgelegen woningen.
- Een afstand van 50 meter als spuitzone wordt in het algemeen niet als onredelijk gezien.

De landelijke jurisprudentie volgt zich m.b.t. dit onderwerp snel op. Bij toevoeging van gevoelige functies, zoals woningen, moet een afweging van belangen worden gemaakt. De aan te houden afstand tussen de



gronden, waarop gewassen kunnen worden verbouwd en nabijgelegen gevoelige functies, dient zodanig te worden gekozen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (ETFAL bij het gevoelige object aanwezig is (ECLI:NL:RVS:2023:3710)). Een gevoelige functie is een functie waar mensen langdurig kunnen verblijven (ECLI:NL:RVS:2004:AP0392). Bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven dient uit te worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden (ECLI:NL:RVS:2022:1991).

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 196 woningen in de stadsrand van Enschede. Met deze ontwikkeling wordt een substantiele bijdrage geleverd aan de woningbehoefte van zowel de Regio Twente als de gemeente Enschede. Aan het woonbelang wordt op deze locatie meer waarde gehecht dan het agrarisch belang. Dit plan onderscheidt zich van bijvoorbeeld een Rood voor Rood-plan in het buitengebied, vanwege de hoeveelheid woningen die kunnen worden gerealiseerd en de locatie die gelegen is direct aansluitend aan stedelijk gebied.

De stad Enschede wordt vergroot door de beoogde ontwikkeling, waardoor gevoelige functies dichterbij nabijgelegen agrarische gronden mogelijk worden gemaakt. Op deze nabijgelegen gronden is de verbouw van gewassen mogelijk, waarbij gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. Ten noorden en oosten van de ontwikkeling liggen agrarische gronden. Deze gronden liggen binnen 50 meter afstand van de te realiseren woningen. Deze gronden maken onderdeel uit van het plangebied en hebben een nadere aanduiding 'Gewasbeschermingsmiddelen toepassen' gekregen in de Regels. Binnen deze aanduiding is het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen aan een vergunningplicht verbonden. Een vergunning wordt slechts verleend als er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

Geitenhouderijen

Recente onderzoeken naar de gevolgen van veehouderijen op de gezondheid geven aan dat er in de gebieden met geitenhouderijen op een afstand tot 2 kilometer meer longontstekingen voorkomen. Wat deze verhoogde kans op longontsteking veroorzaakt is echter niet duidelijk en wordt de komende jaren nader onderzocht. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en er een integrale aanpak voor veehouderijen voorhanden is, is het advies van de GGD aan de gemeente om het voorzorgprincipe toe te passen en terughoudend te zijn in het plaatsen van gevoelige bestemmingen binnen 250 meter van een geitenhouderij. Kwetsbare groepen zoals kinderopvang en scholen dienen op een zo groot mogelijke afstand van een geitenhouderij gerealiseerd te worden. Bij het realiseren van dit planvoornemen wordt er rekening gehouden met de voorzorgsafstand van 250 meter ten opzichte van een geitenhouderij. Er is geen geitenhouderij aanwezig binnen een afstand van 250 meter vanaf het plangebied.

Gezondheidsbevordering

In een gezonde leefomgeving is niet alleen sprake van gezondheidsbescherming, maar ook van gezondheidsbevordering. Dit betekent dat de omgeving uitnodigt tot gezond gedrag met invloed op zowel de fysieke als de mentale gezondheid. De volgende aspecten dragen bij aan onder andere ontspanning, beweging en ontmoeting. Bevorderen van de gezondheid sluit aan bij de Handreiking 'Gezonde leefomgeving in het omgevingsplan' uit mei 2021 van de GGD.

Ontspannen

Groen en water in de leefomgeving hebben een positief effect op de gezondheid, zowel fysiek als mentaal. Groen en water maken een belangrijk onderdeel uit van dit plan. De woningen worden gerealiseerd in een groene setting, waarin voldoende ruimte is voor de bewoners om te ontspannen. Tevens ligt het plangebied aan de rand van Enschede en is het gemakkelijk om van hieruit het rustige buitengebied van Enschede op te zoeken.

Bewegen

Hiervoor is de laag beweegvriendelijkheid benaderd van de website Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). Stedelijke gemeenten scoren over het algemeen hoger dan overige gemeenten in de Kernindicator 'Beweegvriendelijke Omgeving'. Dit komt vooral doordat stedelijke gemeenten hoger scoren op de nabijheid van voorzieningen, de aanwezigheid van sport- en speelplekken en de aanwezigheid van sportaccommodaties. Ook het plangebied van deze wijziging van het Omgevingsplan scoort boven het

Nederlands gemiddelde op 'Beweegvriendelijke Omgeving'.

Ontmoeten

Een sociaal duurzame leefomgeving is een aantrekkelijke leefomgeving die inclusief en toegankelijk is en waar de mogelijkheid wordt geboden om te ontmoeten. Het plan kent veel openbare ruimte. Met de invulling van de openbare ruimte wordt getracht het ontmoeten te stimuleren. Met het opnemen van volkstuinen in het plan wordt ook getracht het ontmoeten te stimuleren.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat gezondheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan.

3.6.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De beoogde ontwikkeling die deze wijziging van het Omgevingsplan mogelijk maakt is getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 Bkl (paragraaf 5.1.4.5).

Ook is het getoetst aan de instructieregels van de provincie voor omgevingsplannen. Voor bodem- en grondwaterkwaliteit zijn deze grotendeels uitgewerkt in het provinciaal 'Vorbereidingsbesluit Omgevingsverordening 2021' (dat gaat o.a. over bodem- en grondwaterbescherming <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR708880>). Verder staan in Afdeling 4.12 (Ondergrond) van de omgevingsverordening onder andere regels over zout- en zandwinningslocaties.

Bodem- en grondwaterkwaliteit en deze wijziging van het Omgevingsplan

Deze wijziging van het Omgevingsplan maakt het mogelijk om 196 nieuwe woningen binnen het plangebied te realiseren. Voor de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit verkennend bodemonderzoek is als bijlage 6 aan deze motivering gehecht. Op basis van dit onderzoek blijkt het volgende:

Gehele locatie

- Op het westelijk deel van de locatie, die tevens verdacht is op het gebied van ontplofbare oorlogsresten, bevat de bovengrond heterogeen verspreid sporen puin. Ter plaatse van de dammen zijn in de bovengrond sporen puin en in de ondergrond sporen baksteen waargenomen. Er zijn tijdens de locatie-inspectie meerdere besmettingshaarden met Japanse Duizendknoop en plaatselijk reuzenberenklauw aangetroffen. Op de rest van de onderzoekslocatie zijn visueel geen bijzonderheden waargenomen.
- In zowel de boven- als ondergrond valt de grond grotendeels in klasse landbouw/natuur en plaatselijk maximaal in klasse wonen.
- Voor de overige grond geldt er op basis van PFAS, met uitzondering van toepassing buiten grondwaterbeschermingsgebied, geen beperkingen.
- In alle grondmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.
- Het grondwater is op enkele plekken zeer licht belast met zink, barium en cadmium. In geen van de gevallen wordt de signaleringsparameter voor de beoordeling grondwatersanering overschreden. De aangetoonde licht verhoogde parameters langs de zuidgrens zijn waarschijnlijk van nature aanwezig in het grondwater. Er is geen enkele indicatie dat het grondwater wordt beïnvloed door de bedrijfspercelen naast de zuidgrens.

Dammen

- De bovengrond bevat sporen puin. In de ondergrond zijn op enkele plekken sporen baksteen waargenomen.
- De bovengrond valt grotendeels in klasse landbouw/natuur en plaatselijk maximaal in klasse wonen.
- Plaatselijk is PFAS aangetoond boven de achtergrondwaarden. Op basis van deze resultaten kan deze grond onder voorwaarden worden hergebruikt.
- Ter plaatse van één dam is een asbestgehalte aangetoond van 2,6 mg/kg d.s. en valt daarmee

ruimschoots onder de halve interventiewaarde (50mg/kg d.s.). In alle grondmonsters van de overige dammen is analytisch geen asbest aangetoond.

De aangetoonde bodem- en grondwaterkwaliteit bevestigt in voldoende mate dat er wordt voldaan aan de toelaatbare kwaliteit voor het beoogde gebruik (wonen) en dat er geen beperkingen zijn voor de voorgenomen toekomstige inrichting als woningbouwlocatie.

Wel zijn meerdere besmettingshaarden met Japanse Duizendknoop aangetroffen. Grond dat besmet is met Japanse Duizendknoop mag niet elders worden toegepast en dient te worden afgevoerd naar een erkend acceptant.

Aangezien er in het kader van de geplande nieuwbouw mogelijk meer dan 25m³ grondverzet plaatsvindt, dient dit tenminste een week vooraf te worden gemeld via het Omgevingsloket als zogeheten milieubelastende activiteit 'graven in bodem met een kwaliteit onder de interventiewaarde'.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan. De planwijziging voldoet aan de instructieregels.

3.6.6 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

Gemeente Enschede en waterschap Vechtstromen hanteren het principe om water en bodem sturend te maken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit principe is opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente Enschede 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 klimaatrobust 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.

Hemelwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is de riolering en het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet derhalve op eigen terrein worden verwerkt.

Volgens het door de gemeente Enschede vastgestelde beleid, wordt bij (ver)nieuwbouw per m² verhard oppervlak, een minimale waterbergingseis opgelegd van 55 mm. De wens van het waterschap is 95 mm waterbergings eis per m² verhard oppervlak in het totale plangebied.

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

Verder zijn de artikelen 22.142 tot en met 22.144 uit de Bruidsschat Omgevingswet van toepassing op het lozen van afmoeiend hemelwater dat niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening.

Waterberging en deze wijziging van het Omgevingsplan

Voor deze wijziging van het Omgevingsplan is een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 aan deze motivering van het plan gehecht. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ruim 5 hectare en is momenteel in gebruik als landbouwgrond. In de nieuwe situatie zal er ca 1,7 hectare verhard oppervlak aanwezig zijn. Met een minimale waterbergingsopgave van 55 liter per vierkante meter verhard oppervlak, is de benodigde hoeveelheid waterberging 972m³. In de huidige plannen is waterberging voorzien in sloten, wadi's en verlagingen in de ecologische corridor. Met de beschikbare ruimte voor waterberging kan ruimschoots worden voldaan aan de minimale waterbergingsseis. Het lijkt zelfs mogelijk om een waterberging van ca. 95mm te halen. Vanwege de beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem zal niet al het regenwater vanuit de waterberging kunnen infiltreren. Een deel van het regenwater zal vertraagd worden afgevoerd naar bestaande sloten aan de noordzijde en westzijde van het plangebied. Door de gemiddelde natuurlijke afvoer van 1,6 liter per seconde per hectare aan te houden, wordt het bestaande oppervlaktewaterwatersysteem niet extra belast. De gemeentelijke sloten voeren in noordelijke richting af richting de beek van het waterschap. Op particuliere grond liggen er kansen voor het toepassen van groendaken en regentonnen. Hiermee kan de hoeveelheid waterberging verder worden vergroot en kan door gebruik van regenwater drinkwater worden bespaard.

Conclusie hemelwaterberging

In het plangebied is ruim voldoende bergings-, infiltratie- en afvoercapaciteit aanwezig om te voldoen aan de waterbergingsopgave.

Afvalwater

Het plangebied wordt voorzien van een vrij-verval vuilwaterriool waarop alle woningen worden aangesloten. Centraal in het plangebied komt een rioolgemaal die het afvalwater verpompt naar het bestaande vuilwaterriool ten westen van het plangebied. Het bestaande rioolsysteem voert het afvalwater vervolgens onder vrij verval af naar de rioolwaterzuivering Enschede West.

Rond het plangebied liggen enkele woningen die niet zijn aangesloten op het gemeentelijke rioolsysteem. Voor bestaande woningen die binnen 40 meter van het nieuwe vuilwaterriool komen te liggen, wordt een aansluitmogelijkheid gerealiseerd op de erfgrans.

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De verwachte hoeveelheid afvalwaterproductie van de 196 woningen is ca. 60m³ per dag en voor de bestaande aan te sluiten woningen ca. 5m³ per dag. De extra hoeveelheid afvalwater kan door het bestaande rioolsysteem en de rioolwaterzuiveringsinstallatie Enschede West worden verwerkt.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewaterstelsel zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeeld en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend. Wijzigingen aan het bestaande watersysteem en de aanleg van nieuwe waterpartijen worden altijd afgestemd met gemeente en waterschap. Nieuw en bestaand oppervlaktewater wordt geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is.

Voor deze wijziging van het Omgevingsplan geldt dat bestaande sloten rond het plangebied gehandhaafd blijven. Binnen het plan wordt een structuur van sloten en wadi's aangelegd voor het vasthouden, infiltreren en vertraagd afvoeren van regenwater. Daarnaast hebben de sloten en wadi's een ontwaterende functie. De waterafvoer volgt het natuurlijke maaiveldverloop. Waterberging wordt voornamelijk in de lagere delen van het plangebied gerealiseerd.

Grondwater, ontwateringsdiepte en ondergronds bouwen

In de Waterwet is vastgelegd dat perceeleeigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op het eigen perceel. De ontwatering van een perceel is afhankelijk van gebruik/toegestane functie van de grond. Onder ontwatering wordt verstaan: het verschil tussen het peil van de weg of van de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

Onderstaande tabel (figuur 20) bevat de gewenste ontwateringsdieptes per functie. In gevallen waar de ontwateringsdiepte onvoldoende is voor de functie mag de grondwaterstand niet structureel worden verlaagd, maar moeten maatregelen als ophogen of kruipruimteloos bouwen worden toegepast. (water en bodem sturend, functie volgt peil).

Functie/gebruik	Ontwatering in m t.o.v. GHG
Primaire wegen	0,7
Secundaire wegen en erfonthluiting	0,5
Bouwwerken met kruipruimten	0,7
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5
Groen	0,5

Figuur 20: Minimale ontwateringsdieptes (gerelateerd aan de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG))

Voor deze wijziging van het Omgevingsplan geldt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand ongeveer 0,3 meter onder het maaiveld ligt (zie bijlage 6 van deze motivering). Vanwege de hoge grondwaterstanden in het plangebied worden een aantal maatregelen genomen om toch te voldoen aan de gewenste ontwateringsdiepte, te weten:

- Het maaiveld ca. 30 cm ophogen ter plaatse van wegen en woningbouw.
- Woning 20 cm boven het opgehoogde maaiveld bouwen.
- Aanleg drainerende voorzieningen in de vorm van sloten, wadi's en drainage. Door de drainerende voorzieningen op ongeveer 0,6 meter onder het bestaande maaiveld aan te leggen worden enkel pieken in de grondwaterstand afgetopt en worden grondwaterstanden niet structureel verlaagd.
- Advies om te bouwen zonder kruipruimte.

Voor deze wijziging van het Omgevingsplan geldt dat er geen sprake is van nadelige effecten als gevolg van ondergronds bouwen.

Afwatering

Om op perceelniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt, gelden de volgende adviezen:

- Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse).
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.
- Plangebied zodanig inrichten dat water oppervlakkig kan afstromen zonder schade of overlast te veroorzaken aan aangrenzende particuliere percelen of openbare ruimte.
- Indien nodig ruimte aan achterkant van perceel reserveren voor (gemeenschappelijk en te onderhouden) afvoervoorzieningen.

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 deze wijziging van het Omgevingsplan.

De wijziging van het Omgevingsplan voldoet ook aan de instructieregels van het Rijk uit paragraaf 5.1.3 van

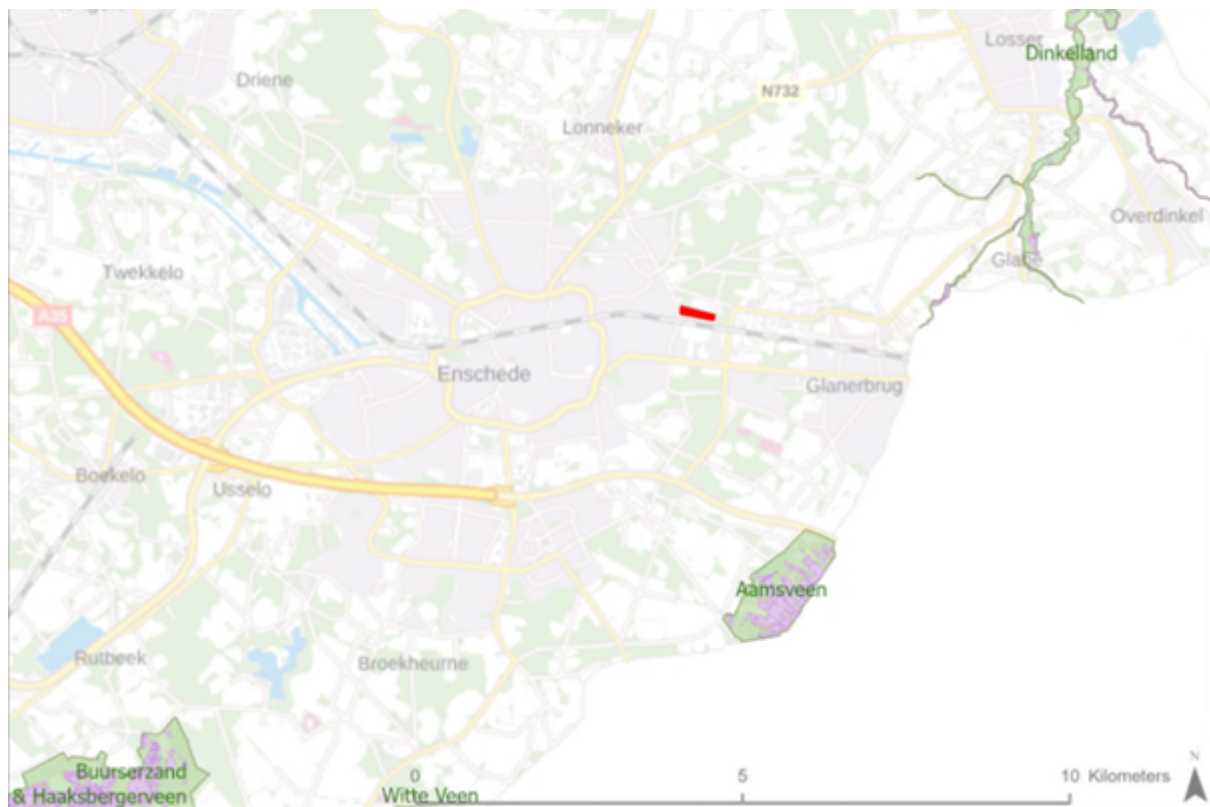
het Bkl (Waarborgen van de veiligheid). Voor Enschede betekent dat dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor het watersysteem en dat het (belang van het) waterschap wordt betrokken (artikel 5.37; weging van het waterbelang). De overige instructieregels in paragraaf 5.1.3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

Er wordt ook voldaan aan de instructieregels van de provincie ten aanzien van 'Sturen op water en bodem (behouden en versterken van een klimaatbuust 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.

3.6.7 Natura 2000-gebieden

Het plangebied van deze wijziging van het Omgevingsplan ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden 'Punthuizen, Stroothuizen en Beuningen Achterveld' en het 'Aamsveen' liggen op ca. 3,2 km en 3,5 km afstand van het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan. Op onderstaande figuur 21 zijn het plangebied en de Natura 2000 gebieden visueel weergegeven.

Deze wijziging van het Omgevingsplan maakt het mogelijk om in de nabijheid van de Natura 2000 gebieden 'Punthuizen, Stroothuizen en Beuningen Achterveld' en het 'Aamsveen' 196 woningen te realiseren.



Figuur 21: Projectlocatie (rood) en de omliggende Natura 2000 gebieden (groen) met de daarin gelegen stikstofgevoelige habitattypen/leefgebieden (paars)

Het woningbouwproject bestaat uit de realisatie van 196 woningen. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de afstand (3,2km en 3,5km) van de ontwikkellocatie tot Natura 2000-gebieden kunnen significant negatieve gevolgen voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000 gebieden op voorhand met voldoende zekerheid worden uitgesloten voor zover het gaan om andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie. Hierna wordt daarom alleen op stikstofdepositie ingegaan.

Stikstofdepositie

Op basis van het uitgangspunt dat er 196 nieuwe woningen worden gerealiseerd met deze wijziging van het Omgevingsplan zijn berekeningen van stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek naar stikstofdepositie is als bijlage 8 aan deze motivering gehecht. Er is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2025. De resultaten zijn in onderstaande figuur 22 neergelegd.

Situatie	(mol N/ha/jaar)
Situatie 2026 realisatiefase	0,00
Situatie 2027 realisatiefase + gebruiksfase	0,00
Situatie 2028 gebruiksfase	0,00

Figuur 22: rekenresultaten met maximale depositie per jaar

Tijdens de realisatiefase en gebruiksfase is het maximale effect nergens hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar. Hiermee kunnen significante gevolgen van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten. Voor het onderdeel stikstofdepositie is daarmee geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig. Een verdere toetsing aan de Omgevingswet voor wat betreft beschermde natuurgebieden kan achterwege blijven.

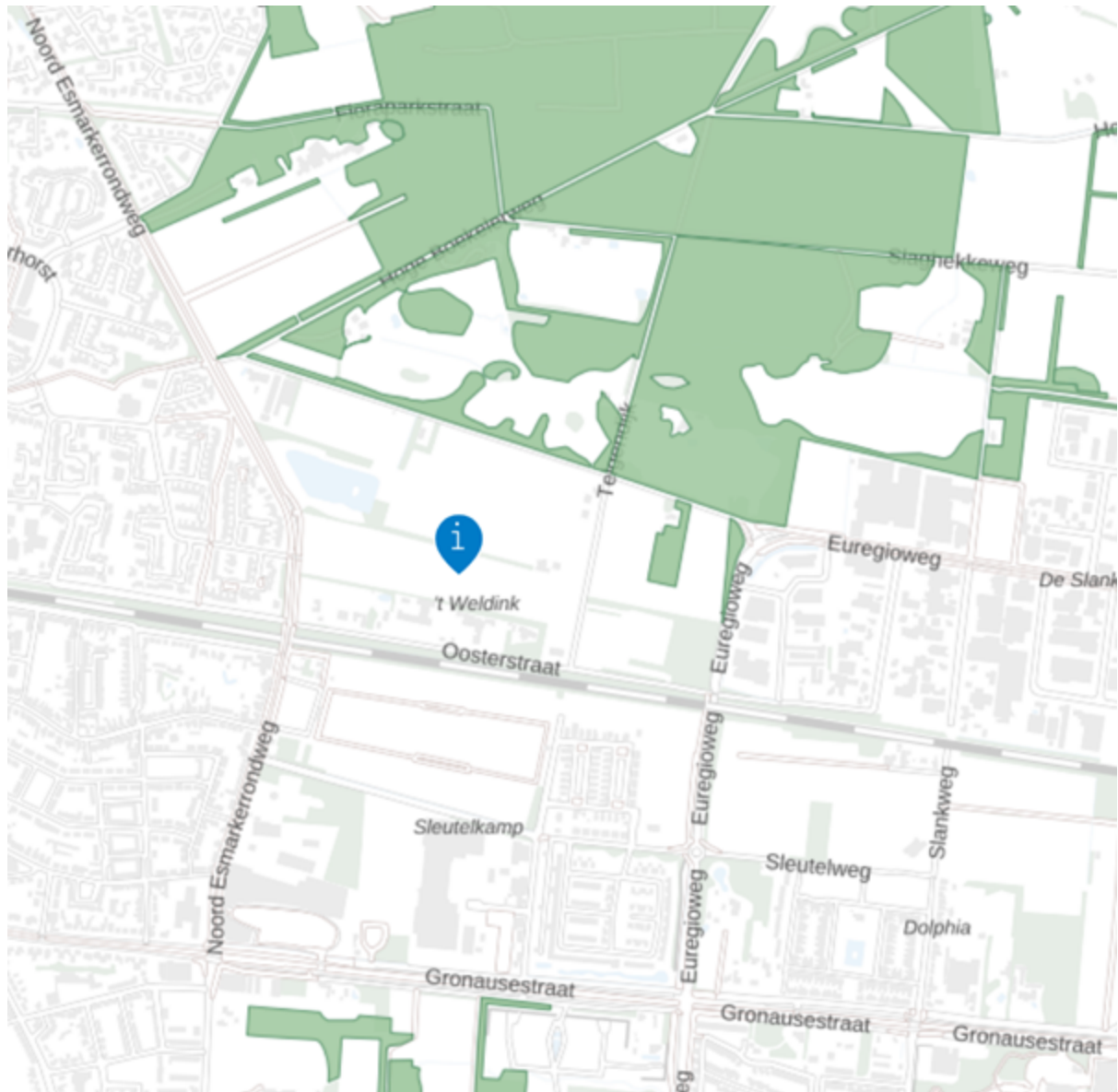
3.6.8 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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 wijziging van het Omgevingsplan

Het plangebied van deze wijziging van het Omgevingsplan 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 ruim 100 meter afstand van het plangebied. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven. In onderstaande figuur 23 is met de prikker het plangebied aangeduid en zijn NNN gebieden ingekleurd.



Figuur 23: Ligging NNN

Ecologische corridor

In de huidige situatie heeft het plangebied een lage ecologische waarde door het ontbreken van groene structuren (struiken en variatie in verticale gelaagdheid). Dit komt door het ontbreken van gelaagdheid in de beplanting (kruiden, grassen, vaste planten, heesters en bomen) en jaarronde voedselvoorziening. Een ecozone maakt onderdeel uit van de beoogde ontwikkeling, waardoor de ecologische waarde van het gebied wordt versterkt. Deze ecologische corridor zal van noord naar zuid door het plangebied lopen. Deze verbinding is gunstig voor grondgebonden soorten die afhankelijk zijn van groene structuren om zich te verplaatsen door een gebied. Dit gebied wordt aangelegd voor vliegende fauna en kleine zoogdieren. Zij hebben baat bij de groene structuur om te verblijven, voedsel te zoeken, zich voort te planten en te verstoppen. Als bijlage 1 bij de planregels is een uitsnede uit het bkp gehecht. Hierin is opgenomen hoe de ecologische corridor ingevuld gaat worden.



3.6.9 Beschermde planten- en diersoorten

De wijziging van het Omgevingsplan maakt het mogelijk om 196 woningen te realiseren. Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (Quikscan natuurwaardenonderzoek) is als bijlage 9 aan deze motivering gehecht. Het plangebied is verder op 27 maart 2024 onderzocht op (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk bezetten grondgebonden zoogdieren en amfibieën een (winter)rust of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied. Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen. Vogels kunnen wel een nest bezetten in het plangebied.

Om de aanwezigheid van een nestplaats van de steenuil vast te kunnen stellen binnen het plangebied dient de aanwezige steenuilenkast beoordeeld te worden op een nest van de steenuil.

Mogelijk wordt door de ontwikkeling een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt een vaste (winter)rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernieren van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood.

De vaste rust- en voortplantingsplaats van een grote bosmuis en wezel is beschermd en mag niet zonder omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit beschadigd of vernield worden. Om de aanwezigheid van verblijfplaatsen van de grote bosmuis vast te stellen in het plangebied dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Voor de wezel dient een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen rooiwerkzaamheden (bosje) uit te kunnen voeren.

Uit het nader veldbiologisch onderzoek, dat op 27 maart 2024 is uitgevoerd, is gebleken dat niet kan worden uitgesloten dat de voorgenomen activiteiten leiden tot aantasting van het functionele leefgebied van wezel, egel en grote bosmuis, en dat niet uitgesloten kan worden dat vaste rust- of voortplantingsplaatsen van deze soorten vernield worden. Daarom is het nodig om een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aan te vragen bij de provincie. Hiervoor is een activiteitenplan opgesteld voor de grote bosmuis, egel en wezel.

QuickScan Natuurwaardenonderzoek Klein Boekelerveldweg Enschede

Uit het onderzoek verkeer en geluid (bijlage 12) is het advies naar voren gekomen om de Klein Boekelerveldweg te deels te verbreden. Dit advies zal de gemeente opvolgen door grasbetontegels aan te brengen in de berm. In het deel van de Klein Boekelerveldweg, tussen de Telgendijk en Euregioweg, worden tevens enkele passeerhavens van 2 meter breed aangelegd. De wegverharding wordt verbreed van 5,0 meter naar 5,8 meter. Uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden leidt mogelijk tot negatieve effecten op de aanwezige opgaande houtige beplanting en beschermde planten, dieren of gebieden. Hierdoor kan overtreding van de Omgevingswet (soort- en gebiedsbescherming) niet op voorhand uitgesloten worden. Daarom zijn de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Omgevingswet in beeld gebracht. Het rapport is als bijlage 10 aan deze motivering van de omgevingsplanwijziging gehecht. De werkzaamheden in in het kader van soortenbescherming niet onuitvoerbaar. Ook al worden de soorten nog vastgesteld, uitvoering van de werkzaamheden is zeker mogelijk. Aan alle voorwaarden kan worden voldaan.

Conclusie

Door een activiteitenplan op te stellen wordt rekening gehouden met de grote bosmuis, egel en wezel. Om negatieve gevolgen te voorkomen worden maatregelen uitgevoerd die bestaan uit het werken buiten gevoelige periodes, zorgvuldig handelen en het treffen van compenserende maatregelen.

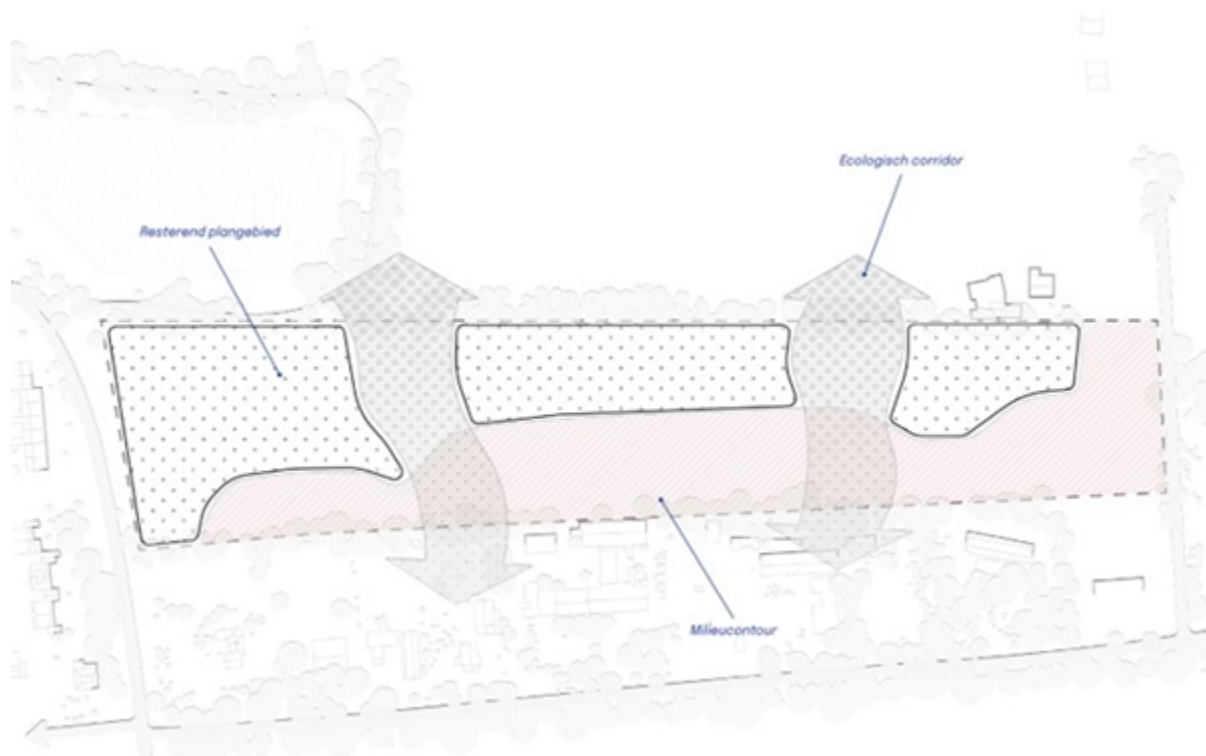
3.6.10 Activiteiten en milieuzonering

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid en andere activiteiten die hinder kunnen veroorzaken, kan onder de Omgevingswet gebruik gemaakt worden van de 'VNG handreiking activiteiten en milieuzonering', zoals gepubliceerd in oktober 2024. Hiermee kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op een locatie en/of dat nabijgelegen bedrijven niet beperkt worden door deze ontwikkeling.

Milieuzonering en deze wijziging van het Omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 196 woningen. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies in het kader van activiteiten en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijfs- en andere relevante activiteiten in de omgeving. Deze kunnen invloed hebben op de beoogde ontwikkeling van de woningen en vice versa.

Ten zuiden van het plangebied van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn bedrijfsactiviteiten mogelijk en deze vinden er ook plaats. In onderstaande figuur 24 zijn op het plangebied de milieucontouren van de ten zuiden gelegen bedrijven geprojecteerd. Hieraan is ook de contour van de camperplaats voor 15 campers (Noord Esmarkerrondweg 385) en het gronddepot aan de Telgendijk toegevoegd. Bij de situering van de nieuwe woningen is rekening gehouden met deze contouren door deze buiten de milieucontouren te plaatsen. Hierom was in dit kader geen nader onderzoek nodig. Verder is het plangebied vergroot door in een straal van 50 meter gronden met een agrarische functie mee te nemen in het plan en hiervoor beperkende regels op te nemen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hierover is in paragraaf 3.6.4. van deze motivering een nadere onderbouwing geschreven. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 24: Het plangebied en milieucontouren

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'activiteiten en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de uitvoering van deze wijziging van het Omgevingsplan.

3.6.11 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 betekende 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.

In bijlage 9 bij deze motivering is een memo opgenomen, waarin het aspect luchtkwaliteit in relatie tot het project aan de Telgendijk is beschreven. Hieruit blijkt dat op basis van de resultaten nergens een overschrijding van de omgevingswaarden optreedt als gevolg van de woningbouwontwikkeling.

Conclusie

Het plan voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van deze wijziging van het Omgevingsplan.

3.6.12 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 wijziging van het Omgevingsplan die deze activiteiten toelaat, moet aan twee eisen voldoen:

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

In een Omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Een Omgevingsplan voorziet erin dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Wegverkeerslawaaï

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden er geluidsgevoelige gebouwen aan de omgeving toegevoegd. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsort op een geluidgevoelig gebouw. Het plangebied ligt in het geluidaandachtsgebied van

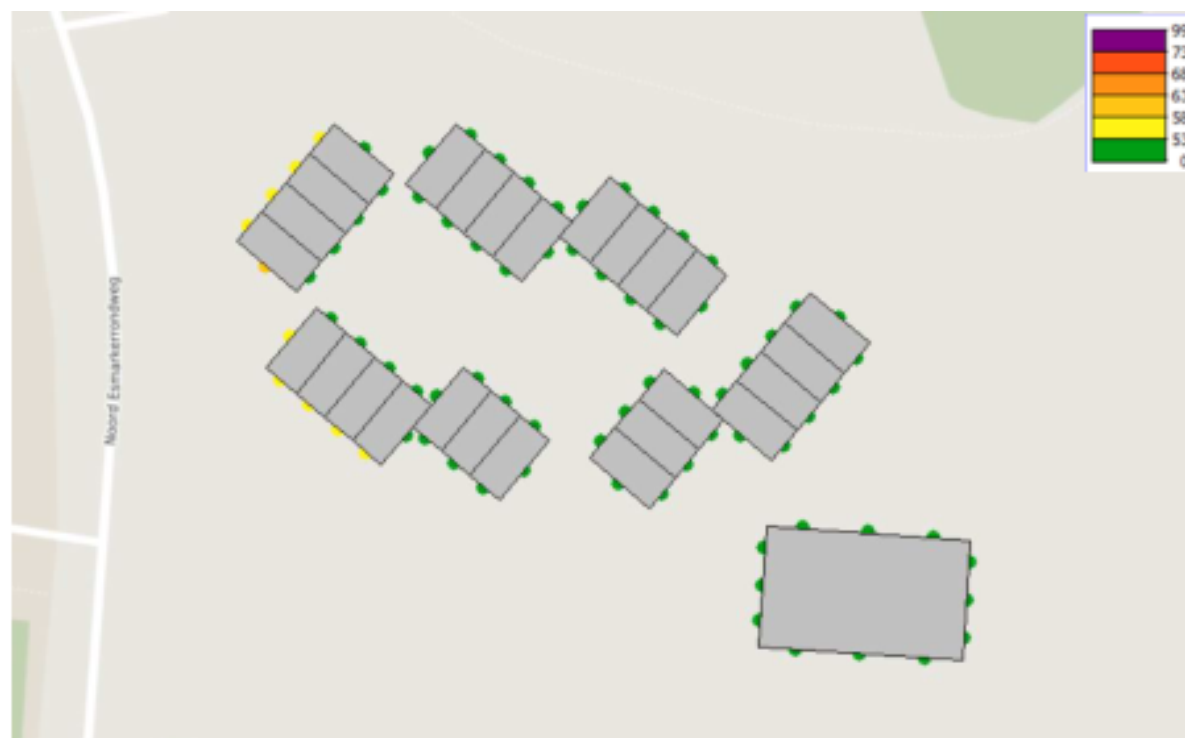
(meerdere) gemeentelijke wegen. Dit zijn de Noord Esmarkerrondweg, Kleine Boekelerveldweg, Telgendijk en Euregioweg.

Om te bepalen wat het effect is van wegverkeerslawaai op de gevels van de beoogde geluidgevoelige gebouwen is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (onderdeel van bijlage 12 van deze motivering van de wijziging van het Omgevingsplan). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 60 dB bedraagt en daarmee voldoet aan de grenswaarde van 70 dB. Dit is echter wel een overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB. In onderstaande figuren 25 en 26 is een weergave van de gezamenlijke geluidsbelasting afgebeeld. Zichtbaar is dat de geluidsbelasting in overwegende mate afkomstig is van verkeer over de Noord Esmarkerrondweg.



Figuur 25: Impressie van de geluidssituatie ten gevolge van het wegverkeer

In totaal is voor 8 woningen een geluidbelasting berekend die hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB. Figuur 26 geeft een beeld van deze locaties. Te zien is dat wel alle woningen beschikken over een geluidsluwe zijde waar aan de standaardwaarde wordt voldaan.



Figuur 26: Impressie van de geluidssituatie ten gevolge van het wegverkeer (uitsnede)

Indien de standaardwaarde wordt overschreden, maar wel wordt voldaan aan de grenswaarde, dan dient te worden onderbouwd of de geluidbelasting met toepassing van maatregelen teruggebracht kan worden tot de standaardwaarde, dan wel gemotiveerd kan worden dat ondanks deze hogere geluidsbelasting er voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het onderzoek verkeer en geluid (bijlage 12 van deze motivering van de wijziging van het Omgevingsplan) zijn meerdere maatregelen, zoals het plaatsen van een geluidsscherm of ander type wegdek, overwogen. De uitvoering van deze maatregelen is redelijkerwijs niet mogelijk.

Een geluidsbelasting in het gebied tussen de standaardwaarde en de maximale grenswaarde is alleen toelaatbaar na afweging. In de voorliggende situatie wordt de hogere geluidsbelasting aanvaardbaar geacht omdat:

- in lijn met gemeentelijk beleid zo veel als mogelijk wordt voorzien in de aanwezigheid van een geluidluwe gevel;
- met het vastleggen van het gezamenlijke geluid in samenhang met regels (afdeling 4.3) in Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt gezekerd dat het geluidniveau in de woningen voldoende laag is.

In deze omgevingsplanwijziging is in de planregels de maximaal toelaatbare geluidsbelasting als weergegeven in de tabel in bijlage 5 behorende bij het in bijlage 12 van dit plan behorende onderzoek verkeer en geluid. In het kader van 'geluid en gezondheid' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Indirecte planeffecten

Het plangebied wordt aan zowel de oost- als de westzijde ontsloten. Als gevolg van de nieuwe woningen is sprake van extra verkeersbewegingen. Uit het onderzoek verkeer en geluid (bijlage 12 van deze motivering van de wijziging van het Omgevingsplan) is gebleken dat de geluidstoename door extra verkeer op de ontsluitende wegen minder is dan 1 dB of kleiner blijft dan de standaardwaarde van 53 dB. Voor indirecte planeffecten kleiner dan 1,5 dB of die voldoen aan de standaardwaarde hoeven geen geluid reducerende maatregelen te worden overwogen.

Conclusie wegverkeerslawaaï

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan.

Railverkeerslawaaï

Er geldt van rechtswege voor elke spoorlijn een zone die moet worden aangemerkt als 'geluidaanachtsgebied'. Bij spoorweglawaaï is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit.

Conclusie railverkeerslawaaï

De hoofdspoorweg Enschede-Gronau heeft een zonebreedte van ca. 45 meter. De planlocatie ligt buiten deze zone waardoor toetsing van railverkeerslawaaï achterwege kan blijven.

Industrielawaaï

Zoals vastgesteld in paragraaf 3.5.10 zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen aanwezig die mogelijk voor geluidhinder ter plekke van de beoogde woningen kunnen zorgen. Onderzoek naar effecten van industrielawaaï op de beoogde woningen is daarom niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de beoogde woningen geen effect op omliggende gevoelige functies.

Conclusie industrielawaaï

Het aspect 'industrielawaaï' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan.

Overig geluid

Er zijn geen overige geluidaspecten (zoals stemgeluid of vliegverkeer) die een relevant effect hebben op de beoogde ontwikkeling.

Conclusie overig geluid

Het aspect 'overig geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan.

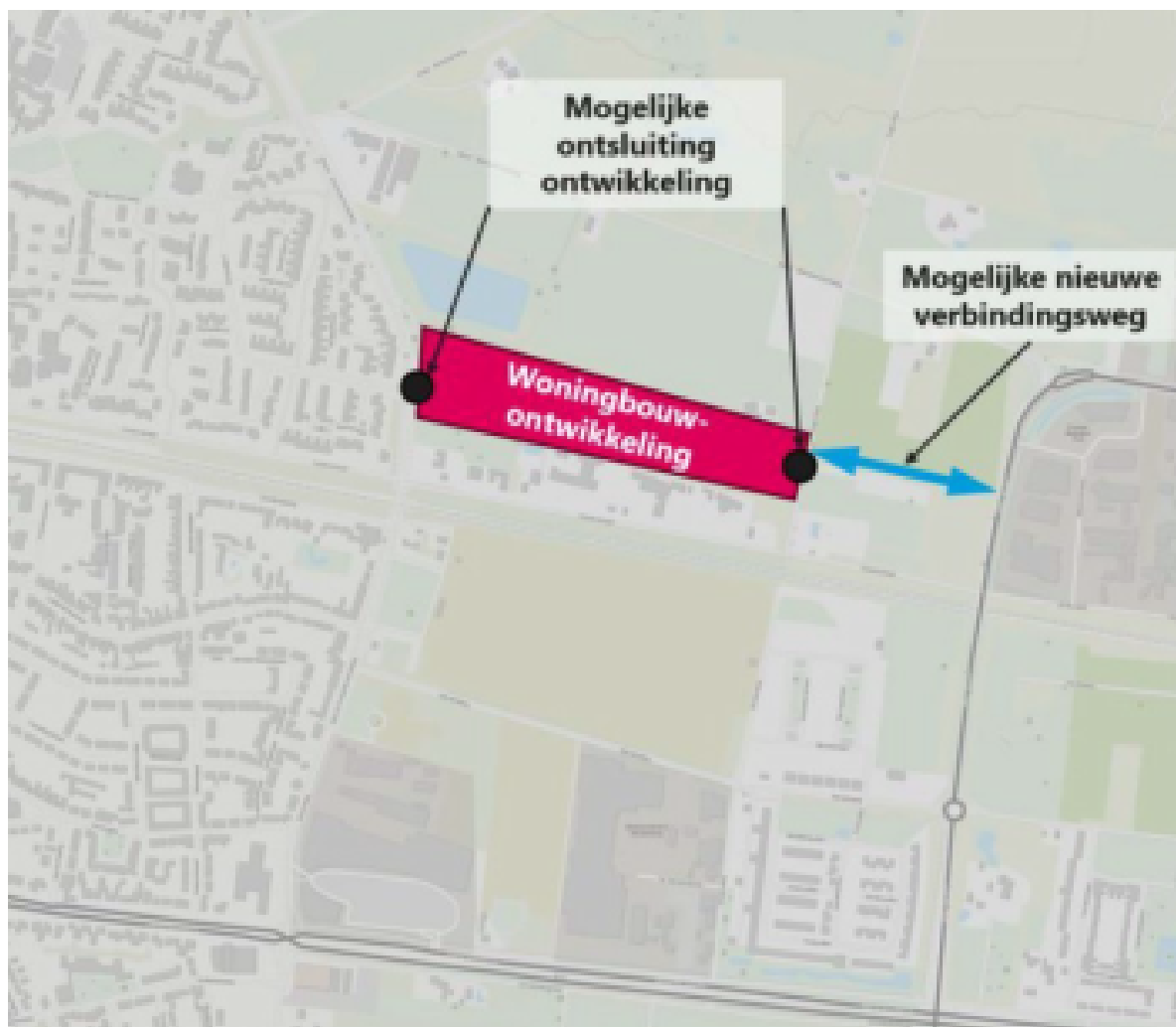
Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De wijziging van het Omgevingsplan voldoet aan de instructieregels in de paragrafen 5.1.4.2 en 5.1.4.2a van het Bkl.

3.6.13 Verkeer

Aanleiding

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 196 woningen tussen de Telgendijk en de Noord Esmarkerrondweg. In onderstaande figuur 27 is het plangebied gevisualiseerd. Ten zuiden van de ontwikkeling wordt de F35 doorfietsroute doorgetrokken. In dat kader is de Oosterstraat heringericht en afgesloten voor doorgaand motorisch verkeer. Voor deze nieuwe woonwijk zijn er vier alternatieven voor de ontsluiting. Dit kan aan de oostzijde, aan de westzijde, aan beide zijden of aan de oostzijde via een nieuwe verbindingsweg tussen de Telgendijk en de Euregioweg. In het onderzoek verkeer en geluid (bijlage 12) zijn de verkeerseffecten van de specifieke varianten en de geluissituatie van de nieuwe woonwijk inzichtelijk gemaakt.



Figuur 27: Varianten ontsluiting van het plangebied

Verkeerseffecten

Het onderzoek verkeer en geluid (zie bijlage 12) heeft zich gericht op de ontwikkeling van de 196 woningen en deze voor de vier varianten inzichtelijk gemaakt. Op basis van het verkeersonderzoek genereert de woningbouwontwikkeling ca. 1.000 mv/etm (motorvoertuigen per etmaal). Hierin zijn zowel de uitgaande als inkomende verkeersbewegingen meegenomen. In onderstaande figuur 28 is de beoordeling van de ontsluitingsvarianten visueel weergegeven.

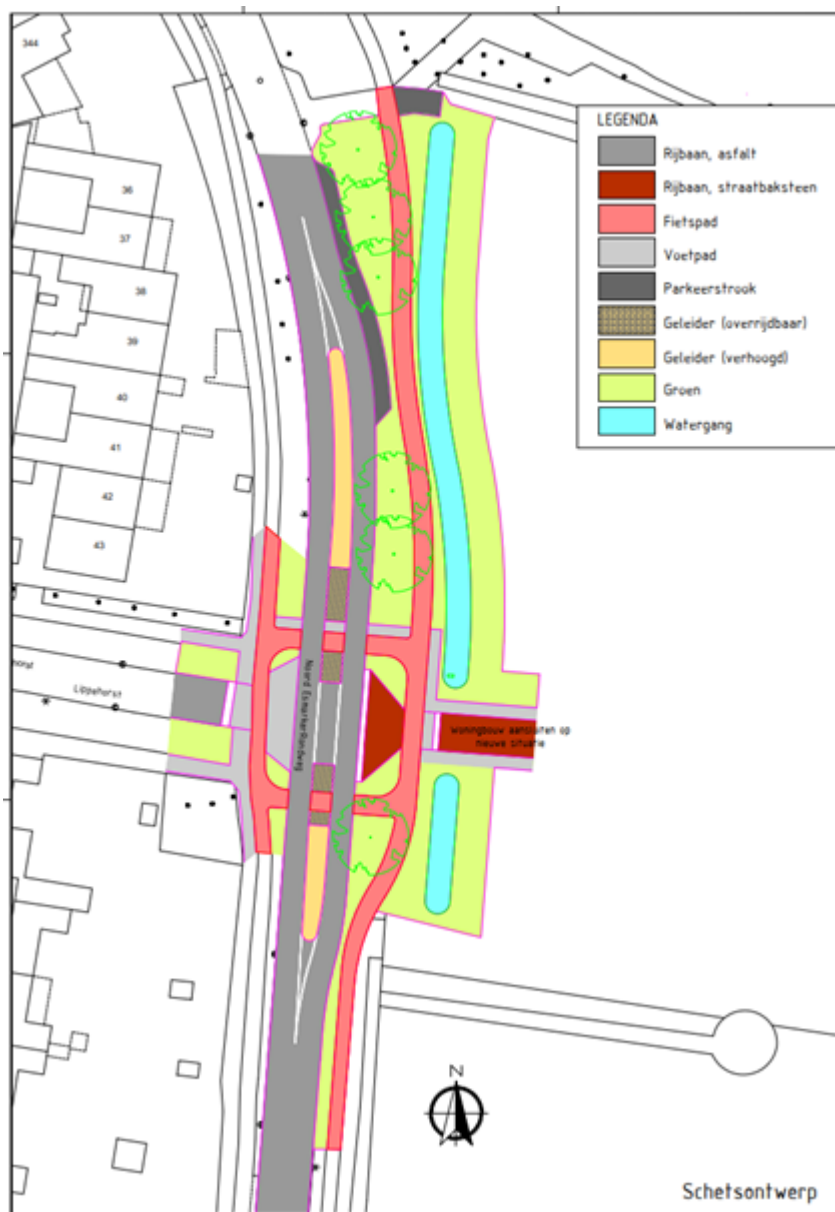
	Ontsluiting West 1	Ontsluiting Oost 2	Ontsluiting West + Oost 3	Nieuwe verbinding 4
Variant	1	2	3	4
Verkeers-intensiteiten	Toename verkeer het grootst op weg met gebiedsontsluitende functie.	Bepaalde toename van verkeer op Klein Boekelerveldweg. Dit is al een relatief drukke erftoegangsweg.	Verkeerstoename verdeeld over west en oost. Verkeersintensiteit op de Klein Boekelerveldweg vergelijkbaar met variant 2	Bepaalde hoeveelheid verkeer rechtvaardigt nieuwe verbinding niet. Bovendien verhindert de nieuwe verbinding een tunnel onder het spoor in de Euregioweg.
Effect op vormgeving	Huidige gebiedsontsluitingsweg kan toekomstige intensiteiten goed verwerken. Kruispunt met Lippehorst moet opnieuw worden ingericht met opstelstrook en gefaseerd oversteken voor fietser/voetganger.	Ontsluiting op Telgendijk. Verbreding of toevoeging van passerhavens nodig bij toename van verkeer. Daarnaast is herinrichting Klein Boekelerveldweg gewenst.	Bij een ontsluiting aan beide zijden, zijn ook de hiervoor genoemde aanpassingen aan beide zijden nodig.	Nieuwe verbinding wordt weinig gebruikt en zorgt er niet voor dat andere wegen eenvoudiger ingericht kunnen worden. Ook is een extra kruispunt op een gebiedsontsluitingsweg onwenselijk vanuit verkeersveiligheid.

Figuur 28: Beoordeling ontsluitingsvarianten

Een westelijke ontsluiting (variant 1) sluit direct aan op een gebiedsontsluitingsweg met vrijliggende fietspaden en deze ontsluiting kan op een verkeersveilige manier worden ingepast. Daarmee heeft deze ontsluiting, puur vanuit verkeerskundig perspectief, de voorkeur. Uit het onderzoek verkeer en geluid blijkt dat variant 2 en 3 ook reële opties zijn, maar dat daarbij kritisch gekeken moet worden naar de vormgeving van de Telgendijk en de Klein Boekelerveldweg. Variant 4 is geen reële optie.

Variant 3 (ontsluiting West + Oost) is verder uitgewerkt in het inrichtingsplan, waarbij is uitgegaan van een ontsluiting naar het westen en oosten, met hierbij een fysieke afsluiting voor gemotoriseerd verkeer. De fysieke afsluiting gaat gerealiseerd worden bij de ecologische corridor, zodat hier geen gemotoriseerd verkeer kan kruisen. In variant 3 is het noodzakelijk de Telgendijk te gaan verbreden, hier is in het ontwerp rekening mee gehouden. Om de bereikbaarheid te garanderen worden keerlussen toegepast aan het eind van de deelgebieden. Hierdoor is het mogelijk om voor auto's en bijvoorbeeld de vuilnisauto/verhuisauto te keren in het gebied. In de deelgebieden zijn daarnaast fietsparkeerplaatsen bij ieder deelgebied ingetekend. Dit is voornamelijk voor bezoekers bedoeld van de woningen. De locaties zijn strategisch gekozen en zijn naast de rijbaan gesitueerd.

Het kruispunt Noord Esmarkerrondweg / Lippehorst / Woningbouw Telgendijk gaat aangepakt worden om de verkeersveiligheid te vergroten (zie figuur 29). De ontsluiting van de Noord Esmarkerrondweg naar de woningbouw krijgt een uitritconstructie. De tussenruimte tussen de rijbaan en het fietspad is minimaal 5 meter, zodat er opstelruimte voor een auto ontstaat. Hier komt enkel bestemmingsverkeer uit vanwege de fysieke afsluiting bij de ecologische corridor. De fietsers en voetgangers kunnen in de nieuwe situatie de Noord Esmarkerrondweg in twee keer oversteken door de nieuwe geleiders die aangelegd worden. Om deze geleiders mogelijk te maken gaat de rijbaan richting het oosten uitbuigen. Deze uitbuiging zorgt er ook voor dat het fietspad uitgebogen moet worden. In het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Enschede kent deze locatie al de functie 'Verkeer' en kan de aanpak van dit kruispunt worden geregeld.



Figuur 29: Schetsontwerp kruispunt westzijde plangebied

Bij de uitvoering van variant 3 dient kritisch te worden gekeken naar de vormgeving van de Telgendijk en de Klein Boekelerveldweg. De Telgendijk is te smal voor verkeer in twee richtingen, zodat verbreding of toevoeging van passeerhavens wordt aanbevolen als de hoeveelheid verkeer toeneemt. Ook de Klein Boekelerveldweg is bij de toekomstige intensiteiten aan de smalle kant, waardoor vooral fietsers te weinig ruimte kunnen krijgen. Ook aan deze adviezen zal de gemeente gehoor geven door de Telgendijk en de Klein Boekelerveldweg deels te verbreden.

Parkeren

Het parkeren vindt centraal aan de zuidzijde van de woningen plaats in de openbare ruimte. Op deze manier staan en rijden niet overal auto's. Er zijn geen parkeervakken die specifiek zijn toebedeeld aan een type woning (huur/koop). Dit betekent dat men niet direct voor de deur parkeert, maar uit moet gaan van enige loopafstand.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte berekend op basis van de Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025. In de nota Parkeernormen zijn kaders opgenomen om te bepalen bij gewenste

ruimtelijke ontwikkelingen wat de parkeerbehoefte is. Om de parkeerbalans voor een gebied in kaart te brengen wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen behorende bij het type gebruik waar de ontwikkeling op ziet, daarnaast wordt o.a. rekening gehouden met de bestaande parkeersituatie als ook eventueel dubbelgebruik op basis van aanwezigheid.

Het plangebied ligt buiten het 'Binnensingelgebied', waarmee het plangebied valt in de gebiedsindeling van 'Rest bebouwde kom'. Er komen 196 woningen in het plangebied. Voor de parkeerbalans wordt vanuit worst case-benadering uitgegaan van de hoogste parkeernorm. Deze woningen bestaan uit 147 sociale huurwoningen die in de planregels gekoppeld worden aan de doelgroepenverordening. Deze woningen komen in verschillende maatvoeringen voor. De parkeernota hanteert voor sociale huurwoningen verschillende normen. Onderscheid wordt gemaakt in normen voor grondgebonden woningen en appartementen, maar ook naar gebruiksoppervlakte. Uitgaande dus van de worst case-situatie is gerekend met de hoogste parkeernorm, zolang de regels in samenspraak met de verbeelding dat niet tegenspreken. De hoogste parkeernorm voor sociale huurwoningen bedraagt 1,0.

Naast de sociale huurwoningen worden er ook andere type woningen gerealiseerd. Vanuit worst case benadering naar de parkeerbehoefte moet uitgegaan worden van een koopwoning. Gezien de ruimte binnen het bouwvlak beperkt is, kan niet uitgegaan worden van vrijstaande koopwoningen, maar is het realistisch om uit te gaan van de type koopwoning tussen/hoek met een parkeernorm van 1,5.

Op basis van het voorgaande is in onderstaande tabellen (figuren 30 en 31) de parkeerbalans berekend.

PARKEERBEHOEFTE WORST CASE			
	Totaal	Norm	Behoefte
Sociale huurwoningen "Huur, huis sociale huur"	147	1	147
Bezoekers		0,15	22
Resterende woningen "Koop, huis, tussen/hoek"	49	1,5	74
Bezoekers		0,15	7
Totaal			250

Figuur 30: Tabel parkeerbehoefte worst case, woningtypen

Op basis van de woningtypes en groottes zijn hier 250 parkeerplaatsen benodigd. De parkeerplaatsen kunnen op basis van aanwezigheidspercentages dubbel gebruikt worden. Het maatgevend moment betreft het drukste moment, wanneer er sprake is van de hoogste parkeerbehoefte. In figuur 29 is het maatgevende moment bepaald op werkdag nacht met een behoefte van 221 parkeerplaatsen.

AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES + PARKEERDRUK PER MOMENT									
	Werkdag - ochtend	Werkdag - middag	Werkdag - avond	Werkdag - nacht	Vrijdag - middag	Vrijdag - nacht	Zaterdag - middag	Zaterdag - avond	Zondag - middag
Bezoekers	40%	50%	75%	0%	60%	100%	100%	100%	90%
Sociale huurwoningen "Huur, huis sociale huur"	60%	60%	90%	100%	70%	70%	75%	80%	75%
Resterende woningen "Koop, huis, tussen/hoek"	60%	60%	90%	100%	70%	70%	75%	80%	75%

Bezoekers	11,76	14,53	21,79	0	17,43	29,05	29,05	29,05	26,15
Sociale huurwoningen "Huur, huis sociale huur"	88,2	88,2	132,3	147	102,9	102,9	110,25	117,6	110,25
Resterende woningen "Koop, huis, tussen/hoek"	44,4	44,4	66,6	74	51,8	51,8	55,5	59,2	55,5
Totaal	144,36	147,13	220,69	221	172,13	183,75	194,8	205,85	191,9

Figuur 31: Tabel parkeerbehoefte worst case, maatgevend moment

Binnen het plangebied wordt parkeren binnen de functie 'Verkeer' toegestaan. Dit gebied is ruim voldoende om de parkeerbehoefte van 221 parkeerplaatsen op te kunnen vangen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormennota.

De daadwerkelijke parkeerbehoefte zal getoetst worden bij de aanvraag omgevingsvergunning. Op dat moment is bekend welke type woning met welke gebruiksoppervlakte, passend binnen de regels van het omgevingsplan, worden gerealiseerd. Dit aantal zal naar verwachting lager liggen dan de worst case benadering.

Er is voorzien in parkeerplaatsen voor mindervaliden. Deze parkeerplaatsen liggen zo dicht mogelijk bij de ingang van de woningen en wijken qua maatvoering af van de overige parkeerplaatsen. In alle deelgebieden is voorzien in laadmogelijkheid voor elektrische voertuigen. Dit betekent dat er (minimaal) 3 openbare laadvoorzieningen geplaatst worden in het gebied, allen voorzien van twee laadunits.

Fietsparkeren

Ook zullen er voldoende fietsplekken gerealiseerd moeten worden. Bewoners parkeren hun fietsen zoveel als mogelijk in hun eigen collectieve of private berging. Bezoekers parkeren hun fietsen waarschijnlijk in centraal gelegen fietsparkeervoorzieningen in de openbare ruimte. Het aantal fietsparkeerplaatsen zal moeten voldoen aan de normen voor 'Buitensingelgebied' uit de geldende 'Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025' (of diens opvolger).

Borging in omgevingsplan

Om voldoende parkeerplaatsen en fietsplekken juridisch te borgen zijn regels opgenomen in artikel 22 van dit TAM-omgevingsplan, met bovenstaande parkeernormen voor parkeerplaatsen en fietsen.

Conclusie

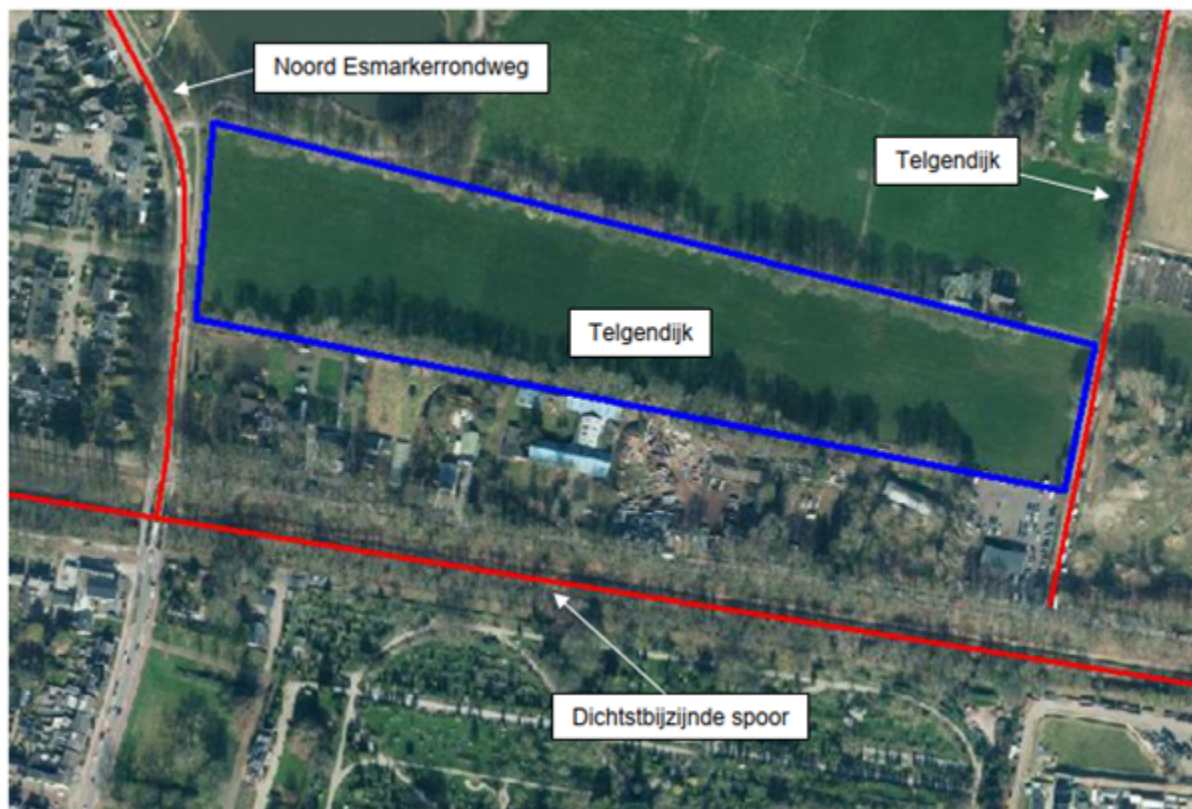
Het aspect 'Verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan.

3.6.14 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 wijziging van het Omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 196 woningen. Er is een 'Quicksan Trillingen' uitgevoerd naar de te verwachten trillingen vanwege railverkeer op het nabijgelegen spoor en nabijgelegen wegen. Deze quickscan is als bijlage 13 aan deze motivering van de wijziging van het Omgevingsplan gehecht. Zie onderstaande figuur 32 voor een visuele weergave van het plangebied en de omliggende wegen en het dichtstbijzijnde spoor. Uit de resultaten van de 'Quicksan Trillingen' is voldoende aannemelijk dat trillinghinder vanwege het spoor en nabijgelegen wegen op de geprojecteerde woningen in voldoende mate is uit te sluiten. Het aspect trillingen vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan. Het plan voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl.



Figuur 32 : locatie plangebied Telgendijk met dichtstbijzijnde spoor

3.6.15 Geurhinder

In het omgevingsplan 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 wijziging van het Omgevingsplan

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 de beoogde woningen kunnen zorgen. Verder onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de beoogde woningen geen effect op omliggende gevoelige functies.

De wijziging van het Omgevingsplan voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl.

3.6.16 Lichthinder

Kunstmatige verlichting kan hinder geven. Voor dit plan is hierover nagedacht door flora- en fauna-vriendelijke verlichting toe te passen. De verlichting zal standaard branden op 2200K en schakelt bij detectie van voetgangers of voertuigen tijdelijk naar 2700K. Daarnaast wordt de verlichting afgeschermd richting de ecologische zone, zodat lichtverstoring tot een minimum wordt beperkt.

3.6.17 Externe veiligheid

Externe Veiligheid 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.

Tot slot bevat paragraaf 4.10.4 van de provinciale omgevingsverordening ook instructieregels ten aanzien van externe veiligheid. Deze gaan onder andere over het provinciaal routenetwerk voor transport van gevaarlijke stoffen. Hierna wordt ingegaan op de diverse risicovolle activiteiten in relatie tot deze wijziging van het Omgevingsplan.

Ontploffbare oorlogsresten

Op 20 februari 2025 is een detectierapport naar ontploffbare oorlogsresten opgeleverd. Dit rapport is als bijlage 14 aan deze motivering van de wijziging van het Omgevingsplan gehecht. Met behulp van dit onderzoek kunnen civiele werkzaamheden veilig en verantwoord uitgevoerd worden. Wanneer de detectieresultaten het toelaten kunnen deze doelmatig benaderd worden. Zodoende kan het gebied worden vrijgegeven van ontploffbare oorlogsresten.

Resultaten

Tijdens de werkzaamheden is een gebied van 41.411m² non-realttime gedetecteerd. Na analyse en interpretatie van de verkregen data zijn in totaal 39 objecten als zijnde significant aangemerkt ten aanzien van ontploffbare oorlogsresten. Binnen enkele delen van het gebied is sprake van een hoge concentratie metaalhoudende objecten waardoor geen analyse van de data mogelijk blijkt.

Advies

Om de geplande werkzaamheden veilig te kunnen uitvoeren is het advies om de volgende vervolgstappen te initiëren:

1. *Benaderen 39 significante objecten*
Het benaderen, identificeren en indien het ontploffbare oorlogsresten betreft het tijdelijk veilig stellen van de 39 als significant aangemerkte objecten conform de objectenlijst die als bijlage 3 bij het detectierapport is toegevoegd.
 - Handmatig objecten benaderen t/m 0,50 m -mv: 22 stuks;

- Machinaal ondersteund objecten benaderen vanaf 0,51 m -mv. 17 stuks.
2. *Gecontroleerd laagsgewijs ontgraven van de verstoorde gebieden (466m²)*
De gebieden waarbinnen op basis van de uitgevoerde detectie geen individuele objectselectie mogelijk dienen gecontroleerd laagsgewijs ontgraven te worden. Hierbij wordt de verstoorde bovenlaag onder toezicht van een opsporingsteam ontplofbare oorlogsresten met een beveiligde graafmachine ontgraven. Nadat de verstoorde laag verwijderd is, kan de onderliggende bodem realtime gedetecteerd worden. In totaal betreft het een oppervlakte van 466 m².

Bovenstaand advies zal bij het opstarten van de civiele werkzaamheden worden meegenomen.

Stationaire risicovolle activiteiten

In de gemeente Enschede liggen bedrijven waar risicovolle stationaire activiteiten plaatsvinden, zoals opslag van (verpakte) gevaarlijke stoffen. Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit kunnen er levensbedreigende effecten ontstaan, zoals een brand, explosie en/of gifwolk. Veel van deze activiteiten kennen daarom aandachtsgebieden waarbinnen we rekening houden met de bescherming van mensen tegen deze effecten. Voor sommige activiteiten moeten de aandachtsgebieden per geval worden berekend. Voor andere activiteiten staan er vaste afstanden in bijlage VII tot en met X van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals voor LPG-tankstations en propaantanks.

Voor deze wijziging van het Omgevingsplan zijn stationaire activiteiten niet relevant. Er liggen namelijk geen bronnen nabij het plangebied van deze wijziging van het Omgevingsplan.

Transportactiviteiten door buisleidingen

In de gemeente Enschede bevinden zich meerdere hogedruk aardgasleidingen. De hogedruk aardgasleidingen liggen in de bodem en zijn daardoor in de basis goed beschermd. Door bijvoorbeeld (graaf)werkzaamheden kan er een breuk ontstaan. Het aardgas stroomt dan onder hoge druk uit de leiding. Het brandbare gas zal waarschijnlijk ontsteken, waardoor een fakkelbrand optreedt met een hoge hittestraling. Omdat een fakkelbrand het enige denkbare scenario is, hebben alle hogedruk aardgasleidingen een brandaandachtsgebied, maar geen explosie- en gifwolkaandachtsgebied.

Voor deze wijziging van het Omgevingsplan zijn transportactiviteiten door buisleidingen niet relevant. Zoals in onderstaande figuur 33 visueel weergegeven valt het plangebied (met de prikker aangegeven) buiten het brandaandachtsgebied van de dichtstbij gelegen buisleiding.



Figuur 33: Uitsnede uit kaart over externe veiligheid van de Atlas Leefomgeving

Transportactiviteiten over de weg

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg kan in een gemeente plaatsvinden over rijkswegen (basisnetroutes), provinciale en gemeentelijke wegen. Het vervoer kan bestaan uit brandbare, explosieve en giftige stoffen variërend van klein verpakkingen tot bulk tanks. Afhankelijk van de frequentie, de aard en het verpakkingsvolume van het vervoer van gevaarlijke stoffen kan het risico van een wegvak op het gebied van externe veiligheid worden bepaald. Door de gemeente Enschede loopt de rijksweg A1, A35 en N18 (basisnetroutes). Er is bij alle drie de wegen sprake van een brandaandachtsgebied van 30 meter, een explosieaandachtsgebied van 200 meter en een gifwolkaandachtsgebied van 300 meter.

Voor deze wijziging van het Omgevingsplan geldt dat transportactiviteiten over de weg niet relevant zijn, omdat het plangebied niet binnen het brandaandachtsgebied ligt waarover gevaarlijke stoffen vervoerd mogen worden.

Transportactiviteiten over het spoor

In de gemeente Enschede vindt over het spoor, die is aangewezen in het Basisnet, vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het vervoer kan bestaan uit brandbare, explosieve en giftige stoffen. Er is sprake van een brandaandachtsgebied van 30 meter, een explosieaandachtsgebied van 200 meter en een gifwolkaandachtsgebied van 300 meter.

Voor deze wijziging van het Omgevingsplan geldt dat transportactiviteiten over het spoor niet relevant zijn, omdat het plangebied niet binnen het brandaandachtsgebied ligt waarover gevaarlijke stoffen vervoerd mogen worden.

Transportactiviteiten over het water

In de gemeente Enschede liggen geen vaarroutes die zich lenen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor deze wijziging van het Omgevingsplan geldt dan ook dat transportactiviteiten over het water niet relevant zijn.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De wijziging van het Omgevingsplan voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.2 van het Bkl.

3.6.18 Overige fysieke veiligheid

Bereikbaarheid

Aan de west- en oostzijde worden ontsluitingen gerealiseerd om het plangebied van deze wijziging van het Omgevingsplan te kunnen bereiken, danwel te kunnen verlaten. Via deze ontsluitingen wordt meteen aangesloten op het regionale wegennet. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Hulpdiensten kunnen goed ter plaatse komen. Via beide ontsluitingen kan van het plangebied af worden gevlucht. Het ontwerp is afgestemd met de brandweer.

Zelfredzaamheid

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handwijze 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 luchalarm. Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingsstelsel 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 woningbouw mogelijk gemaakt. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn.

3.6.19 Energietransitie

Met deze wijziging van het Omgevingsplan wordt de realisatie van 196 woningen mogelijk gemaakt. De woningen worden gasloos gebouwd.

Nutsbedrijven hanteren criteria waaraan voldaan dient te worden, alvorens zij werkzaamheden inplannen. De criteria zijn:

- Een definitief ontwerp dat voldoet aan de criteria (als belangrijkste: adressen, nutstracé, voordeuren, eigendomsgrenzen, riool, globale hoogten, indeling flats en bomen).
- Redelijke zekerheid dat gebouwd gaat worden. Een vastgesteld ruimtelijk plan is in het verleden voldoende gebleken.

De gemeente Enschede heeft over dit plan overleg gevoerd met Enexis. Er staat een zachte afspraak dat de werkzaamheden aan dit project starten in januari 2027.

3.6.20 Milieueffectrapportage

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet beoordeeld worden of er eventueel een milieueffectrapportage (m.e.r.), een m.e.r.-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 m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden.

M.e.r. en deze wijziging van het Omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van Enschede. Het project



voorziet in totaal in 196 nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Derhalve is er een project m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, zoals bedoeld in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

De mer-beoordeling is een toets, waarin aan de hand van in de Europese m.e.r.-richtlijn opgenomen criteria wordt beoordeeld of aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten en er wel of geen sprake is van een mer-plicht. Om dat te bepalen is voor de ontwikkeling een notitie t.b.v. de mer-beoordeling opgesteld. Dit rapport is als bijlage 15 aan deze motivering van de wijziging van het Omgevingsplan gehecht. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project, die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten. De conclusie is dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig. Op basis van de notitie hebben burgemeester en wethouders besloten dat het niet noodzakelijk is om voor de beoogde ontwikkeling een volledige m.e.r. uit te voeren.

Conclusie

Met deze wijziging van het Omgevingsplan wordt de realisatie van 196 woningen mogelijk gemaakt. Voor dit project bestaat geen plan-mer-plicht. Voor dit project is wel een plan-mer-beoordeling nodig. Uit de mer-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten en er geen plan-mer nodig is.

▀ Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Juni 2026, gemeente Enschede