

# Motivering wijziging omgevingsplan

## Stadsveld

Datum: 2 september 2025

Versie: Ontwerp

# Inhoud

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING EN PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan.....	3
1.2 Planbeschrijving.....	3
1.3 Opbouw omgevingsplan en toelichting planregels .....	4
1.4 Geldende juridische regelingen.....	5
1.5 Conclusie .....	5
<b>2 PARTICIPATIE, PROCEDURE EN KOSTENVERHAAL</b> .....	<b>6</b>
2.1 Participatie .....	6
2.2 Procedure omgevingsplan .....	6
2.3 Kostenverhaal.....	7
<b>3 UITVOERBAARHEIDSTOETS</b> .....	<b>8</b>
3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk .....	8
3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel .....	8
3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid .....	9
3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) .....	9
3.5 Omgevingsaspecten .....	10
3.5.1 Welstand en beeldkwaliteit (uiterlijk van bouwwerken).....	10
3.5.2 Cultuurhistorische waarden .....	10
3.5.3 Archeologische waarden .....	11
3.5.4 Parkeren.....	12
3.5.5 Waterhuishouding en klimaatadaptatie .....	12
3.5.6 Natuur .....	13
3.5.7 Activiteiten en milieuzonering.....	13
3.5.8 Geluidhinder .....	14
3.5.9 Externe veiligheid.....	14
3.5.10 Milieueffectrapportage.....	14

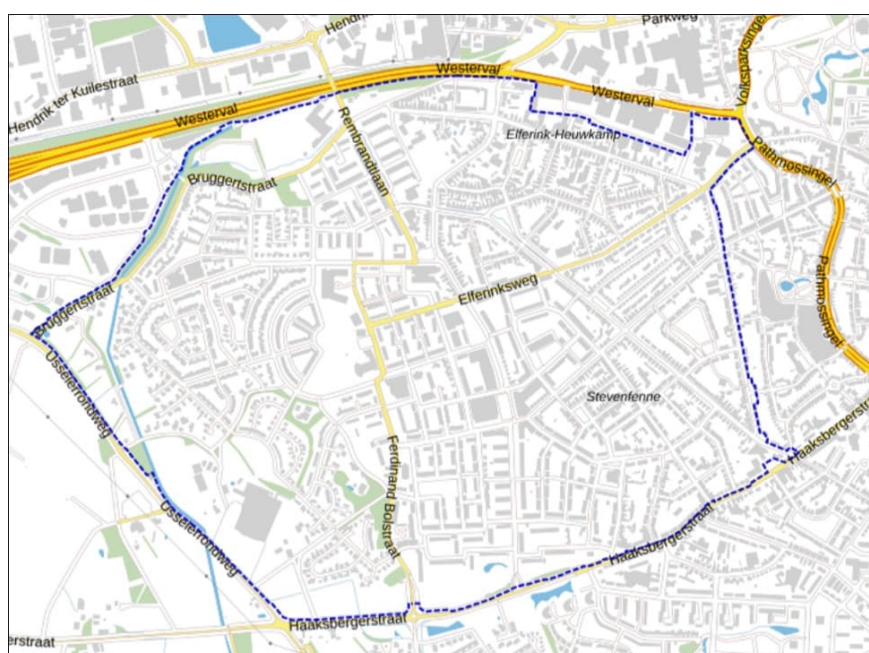
# Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving

## 1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan

Gemeente Enschede werkt, net als alle andere gemeenten in Nederland, aan één omgevingsplan voor de hele gemeente. Het maken van een omgevingsplan is een verplichting die voortkomt uit de Omgevingswet.

Het omgevingsplan vervangt onder andere alle bestemmingsplannen. Op dit moment werkt de gemeente aan het omzetten van de regels uit die bestemmingsplannen (dit is nu het 'tijdelijke deel' van het omgevingsplan) naar het definitieve omgevingsplan. Het eerste gebied waar we dit voor doen is de wijk Stadsveld. Dat doen we met een 'omgevingsplanwijziging'. Met deze omgevingsplanwijziging regelen we ook een aantal andere zaken. Zie verder paragraaf 1.2.

In onderstaande afbeelding is het plangebied deze omgevingsplanwijziging weergegeven. Het plangebied ligt in stadsdeel West. Het gebied wordt begrensd door de Westerval in het noorden, de wijk Pathmos in het oosten, de Haaksbergerstraat in het zuiden en de Usselerrondweg en het bedrijventerrein Josink Es in het westen. Het gaat grofweg om de wijken Stadsveld, 't Zwering en Bruggert.



Afbeelding: begrenzing plangebied

## 1.2 Planbeschrijving

Met deze wijziging van het omgevingsplan zetten we het geldende bestemmingsplan "Stadsveld – Pathmos 2019" voor de wijken Stadsveld, 't Zwering en Bruggert om naar het omgevingsplan. Daarbij nemen we ook de geldende 'parapluplannen' mee, zoals plan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" (zie paragraaf 1.4).

Dit betekent dat we de bestaande regels en de planverbeelding omzetten naar regels en een kaart die aansluiten bij de Omgevingswet en de nieuwe technische eisen die gelden voor het omgevingsplan. Daarmee zorgen we ook dat het plan op de juiste manier weergegeven wordt op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Dat is de opvolger van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), waarop de bestemmingsplannen zichtbaar gemaakt moesten worden.

In de nieuwe opzet praten we niet meer over bestemmingen, maar over functies en activiteiten. Daarbij wordt met werkingsgebieden aangeduid waar de regels gelden. Functies geven aan wat er op een locatie mogelijk is aan gebruik en waarvoor een bepaalde locatie bedoeld is. Voor activiteiten kan worden geregeld of deze zijn toegestaan en onder welke voorwaarden. Als een activiteit is toegestaan op voorwaarde van een vergunning, dan heet dat een 'omgevingsplanactiviteit' (OPA). De eerdere 'binnenplanse afwijkingmogelijkheden' zijn onder de Omgevingswet komen te vervallen en als gewenst vervangen door 'omgevingsplanactiviteiten' (OPA).

Het plan bevat geen relevante nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. Wel nemen we aanvullend op de 'omzetting' van de bestemmingsplannen het volgende mee in deze omgevingsplanwijziging:

- Een deel van de regels die het Rijk heeft overgedragen aan gemeenten (de 'Bruidsschat') verplaatsen we van het (tijdelijke) hoofdstuk 22 naar logische plekken in ons omgevingsplan. Dit gaat vooral om bouwregels en indieningsvereisten voor vergunningen. In deze 'Bruidsschat' hebben we ook de 'vangnetregeling' van het Rijk verwerkt. Deze bevat correcties die het Rijk nationaal heeft gedaan in de Bruidsschat en die van rechtswege al gelden als onderdeel van de regels in hoofdstuk 22.
- We verwerken waar nodig eerder verleende vergunningen. Een voorbeeld is een heel nieuwbouwplan voor woningen aan de Paulus Moreelsestraat.
- Situaties waar overgangsrecht geldt verwerken we op een passende manier in het plan. Een voorbeeld is het toekennen van de functie wonen aan een bestaand kamerverhuurpand dat nu nog de bestemming onderwijs had.
- De waterbergingsnorm van 55 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak (bebouwing en overige verharding), uit het vastgestelde Water- en Klimaatadaptatieplan, is van toepassing verklaard. We nemen bij elk nieuw plan de nieuwste waterbergingsnorm op. Op dit moment wordt ook gewerkt aan een omgevingsplanwijziging waarmee de nieuwe waterbergingsnorm in één keer van toepassing zal zijn op de hele gemeente.
- De meet- en rekenbepalingenbepalingen worden uniform van toepassing op de hele gemeente.

### **1.3 Opbouw omgevingsplan en toelichting planregels**

Hierna lichten we de opbouw en de planregels kort toe. Bij de artikelen in het omgevingsplan is waar nodig een specifieke toelichting opgenomen. Dat heet de 'Artikelsgewijze toelichting'.

#### **Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen**

Dit hoofdstuk start met artikelen over de begrippen die gelden in het plan. Daarnaast bevat het hoofdstuk onder andere regels over meet- en rekenbepalingen, diverse indieningsvereisten voor vergunningen en is hier het overgangsrecht opgenomen.

Afdeling 1.4 bevat een basisregel voor activiteiten, die bepaalt dat activiteiten alleen zijn toegestaan als dit in de regels van het omgevingsplan is benoemd. Hiermee voorkomen we dat eventueel een activiteit legaal is die we niet hebben voorzien.

Afdeling 1.4 bevat ook een afwegingskader dat voor veel vergunningen voor omgevingsplanactiviteiten (OPA) geldt. Met dit afwegingskader kunnen we beoordelen of iets ruimtelijk aanvaardbaar is en niet leidt tot een 'onevenredige aantasting'. In de artikelsgewijze toelichting zijn de criteria uit het afwegingskader uitgebreid toegelicht.

#### **Hoofdstuk 2: Algemene activiteiten**

Hoofdstuk 2 bevat allerlei regels die niet specifiek zijn voor een functie. Ze kunnen gelden voor het hele plangebied of voor bepaalde 'werkingsgebieden'. Er staat onder andere een algemeen gebruiksverbod in, regels voor een beroep aan huis en de specifieke zorgplichten voor bouwwerken en terreinen.

Dit hoofdstuk bevat ook de meerderheid van alle bouwregels van het omgevingsplan. Deze algemene bouwregels staan in afdeling 2.1. Deze afdeling regelt onder andere de vergunningplicht voor bouwwerken, de uitzonderingen daarop (vergunningvrij bouwen) en regels over het uiterlijk van bouwwerken ('welstand'), bouwhoogtes, kelders en overige bouwwerken.

#### **Hoofdstuk 3: Activiteiten per functie**

Hierin zijn regels opgenomen die specifiek zijn voor de verschillende functies in het plan. Het zijn vooral gebruiksregels, zoals regels over de soorten bedrijven, maatschappelijke functies en horeca-activiteiten die we toestaan. Bij een enkele functie zijn ook specifieke bouwregels opgenomen. Vooral de functie Wonen heeft een eigen set bouwregels. De voormalige bestemmingen Groen, Verkeer en Water zijn samengevoegd in de functie 'Openbaar gebied'.

#### **Hoofdstuk 5: Activiteiten per thema**

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen over een aantal thema's: bodem en ondergrond, cultureel erfgoed, externe en fysieke veiligheid, geluid, parkeren en water en klimaatadaptatie. Concreet gaat het onder andere om waterbergingsnormen, parkeernormen, het beschermen van cultuurhistorisch waardevolle objecten (karakteristiek) en archeologische waarden.

#### **Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 6 tot en met 21**

Deze hoofdstukken worden op dit moment nog niet gebruikt.

## Hoofdstuk 22: ACTIVITEITEN

Hier staan de regels uit de 'Bruidsschat'. Deze hebben we voor een deel al verplaatst naar hoofdstuk 1 tot en met 5.

### 1.4 Geldende juridische regelingen

De locatie van deze planwijziging valt onder het bestemmingsplan "Stadsveld – Pathmos 2019", vastgesteld op 1 februari 2021 door de gemeenteraad van 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 grond van [Artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet](#).

In het plan "Stadsveld – Pathmos 2019" heeft het gebied grotendeels de bestemming 'Wonen', met daartussen verkeer en groen. Verder zijn er onder andere bedrijven, detailhandel, horeca, maatschappelijke functies en (aan westelijke rand) een aantal weilandjes met agrarische bestemming aanwezig. De bestemmingen zijn omgezet naar 'functies' en 'activiteiten' met bijbehorende 'werkingsgebieden' in het omgevingsplan.

Daarnaast gelden de (paraplu)bestemmingsplannen "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" (30-01-2023), "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" (05-04-2023), "Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen" (10-06-2024) en "Aanpassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet" (13-05-2024). Voor zover relevant zijn de regels uit deze parapluplannen verwerkt in het omgevingsplan.

De geldende bestemmingsplannen (nu nog tijdelijk deel omgevingsplan) zijn in het plangebied (zie paragraaf 1.1) niet meer van kracht zodra de omgevingsplanwijziging "Stadsveld" in werking treedt.

### 1.5 Conclusie

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

## **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. Gemeente Enschede heeft 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 de voorliggende omgevingsplanwijziging is niet gekozen voor een uitgebreid participatietraject, omdat het een beleidsarme omzetting van geldende bestemmingsplannen is. Ook is het bestemmingsplan (Stadveld – Pathmos 2019) vrij recent vastgesteld en is daarbij aan participatie gedaan. Daarbij is onder andere afgestemd met de wijkraden en de cultuurhistorische verenigingen. De wijkraad Stadsveld en Buurtkring Usselo zijn voor de volledigheid wel over deze omgevingsplanwijziging geïnformeerd

Verder hebben we op 2 juli 2025 in het gemeenteblad een kennisgeving geplaatst over het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen.

### **2.2 Procedure omgevingsplan**

#### **Wijziging Omgevingsplan**

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

#### **Vooroverleg**

Deze wijziging van het Omgevingsplan betreft geen ontwikkeling waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor deze aanvraag afgezien van het plegen van vooroverleg.

Met de provincie is daarnaast afgestemd dat er geen vooroverleg met hen nodig is voor deze en komende wijzigingen van het omgevingsplan waarmee bestaande bestemmingsplannen beleidsarm omgezet worden naar het omgevingsplan.

#### **Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan**

De gemeente heeft op 2 juli 2025 in het gemeenteblad kennis gegeven 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 gaat betrekken (zie paragraaf 2.1 t.a.v. participatie).

#### **Terinzagelegging ontwerp wijziging Omgevingsplan**

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

De gemeente heeft de kennisgeving van de ontwerp wijziging naar de provincie gestuurd.

#### **Zienswijzen en vaststelling**

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt door burgemeester en wethouders betrokken bij de besluitvorming om de wijziging van het Omgevingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen. Het verslag wordt na de besluitvorming door het college toegezonden aan de indieners van zienswijzen. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden tot het geven van een nadere mondelinge toelichting in de Stadsdeelcommissie voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad.

### **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.

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft geen bouwplan zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is.

## **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 in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl; afdelingen 5.1, 5.2 en 5.3). Die instructieregels zijn gesteld met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) in het omgevingsplan.

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

#### **Dienstenrichtlijn**

Artikel 5.1a van het Bkl geeft aan dat het Omgevingsplan moet voldoen aan artikel 14, onder 5 en aanhef, van de Europese dienstenrichtlijn. Dat wil zeggen dat de uitoefening van een dienstactiviteit niet afhankelijk mag worden gesteld van een economische behoefte of marktvraag, beoordeling van de activiteit op economische gevolgen of relatie tot vastgestelde doelen van economische planning. Dit verbod heeft geen betrekking op planningseisen waarmee geen economische doelen worden nagestreefd, maar die voortkomen uit dwingende redenen van algemeen belang.

De voorliggende omgevingsplanwijziging houdt bestaande mogelijkheden voor bedrijven, detailhandel en dienstverlening in stand. De voorschriften in het omgevingsplan zijn niet in strijd met artikel 14, onder 5 en aanhef, van de Dienstenrichtlijn.

#### **Sociale huur**

De omgevingsplanwijziging legt regels vast voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor appartementen als sociale huurwoning. Het omgevingsplan voldoet aan de instructieregels op dit punt in artikel 5.161c van het Bkl (par 5.1.7a), omdat de instandhoudingstermijn in de "Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021" van toepassing is.

#### **Bebouwingscontour houtkap en bebouwingscontour jacht**

Artikelen 5.165 a en b van het Bkl (afdeling 5.2) bevatten instructieregels ten aanzien van het opnemen van een bebouwingscontour jacht en een bebouwingscontour houtkap in het omgevingsplan. Deze regelingen staan vooralsnog in de Verordening kwaliteit leefomgeving van gemeente Enschede en worden voor 2032 integraal verwerkt in het omgevingsplan.

#### **Conclusie**

Deze omgevingsplanwijziging voldoet aan de instructieregels van het Rijk.

### **3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel**

In deze paragraaf wordt de omgevingsplanwijziging getoetst aan beleid en regelgeving van de provincie Overijssel, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstukken 4 en 7 van de provinciale omgevingsverordening Overijssel 2024.

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 (omgevingsaspecten). In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking (afdeling 4.2 van de omgevingsverordening).

#### **Ruimtelijke kwaliteit**

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' uit de Omgevingsvisie Overijssel. In het uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

- Generieke beleidskeuzes (of);
- Ontwikkelingsperspectieven (waar);
- Gebiedskenmerken (hoe).

#### *Generieke beleidskeuzes (of)*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. Deze zijn normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel. Het gaat hoofdzakelijk om de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is vastgelegd in Afdeling 4.2 (artikelen 4.3 t/m 4.6) van de verordening. Het plan is hier niet mee in strijd. Zie verder paragraaf 3.4 hierover.

Voor het plangebied gelden geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes (zoals Natuurnetwerk Nederland (NNN)).

#### *Ontwikkelingsperspectief (waar)*

Voor het plangebied gelden meerdere ontwikkelperspectieven. "Stedelijke netwerken als motor" is grotendeels van toepassing. Voor een smalle strook aan de westzijde van het gebied (stadsrandzone) geldt het ontwikkelperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Daarnaast geldt in de stadsrandzone ook de bijzondere gebiedsconditie 'benutten: stads- en dorpsrandgebieden'.

Het betreft vooral een conserverend plan. De planwijziging bevat geen relevante wijzigingen die een (negatieve) invloed hebben op de geldende ontwikkelperspectieven.

#### *Gebiedskenmerken (hoe)*

In het plangebied zijn diverse gebiedskenmerken aangeduid binnen de verschillende lagen. Zoals eerdere aangegeven betreft het een conserverend plan. Het plan heeft geen relevante negatieve invloed op de gebiedskenmerken uit de verordening. De kenmerken van de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn bovendien weinig meer aanwezig. De bekende cultuurhistorische waarden van het bebouwde gebied worden in het omgevingsplan beschermd (zie ook paragraaf 3.5.2).

### **Wonen, werken en recreëren**

Afdeling 4.5 van de omgevingsverordening bevat onder andere instructieregels ten aanzien van woningbouw, detailhandel, werklocaties (bedrijventerreinen en kantoren) en verblijfsrecreatie (vooral over recreatiewoningen). Zoals in paragraaf 3.3 toegelicht past de omgevingsplanwijziging in het lokale Enschedese beleid. Dit lokale beleid is opgesteld in lijn met het provinciale beleid. Daarmee voldoet de ontwikkeling ook aan de omgevingsverordening.

### **Agrarisch**

Afdeling 4.6 van de omgevingsverordening bevat instructieregels ten aanzien van de landbouw, zoals een verbod op nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen en regels voor nieuwe of te wijzigen agrarische bouwpercelen. Regels over nieuwe of uit te breiden veehouderijen nabij verzuringsgevoelige natuurgebieden zijn uitgewerkt in het 'Vorbereidingsbesluit Omgevingsverordening 2021'. De omgevingsplanwijziging maakt geen extra uitbreiding of nieuwvestiging van agrarische bedrijven mogelijk.

### **Conclusie**

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

## **3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid**

In paragraaf 3.5 (Omgevingsaspecten) komen, voor zover relevant voor deze wijziging, sectorale beleidsstukken aan bod, zoals het Water- en Klimaatadaptatieplan (WEK) en het archeologiebeleid.

Deze planwijziging is conserverend van aard en een beleidsarme omzetting van geldende regels. Het bevat geen relevante nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De planwijziging is niet in strijd met het ruimtelijke gemeentelijke beleid, zoals de Omgevingsvisie (vastgesteld in juli 2025), de Woonvisie en de Visie Werklocaties. Geldende relevante regelingen, zoals voor kamerverhuur en appartementen, zijn opgenomen in het omgevingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan het geldende beleid.

Op termijn zullen uitgangspunten uit de Omgevingsvisie en Omgevingsprogramma's mogelijk verwerkt worden in Omgevingsplanregels, zodat deze rechtstreekse juridische werking krijgen.

## **3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is en 'nieuw' is. Daarnaast is de Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking (afdeling 4.2 provinciale Omgevingsverordening) van toepassing wanneer er sprake is van een extra ruimtebeslag.

In deze wijziging van het Omgevingsplan worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarop de nationale of de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is.

### **3.5 Omgevingsaspecten**

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

Deze paragraaf gaat niet verder in op de volgende omgevingsaspecten: bodem- en grondwaterkwaliteit, geurhinder, lichthinder, luchtkwaliteit, trillingen, beschermde planten- en diersoorten, beschermwaardige bomen, verkeer (wel parkeren), sociale veiligheid, fysieke veiligheid en gezondheid.

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt namelijk geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en bevat ook geen relevante wijzigingen in de planregels voor deze omgevingsaspecten.

#### **3.5.1 Welstand en beeldkwaliteit (uiterlijk van bouwwerken)**

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. Iedere identiteit kent zijn eigen specifieke criteria waaraan eventuele nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen.

De kaart met de geldende welstandsidentiteiten en bijbehorende 'folders' is raadpleegbaar via de website van gemeente Enschede (via <https://www.enschede.nl/spreekuur-welstand>). Voor het plangebied gelden veel verschillende welstandsidentiteiten. Het betreft onder andere 'regenboogwijken', 'stratenrijtjes', 'stempelwijken', 'erkerwijken' en 'vrije landelijke bebouwing'. De begrenzing van de identiteiten is enigszins indicatief. De geldende identiteiten geven geen rechten voor het ontwikkelen van functies.

Aanvullend op de locatiespecifieke welstandsidentiteiten bevat de Welstandsnota ook een folder over cultuurhistorie. Deze is van toepassing zodra er sprake is van cultureel erfgoed zonder monumentenstatus. Voor monumenten gaan (ver)bouwplannen altijd langs de monumentencommissie.

Sinds de Omgevingswet in werking is (1 januari 2024), is de Welstandsnota 'bevroren'. Als we nieuwe criteria willen laten gelden voor het uiterlijk van bouwwerken (zo heet welstand onder de omgevingswet), dan moeten die met beleidsregels worden vastgesteld. Het omgevingsplan moet dan verwijzen naar die beleidsregels.

In deze omgevingsplanwijziging zijn op voorhand geen ontwikkelingen voorzien die niet goed passen binnen de geldende welstandsidentiteiten. Er hoeven daarom geen beleidsregels te worden vastgesteld voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken.

#### **3.5.2 Cultuurhistorische waarden**

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

In het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan komen diverse cultuurhistorisch waardevolle objecten, elementen en structuren voor.

De bescherming van monumenten is op dit moment nog geregeld buiten het omgevingsplan om. In de toekomst wordt de bescherming van monumenten geregeld via het omgevingsplan.

De overige beschermde cultuurhistorische waarden in het plangebied zijn beschermd via bestemmingsplan 'Stadsveld – Pathmos 2019' (nu onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan). Deze bescherming is overgenomen in afdeling 5.2 van de omgevingsplanregels. Het gaat om karakteristieke objecten en cultuurhistorische structuren. Voor een beschrijving van deze objecten en structuren verwijzen we naar paragraaf 3.2 van de toelichting bij het (nog) geldende bestemmingsplan 'Stadsveld – Pathmos 2019'.

Dit is een vrij recent beeld van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Ook wordt de komende jaren gewerkt aan een update van de cultuurhistorische waardenkaart van heel Enschede. Zodra deze gereed is, wordt beoordeeld welke objecten en structuren vervolgens bescherming verdienen of juist geen bescherming (meer) nodig hebben in het omgevingsplan. Met deze specifieke omgevingsplanwijziging voor Stadsveld brengen we daarom nog geen wijzigingen aan in de beschermde cultuurhistorische waarden.

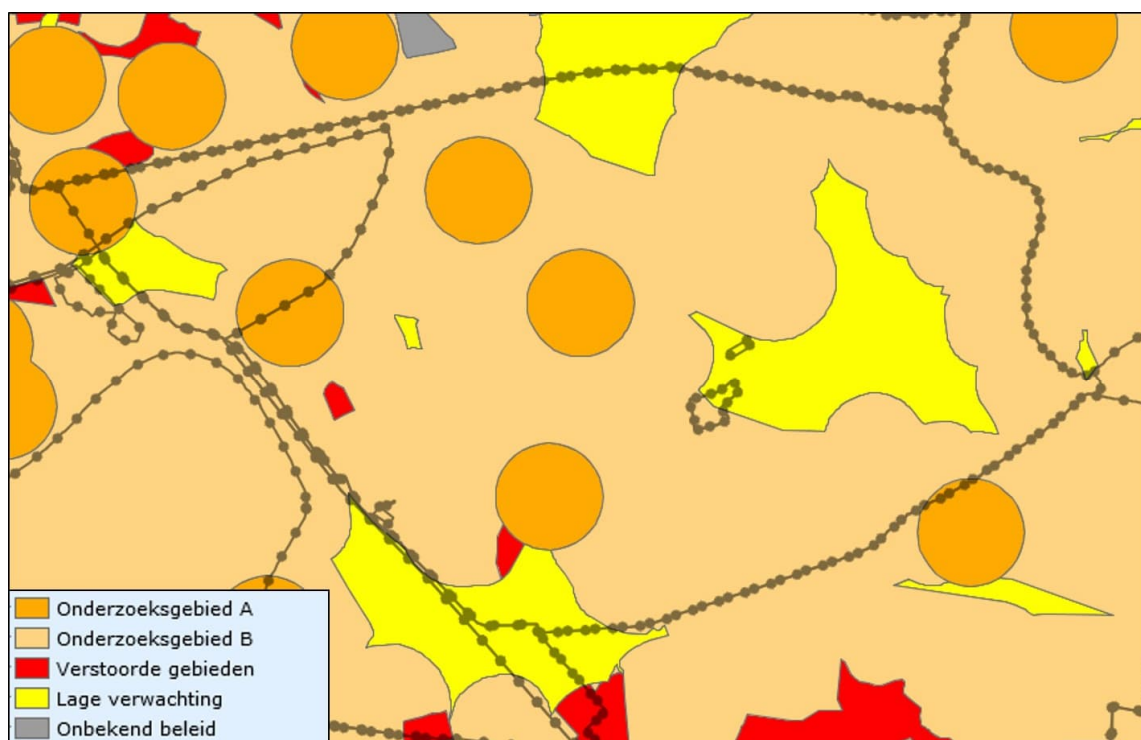
### 3.5.3 Archeologische waarden

In de gemeente Enschede is een archeologisch beleidskaart opgesteld. Hierin is opgenomen op welke wijze binnen de gemeente Enschede invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. In de beleidsnota is een handleiding voor het archeologisch werkproces opgenomen, met daarin te onderscheiden processtappen van inventarisatie, waardering, selectie en specifieke beheersmaatregelen.

Het beleid geeft aan wanneer archeologisch onderzoek nodig is en biedt ook de basis voor het opnemen van regels in het omgevingsplan ter bescherming van archeologische waarden.

#### Archeologie in het plangebied

In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Het plangebied is grotendeels aangeduid als 'onderzoeksgebied B', voor een kleiner gedeelte als 'onderzoeksgebied A' (rond oude hoeven) of 'Lage verwachting' en voor twee kleine stukjes als een 'verstoord gebied met een middelhoge of hoge verwachting'.



Afbeelding: uitsnede archeologische beleidskaart van Enschede

Dat betekent het volgende:

- 'Onderzoeksgebied A': bij een (potentiële) bodemverstoring van meer dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld, moet de aanvraag aan een archeologisch adviseur van de gemeente worden voorgelegd.
- 'Onderzoeksgebied B': bij een (potentiële) bodemverstoring van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld, moet de aanvraag aan een archeologisch adviseur van de gemeente worden voorgelegd.
- 'Verstoord gebied met een middelhoge of hoge verwachting': vrijgesteld van archeologisch onderzoek voor 'bouwen' of 'slopen'. Bij een omgevingsvergunning voor aanleg of een omgevingsplanwijziging moet de aanvraag aan een archeologisch adviseur van de gemeente worden voorgelegd bij een (potentiële) bodemverstoring van meer dan 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>) en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld.
- 'Lage verwachting': vrijgesteld van archeologisch onderzoek voor 'bouwen' of 'slopen'. Bij een omgevingsvergunning voor aanleg of een omgevingsplanwijziging moet de aanvraag aan een archeologisch adviseur van de gemeente worden voorgelegd bij een (potentiële) bodemverstoring van meer dan 10 ha (100.000 m<sup>2</sup>) en dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld.

Sinds het vaststellen van het archeologiebeleid zijn enkele archeologische onderzoeken uitgevoerd in het plangebied op locaties waar ruimtelijke ontwikkelingen zijn geweest. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn deze onderzoeksgebieden vrijgegeven voor archeologisch onderzoek in de toekomst.

### **Beleidskaart in relatie tot de planwijziging**

Bij deze omgevingsplanwijziging is geen sprake van een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling die het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk maakt. Wel zijn ten behoeve van de bescherming van (mogelijke) archeologische waarden in het gebied (net als in bestemmingsplan 'Stadsveld – Pathmos 2019') de volgende gebieden opgenomen, overeenkomstig met het archeologisch beleid en de daarin opgenomen regels voor uit te voeren onderzoek:

- "archeologisch onderzoeksgebied a"
- "archeologisch onderzoeksgebied b"

De regels bij deze gebieden zijn opgenomen in Afdeling 5.2 van het omgevingsplan.

Voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde, de verstoorde gebieden en de gebieden die zijn vrijgegeven op basis van archeologisch onderzoek gelden geen regels ten aanzien van archeologie in het omgevingsplan.

Hiermee wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk in artikel 5.130 (par 5.1.5.5) van het Bkl (behoud cultureel erfgoed).

### **3.5.4 Parkeren**

In het omgevingsplan zijn in Afdeling 5.5. regels opgenomen over het realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren van auto's en fietsen. Dit moet bij voorkeur zoveel mogelijk op eigen terrein gebeuren. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeervoorzieningen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025' (of de opvolger daarvan). De normen gelden altijd, dus niet alleen bij het aanvragen van een omgevingsvergunning.

### **3.5.5 Waterhuishouding en klimaatadaptatie**

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

#### **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.

Voor uitbreiding en vervanging van verhard oppervlak (bebouwing en overige verharding) geldt per vierkante meter een waterbergingseis van 55 millimeter. Dit bij voorkeur op eigen terrein. Deze eis is opgenomen in Afdeling 5.6 van het omgevingsplan.

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 afvloeiend hemelwater dat niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening.

## **Afvalwater**

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. In principe zorgt de gemeente er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen.

Er is of komt niet overal in de openbare ruimte een systeem voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA) worden ingericht. Een decentrale zuiveringsvoorziening voor afvalwater van meerdere huishoudens is ook een optie. Bij IBA's en decentrale voorzieningen die lozen op oppervlaktewater of in de bodem worden eisen gesteld aan de kwaliteit van het geloosde water.

Artikelen 22.145 tot en met 22.150 van de bruidsschat in het omgevingsplan gaan over het lozen van huishoudelijk afvalwater. Deze regels worden niet gewijzigd met deze omgevingsplanwijziging.

## **Oppervlaktewater**

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen 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 omgevingsplanwijziging geldt dat er geen oppervlaktewater verdwijnt of bij komt. Wel worden enkele belangrijke onderdelen van de waterhuishouding beschermd in het omgevingsplan met specifieke regels: "Watersystemen Enschede" (paragraaf 5.6.2). In het plangebied gaat het om de Stadsbeek.

## **Overig en conclusie**

Deze omgevingsplanwijziging bevat geen regels die relevant zijn ten aanzien van grondwater, ontwateringsdieptes en afwatering.

Door de aanleg en instandhouding van waterbergende en afvoerende voorzieningen planologisch te waarborgen is in voldoende mate rekening gehouden met voor de toekomst noodzakelijke waterhuishouding. Verder wordt, voor zover relevant, voldaan aan instructieregels van het Rijk en de Provincie.

## **3.5.6 Natuur**

### **Natura 2000**

Het gebied van deze wijziging van het omgevingsplan ligt niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. Deze wijziging van het Omgevingsplan is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Een verdere toetsing voor wat betreft beschermde natuurgebieden kan achterwege blijven.

### **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.

Het plangebied overlapt niet met het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN liggen op een kleine kilometer ten noordwesten van het plangebied. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

## **3.5.7 Activiteiten en milieuzonering**

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid en andere activiteiten die hinder kunnen veroorzaken, kan 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.

Deze planwijziging is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden geboden die relevant kunnen zijn in relatie tot bedrijven en milieuzonering.

In deze omgevingsplanwijziging is daarnaast nog vastgehouden aan het 'oude' systeem van milieucategorieën en een bijbehorende bedrijvenlijst in de bijlage van het omgevingsplan, zoals dat ook was opgenomen in bestemmingsplan 'Stadsveld – Pathmos 2019'. Met deze regeling is er vanuit het oogpunt van milieuhinder van bedrijven en voorzieningen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De komende jaren wordt bekeken of en hoe de nieuwe VNG-handreiking wordt toegepast in het omgevingsplan van Enschede.

### **3.5.8 Geluidhinder**

Deze omgevingsplanwijziging is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden geboden waarvoor een geluidonderzoek nodig is. Er hoeven geen nieuwe geluidwaarden vastgelegd te worden in het omgevingsplan. De standaardregels over geluid in de 'bruidsschat' (in afdeling 22.3 van het omgevingsplan) worden niet aangepast met dit omgevingsplan.

Over een deel van het plangebied ligt een geluidzone van een 'gezoneerd industrieterrein' (als bedoeld in de voormalige Wet geluidhinder). De regels van deze geluidzone zijn opnieuw van toepassing verklaard in deze omgevingsplanwijziging. Later, in een toekomstige omgevingsplanwijziging, zal de regeling van het gezoneerde industrieterrein inclusief de omliggende geluidzone worden aangepast naar een regeling passend bij de nieuwe opzet onder de Omgevingswet (o.a. door het vaststellen van zogenaamde 'geluidproductieplafinds').

### **3.5.9 Externe veiligheid**

Deze omgevingsplanwijziging biedt geen relevante nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor risicovolle activiteiten of voor gevoelige functies nabij bestaande risicobronnen. Relevante contouren rond bestaande risicobronnen en andere regels over veiligheid, zoals ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan, zijn ook opgenomen in het omgevingsplan. Een voorbeeld is de contour voor het plaatsgebonden risico (PR  $10^{-6}$ ) bij een tankstation aan de zuidzijde van het plangebied en de regels over vuurwerkbedrijven.

### **3.5.10 Milieueffectrapportage**

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

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

### **M.e.r. en deze wijziging van het omgevingsplan**

De omgevingsplanwijziging is hoofdzakelijk een 'technische' omzetting van geldende regels naar de nieuwe vorm van het omgevingsplan. Dit is geen activiteit die is genoemd of bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit of in artikel 16.36 lid 4 van de Omgevingswet. Ook is er geen passende beoordeling nodig voor dit plan. Er is geen mer of mer-beoordeling nodig voor deze omgevingsplanwijziging.