

G.J. van Heekstraat 84

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding tot maken van de ruimtelijke onderbouwing	3
1.2 Ligging en locatie van het project	3
1.3 Wettelijk kader	4
1.4 Adviezen	4
1.5 Procedure	4
1.6 Huidige juridische situatie	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project	6
2.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundige beschrijving	6
2.2 Welstand en beeldkwaliteit	9
2.3 Cultuurhistorie	9
2.4 Verkeer en parkeren	9
Hoofdstuk 3 Toetsing aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie en gemeente	10
3.1 Beleid en regels van het Rijk	10
3.2 Beleid en regels van de provincie Overijssel	10
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid	11
3.4 Ladder Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6, 2e lid Bro)	11
Hoofdstuk 4 Toetsing aan de relevante omgevingsaspecten	12
4.1 Besluit milieueffectrapportage	12
4.2 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen	12
4.3 Bodemkwaliteit	13
4.4 Wet geluidhinder	13
4.5 Luchtkwaliteit	13
4.6 Externe veiligheid	13
4.7 Natuur	14
4.8 Waterhuishouding	15
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	17
Hoofdstuk 6 Conclusies	18
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning (alleen bij ontwerp)	20
Bijlagen	21
Bijlage 1 Ontwerp-omgevingsvergunning	22
Bijlage 2 Aanvraag omgevingsvergunning	23
Omgevingsvergunning p.m.	24
Kennisgeving omgevingsvergunning p.m.	25

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot maken van de ruimtelijke onderbouwing

Eigenaar van het perceel G.J. van Heekstraat 84 heeft een aanvraag ingediend voor de realisatie van zes garageboxen in de achtertuin van het perceel aan de G.J. van Heekstraat 84. Met deze ontwikkeling wordt de achtertuin bij de G.J. van Heekstraat 84 verkleind. De zes garageboxen kunnen verkocht/verhuurd worden aan derden en passen daarmee niet binnen de vigerende bestemming 'Wonen'.

Aan deze ontwikkeling kan alleen medewerking worden verleend indien het bestemmingsplan in voor aanvrager gunstige zin wordt herzien of door het verlenen van een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, 1^e lid onder a 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij voorliggend geval is een aanvraag omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit ingediend.

1.2 Ligging en locatie van het project

Het projectgebied is gelegen in de achtertuin van de woning aan de G.J. van Heekstraat 84, het betreft een deel van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Lonneker, sectie S, nummer 1561. Dit perceel ligt ten oosten van het centrum van Enschede in de wijk Tweekelerveld. Met voorliggend project verdwijnt een deel van de achtertuin. Aan de zuidzijde grenst het projectgebied aan de nieuwe grens van de achtertuin van het perceel G.J. van Heekstraat 84. Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan de Van Mislostraat. Aan de oostzijde aan de achtertuin van het perceel G.J. van Heekstraat 82 en aan de westzijde grenst het projectgebied aan garageboxen die zijn gelegen achter het perceel aan de G.J. van Heekstraat 86.

Aan de Van Mislostraat zijn diverse garageboxen gevestigd, merendeel van deze garageboxen behoren bij de woning van het perceel waarop ze staan. De garageboxen aan de westzijde van het projectgebied worden gebruikt door derden. Afbeelding 1.1 geeft de ligging en huidige situatie van het projectgebied weer.



Afbeelding 1.1: Ligging en huidige situatie projectgebied

1.3 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit is artikel 2.12, 1^e lid onder a 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met de artikelen 5.20 en 6.14 van het Besluit omgevingsrecht. Op grond van artikel 2.12, 1^e lid onder a 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, mits die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht zijn op een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit tevens enkele artikelen uit het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Het gaat daarbij om artikelen die betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting. De inhoud van deze artikelen geldt daarmee ook voor de onderbouwing bij een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit. Op grond van artikel 6.14 van het Besluit omgevingsrecht moet een verleende omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit overeenkomstig de Ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt bij dit besluit gepubliceerd.

1.4 Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het projectgebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over de in voorbereiding zijnde omgevingsvergunning. Dit is geen wettelijke procedurerestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

De projectlocatie "G.J. van Heekstraat 84" is gelegen in Tweckelerveld. Voor deze wijk is geen erkende wijkraad, waardoor deze omgevingsvergunning niet hoeft te worden voorgelegd aan een wijkraad.

1.5 Procedure

Op de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing.

Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien daarmee ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk. In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat artikel 3.1.1 Bro ook van toepassing is op te verlenen omgevingsvergunningen met projectafwijkingbesluit.

Met het mogelijk maken van de zes garageboxen in het projectgebied zijn geen ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Regge en Dinkel, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding. Daarom is voor deze te verlenen omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit afgezien van het plegen van vooroverleg.

Terinzagelegging ontwerpbeschikking

De ontwerpbeschikking met de daarbij behorende stukken ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders. De terinzagelegging en de mogelijkheid om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen dient te worden aangekondigd in de Huis aan Huis, de Nederlandsche Staatscourant en via internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit "G.J. van Heekstraat 84" wordt gepubliceerd in "Huis aan Huis", in de Staatscourant, op de website van de gemeente Enschede en op de website www.officielebekendmakingen.nl.

Verklaring van geen bedenkingen

Voordat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit kunnen verlenen kan het wettelijk verplicht zijn dat een ander bevoegd gezag (gemeenteraad, provincie of Rijk) eerst een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven voor een of meer onderdelen van de te verlenen omgevingsvergunning.

Voor het project "G.J. van Heekstraat 84" is voor het afwijken van het bestemmingsplan "Tweckelerveld 2005" een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

Rechtsbescherming

Na verlening van de omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om bij de Rechtbank Overijssel beroep in te stellen tegen de verleende omgevingsvergunning. Aansluitend kunnen belanghebbenden nog hoger beroep instellen tegen de uitspraak van de rechtbank bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.6 Huidige juridische situatie

Het projectgebied ligt binnen het bestemmingsplan "Tweckelerveld 2005". Dit plan is onherroepelijk geworden op 14 oktober 2009. Het projectgebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' zonder bouwblok, zie afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan. Rode arcering geeft projectgebied weer.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn garageboxen (niet voor eigen gebruik) alleen toegestaan als hiervoor een aparte aanduiding is opgenomen op de verbeelding (zoals bij naastgelegen perceel is gedaan). In het projectgebied is geen specifieke aanduiding opgenomen, waardoor de zes garageboxen niet zomaar gerealiseerd kunnen worden. Daarom is een omgevingsvergunning aangevraagd voor dit project.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project

2.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundige beschrijving

Bestaande situatie projectlocatie

Aan de Van Mislostraat zijn diverse garages gesitueerd. Hetzij garages behorende bij de woning of garages ten behoeve van andere percelen. Het projectgebied is op dit moment ingericht als achtertuin bij de woning aan de G.J. van Heekstraat 84. Bij dit perceel hoort namelijk een diepe achtertuin van ongeveer 32 meter diep. In het projectgebied staat nu (vervallen) bebouwing behorende bij de woning. Echter heeft het perceel een verwilderd aanzicht. Afbeelding 2.1 geeft het huidige aanzicht van het projectgebied weer. Afbeelding 2.2 geeft het huidige straatbeeld van de Van Mislostraat weer.



Afbeelding 2.1: Huidig aanzicht projectgebied



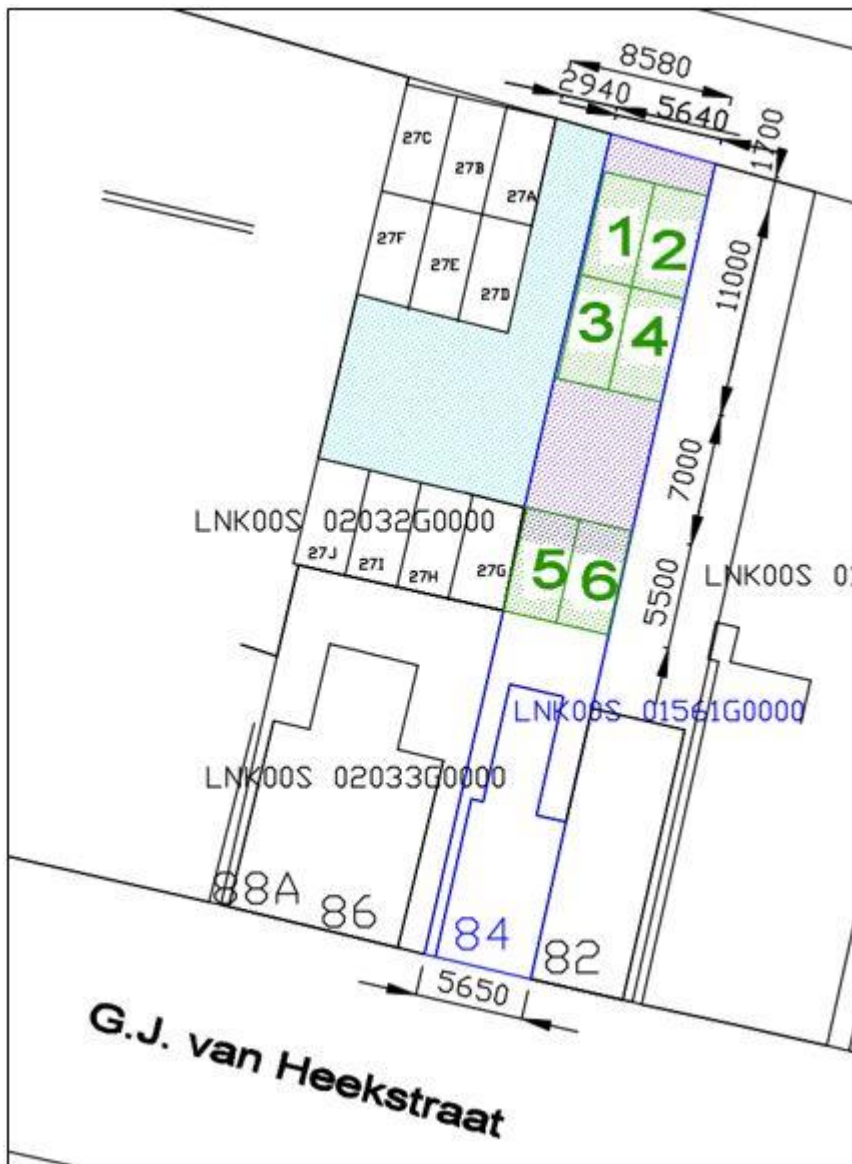
Afbeelding 2.2: Aanzicht Van Mislostraat

Aan de Van Mislostraat staat de bebouwing kort op de straat waardoor hier sprake is van een gesloten bebouwingsbeeld. De bebouwing bestaat uit de voorgevels van woningen, garageboxen en af en toe een erfafscheiding bestaande uit een gebouwde muur. Het projectgebied en één ander perceel zijn de enige percelen die een groene afscheiding hebben richting de Van Mislostraat. De afscheiding in het projectgebied bestaat uit een schutting waartegen een klimplant aan is gegroeid.

Beoogde situatie projectlocatie

Met voorliggend project, verdwijnt de functie van achtertuin in het projectgebied. De achtertuin bij de woning aan de G.J. van Heekstraat 84 wordt verkleind waardoor een achtertuin overblijft van ongeveer 9 meter diep (dat nu deels is bebouwd met een uitbouw van de woning). Deze woning en achtertuin horen niet bij het projectgebied.

Het projectgebied betreft het achterste deel van het perceel aan de G.J. van Heekstraat 84 en heeft een diepte van ongeveer 25 meter en een breedte van ongeveer 5,6 meter. De bestaande bebouwing, het bestaande groen en de bestaande erfafscheiding worden verwijderd. Daarvoor in de plaats worden zes garageboxen gerealiseerd. Twee van deze zes garageboxen hebben de ingang aan de Van Mislostraat. De andere vier garageboxen hebben de ingang in het projectgebied. Middels een recht van overpad zijn deze vier garageboxen toegankelijk via de inrit van naastgelegen perceel met garageboxen. Afbeelding 2.3 geeft de toekomstige inrichting van het projectgebied weer. Via de blauwe toegang op afbeelding 2.3 zijn de vier garageboxen in het midden van het projectgebied bereikbaar.



Afbeelding 2.3: Toekomstige inrichting projectgebied

Zoals te zien is op afbeelding 2.3 liggen de garageboxen iets verder van de Van Mislostraat af dan de naastgelegen garageboxen. De nieuwe garageboxen liggen in lijn met de garages behorende bij de woningen aan de oostzijde van het plangebied (G.J. van Heekstraat 78 t/m 82). Met de situering van de garageboxen is bewust niet aangesloten bij de bestaande garageboxen aan de westzijde. De situering zoals ingetekend op afbeelding 2.3 zorgt namelijk voor een veilige en overzichtelijke ontsluiting. Doordat de garageboxen iets terug liggen ten opzichte van de Van Mislostraat, ontstaat er voldoende manoeuvreerruimte voor het in- en uitrijden van de toegang naar de middelste garageboxen.

De garageboxen krijgen een afmeting van ongeveer 5,5 x 2,8 meter. De hoogte van de boxen bedraagt ongeveer 3 meter. Het totaal bebouwde oppervlak aan garageboxen bedraagt ongeveer 93 m².

De ruimte tussen de boxen 3,4 en 5,6 heeft een oppervlakte van ongeveer 5,6 x 7. Hiermee blijft voldoende ruimte over om de garageboxen in en uit te kunnen rijden.

Voor de afwatering van het hemelwater, wordt een hemelwaterafvoer vanaf het dak gerealiseerd vanaf waar het water wordt getransporteerd naar het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater dat op het terrein valt, wordt opgevangen met een straatkolk om vervolgens ook getransporteerd te worden naar het gemeentelijk rioleringsstelsel.

2.2 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. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de welstandsidentiteit Dorpse linten. De linten zijn vanuit de middeleeuwen ontstaan en nog steeds als zodanig herkenbaar. Door de jaren zijn diverse gebouwen ontstaan langs deze linten met ieder eigen kenmerken en architectuur. De kwaliteit van de bebouwing is wisselend. De linten bieden vrijheid voor individuele bouwinitiatieven waarbij toch de dorpse sfeer en de verscheidenheid behouden dient te blijven. Het ontwerp van de garageboxen wordt getoetst aan de welstandsnota.

2.3 Cultuurhistorie

Monumenten

In het projectgebied staat geen rijksmonument of gemeentelijk monument.

Bijzondere bomen en overige cultuurhistorisch waardevolle elementen

Op de projectlocatie zijn geen bijzondere bomen of anderszins cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Archeologie

Volgens het archeologiebeleid ligt het projectgebied in 'Onderzoeksgebied B'. Dit betekent dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 2500 m². De garageboxen hebben bij elkaar een bebouwd oppervlak van ongeveer 93 m². Dit ligt ver onder de 2500 m², een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

2.4 Verkeer en parkeren

Met voorliggend project worden zes nieuwe garageboxen aangelegd. Dit zorgt voor een toename van het aantal parkeermogelijkheden in het projectgebied. Echter zijn deze parkeermogelijkheden niet voor iedereen toegankelijk, alleen voor eigenaren/huurders van de garageboxen. In de huidige situatie was het mogelijk voor 1 auto om op de Van Mislostraat tegen het projectgebied te parkeren. Deze parkeerplaats gaat verloren.

De garageboxen zijn zodanig gesitueerd, dat een veilige ontsluiting ontstaat en dat er voldoende manoeuvreerruimte is om de garageboxen te bereiken.

Voorliggend project zorgt voor een positieve ontwikkeling met betrekking tot het verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie en gemeente

3.1 Beleid en regels van het Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau staat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De structuurvisie is sinds maart 2012 van kracht en vormt de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR beschrijft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland in de richting van het jaar 2040. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen. Provincies en gemeenten krijgen letterlijk de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. Het kabinet heeft dertien nationale (gelijkwaardige) belangen opgesteld. Dit zijn concrete belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor de rivier, kustverdediging de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Toetsing project "G.J. van Heekstraat 84" aan regels en beleid van het Rijk

De op de projectlocatie beoogde realisatie van de garageboxen valt niet onder een van de in het beleid en de regels van het Rijk genoemde nationale belangen.

3.2 Beleid en regels van de provincie Overijssel

Het ruimtelijk relevant beleid en de daarbij behorende regels van de provincie Overijssel zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel.

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. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. In het beleid van de provincie staan daarom de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door vooral in te zetten op het beschermen van bestaande kwaliteiten en deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving staat voorop, in combinatie met een goed vestigingsklimaat, een goede woonomgeving en een fraai buitengebied. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij het uitgangspunt.

Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening Overijssel. Het gaat daarbij om de onderwerpen uit de Omgevingsvisie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd. In de Omgevingsverordening Overijssel staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden.

Toetsing project "G.J. van Heekstraat 84" aan regels en beleid van de provincie

De op de projectlocatie beoogde realisatie van de garageboxen is zodanig kleinschalig dat het niet nodig is om nader in te gaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken die volgens de Omgevingsvisie van toepassing zijn op het projectgebied.

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant beleid

Het ruimtelijk relevant beleid van de gemeente Enschede is vastgelegd in de Structuurvisie Enschede, de diverse sectorale structuurvisies en in Stedelijke Koers. Gezien de kleinschaligheid van voorliggend project, is alleen de Structuurvisie Enschede beschreven.

Structuurvisie Enschede

In de Structuurvisie Enschede gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling. Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen. De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

Toetsing project "G.J. van Heekstraat 84" aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid

In geen van de gemeentelijke beleidsregels is specifiek beleid opgenomen voor garageboxen. De ontwikkeling van de garageboxen is een dermate kleine ontwikkeling, die passend is in een woonomgeving, dat dit project niet in strijd is met het gemeentelijk beleid.

3.4 Ladder Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6, 2e lid Bro)

Artikel 3.1.6, 2e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die met een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Om te bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt gekeken naar het Bro en de jurisprudentie.

'stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of bij een project sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. In dergelijke gevallen dient gekeken te worden of er sprake is van een flinke toename van het extra ruimtebeslag. In jurisprudentie is bijvoorbeeld aangegeven dat een toename van bebouwing tot 500 m² niet wordt gezien als een 'stedelijke ontwikkeling'.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "G.J. van Heekstraat 84"

De garageboxen hebben een totale oppervlakte van ongeveer 93 m². Deze oppervlakte ligt ruim onder de 500 m², waardoor er geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. De behoefte van de garageboxen hoeft in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden gemotiveerd.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan de relevante omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt kort en bondig ingegaan op de diverse omgevingsaspecten waarmee voor wat betreft de uitvoerbaarheid van het project rekening dient te worden gehouden.

4.1 Besluit milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit maakt geen activiteiten mogelijk die in het Besluit m.e.r. zijn genoemd. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
3. m.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of er mogelijk aanzienlijke milieugevolgen optreden. Zo ja, dan is alsnog het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
4. vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben. Zo ja, dan moet er alsnog een volledige m.e.r.-(beoordelings)procedure worden doorlopen.

Toetsing project aan het Besluit m.e.r.

Het project heeft tot doel de realisatie van 6 garageboxen in een stedelijke (woon)omgeving waar al veel bebouwing aanwezig is. Het projectgebied maakt (nu nog) onderdeel uit van een woonperceel waarop bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd. Per saldo is er in het projectgebied 58 m² extra bebouwing mogelijk ten opzichte van de huidige bestemmingsplanmogelijkheden. Deze beoogde ontwikkeling is geen activiteit als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r. beoordeling dient te worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven.

4.2 Milieuhinder van bedrijven en inrichtingen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of bestaande en toekomstige bedrijvigheid in en rondom de projectlocatie zorgt voor verslechtering van het woon- en leefklimaat en daardoor van negatieve invloed is op de ontwikkeling. Tevens is gekeken of de ontwikkeling een negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat van de omgeving. De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Deze contouren kunnen bepaald worden met behulp van de in 2009 door de VNG uitgegeven publicatie "Bedrijven- en milieuzonering".

Bij voorliggend project worden garageboxen gerealiseerd. Een garagebox is geen gevoelige functie, daarom hoeft geen onderzoek gedaan te worden naar het effect van in de omgeving aanwezige bedrijven op de garageboxen.

In de 'Bedrijven- en milieuzonering' is geen richtafstand opgenomen voor garageboxen. Wel is een afstand opgenomen voor parkeergarages en parkeerterreinen. Echter gaat het in de VNG uitgave om grote parkeergarages en -terreinen. Bij voorliggend project betreft het slechts zes garageboxen waarbij per garagebox ruimte is voor één auto. Gezien deze kleinschaligheid en het feit dat het projectgebied is gelegen in een woonstraat met meerdere garageboxen en waarbij per woning al een minimaal één auto in de straat staat, zorgt het project niet voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen.

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning.

4.3 Bodemkwaliteit

Bij de toetsing of een project uitvoerbaar is moet bij een gevoelige functie worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Een garagebox is geen gevoelige functie, de garagebox is namelijk niet bedoeld voor het verblijven van mensen. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Het aspect bodem zorgt niet voor een belemmering voor voorliggend project.

4.4 Wet geluidhinder

Op grond van het bepaalde in artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in combinatie met het bepaalde in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht moet bij een project worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder verplicht burgemeester en wethouders om bij de voorbereiding van de verlening van een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit voor de realisatie van geluidgevoelige gebouwen of terreinen binnen de onderzoekszones van (spoor-)wegen en/of industrieterreinen een onderzoek uit te voeren naar de gevelbelasting ten gevolge van het verkeer op die (spoor-)wegen dan wel de bedrijfsactiviteiten op dat industrieterreinen.

Een garagebox is geen geluidgevoelig object. Anderzijds wordt met voorliggend project geen weg, spoorweg of industrieterrein aangelegd waarvan de geluidbelasting op omliggende woningen moet worden onderzocht.

4.5 Luchtkwaliteit

Bij de toetsing of een project uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of de realisatie van beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van het bepaalde in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- a. er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- b. een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- e. een project niet voorziet in de realisatie van gevoelige bestemmingen binnen de zone van een op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen gezoneerde rijksweg of provinciale weg.

In de Regeling NIBM (Niet In Betekenende Mate verslechtering) is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, wanneer er sprake is van niet in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze lijst is onder andere opgenomen dat een woningbouwproject tot 1.500 woningen niet in betekenende mate zorgt voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen naar aanleiding van de realisatie van de zes garageboxen, ligt ver onder het aantal verkeersbewegingen naar aanleiding van 1.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat er bij voorliggend project sprake is van een niet in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend project.

4.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid regels opgesteld voor inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen die onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor personen die zich bevinden in woningen, scholen en bejaardencentra die in de directe omgeving hiervan liggen. Kort samengevat heeft dit tot gevolg dat er veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten zoals woningen en dergelijke.

Een garagebox is geen (beperkt) kwetsbaar object, toetsing aan eventueel omliggende risicobronnen is voor voorliggend project dan ook niet nodig. Anderzijds maakt het project niet de realisatie van een risicobron mogelijk. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend project.

4.7 Natuur

Beschermde natuurgebieden

In hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming wordt de aanwijzing en bescherming van de Europese 'Natura 2000' gebieden en de bijzondere nationale natuurgebieden (toekomstige Natura 2000 gebieden) geregeld. De Wet natuurbescherming bepaalt dat voor alle Natura 2000 gebieden instandhoudingsdoelstellingen en een beheerplan moeten worden vastgesteld. De instandhoudingsdoelstellingen hebben betrekking op de kwaliteit van natuurlijke habitats en de aanwezige habitats van soorten in een Natura 2000 gebied.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk verslechterende of significant negatieve effecten kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd. Wanneer ook op basis van een uitgevoerde passende beoordeling significant negatieve effecten niet met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten dient voor de beoogde ontwikkelingen een Wet natuurbeschermingsvergunning of een verklaring van geen bedenkingen bij het bevoegd gezag te worden aangevraagd.

De projectlocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of in de nabijheid daarvan. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op een afstand van ongeveer 5 km. Gezien de ligging (binnen bestaand bebouwd gebied), de aard en omvang van voorliggend project en de afstand tot Natura 2000, kan een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming achterwege blijven.

Beschermde planten- en diersoorten

In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is de aanwijzing en bescherming van planten- en diersoorten geregeld. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om waarborgen om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren niet in gevaar komt en dat vaste rust- of verblijfplaatsen en groeiplaatsen niet opzettelijk worden vernield of verstoord. Hiertoe zijn in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het opzettelijk doden of verontrusten van dieren of het verbod op het plukken van planten. Daarbij is het "nee, tenzij" principe het uitgangspunt, er mag geen schade worden toegebracht aan beschermde dieren of planten tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan en daarbij zorgvuldig wordt gehandeld.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen van en/of de functionele leefomgeving van beschermde soorten. Indien noodzakelijk dienen tijdig passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen dan wel dient het plan te worden aangepast om overtreding van verbodsbepalingen te kunnen voorkomen en de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige beschermde soorten te kunnen waarborgen. Indien door maatregelen en eventueel planaanpassing negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kunnen worden voorkomen is een ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen noodzakelijk en dient aannemelijk te worden gemaakt dat deze redelijkerwijs ook verleend zal kunnen worden.

Binnen de bebouwde kom komen diverse beschermde soorten voor. Van deze beschermde soorten lijkt het projectgebied alleen voor de steenmarter in potentie geschikt als mogelijke locatie voor een vaste rust- of verblijfplaats. Gelet op de beperkte oppervlakte en het intensieve gebruik van de directe omgeving is de kans echter klein dat de soort hier daadwerkelijk een vaste rust- of verblijfplaats zal hebben. Vaste rust- of verblijfplaatsen van overige (strikt) beschermde soorten worden hier niet verwacht vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied. Mocht tijdens de realisatiefase toch een beschermde soort worden tegengekomen, dan dienen de bepalingen uit Wet natuurbescherming in acht te worden genomen.

Natuurnetwerk Nederland

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

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals structuurvisies en bestemmingsplannen. Het NNN kent geen externe werking, tenzij dit bij provinciale verordening als zodanig is bepaald.

De projectlocatie is niet gelegen op gronden die onderdeel uitmaken van het NNN. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Beschermde natuurgebieden en beschermde flora en fauna vormen geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend project.

4.8 Waterhuishouding

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in combinatie met het bepaalde in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht moet bij een project worden aangegeven op welke wijze in het project rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buien. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is als beleidsuitgangspunt vastgelegd dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit aantoonbaar niet op doelmatige wijze mogelijk is, mag het hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar een aanwezige greppel, oppervlaktewater of ander afwateringssysteem in de nabije omgeving. Hiervoor is het nodig het hemelwater tijdelijk op eigen terrein te bergen, zodat het vertraagd kan worden afgevoerd naar voorzieningen in de openbare ruimte. De tijdelijke bergingsopgave bedraagt in het bestaand stedelijk gebied tenminste 20 millimeter, oftewel 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak. Om een goede en doelmatige afvoer naar voorzieningen in de openbare ruimte te kunnen garanderen hanteert het waterschap Vechtstromen een maximum norm van 2,4 liter per seconde per hectare. Alleen wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om op eigen terrein op doelmatige wijze hemelwater te bergen kan dit (deels) in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

Met voorliggend project worden zes garageboxen gerealiseerd. De ruimte tussen deze garageboxen wordt verhard, zodat auto's goed in - en uit kunnen rijden. In de huidige situatie is het projectgebied ingericht als tuin waarbij eigenaren de vrije keus hebben om dit te verharden of niet. Doordat in de toekomstige situatie het plan volledig verhard wordt en verhard blijft, moet het hemelwater dat op de verharding valt tijdelijk worden opgevangen om vervolgens vertraagd te kunnen afvoeren. Hiervoor wordt in de zogenaamde kruipruimte een waterbuffer aangelegd voor het tijdelijk opvangen van het water. Op deze wijze wordt voldaan aan de benodigde bergingscapaciteit van 20 millimeter.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. In het projectgebied worden garageboxen aangelegd. Deze zijn bedoeld voor het stallen van motorvoertuigen en krijgen geen wateraansluiting. Deze garageboxen zullen niet zorgen voor extra afvalwater.

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 streefbeeld en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen en de gemeente Enschede leidend. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken, tenzij dit oppervlaktewater mede als doel heeft grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken.

Op de projectlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig en wordt geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd.

Grondwater en ontwatering

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

Grondgebruik	Ontwatering (m – GHG)
Primaire wegen	0,7
Secundaire wegen en erfontsluitingswegen	0,5
Bouwwerken met kruipruimten	0,7
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5
Groen	0,5

De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende en doelmatige maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen door de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

Bij de realisatie van de garageboxen wordt rekening gehouden met een juiste ontwateringsdiepte.

Afwatering

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

- Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Bij de inrichting van het projectgebied wordt rekening gehouden met de advieswaarden voor peilhoogtes.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend project.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgenomen, een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan door de gemeenteraad worden afgezien indien het gemeentelijk kostenverhaal van de grondexploitatie over de in de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Het realiseren van de zes garageboxen op de projectlocatie, de achterzijde van het perceel G.J. van Heekstraat 84 is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Het betreft hier een particulier initiatief, waarvan de uitvoering niet afhankelijk is van financiële bijdragen van de gemeente Enschede. Voor de gemeente Enschede zijn aan de plannen van de initiatiefnemer geen kosten verbonden. Voor het verhaal van de eventuele planschadevergoedingen is een planschadevergoedingovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin eventuele planschadevergoedingen op initiatiefnemer worden verhaald..

Gelet op het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van de te verlenen omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit voor het realiseren van zes garageboxen op het perceel G.J. van Heekstraat 84 voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 6 Conclusies

Op basis van het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing kan nadat de gemeenteraad van Enschede heeft verklaard geen bedenkingen te hebben - voor de uitvoering van het hiervoor beschreven project- een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, 1^e lid onder a 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verleend. Het project is getoetst aan vigerende wet- en regelgeving, ruimtelijk relevante en stedenbouwkundige beleidskaders en diverse relevante omgevingsaspecten. Uit deze toetsing is gebleken dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van dit project.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning (alleen bij ontwerp)

Bijlagen

Bijlage 1 Ontwerp-omgevingsvergunning

p.m.

Bijlage 2 Aanvraag omgevingsvergunning

p.m.

Omgevingsvergunning p.m.

Kennisgeving omgevingsvergunning p.m.