

**Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan “Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde”**

Geanonimiseerde versie

NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Het bestemmingsplan “Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde” voorziet in een hoogstedelijke centrumlocatie met het accent op woningbouw. Voor een tweetal ontwikkelingsgebieden (’t Bólke en het Pakhuiskwartier) dat globaal begrensd wordt door de Molenstraat en de spoorlijn Enschede – Gronau, samen met de bestaande bebouwing op het perceel Niermansgang 2a is het bestemmingsplan Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde opgesteld.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er 317 woningen kunnen worden gerealiseerd. Op de hoek Molenstraat en Wenninkgaarde zal de functie van kantoren en dienstverlening mogelijk worden gemaakt. Op de hoek Molenstraat en Korte Hengelsestraat komt er ruimte voor kantoren, dienstverlening en horeca.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen van 17 maart 2022 tot en met 27 april 2022. Gedurende de inzagetermijn zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord. Overzicht indieners zienswijzen:

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om (zonder toestemming) gegevens van natuurlijke personen digitaal beschikbaar te stellen. In versies van deze zienswijzennota die digitaal openbaar beschikbaar gesteld worden zijn daarom de persoonsgegevens geanonimiseerd.

Overzicht indieners zienswijzen:

Nr.	Organisatie	Naam	Kenmerk	Datum	Adres
1.	DAS Rechtsbijstand			14-04-2022	Postbus 23000, 1100 DM te Amsterdam
2.				22-04-2022	
3.	ProRail			25-04-2022	Postbus 2038, 3500 GA te Utrecht
4.				27-04-2022	
5.	Carbo Property			26-04-2022	De Klompstraat 9, 8101 AV te Raalte

Bijlagen

- a. Bijlage 1. Ontwikkelplan Molenstraat Zuidzijde

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Nr. 1			
	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie	Aanpassing
	<i>Beleid</i>		
1.1	Indiener is van mening dat het bouwplan ten aanzien van het deelgebied 't Bólke daar waar een bouwhoogte van maximaal 38 meter mogelijk wordt gemaakt strijdig is met de Woonvisie en de structuurvisie.	De stelling van indiener is niet juist. De Woonvisie is niet gericht op bepalen van bouwhoogtes, maar op het bepalen van de woonopgave van Enschede. Deze woonopgave is voornamelijk gericht op doelgroepen en aantallen. Geenszins zijn in de Woonvisie bouwhoogten opgenomen. Strijdigheid met de overige structuurvisies is niet onderbouwd en toegelicht. Derhalve is het onbekend op welk vlak het voorliggende bestemmingsplan strijdig is met overige structuurvisies. In de toelichting van het bestemmingsplan in de paragrafen 2.3.3 en 2.3.4 is het plan getoetst aan de geldende structuurvisie en beleidsvisies. Hierin wordt geconcludeerd dat het voorliggende plan in overeenstemming is met deze visies.	-
	<i>Goede ruimtelijke ordening</i>		
1.2	Indiener stelt zich op het standpunt dat de beoogde ontwikkeling onvoldoende inpasbaar is in de omgeving nu het bouwvolume van de locatie 't Bólke te groot is en de bebouwingsdichtheid ter plaatse onevenredig toeneemt. Dit komt tot uiting in de schaduwwerking van het plan.	De nieuwe bebouwing van de locatie 't Bólke leidt inderdaad tot een toename van de dichtheid. Deze toename is ook gewenst. De locatie vormt de schakel tussen het bestaande stadserfgebied en het Centrumkwadraat, het verlengstuk van het centrum van Enschede. Het plangebied betreft een hoogstedelijke centrumlocatie. Dat de bebouwingsdichtheid en daarmee ook de programmadichtheid toeneemt is de ambitie van de gemeente Enschede. In de directe omgeving zijn al gebouwen en complexen aanwezig met een vergelijkbare ruimtelijke dichtheid. De ruimtelijke dichtheid wordt uitgedrukt in de FSI (Floor space index). De FSI geeft aan hoeveel programma (bruto vloeroppervlakte) op een terrein aanwezig is. In onderstaande afbeelding is gebruik gemaakt van het netto bouwblok, in de meeste gevallen de kadastrale grens of de footprint van een	

		groot gebouw dat in de openbare ruimte staat. Het deelgebied 't Bölke heeft zelf een FSI van 5,6. Deze dichtheid is vergelijkbaar met het ensemble uit Stadskantoor (Hengelosestraat 51) en de woontoren De Eendracht (Hengelosestraat 55). Het ensemble van het Muziekkwartier met Intercityhotel heeft een FSI van 4,8. Beide ensembles zijn vergelijkbaar omdat ze zelf nagenoeg het gehele kadastrale terrein bebouwen. Deze dichtheden zijn de referenties voor het verdere verdichten in Centrumkwadraat. In het Ambitiedocument Spoorzone staat aangegeven dat een goede verbinding met het station kwaliteiten zijn die je hier straks beleeft en dat een hoogstedelijk gemengd milieu met functiemenging zorgt voor verbetering van de leefbaarheid. Wonen in hoge dichtheden op loopafstand naar een internationale treinverbinding bevordert de agglomeratiekracht van Enschede en biedt een centrummilieu die aansluit bij de vraag van jong talent dat de stad graag aan zich wil binden. Het totale bouwvolume van het nieuwe 't Bölke ensemble is qua schaal (korrel) vergelijkbaar met het Stadskantoor, het tegenoverliggende gebouw waarmee de entree naar het stadserfgebied wordt vormgegeven. Het is stedenbouwkundig een goed en passend middel om een entree naar het centrumgebied door een hoogteaccent te accentueren, vooral als dit gebouw een langere zichtlijn beëindigt. Dat is hier met de zichtlijn vanuit de Deurningerstraat het geval. Het nieuwe bouwvolume van 't Bölke is opgedeeld in drie hoofdvolumes. Het hogere deel markeert de entree. Het lagere en kleinschaligere deel bestaat uit kleinere volumes passend bij de kleinere korrel die in de Molenstraat aanwezig is. Langs het spoor sluit het derde bouwdeel aan bij de korrel van het Intercityhotel.	
--	--	---	--

		 Met betrekking tot de schaduwwerking wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder 1.6.	
1.3	De voorgenomen bebouwing zal na realisatie qua hoogte onvoldoende aansluiting hebben met de bouwhoogten omliggende bebouwing. Degelijk stedenbouwkundig onderzoek in deze ontbreekt en het bestemmingsplan is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb) of in strijd met het motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb).	Wij onderschrijven de stelling van indiener niet. We zijn juist van mening dat de voorgenomen bebouwing wel aansluit op de omgeving. Omliggende context is voorzien van hogere en gelijkwaardige bouwvolumes, wat gewenst is in een stedelijke omgeving op een centrumlocatie van de stad Enschede. Ter verduidelijking wordt verwezen naar de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Langs het spoor – de spoorzone tussen de Prinsesstunnel en de Oldenzaalstraat – staan grotere en hogere gebouwen. In de directe omgeving van het plangebied, aan de overzijde van het spoor ligt het Cityhotel (aan het Willem Wilminkplein), waarbij een bouwhoogte is toegestaan tot 40 meter. Aan de planontwikkeling ligt een stedenbouwkundig Ambitiedocument Centrumkwadraat ten grondslag. Dit rapport is van eind 2019 en is op 3 februari 2020 in de raad behandeld. In het Ontwikkelplan Molenstraat Zuidzijde bekrachtigt de gemeente haar ambitie om deze zone te intensiveren	-

		en om de reeds aanwezige diversiteit aan hoogtes voort te zetten. Zie ook pagina 5 van het ontwikkelplan.	
1.4	Indiener van de zienswijze woont op de bovenste etage van het pand Molenstraat 5 en verwacht veel privacy als gevolg van de plannen te verliezen. Er is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat onder meer omdat de ontwikkeling ook ten koste gaat van de privacy van de omwonenden.	De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ligt nabij het centrum van Enschede, gelegen in een (hoog)stedelijk gebied. In een dergelijke (hoog)stedelijke omgeving is het niet ongebruikelijk dat de afstand tussen het in het plan voorziene bouwvlak en de omliggende woningen relatief kort is. De afstand van het bouwvlak tot de woonbestemming van het perceel Molenstraat 5 bedraagt circa 18 meter. Enig verlies van privacy van indiener ten gevolge van het plan is daarbij niet volledig uit te sluiten. Bovendien is vanuit de bestaande bebouwing als het gemeentelijk stadskantoor aan de Hengelosestraat 51 en de bebouwing aan het Willem Wilminkplein (zoals Intercityhotel) al zicht op het dakterras van het pand Molenstraat 5. In die zin is er nooit 100% privacy geweest. Wij menen in redelijkheid ons op het standpunt te kunnen stellen dat de aantasting van de privacy van omwonenden niet zodanig is dat er in zoverre geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	-
1.5	Er is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat onder meer omdat de ontwikkeling ook ten koste gaat van het uitzicht van de omwonenden.	Er moet opgemerkt worden dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht over andermans terrein. Daarnaast zal de bebouwing wellicht enige beperking in uitzicht bieden voor indiener, echter de locatie betreft (hoog)stedelijk gebied, nabij dan wel in het centrum van Enschede. Indiener geeft aan dat hij/zij op de bovenste etage van het pand Molenstraat 5 woont. De maximale hoogte dat op grond van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het pand Molenstraat 5 mogelijk is, is 24 meter. Gezien de bebouwing op perceel Molenstraat 5 (op moment van schrijven) nog niet is opgeleverd en daarmee niet achterhaald kan worden welk appartement indiener mogelijk gaat wonen, wordt aangenomen dat indiener aan de zijde van de Molenstraat woont (zal gaan wonen), waarbij het uitzicht al richting het zuiden door de feitelijke aanwezigheid van het Stadskantoor van de	-

		gemeente met een hoogte van 28 meter al beperkt is. Het uitzicht vanuit Molenstraat in het verlengde van het plangebied richting het zuiden is verder reeds al beperkt door de bestaande bebouwing aan het Willem Wilminkplein. Ruim zicht vanuit de locatie Molenstraat 5 is ook al in de bestaande situatie niet van toepassing. Enige beperking in uitzicht wordt als gevolg van de ligging in een hoogstedelijke omgeving aanvaardbaar geacht.	
1.6	Indiener van de zienswijze wijst op het bezonningsonderzoek van Peutz.	Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is (ook) het aspect bezonning c.q. schaduwwerking als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Het onderzoek van het adviesbureau Peutz van 24 maart 2022 is als bijlage 22 bij de plantoelichting gevoegd. Dit onderzoek wijst uit dat niet overal als gevolg van de bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. In paragraaf 5.1.11 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is aan de hand van een belangenafweging, nader gemotiveerd dat, hoewel er op enkele locaties, waaronder het pand Molenstraat 5, een verslechtering ten aanzien van bezonningsuren op de gevel als gevolg van dit plan optreedt, er geen sprake is dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat de algehele ruimtelijke ontwikkeling in Centrumkwadraat als hoogstedelijk gemengd milieu als een verbetering wordt beschouwd. Wanneer specifiek naar de locatie van indiener wordt gekeken, dan wordt er voor de bovenste verdieping van (het in aanbouw zijnde nieuwbouw op) het pand Molenstraat 5 voldaan aan de lichte TNO-norm, waarbij er wordt voldaan aan tenminste 2 uren bezonning op de gevel.	-
1.7	Indiener heeft zijn bedrijf gevestigd op het perceel Molenstraat 15, waarbij hij aangeeft dat de vermindering aan zonlicht ongewenst is voor	Opgemerkt wordt dat vermindering van bezonningsuren op de gevel, geen beperking in daglichttoetreding betekent. In het Bouwbesluit 2012 is voor bestaande bebouwing geregeld dat deze bebouwing zodanig is dat daglicht in	-

	zijn bedrijfsvoering.	voldoende mate kan toetreden. Hieraan kan ruimschoots worden voldaan. Met betrekking tot de schaduwwerking wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder 1.6. Het verschil met de beantwoording onder 1.6 is wel dat er op het perceel Molenstraat 15 de lichte TNO-norm niet gehaald wordt. Aangezien er ten aanzien van bezonning geen wet- en regelgeving geldt, dient te worden voldaan aan het meer algemene begrip als 'goede ruimtelijke ordening'. Hiervoor heeft een belangenafweging plaatsgevonden die in paragraaf 5.1.11 van de toelichting in het bestemmingsplan nader is toegelicht. Er wordt geconcludeerd dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een kwalitatieve bijdrage levert aan de ambities voor een hoogstedelijk gemengd stedelijk milieu in Centrumkwadraat.	
1.8	Indiener maakt zich zorgen over de mogelijke parkeerproblematiek. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de benodigde parkeergelegenheid. 26 parkeerplekken voor 't Bölke op maaiveld is onvoldoende - Hoe verhoudt zich dit tot de planregel dat er moet worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen - Er wordt niet voldaan aan de parkeernormennota - Verkrijgen van de benodigde parkeerplaatsen via een naburige parkeergarage is niet in overeenstemming met de parkeernormennota en het bestemmingsplan Parkeren Enschede.	a t/m c. In de planregels van het bestemmingsplan is in artikel 12.1.3 bepaald dat bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning tot realisatie van gebouwen er getoetst dient te worden aan de beleidsregel Parkeernormen Centrum Kwadraat. De memo Parkeernormen Centrum Kwadraat betreft een onderbouwde aanpassing van parkeernormen voor wonen en kantoren uit de "Nota parkeernormen Enschede 2017". Het betreft daarmee een wijziging/aanvulling op die Nota parkeernormen. Indien er voldaan wordt aan deze beleidsregel wordt beschouwd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. In het voorliggende plan zijn 26 parkeerplaatsen opgenomen. Wanneer het programma, waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd een groter aantal parkeerplaatsen nodig heeft dan kan de ontwikkelaar die huren in een van de bestaande garages met een looptijd van minimaal 10 jaar. d. In de beleidsregel Parkeernormen Centrum Kwadraat is het verkrijgen van benodigde parkeerplaatsen via een naburige parkeergarage niet opgenomen, in de onderliggende Nota parkeernormen Enschede 2017 wel: Paragraaf 3.9 stelt: <i>"De (rest)parkeerbehoefte kan op het terrein van derden, op eigen terrein ver weg of in één van de (gemeentelijke) parkeergarages worden gerealiseerd vermits de restcapaciteit hier toereikend is. De aanvrager dient</i>	Bepaling in de planregels, artikel 12.1.3 wordt verduidelijkt dat er getoetst dient te worden aan de "Nota parkeernormen Enschede 2017" en voor de functies wonen en kantoor een parkeernorm geldt zoals opgenomen in de beleidsregel "Parkeren Centrum Kwadraat"

		<i>hiervoor relevante documenten te overleggen, zoals een getekende koop- of huurovereenkomst voor tenminste 10 jaar.”</i>	
--	--	--	--

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan door aanpassing van artikel 12.1.3 zodat er verwezen wordt naar de beleidsnota “Nota parkeernormen Enschede 2017” en in afwijking hiervan dat het plan voor de functies wonen en kantoor dient te voldoen aan de parkeernorm, zoals opgenomen in de beleidsregel Parkeren Centrum Kwadraat.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Nr. 2			
	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie	Aanpassing
2.1	Indiener is van mening dat de nieuwbouw naast Molenstraat 30 door de geplande nieuwbouw tot een sterk verminderde bezonning leidt. Een groot deel van de dag is er geen sprake meer van zon, met uitzondering van de zomer. Dit blijkt uit het rapport opgesteld door Peutz. In eerdere gesprekken is ook steeds opgemerkt dat nieuwbouw er vlak naast nauwelijks hoger zou worden dan de huidige hoogte, echter staat nu aan de achterzijde op korte afstand een dubbele hoogte gepland.	De maximale bebouwingshoogte wordt aan de zijde van de Molenstraat verhoogd van 10 meter naar 15 meter. Aan de zijde van de spoorlijn wordt de bouwhoogte verhoogd van 10 meter naar 23 meter. Het bouwvlak zal richting de spoorlijn worden uitgebreid (met ca. 5 meter). Als gevolg van de aanpassing in bouwhoogte is onderzoek uitgevoerd door Peutz. Dit onderzoek is getoetst aan de lichte TNO-norm. Hoewel de norm niet overal in de omgeving gehaald wordt achten we het plan desondanks in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt specifiek op dit punt in paragraaf 5.1.11 ingegaan. De bezonningsstudie gaat in op de schaduwwerking van de beoogde nieuwbouw. In de studie is onder andere de schaduwwerking op uw perceel Molenstraat 30, als gevolg van het ontwikkelingsplan onderzocht. Zichtbaar is dat in de maatgevende maand (maart en oktober) er enige verslechtering optreedt van bezonning in uw tuin. Zichtbaar is ook dat deze beperkte verslechtering nauwelijks effect heeft op de al bestaande situatie. In de bestaande situatie wordt al niet voldaan aan de TNO-norm. Overigens wordt	-

		de tuin niet als zodanig gebruikt, maar als parkeerplaats. De beperkte verslechtering leidt niet, ook in relatie tot de algehele belangenafweging, zoals opgenomen in paragraaf 5.1.11, niet tot een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.	
--	--	---	--

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Nr. 3			
	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie	Aanpassing
3.1	Het is voor ProRail niet duidelijk of het industrielawaai van het spoorwegemplacement is meegenomen in het onderzoek. ProRail verzoekt u om dit toe te voegen aan dan wel te verduidelijken in het akoestisch onderzoek en op te nemen in de toelichting.	Het geluid van het emplacement is in de ruimtelijke beoordeling meegenomen. Het geluid van het emplacement is alleen niet opgenomen in het akoestisch onderzoek. De beoordeling van het geluid vanwege het emplacement is opgenomen in paragraaf 5.1.2 'Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen' van de toelichting.	-
3.2	In het verlag inzake vooroverleg is een aparte bijlage voor verkeersberekeningen opgenomen. ProRail ontvang graag de onderbouwing van de benoemde verkeerscijfers, met daarin ook de wijzigingen die men verwacht op de overwegen Korte Hengelsestraat en Wenninkgaard.	In de verkeersberekening zijn uitsluitende de wijzigingen opgenomen. Dus de toe- en afnames van verkeer als gevolg van het bouwplan. In die bijlage is dan ook te zien dat het verkeer op de overweg Oldenzaalsestraat met 53 mvt per etmaal afneemt en dat op de overwegen Wenninkgaard en Korte Hengelsestraat geen toe of afname is te zien. De onderbouwing van de bijlage is een uitgebreide excel berekening. Deze zal worden toegestuurd.	-
3.3	ProRail vraagt zich af of de overweg Korte Hengelsestraat afgesloten wordt voor het	Afsluiting van de overwegen is niet van toepassing. De overweg op de Korte Hengelsestraat en de stationslocatie maken geen onderdeel uit van het	

	gemotoriseerd verkeer. Ook ziet ProRail graag concreet de verkeersplannen rondom het station en de overweg Korte Hengelsestraat tegemoet, met daarbij de vraag of (en zo ja hoe) de gemeente eventueel verkeer van/naar het station ontsluit via de overweg Wenninkgaarde en/of de overweg Oldenzaalsestraat.	voorliggende bestemmingsplan, anders dan dat is onderzocht wat de toe- of afname van verkeer zal zijn op de overwegen (zie ook de gemeentelijke reactie op zienswijze 3.2).	
--	---	---	--

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Nr. 4			
	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie	Aanpassing
4.1	Indiener kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde; ten behoeve van het transformeren van het (westelijk) plangebied nabij de woning aan de Molenstraat naar zeer hoge torens met een bouwhoogte tot 38 meter, bestemd voor wonen en stelt zich daarbij op het standpunt dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij sprake is van onevenredige aantasting van het woongenot van indiener en omwonenden.	De realisatie van het ontwikkelplan brengt veranderingen in de directe leefomgeving van omwonenden en indiener kan dit kunt ervaren als een afname van het woongenot. Wij zijn evenwel van oordeel dat het woongenot niet dermate wordt aangetast dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	-
4.2	De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan Binnenstad 2016.	Dat is correct. Als gevolg is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.	

4.3	Indiener is van mening dat er sprake is dat de bouwhoogte van de woontoren met 38 meter strijdig is met de Woonvisie en structuurvisies.	De stelling van indiener is niet juist. De Woonvisie is niet gericht op bepalen van bouwhoogtes, maar op het bepalen van de woonopgave van Enschede. Deze woonopgave is voornamelijk gericht op doelgroepen en aantallen. Geenszins zijn in de Woonvisie bouwhoogten opgenomen. Strijdigheid met de overige structuurvisies is niet onderbouwd en toegelicht. Derhalve is het onbekend op welk vlak het voorliggende bestemmingsplan strijdig is met overige structuurvisies. In de toelichting van het bestemmingsplan in de paragrafen 2.3.3 en 2.3.4 is het plan getoetst aan de geldende structuurvisie en beleidsvisies. Hierin wordt geconcludeerd dat het voorliggende plan in overeenstemming is met deze visies.	
4.4	Indiener is van mening dat de beoogde ontwikkeling strijdig is met goede ruimtelijke ordening, omdat de voorgenomen bebouwing onvoldoende stedenbouwkundig inpasbaar is. De voorgenomen bebouwing zal na realisatie qua hoogte onvoldoende aansluiting hebben met de bouwhoogten omliggende bebouwing. Degelijk stedenbouwkundig onderzoek in deze ontbreekt en het bestemmingsplan is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb) of in strijd met het motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb).	Wij onderschrijven de stelling van indiener niet. We zijn juist van mening dat de voorgenomen bebouwing wel aansluit op de omgeving. Omliggende context is voorzien van hogere en gelijkwaardige bouwvolumes, wat gewenst is in een stedelijke omgeving op een centrumlocatie van de stad Enschede. Aan de planontwikkeling ligt een stedenbouwkundig Ambitiedocument Centrumkwadraat ten grondslag. Dit rapport is van eind 2019 en is 3 februari 2020 in de raad behandeld. In het Ontwikkelplan Molenstraat Zuidzijde bekrachtigt de gemeente haar ambitie om deze zone te intensiveren en om de reeds aanwezige diversiteit aan hoogtes voort te zetten. Zie ook pagina 5 van het ontwikkelplan. Het totale bouwvolume van het nieuwe 't Bölke ensemble is qua schaal (korrel) vergelijkbaar met het Stads kantoor, het tegenoverliggende gebouw waarmee de entree naar het stadserfgebied wordt vormgegeven. Het is stedenbouwkundig een goed en passend middel om een entree naar het centrumgebied door een hoogteaccent te accentueren, vooral als dit gebouw een langere zichtlijn beëindigd. Dat is hier met de zichtlijn vanuit de Deurningerstraat het geval. Het nieuwe bouwvolume van 't Bölke is opgedeeld in drie hoofdvolumes. Het hogere deel markeert de entree. Het lagere en kleinschaligere deel bestaat uit	

		kleinere volumes passend bij de kleinere korrel die in de Molenstraat aanwezig is. Langs het spoor sluit het derde bouwdeel aan bij de korrel van het Intercityhotel. Om op de locatie de gewenste dichtheid met minder hoogte te realiseren zouden we op andere plekken dan naast de spoorwegovergangen hogere bouwdelen moeten maken. Dit zou tot een heel ander volumeopbouw leiden. Wij vinden niet dat dit beter inpasbaar is in de Molenstraat waar juist een lagere bebouwing wordt gerealiseerd om de overgang naar de bestaande, karakteristieke bebouwing vorm te geven.	
4.5	Indiener van de zienswijze verwacht veel privacy als gevolg van de plannen te verliezen. Er is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat onder meer omdat de ontwikkeling ook ten koste gaat van de privacy van de omwonenden.	De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ligt nabij het centrum van Enschede, gelegen in een (hoog)stedelijk gebied. In een dergelijke (hoog)stedelijke omgeving is het niet ongebruikelijk dat de afstand tussen het in het plan voorziene bouwvlak en de omliggende woningen relatief kort is. De afstand van het bouwvlak tot de woonbestemming van het perceel Molenstraat 5 bedraagt circa 18 meter. Indiener heeft als woonadres een pand aan de Roelof van Schevenstraat genoemd. Dit adres ligt ruim buiten het plangebied. Indiener is in deze dan geen belanghebbende. Aangenomen wordt dat indiener zich zal vestigen op de nieuwbouwlocatie van perceel Molenstraat 5 (pand Bruningmeyer). Verder wordt aangenomen dat indiener niet op de bovenste verdieping (zie ook zienswijze 1) van dit pand zal komen te wonen. De maximaal toegestane hoogte van dit pand op grond van het geldende bestemmingsplan bedraagt 24 meter. Een verdiepingsvloer hiervan in mindering gebracht resulteert in een bouwhoogte van 21 meter. Dit is gelijk aan de maximaal toegestane bouwhoogte van wat ter plaatse van de hoeklocatie Korte Hengelosestraat en Molenstraat gebouwd mag worden. In die zin is de aantasting van privacy en uitzicht minimaal ten opzichte van de geldende planologische situatie. Bovendien is vanuit de bestaande bebouwing als het gemeentelijk stadskantoor aan de Hengelosestraat 51 en de bebouwing aan het Willem	

		Wilminkplein (zoals Intercityhotel) en het appartementencomplex Het Hardick al zicht op het pand. In die zin is er nooit 100% privacy geweest. Enig verlies van privacy van indiener ten gevolge van het plan is daarbij niet volledig uit te sluiten. Wij menen in redelijkheid ons op het standpunt te kunnen stellen dat de aantasting van de privacy van omwonenden niet zodanig is dat er in zoverre geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	
4.6	De toegestane bouwhoogte van de woontoren(s) gaat ten koste van het uitzicht van omwonenden.	Er moet opgemerkt worden dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht over andermans terrein. Daarnaast zal de bebouwing wellicht enige beperking in uitzicht bieden voor indiener, echter de locatie betreft (hoog)stedelijk gebied, nabij dan wel in het centrum van Enschede. De maximale hoogte dat op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is, is 24 meter. Gezien de bebouwing op perceel Molenstraat 5 (op moment van schrijven) nog niet is opgeleverd en daarmee niet achterhaald kan worden welk appartement indiener mogelijk gaat wonen, wordt aangenomen dat indiener aan de zijde van de Molenstraat woont (zal gaan wonen), waarbij het uitzicht al richting het zuiden door de feitelijke aanwezigheid van het Stadskantoor van de gemeente met een hoogte van 28 meter al beperkt is. Het uitzicht vanuit Molenstraat in het verlengde van het plangebied richting het zuiden is verder reeds al beperkt door de bestaande bebouwing aan het Willem Wilminkplein. Ruim zicht vanuit de locatie Molenstraat 5 is ook al in de bestaande situatie niet van toepassing. Enige beperking in uitzicht wordt als gevolg van de ligging in een hoogstedelijke omgeving aanvaardbaar geacht.	
4.7	Indiener van de zienswijze wijst op het bezonningsonderzoek van Peutz. Indiener van de zienswijze is van mening dat de lichte TNO-norm een minimum eis is en nu daaraan voor enkele locaties niet aan voldaan wordt is er geen sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.	Met betrekking tot de schaduwwerking wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder 1.6. Er zijn overigens geen landelijke eisen ten aanzien van bezonning waaraan voldaan moet worden. De licht TNO-norm is een richtlijn, waarvan afgeweken kan worden. Het toetsingskader waaraan voldaan dient te worden is het aspect goede ruimtelijke ordening. In deze zijn we van mening dat hieraan	-

		voldaan wordt.	
4.8	Indiener maakt zich zorgen over de mogelijke parkeerproblematiek. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de benodigde parkeergelegenheid 26 parkeerplekken voor 't Bölke op maaiveld is onvoldoende - Hoe verhoudt zich dit tot de planregel dat er moet worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen - Er wordt niet voldaan aan de parkeernormennota - Verkrijgen van de benodigde parkeerplaatsen via een naburige parkeergarage is niet in overeenstemming met de parkeernormennota en het bestemmingsplan Parkeren Enschede	a t/m c. In de planregels van het bestemmingsplan is in artikel 12.1.3 bepaald dat bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning tot realisatie van gebouwen er getoetst dient te worden aan de beleidsregel Parkeernormen Centrum Kwadraat. De beleidsregel Parkeernormen Centrum Kwadraat betreft een onderbouwde aanpassing van parkeernormen voor wonen en kantoren uit de "Nota parkeernormen Enschede 2017". Het betreft daarmee een wijziging/aanvulling op die Nota parkeernormen. Indien er voldaan wordt aan deze beleidsregel wordt beschouwd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. In het voorliggende plan zijn 26 parkeerplaatsen opgenomen. Wanneer het programma, waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd een groter aantal parkeerplaatsen nodig heeft dan kan de ontwikkelaar die huren in een van de bestaande garages met een looptijd van minimaal 10 jaar. d. In de beleidsregel Parkeernormen Centrum Kwadraat is het verkrijgen van benodigde parkeerplaatsen via een naburige parkeergarage niet opgenomen, in de onderliggende Nota parkeernormen Enschede 2017 wel: Paragraaf 3.9 stelt: <i>"De (rest)parkeerbehoefte kan op het terrein van derden, op eigen terrein ver weg of in één van de (gemeentelijke) parkeergarages worden gerealiseerd vermits de restcapaciteit hier toereikend is. De aanvrager dient hiervoor relevante documenten te overleggen, zoals een getekende koop- of huurovereenkomst voor tenminste 10 jaar."</i>	Bepaling in de planregels, artikel 12.1.3 wordt verduidelijkt dat er getoetst dient te worden aan de "Nota parkeernormen Enschede 2017" en voor de functies wonen en kantoor een parkeernorm geldt zoals opgenomen in de beleidsregel "Parkeren Centrum Kwadraat"

Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan door aanpassing van artikel 12.1.3 zodat er verwezen wordt naar de beleidsnota "Nota parkeernormen Enschede 2017" en in afwijking hiervan dat het plan voor de functies wonen en kantoor dient te voldoen aan de parkeernorm zoals opgenomen in de beleidsregel Parkeren Centrum Kwadraat.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Nr. 5			
	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie	Aanpassing
5.1	Er is ten onrechte niet uitgegaan van een worst-case benadering. Er wordt een veelvoud aan functies mogelijk gemaakt en per functie dient zorgvuldig bekeken te worden wat de gevolgen zijn voor de omgeving. Om een juiste beoordeling te geven van de gevolgen van deze samenhang aan functies voor de directe omgeving, dienen deze cumulatief als worst case te worden beschouwd.	Indiener is kennelijk van mening dat er in het plan onvoldoende rekening is gehouden met een worst case benadering. In navolging heeft indiener op verschillende aspecten dit meer specifiek toegelicht. Zie hiervoor onder meer de gemeentelijke beantwoording onder 5.2 t/m 5.5 en 5.13. In algemene zin is het bestemmingsplan met zorg tot stand gekomen. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling, uitgaande van de planologische mogelijkheden, geen onaanvaardbare belasting op de omgeving veroorzaakt. Het bestemmingsplan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en de eisen die daar met het oog op een goede ruimtelijke ordening (op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) aan worden gesteld.	-
5.2	De berekende verkeersproductie is niet na te gaan in de toelichting van het bestemmingsplan. Gezien het aantal woningen op de locatie in samenhang met verschillende functies mag verondersteld worden dat de verkeersgeneratie vele malen groter is dan wat getoond wordt in bijlage 16 van de toelichting.	De verkeersproductie en -attractie is berekend op basis van de kencijfers van het CROW (publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren). Voor het bestemmingsplan is de parkeernorm naar beneden bijgesteld op basis van de onderbouwing zoals opgenomen in de beleidsregel Parkeernormen Centrum Kwadraat. Dat betekent dat ook de verkeersproductie en -attractie naar beneden bijgesteld is. De verhouding tussen parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 381 en de parkeernormen uit de beleidsregel Parkeernormen Centrum Kwadraat is ook van toepassing verklaard op de kencijfers voor de verkeerproductie en – attractie. De toename is verrekend met de verkeerproductie en -attractie van de bestaande functies.	
5.3	De getoonde verkeersgeneratie in bijlage 16 is	De verkeersgeneratie is ook gebruikt om de veiligheidsconsequenties voor de	

	enkel ten aanzien van luchtkwaliteit beoordeeld, maar niet op verkeersveiligheid.	spoorwegovergangen Korte Hengelsestraat, Wenninkgaarde en Oldenzaalsestraat in kaart te brengen. De wijziging in verkeersaantallen als gevolg van de ontwikkeling levert geen dusdanig grote toename van verkeer op dat de infrastructuur niet meer in overeenstemming is met de functie.	
	Parkeren		
5.4	a. In paragraaf 4.3.1 'Deelgebied Bölke' wordt aangegeven dat onder de daktuin ruimte is voor een garage met 26 parkeerplaatsen op maaiveldhoogte. In paragraaf 4.4 'welstand en beeldkwaliteit' wordt aangegeven dat initiatiefnemer voornemens is om de benodigde parkeerplaatsen te verkrijgen via een naburige parkeergarage. Het is onduidelijk of daarmee voldaan wordt aan de parkeervraag die de toegestane ontwikkeling met zich meebrengt. De berekening hiertoe ontbreekt, zodat niet inzichtelijk is hoeveel parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied nodig zijn. Ook worden er geen woningtypen voorgeschreven waardoor er uitgegaan moet worden van de worst case met een parkeernorm van 1,0. b. De toelichting (paragraaf 4.5) gaat niet in op de parkeerbehoefte voor de overige toegestane functies als horeca en dienstverlening	a. In de planregels van het bestemmingsplan is in artikel 12.1.3 bepaald dat bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning tot realisatie van gebouwen er getoetst dient te worden aan de beleidsregel Parkeernormen Centrum Kwadraat. De beleidsregel Parkeernormen Centrum Kwadraat betreft een onderbouwde aanpassing van parkeernormen voor wonen en kantoren uit de "Nota parkeernormen Enschede 2017". Het betreft daarmee een wijziging/aanvulling op die Nota parkeernormen. Indien er voldaan wordt aan deze beleidsregel wordt beschouwd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. In het voorliggende plan zijn 26 parkeerplaatsen opgenomen. Wanneer het programma, waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, een groter aantal parkeerplaatsen nodig heeft dan kan de ontwikkelaar die huren in een van de bestaande garages met een looptijd van minimaal 10 jaar. Om de benodigde parkeergegevens in beeld te brengen is een parkeerbalans opgenomen in de toelichting. b. Hiervoor geldt de "Nota parkeernormen Enschede 2017". De planregels worden op dit punt aangepast. c. Op grond van ervaring van de gemeentelijke verkeerskundige is in de memo onderbouwd afgeweken van de geldende parkeernorm voor de functies wonen en kantoor. In aanvulling hierop kan ten aanzien van jongerenhuisvesting worden vermeld dat deze specifieke doelgroep die parkeerbehoefte niet heeft. Dit is geconstateerd door de verkeerskundige van de gemeente en de woningbouwcorporatie (SJHT). In de huidige situatie aan de Molenstraat 76 t/m 158, de	Bepaling in de planregels, artikel 12.1.3 wordt verduidelijkt dat er getoetst dient te worden aan de "Nota parkeernormen Enschede 2017" en voor de functies wonen en kantoor een parkeernorm geldt zoals opgenomen in de beleidsregel "Parkeren Centrum Kwadraat". Tekstuele aanvulling in de plantoelichting ten aanzien van de parkeeronderbouwing.

	c. Indiener is van mening dat er ten onrechte wordt afgeweken van de nota parkeernormen. 1. Het is onduidelijk waarom dat zou moeten gelden voor grotere woningen en grondgebonden woningen (1,0 ipv 1,3). 2. Het is onduidelijk waarom het afwijken van de parkeernorm bij de kleinste categorie woningen geldt (0 ipv 0,3). Dat gaat ervanuit dat niemand die in deze woningen woont een auto bezit of bezoek krijgt van iemand met een auto. De gevolgen van deze verlaging worden afgewenteld op de omgeving.	bestaande huisvesting van onzelfstandige bewoning, is dit ook zo.	
5.5	Er dient sprake te zijn van een informele vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ook is er ten onrechte geen m.e.r. beoordelingsbesluit genomen	De opvatting van indiener is juist. Als gevolg is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd en is een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen, voordat dit bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad is aangeboden. Als gevolg zijn er geen belangen van indiener geschaad.	Vormvrije m.e.r. – beoordeling is uitgevoerd. Notitie t.b.v. vormvrije m.e.r.-beoordeling is toegevoegd aan bestemmingsplantoelichting.
5.7	Zonnepanelen kunnen niet meer worden gebruikt als gevolg van schaduwwerking.	Opgemerkt wordt dat zonnepanelen ook werkzaam zijn bij indirect zonlicht. De ontwikkeling die het bestemmingsplan Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde mogelijk maakt, veroorzaakt in de maatgevende maand oktober een	

		afname van bezonning op het dak van de nieuwbouw op het perceel Molenstraat 5 van 2 uur. Desondanks wordt voor het dak van de Molenstraat 5 voldaan aan de lichte TNO-norm. De beperkte gevolgen zijn ruimtelijk aanvaardbaar.	
5.8	Indiener verwacht niet dat het plan economisch uitvoerbaar is als gevolg van planschade.	Vooruitlopend op het raadsbesluit voor het openen van de grondexploitatie is een planschaderisico inventarisatie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de grondexploitatie. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.	
5.9	In het beleid als Herijking Ruimtelijke Ontwikkelvisie en Binnenstadsvisie 2009 wordt gesproken over de wens van smalle kenmerkende steegjes en straten en minder verkeer op de Molenstraat. Deze ontwikkeling staat daar haaks op.	Op de percelen binnen de spoorzone ten noorden van het stadshart van Enschede zijn meerdere visies van toepassing. De Herijking Ruimtelijke Ontwikkelvisie en Binnenstadsvisie is van 2009. In de ruimtelijke visie Spoorzone Enschede uit 2009 is geschetst dat de Spoorzone volop kansen biedt voor een hoogwaardig woongebied met een bijzondere stedelijke uitstraling aan de noordzijde van de binnenstad en nabij het station. Stedenbouwkundige visies en beleidsopvattingen kunnen in de loop der tijd wijzigen. In het recente Ambitiedocument Centrumkwadraat (hierin staat letterlijk "Spoorzone wordt Centrumkwadraat") en de uitwerking ervan in het Ontwikkelplan Molenstraat is een nieuw stedenbouwkundig kader ontstaan die de basis vormt voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.	
5.10	a. Er is een verouderde laddertoets van StecGroep opgenomen bij de plantoelichting. b. Er is hierin geen kwalitatieve beoordeling gegeven.	a. Artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) luidt: Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Het aangedragen onderzoek voor de stadsbrede laddertoets in van juni 2021. In die zin voldoende actueel. b. Een kwalitatieve beoordeling wordt relevant indien de kwantitatieve behoefte aangeeft dat er geen ruimte is voor een dergelijke ontwikkeling. Uit het onderzoek van StecGroep "Stadsbrede Laddertoets Enschede" blijkt dat er een additionele behoefte voor	

		circa 2.010 woningen bestaat. In het voorliggende bestemmingsplan worden 317 woningen mogelijk gemaakt, die ruimschoots passen in de onderbouwde behoefte.	
5.11	De bouwlocatie met een maximale hoogte van 38 meter is gelegen aan een middeleeuws kruispunt. Ten noorden ervan zijn monumentale villa's. Vanwege de extreme schaal en zeer hoge bouwhoogte zullen de cultuurhistorische elementen, historische zichtlijnen en karakteristieke bebouwing volledig in het niet vallen bij de nieuwbouw. Indiener vindt dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de cultuurhistorische waarden.	Een inventarisatie van de cultuurhistorische waarden in het plangebied is uitgevoerd door SteenhuisMeurs met het rapport 'Hengelosestraat/Molenstraat, Enschede Cultuurhistorische waardering en aanbevelingen'. Dit rapport is te vinden in bijlage 5 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. In dit rapport wordt opgemerkt: <i>"Het oudste erfgoed aan de Molenstraat en de Hengelosestraat zijn de straten zelf."</i> Echter de voorgenomen plannen hebben geen betrekking op de kruising van de genoemde wegen en worden als gevolg van de plannen ook niet gewijzigd. De wegen liggen ook niet in het plangebied. Ook is er geen sprake van een ensemble, waardoor de wegen in combinatie met (deel van) het plangebied cultuurhistorisch wordt gewaardeerd. Verder is in het rapport een aanbeveling vanuit cultuurhistorie gedaan: <i>"Bij nieuwe ontwikkelingen is het wenselijk dat er zuinig met deze markante hoeken en geknikte gevels wordt omgesprongen. Tegelijkertijd biedt deze kernwaarde ook concrete aanknopingspunten voor nieuwe gebouwen. Accentueer de slingerende rooilijnen en vermijd lange, kaarsrechte gevels."</i> In het stedenbouwkundig ontwerp voor het deelgebied van 't Bölke is voorkomen dat er lange rechtstanden zijn. Dit komt in het bestemmingsplan tot uiting in het bouwvlak dat niet als een recht bouwvlak aan de zijde van de Molenstraat is opgenomen, maar juist met inspringen. De cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zijn afdoende onderzocht en worden niet door de voorgenomen bebouwing aangetast.	
5.12	De conclusie over soortenbescherming is gebaseerd op een veldonderzoek van november	Deze zienswijze wordt niet gedeeld. Het pand Molenstraat 12 is wel degelijk beoordeeld in het onderzoeksrapport.	

	2020. - Destijds was er veel bouwactiviteit, waarmee het geen representatief beeld geeft. - Ook is het monumentale pand aan de Molenstraat 12 niet beoordeeld, terwijl dit pand (grotendeels) wordt gesloopt	Het maakt onderdeel uit van het gebouwencomplex Molenstraat 6 t/m 20, wat in zijn geheel en integraal is beoordeeld. Onduidelijk is waar reclamant op baseert dat het pand niet zou zijn beoordeeld. Dit standpunt wordt verder niet onderbouwd. De conclusie over soortenbescherming is niet alleen gebaseerd op het veldbezoek in november 2020. Er zijn daarnaast in 2021 op meerdere verschillende tijdstippen in de periode mei t/m september 2021 veldbezoeken uitgevoerd. Dit is beschreven in het tweede deel van het onderzoeksrapport. Tijdens het veldbezoek in november 2020 is er op basis van biotoopkenmerken en de aanwezige gebouw- en omgevingselementen naar gekeken of de te slopen bebouwing functioneel geschikt is als vaste verblijf- of voortplantingsplaats van (strikt) beschermde soorten. De mate van aanwezig (bouw)verkeer in de straat is daarbij niet relevant. Een veldbezoek in het kader van een quickscan Wet natuurbescherming is per definitie een momentopname.	
5.13	Wat betreft gebiedsbescherming wordt uitstoot van de aanlegfase intern gesaldeerd. a. Onduidelijk is waar deze bevoegdheid op wordt gebaseerd. b. De referentiesituatie zijn hoofdzakelijk lege panden. Onduidelijk waarom deze modelmatig zijn meegenomen. c. Er wordt uitgegaan van uitsluitend Stage IV apparatuur, terwijl dit nergens in het bestemmingsplan is geborgd. d. Indiener betwist dat in de worst case ook de andere toegestane functies naast wonen zijn meegenomen. Bovendien is dit niet na te gaan	a. Uit artikel 2.8 van de Wnb, in samenhang gelezen met artikel 2.7 van de Wnb, volgt dat een passende beoordeling moet worden gemaakt als een plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Dat is het geval als een plan voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen die ten opzichte van de referentiesituatie significante gevolgen kunnen hebben. Dit betekent dat de emissie van de referentiesituatie in mindering mag worden gebracht op de emissie van de ruimtelijke ontwikkeling, hetgeen betekent staat als intern salderen. b. Onder de referentiesituatie wordt de feitelijk bestaande, planologisch legale situatie voorafgaand aan de planvaststelling verstaan. Inmiddels is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals de vraag aan de orde geweest wat hieronder precies dient te worden verstaan. Uitgangspunt is dat reeds beëindigde	

		activiteiten ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan niet mogen worden meegenomen in het kader van interne saldering ten behoeve van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De Afdeling heeft hierop enkele nuanceringen aangebracht. Eén van de nuanceringen is dat indien onomstotelijk vaststaat dat de activiteit uitsluitend is beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, de uitstoot van deze activiteit mag worden meegenomen ter vergelijking van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt (Uitspraak RvS 1 september 2021: ECLI:NL:RVS:2021:1960). Bij de interne saldering zijn de activiteiten aan de Molenstraat 4 (discotheek), Molenstraat 12 (sauna) en Molenstraat 20 (appartementengebouw) betrokken. De activiteiten op deze locaties zijn beëindigd ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. c. De plantoets ex art. 2.7, 1e lid Wet natuurbescherming (Wnb) is geen uitvoerbaarheidstoets maar een zelfstandige toets aan het bepaalde in de Wnb. De vraag is dan ook niet of de ontwikkeling uitvoerbaar of vergunbaar is maar of de ontwikkeling al dan niet significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden tot gevolg heeft. Met de inzet van mobiele werktuigen overeenkomstig het stikstofonderzoek zijn geen significant negatieve effecten te verwachten. Het borgen van het gebruik van Stage IV werktuigen in het bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Het gebruik van deze categorie werktuigen is inmiddels algemeen aanvaard. d. De nieuw te realiseren bebouwing is gasloos. De verwarming van de panden zal geen stikstofemissie vanuit het plangebied tot gevolg hebben. De functies die naast wonen gerealiseerd mogen worden zijn kantoor, horeca, dienstverlening en parkeergarage. De stikstofemissie die daarvan is te verwachten is die vanwege de verkeersbewegingen die de functies tot gevolg hebben. Bij de vaststelling van de	
--	--	--	--

		verkeersgeneratie is uitgegaan van een worst-case situatie. Zie daarvoor de reactie op de zienswijzen 5.2 t/m 5.5. Onduidelijk is waar reclamant zijn standpunt op baseert, deze worden niet gemotiveerd.	
5.14	Concept beleidsregels is op ondeugdelijke wijze ter inzage gelegd.	De stedenbouwkundige beleidsregel Pakhuiskwartier heeft als doel om te sturen op de ontwikkelingsmogelijkheden voor het deelgebied het Pakhuiskwartier. In de kennisgeving zoals die in de krant is opgenomen is aangegeven dat de beleidsregel ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar is als bijlage bij het bestemmingsplan. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl is de beleidsregel in te zien als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan. In de kennisgeving is naast de digitale weg ook aangegeven dat het rapport opgevraagd kan worden. In die zin zijn er dan ook geen belangen van indiener geschaad.	

Conclusie: de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door:

- het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.
- aanpassing van artikel 12.1.3 zodat er verwezen wordt naar de beleidsnota “Nota parkeernormen Enschede 2017” en in afwijking hiervan dat het plan voor de functies wonen en kantoor dient te voldoen aan de parkeernorm zoals opgenomen in de beleidsregel Parkeren Centrum Kwadraat.
- de toelichting van het bestemmingsplan aanvullen met de parkeerbehoefte.