

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3920347	Prinsen, Sandra	RL-VTH	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3920347 - Advies m.b.t. omgevingsvergunning voor afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA) voor verbouwen bestaand gebouw naar 10 appartementen, oprichten 12 woningen en 19 appartementen aan de Paul Krugerstraat 49 (Rijkskweekschool)			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

Op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit een positief advies te geven met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan voor het verbouwen bestaand gebouw naar 10 appartementen, oprichten 12 woningen en 19 appartementen aan de Paul Krugerstraat 49 (Rijkskweekschool).

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Op 30 januari 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een bestaand gebouw naar 10 appartementen, oprichten van 12 woningen en 19 appartementen in de voormalige Rijkskweekschool aan de Paul Krugerstraat 49. Hiervoor moet worden afgeweken van de regels in het omgevingsplan. Hiervoor is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Het college mag een omgevingsvergunning voor een bopa alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvoor is een onderbouwing geschreven.

De gemeenteraad heeft aangegeven bij aanvragen waar meer dan 20 woningen worden toegevoegd, een advies te willen geven op de bopa.

Omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, heeft de gemeenteraad een positief advies afgegeven. Daarmee kunnen 41 woningen worden toegevoegd en krijgt een waardevol pand op een prominente plek een nieuwe invulling.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3920347	Prinsen, Sandra	RL-VTH	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3920347 - 3920308 - Advies m.b.t. omgevingsvergunning voor afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA) voor verbouwen bestaand gebouw naar 10 appartementen, oprichten 12 woningen en 19 appartementen aan de Paul Krugerstraat 49 (Rijkskweekschool)			



BESLUIT

1. Op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit een positief advies te geven met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan voor het verbouwen bestaand gebouw naar 10 appartementen, oprichten 12 woningen en 19 appartementen aan de Paul Krugerstraat 49 (Rijkskweekschool).

INLEIDING

Inleiding

Op 30 januari 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een bestaand gebouw naar 10 appartementen, oprichten van 12 woningen en 19 appartementen in de voormalige Rijkskweekschool aan de Paul Krugerstraat 49. Hiervoor moet worden afgeweken van regels in het omgevingsplan.

Initiatief

Het projectgebied betreft het terrein van de voormalige Rijkskweekschool, gelegen aan de Paul Krugerstraat 49 te Hengelo en gesitueerd op de hoek met de Oldenzaalsestraat. De voormalige school is niet meer als zodanig in gebruik, in slechte staat van onderhoud en het perceel wordt overwoekerd door onkruid. Het ontwerp voorziet in de sloop van een deel van de bestaande bebouwing. In de plaats daarvoor worden grondgebonden rijwoningen gerealiseerd en een appartemententoren van zeven bouwlagen. In het te behouden deel van de bestaande bebouwing, te weten de oostelijke vleugel en tevens hoofdingang van de voormalige school, wordt een mix van woningtypen gerealiseerd in de vorm van bungalows, studio's, een appartement en een rijwoning. Daarnaast wordt onder andere voorzien in gemeenschappelijke (buiten)ruimte, groene inpassing, waterberging en voldoende parkeergelegenheid.

De gemeente Hengelo heeft in het najaar van 2023 een gunningstraject doorlopen voor de herontwikkeling van de bebouwing in het projectgebied. De voorgenomen herontwikkeling voorziet in 41 wooneenheden en een mix van verschillende woningtypen, inclusief 25% in het sociale segment, waarmee zowel een bijdrage wordt geleverd aan de kwantitatieve als aan de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente.

Strijd met het omgevingsplan/BOPA

De voorgenomen woonfuncties zijn in strijd met de geldende enkelbestemming 'Maatschappelijk' in het voormalig bestemmingsplan 'Centrum 2013'. Daarnaast overschrijdt het ontwerp de geldende maximum bouwhoogte. Tevens overschrijdt het ontwerp de maximale bouwhoogte van 12 meter zoals opgenomen in de geldende wijzigingsbevoegdheid en onderdeel van het bestemmingsplan "Centrum 2013", waarmee geen gebruik kan worden gemaakt van deze binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Op basis van het voorgaande is de beoogde (her)ontwikkeling ter plaatse van het projectgebied planologisch niet mogelijk, hiertoe ontbreken de gebruiks- en bouw mogelijkheden. Een wijziging dan wel afwijking van het planologisch regime is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling (planologisch) mogelijk te maken. In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning BOPA van het vigerend planologisch regime afgeweken.

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zie artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In bijgevoegde Onderbouwing ETFAL (zie bijlage 1) is gemotiveerd waarom het plan niet in strijd is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op 5 oktober 2022 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 Ow en artikel 4.21 Ob categorieën aangewezen van gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor de gemeenteraad advies wil uitbrengen. Omdat er sprake is van het toevoegen van meer dan 20 woningen buiten het bestaande gebouw, wordt de gemeenteraad om advies gevraagd.

ARGUMENTEN

Argumenten

1.1 De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als er sprake is van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

De aanvraag is voorzien van een onderbouwing van de gevolgen op de fysieke leefomgeving (de ETFAL-onderbouwing). De aanvraag is beoordeeld op wet- en regelgeving en beleid. Het gaat o.a. om aspecten als wonen, verkeer, stedenbouw, erfgoed, brandweer en bouwtechnische eisen. De gevraagde vergunning kan alleen worden verleend als deze aspecten inhoudelijk akkoord worden bevonden en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een klein deel is dit nog onderhanden werk, maar naar verwachting zal het plan op korte termijn overal aan gaan voldoen.

Met het realiseren van dit plan, krijgt een waardvol pand op een prominente locatie een nieuwe invulling. Hoewel bij een waardevol pand geen advies van de Erfgoedcommissie hoeft te worden gevraagd, is de Erfgoedcommissie wel betrokken geweest bij het opstellen van het verkoopdocument en is de commissie geïnformeerd tijdens de uitwerking van het plan. De adviseur monumentenzorg is tijdens de behandeling van de aanvraag continue betrokken.

1.2 De omgeving is geïnformeerd en betrokken.

De bewoners van woningen in de omgeving zijn geïnformeerd over de plannen. Op 22 januari 2025 is ook een buurtbewonersinformatieavond georganiseerd waarbij 35-40 burens aanwezig waren. Van deze avond, en de rest van het traject, is een participatieverslag gemaakt. Zie hiervoor bijlage 2.

1.3 Om de gevraagde omgevingsvergunning te kunnen verlenen is advies benodigd van de Raad.

Het adviesrecht is wettelijk geregeld in artikel 16.15a van de Omgevingswet (Ow) en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit (Ob). Op 5 oktober 2022 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 Ow en artikel 4.21 Ob categorieën aangewezen van gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor de gemeenteraad advies wil uitbrengen. Omdat er sprake is van het toevoegen van meer dan 20 woningen buiten het bestaande gebouw, is om dit initiatief mogelijk te maken advies nodig van de gemeenteraad.

KANTTEKENINGEN

Kanttekening

1.1 Het kan zijn dat het plan nog op kleine onderdelen moet worden aangepast.

Dat is het geval als blijkt dat er nog geen sprake is van ETFAL of als uit de verdere beoordeling blijkt dat nog niet alles akkoord is. In dat geval moet het plan op onderdelen nog worden aangepast. Dit kan ook het geval zijn ondanks dat de gemeenteraad een positief advies heeft afgegeven. In het voortraject is echter al veel vooronderzoek gedaan en de meeste onderdelen zijn inmiddels ook beoordeeld. De verwachting is daarom dat het plan kan voldoen aan de eisen. Het zullen echter hooguit ondergeschikte wijzigingen zijn, aangezien het voorliggende plan de uitwerking is van het plan dat in het gunningstraject het beste plan was én het geen wezenlijke wijziging mag zijn ten opzichte van hetgeen is aangevraagd in de omgevingsvergunningaanvraag.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Na het uitbrengen van het advies van de raad, eventuele verwerking daarvan, en verdere beoordeling van de vergunningaanvraag, wordt een besluit genomen op de aanvraag. Daartegen kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen. Het college neemt, na een advies van de Commissie Bezwaarschriften, vervolgens een besluit op de bezwaarschriften. Daarna kunnen belanghebbenden eventueel beroep indienen bij de Rechtbank Overijssel en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

De kosten voor de vergunningprocedure worden middels een legesfactuur verhaald op de aanvrager. De Legesverordening voorziet hierin. De kosten voor de realisatie van het plan zelf komen voor rekening van de aanvrager.

Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het Hengelo's Weekblad en het Gemeentebblad. Gedurende zes weken kan bezwaar worden ingediend.

BIJLAGEN

Bijlage 1: BOPA onderbouwing ETFAL

Bijlage 2: Participatieverslag



**Onderbouwing Noaberhof de Rijkskweek,
Hengelo**

Effecten op de fysieke leefomgeving

Onderdeel van een aanvraag om

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

COLOFON

ONDERBOUWING EFFECTEN OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING
NOABERHOF DE RIJSKWEEK

Opdrachtgever: Domain Twente B.V.

Opdrachtnemer: Lycens B.V.

Opgesteld door: B. Kamphuis

Datum: 18-04-2025

Versie: Ontwerp

Inhoud

1	Aanleiding en doel.....	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Projectgebied	9
1.3	Het omgevingsplan.....	10
1.3.1	Strijdigheid.....	12
1.4	Vorbereiding / Verkenningfse met stakeholders.....	13
1.4.1	Vooroverleg / advies ruimtelijke tafel gemeente.....	13
1.4.2	Participatie omgeving.....	13
1.5	Leeswijzer	14
2	Beschrijving van het project	15
2.1	Geschiedenis van het gebied.....	15
2.2	Gebiedsontwikkeling & ruimtelijke karakteristiek	17
2.3	Wonen	19
2.4	Verkeer en infrastructuur.....	20
2.4.1	Verkeersgeneratie	20
2.4.2	Parkeerbehoefte.....	21
2.4.3	Ontsluiting	22
2.4.4	Conclusie	23
3	Beleid en regelgeving	24
3.1	Algemeen.....	24
3.2	Rijksbeleid en Rijksregels.....	24
3.2.1	Nationale omgevingsvisie	24
3.2.2	Instructieregels Rijk en maatwerkregels (AMvB's).....	25
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	26
3.2.4	Conclusie	28
3.3	Provinciaal beleid en provinciale regels	29
3.3.1	Provinciale omgevingsvisie.....	29
3.3.2	Instructieregels provincie (omgevingsverordening).....	29
3.3.3	Sturingsfilosofie, uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	29
3.3.4	Conclusie	33
3.4	Beleid Waterschap	34
3.4.1	Waterbeheerprogramma 2022-2027	34
3.4.2	Waterschapsverordening	34
3.4.3	Conclusie	35

3.5	Gemeentelijk beleid	36
3.5.1	Omgevingsvisie.....	36
3.5.2	Programma Water en Riolering 2023-2027	36
3.5.3	Woonagenda 2021-2030 & Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven 2023	39
3.5.4	Parkeren Nota Autoparkeren (2008-2012) en Parapluplan parkeren Hengelo	39
3.5.5	Archeologie.....	40
3.5.6	Groenplan Hengelo 2015.....	40
3.5.7	Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	41
3.5.8	Conclusie	43
3.6	Omgevingswaarden.....	43
4	Randvoorwaarden	44
4.1	Weging van het waterbelang	44
4.1.1	Wettelijk kader	44
4.1.2	Onderzoek	44
4.1.3	Te treffen maatregelen	45
4.1.4	Conclusie	45
4.2	Natuurwetgeving.....	45
4.2.1	Wettelijk kader	46
4.2.2	Onderzoek	47
4.2.3	Te treffen maatregelen	48
4.2.4	Conclusie	48
4.3	Beschermen van de gezondheid	48
4.3.1	Wettelijk kader	48
4.3.2	Onderzoek	49
4.3.3	Te treffen maatregelen	49
4.3.4	Conclusie	49
4.4	Duurzaamheid en klimaatadaptatie.....	49
4.4.1	Duurzaamheid	49
4.4.2	Klimaatadaptatie	49
4.4.3	Conclusie	49
4.5	Archeologie en cultuurhistorie.....	49
4.5.1	Wettelijk kader	49
4.5.2	Onderzoek	50
4.5.3	Te treffen maatregelen	52
4.5.4	Conclusie	52
5	Fysieke leefomgeving	53

5.1	Milieubelastende activiteiten.....	53
5.2	Bodem	53
5.3	Geluid	55
5.3.1	Wettelijk kader	55
5.3.2	Wegverkeerslawaaï	55
5.3.3	Industrielawaai	56
5.3.4	Luchtvaartlawaaï	56
5.3.5	Spoorweglawaaï	56
5.3.6	Overig geluid.....	57
5.3.7	Cumulatie	57
5.3.8	Te treffen maatregelen	57
5.3.9	Conclusie	57
5.4	Luchtkwaliteit	58
5.4.1	Lucht	58
5.4.2	Geur	59
5.4.3	Stof (grof en fijnstof)	60
5.4.4	Conclusie	60
5.5	Windhinder	60
5.6	Infrastructuur	62
5.6.1	Nutsvoorzieningen zoals kabels, leidingen, antennes.....	62
5.6.2	Openbare ruimte	63
5.6.3	Conclusie	63
5.7	Omgevingsveiligheid	63
5.8	Activiteiten en milieuzonering	65
5.9	M.e.r.-beoordeling	69
5.9.1	Wettelijk kader	69
5.9.2	Project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig.....	70
5.9.3	Project-mer-beoordeling.....	70
5.9.4	Onderzoek	71
5.9.5	Te treffen maatregelen	71
5.9.6	Conclusie	71
6	Uitvoerbaarheid	72
6.1	Financieel economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.....	72
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	72
6.2.1	Advies en instemming	72
6.2.2	Vergunningverlening	72

6.2.3	Bezwaar/ Beroep	72
7	Belangenafweging en conclusie	73
7.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	73
7.2	Conclusie	73
8	Uitvoering.....	74
8.1	Voorstel voor het opnemen in het omgevingsplan.....	74
9	Bijlagen	77
9.1	Bijlage 1 – Terreininrichting	78
9.2	Bijlage 2 – Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie	79
9.3	Bijlage 3 – Digitale watertoets.....	80
9.4	Bijlage 4 – Waterhuishoudkundig plan	81
9.5	Bijlage 5 – Quicksan flora en fauna	82
9.6	Bijlage 6 – Stikstofdepositieberekening	83
9.7	Bijlage 7 – Verkennend bodemonderzoek	84
9.8	Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	85
9.9	Bijlage 9 – Participatieverslag.....	86

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Tot en met 2030 is sprake van een landelijke woningbouwopgave van bijna één miljoen woningen. Ook voor de gemeente Hengelo is sprake van een woningbouwopgave, voor de periode 2021-2030 is in de woonagenda de ambitie vastgelegd om 3.000 tot 4.500 woningen te realiseren. Vertrekpunt is dat 25% van deze woningen worden gerealiseerd in het sociale segment. Kortgezegd kunnen deze woningen worden gerealiseerd middels uitbreiding, transformatie en herontwikkeling. Naast de opgave omtrent woningaantallen is onder andere sprake van opgaven in duurzaamheid, klimaatadaptiviteit en sociale zekerheid. De gemeente Hengelo heeft in het najaar van 2023 een gunningstraject doorlopen voor de herontwikkeling van de bebouwing in het projectgebied. Initiatiefnemer had, volgens het stadsbestuur, het beste plan van de gegadigden. De voorgenomen herontwikkeling voorziet in 41 wooneenheden en een mix van verschillende woningtypen, inclusief 25% in het sociale segment, waarmee zowel een bijdrage wordt geleverd aan de kwantitatieve als aan de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente.

Het projectgebied betreft het terrein van de voormalige Rijksskweekschool, gelegen aan de Paul Krugerstraat 49 te Hengelo en gesitueerd op de hoek met de Oldenzaalsestraat. De voormalige school is niet meer als zodanig in gebruik, in slechte staat van onderhoud en het perceel wordt overwoekerd door onkruid. Het ontwerp voorziet in de sloop van een deel van de bestaande bebouwing. In de plaats daarvoor worden grondgebonden rijwoningen gerealiseerd en een appartemententoren van zeven bouwlagen. In het te behouden deel van de bestaande bebouwing, te weten de oostelijke vleugel en tevens hoofdingang van de voormalige school, wordt een mix van woningtypen gerealiseerd in de vorm van bungalows, studio's, een appartement en een rijwoning. Daarnaast wordt onder andere voorzien in gemeenschappelijke (buiten)ruimte, groene inpassing, waterberging en voldoende parkeergelegenheid. In Figuur 1 en Figuur 2 zijn impressies opgenomen van de beoogde situatie.

Onderhavige herontwikkeling sluit stedenbouwkundig aan op een reeks (her)ontwikkelingen aan de Oldenzaalsestraat. Onderdelen hiervan zijn de reeds afgeronde herontwikkelingen van de voormalige Dr. Ariësschool & het Badhuis en de ten tijde van schrijven in ontwikkeling zijnde Wemen Weelde Parkappartementen. Bovendien wordt wat betreft de inrichting aangesloten op de herontwikkeling van Drienerbeek, waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan aspecten als de waterhuishouding, klimaatadaptatie en leefbaarheid in het projectgebied en omgeving.

Het is in de bestaande (vergunde) situatie planologisch niet mogelijk om de nieuwbouw te realiseren. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een wijziging dan wel afwijking van het vigerende planologische regime noodzakelijk. In voorliggend geval wordt middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) van de regels van het Omgevingsplan gemeente Hengelo afgeweken, om de beoogde ontwikkeling toe te laten.



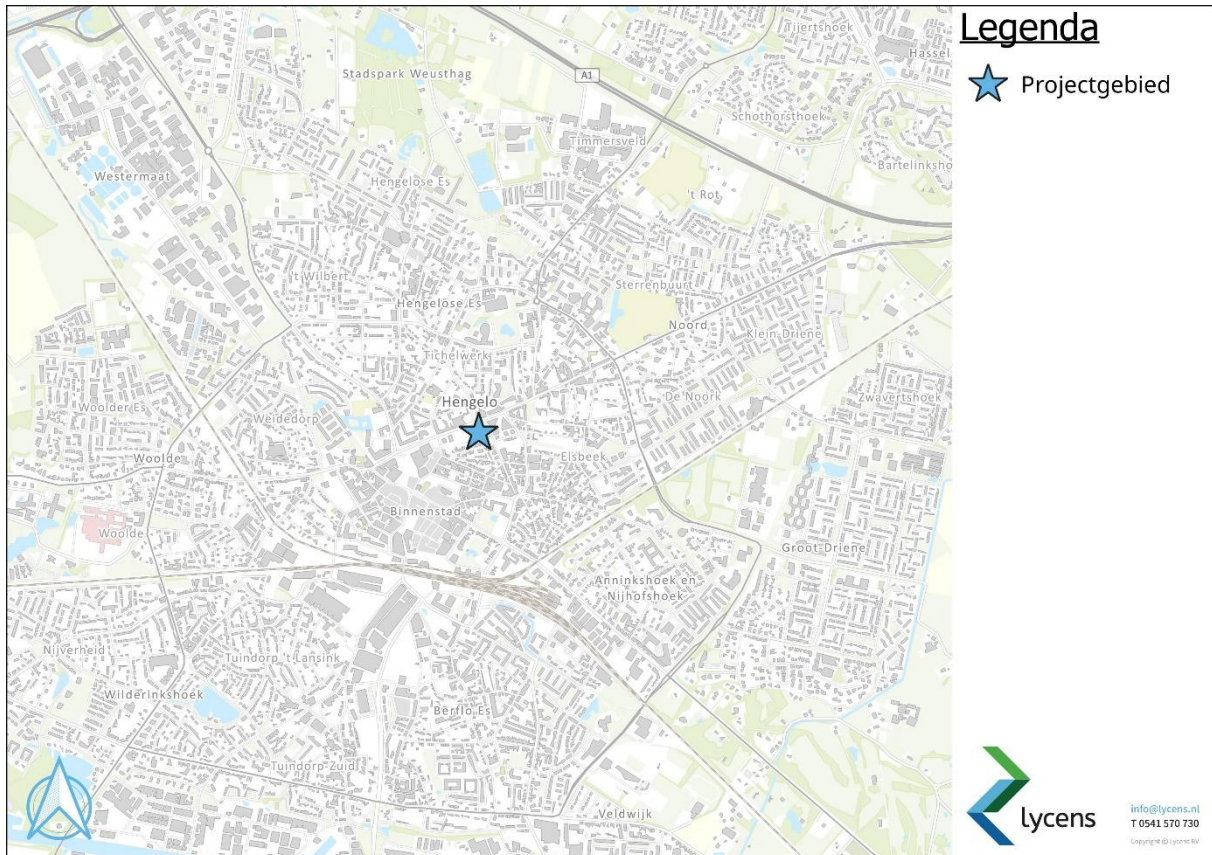
Figuur 1: Beoogde situatie straatbeeld (impressie), genomen vanaf de Oldenzaalsestraat ten noordoosten van projectgebied



Figuur 2: Beoogde situatie vogelvluchtperspectief (impressie)

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Paul Krugerstraat 49, op de kruising met de Oldenzaalsestraat en nabij de binnenstad van Hengelo. In Figuur 3 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Figuur 3: Ligging projectgebied

Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Oldenzaalsestraat, aan de oostzijde door de Paul Krugerstraat, aan de zuidzijde door de projectgrens van de Drienerbeek en aan de westzijde door de gronden behorende bij de op het moment van schrijven in ontwikkeling zijnde Wemen Weelde Parkappartementen.

Het projectgebied betreft de voormalige Rijksskweekschool, die wordt ontsloten op de Paul Krugerstraat. De gronden ter plaatse van het projectgebied zijn grotendeels verhard, deels door de bebouwing van de voormalige school en deels door de omliggende verharding zoals de parkeerplaatsen aan de oostzijde en voormalige oefenplaats aan de westzijde. In Figuur 4 is een luchtfoto opgenomen van de begrenzing van, en huidige situatie in het projectgebied.



Figuur 4: Begrenzing en huidige situatie projectgebied

1.3 Het omgevingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het “Omgevingsplan gemeente Hengelo”, dat in werking is vanaf 15 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende in artikel 4.6 Invoeringswet aangewezen vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, wijzigingsplannen én uit rijksregels over activiteiten, die zijn aangeduid als de bruidsschat.

Met de inwerkingtreding van de Ow zijn vigerende bestemmingsplannen onderdeel geworden van het Omgevingsplan van rechtswege. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit twee onderdelen:

1. de bestaande ruimtelijke plannen; en
2. de bruidsschat.

Zolang het Omgevingsplan niet wordt gewijzigd, en de vigerende ruimtelijke plannen dus niet komen te vervallen, wordt nog gesproken van bestemmingen en bestemmingsplanregels in het omgevingsplan van rechtswege.

Ter plaatse van het projectgebied geldt, op grond van het bestemmingsplan “Centrum 2013”, de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Deze gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van) maatschappelijke dienstverlening en door de geldende functieaanduiding ‘Onderwijs’ ook voor onderwijsdoeleinden. Met tevens ondergeschikt:

- tuinen, erven en terreinen;
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;

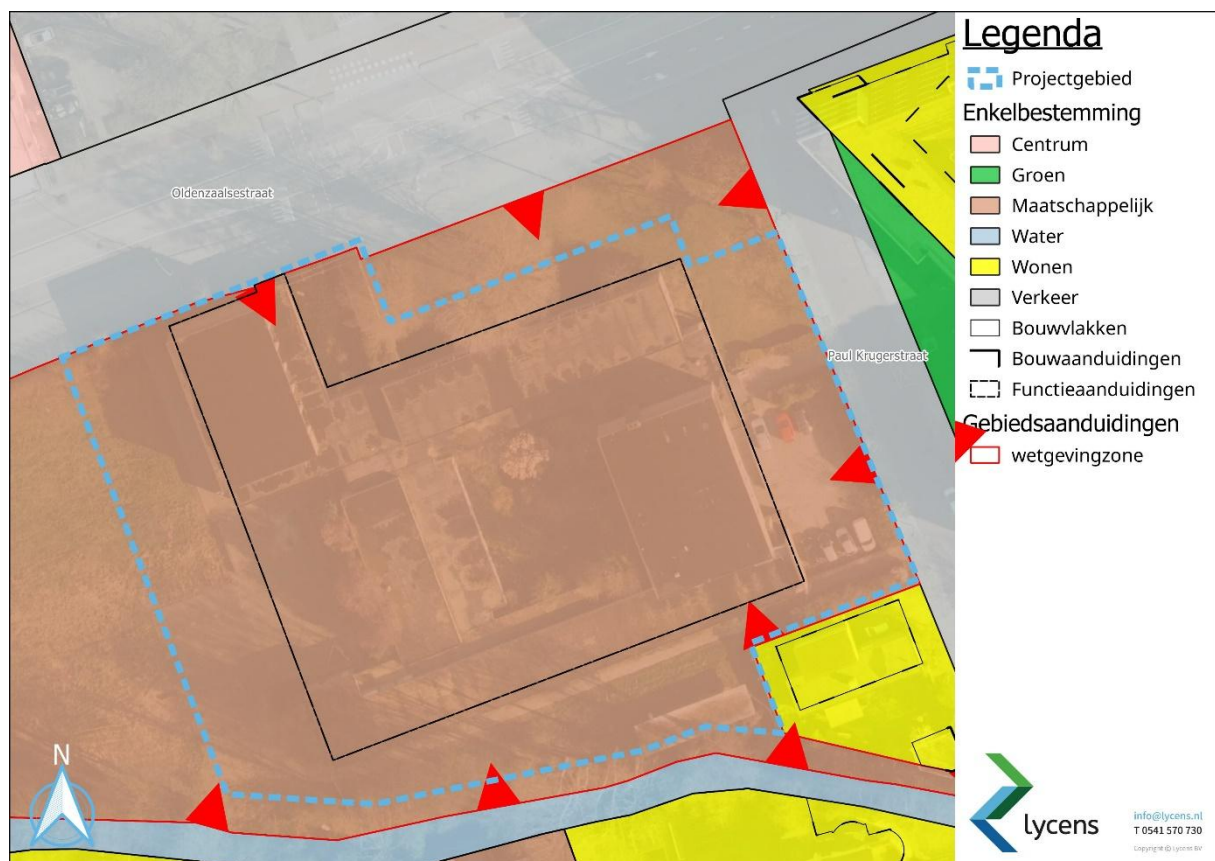
- parkeervoorzieningen;
- ondersteunende horeca;
- overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse van, de contouren van, de bestaande bebouwing geldt een bouwvlak en middels een maatvoering 'maximum bouwhoogte: 8 m'. Daarnaast geldt voor het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Middel (binnen kom)', voor nadere beschouwing hiervan wordt verwezen naar paragrafen 3.5.5 en 4.5. Tot slot geldt ter plaatse van het projectgebied de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'. Burgemeester en wethouders kunnen op basis hiervan onder voorwaarden de bestemming wijzigen in 'Wonen'. Eén van de voorwaarden is dat sprake is van een maximale bouwhoogte van 12 m.

In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Centrum 2013".



Figuur 5: Verbeelding bestemmingsplan "Centrum 2013"

Onderstaande Tabel 1 beschrijft de overige bestemmingsplannen die ter plaatse gelden met een beknopte beschrijving van de relevantie.

Tabel 1: Bestemmingsplannen in het Omgevingsplan

Bestemmingsplan	Vaststellingsdatum	Relevantie
Parapluplan Kamerbewoning	27-08-2010	Het projectgebied ligt binnen de aanduiding 'zone kamerbewoning'. Doormiddel van dit bestemmingsplan wordt kamerverhuur/kamerbewoning binnen woningen toegestaan.
Parapluplan parkeren Hengelo	22-05-2018	Dit plan bevat het gemeentelijke parkeerbeleid. De ontwikkeling moet aan dit beleid conformeren. In 3.5 is aan het parkeerbeleid getoetst.
Parapluherziening Wonen	03-09-2019	Ziet toe op het deprogrammeren van woningbouwmogelijkheden. Op basis van het plan is het niet toegestaan om (on)zelfstandige wooneenheden toe te voegen. Het onderhavige initiatief is dan ook niet mogelijk op grond van dit bestemmingsplan.
Parapluplan Flitsbezorgdiensten	21-06-2023	Ziet toe op het reguleren van flitsbezorgdiensten en darkstores. Niet relevant.
Parapluplan afwijkingsregels	20-12-2023	Dit plan voorziet in een vervangende/aanvullende regeling ten aanzien van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die de beoogde ontwikkeling mogelijk maken. Niet relevant.
Parapluplan standplaatsen	10-04-2024	Dit bestemmingsplan heeft als doel om het gemeentelijk standplaatsenbeleid goed uit te kunnen voeren. Onderhavig initiatief heeft geen betrekking op standplaatsen. Niet relevant.

1.3.1 Strijdigheid

De voorgenomen woonfuncties zijn in strijd met de geldende enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast overschrijdt het ontwerp de geldende maximum bouwhoogte. Tevens overschrijdt het ontwerp de maximale bouwhoogte van 12 meter zoals opgenomen in de geldende wijzigingsbevoegdheid en onderdeel van het bestemmingsplan "Centrum 2013", waarmee geen gebruik kan worden gemaakt van deze binnenplanse wijzigingsbevoegdheid.

Op basis van het voorgaande is de beoogde (her)ontwikkeling ter plaatse van het projectgebied planologisch niet mogelijk, hiertoe ontbreken de gebruiks- en bouwmogelijkheden.

Een wijziging dan wel afwijking van het planologisch regime is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling (planologisch) mogelijk te maken. In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning BOPA van het vigerend planologisch regime afgeweken.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a) met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- b) als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

Daarnaast is op basis van het “Parapluplan Wonen” het niet toegestaan om zelfstandige wooneenheden toe te voegen. Omdat het initiatief voorziet in het toevoegen van wooneenheden is het initiatief eveneens strijdig met het “Parapluplan Wonen”.

Voorliggende onderbouwing toont aan dat met de BOPA sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4 Voorbereiding / Verkenningfase met stakeholders

1.4.1 Vooroverleg / advies ruimtelijke tafel gemeente

In het najaar van 2023 is door de gemeente Hengelo gestart met een gunningstraject voor de verkoop van de voormalige Rijkskweekschool en herontwikkeling van de bebouwing. Het ontwerp woog hierin zwaarder dan de prijs. Twaalf geïnteresseerde partijen hebben een inschrijving gedaan, waarvan er uiteindelijk vijf uitgekozen werden voor de selectiefase. De vijf ideeën werden op basis van onderscheidenheid, participatie in de buurt, cultuurhistorische waarden en het ontwerp door een deskundig team beoordeeld. Domain Vastgoed B.V., initiatiefnemer van onderhavig project, had volgens het stadsbestuur het beste plan van de gegadigden.

De herontwikkeling van de voormalige Rijkskweekschool kan worden beschouwd als integrale ontwikkeling, waarbij stedenbouwkundig wordt aangesloten op de nabij gelegen ontwikkelingen van de Dr. Ariënschool, Het Badhuis, de Wemen Weelde Parkappartementen en de herinrichting van de Drienerbeek. Gedurende de planvorming heeft in dat kader dan ook afstemming en overleg plaatsgevonden met zowel de gemeente Hengelo als het waterschap Vechtstromen. Het initiatief is positief beoordeeld en de meegegeven aandachtspunten met betrekking tot zaken als stedenbouw, groen en water(huishouding) zijn meegenomen in het ontwerp.

1.4.2 Participatie omgeving

Ten behoeve van onderhavig project heeft een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. Onderstaand wordt een beknopte toelichting gegeven, het volledige participatieverslag is opgenomen in Bijlage 8.

Op 16 april 2024 zijn, ten behoeve van de beoogde ontwikkeling en in het kader van participatie, circa 120 adressen aangeschreven. Dit betreffen omwonenden in de directe omgeving van het projectgebied, aan de Oldenzaalsestraat, Ir. M. Schefferlaan, Paul Krugerstraat en Schalkburgerstraat. De omwonenden hebben een informatiebrief ontvangen met de bouwplannen, een link naar de projectwebsite alsook toezegging dat een informatieavond volgt.

Op de website www.wemenpark.nl, die is opgericht ten behoeve van de reeks (her)ontwikkelingen aan de Oldenzaalsestraat, worden de ontwikkelingen toegelicht. Ook bestaat de mogelijkheid voor geïnteresseerden om zich in te schrijven voor de nieuwsbrief omtrent de (her)ontwikkelingen. Tevens is op deze website een contactformulier opgenomen, zodat belanghebbenden dan wel geïnteresseerden met initiatiefnemer in contact kunnen komen.

Daarnaast zijn op 16 april 2024 de plannen gedeeld met het bestuur van het naastgelegen appartementengebouw Badhuis.

Op 17 juni 2024 is, in het kader van informatievoorziening, een bouwboard geplaatst op de hoek Oldenzaalsestraat/Paul Krugerstraat.

8 januari 2025 hebben de aangeschreven omwonenden een uitnodiging ontvangen voor een informatie- en inspraakavond. Deze avond heeft plaatsgevonden op 22 januari 2025, hierbij waren circa 35 tot 40 mensen aanwezig. Ook de gemeente Hengelo en initiatiefnemer waren op deze avond vertegenwoordigd. Het plan is goed bevallen; initiatiefnemer heeft vele complimenten ontvangen. De gestelde vragen en beantwoording zijn terug te vinden in het participatieverslag.

Op basis van vorenstaande wordt gesteld dat in voldoende mate participatie heeft plaatsgevonden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige en gewenste ruimtelijk- functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 7 bevat de belangafweging en conclusie van deze motivering. De bijlagen zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

2 Beschrijving van het project

2.1 Geschiedenis van het gebied

Het projectgebied ligt aan de Paul Krugerstraat, op de hoek met de Oldenzaalsestraat en nabij het stadscentrum van Hengelo. Onderstaand is een beknopte beschrijving opgenomen van de historische ontwikkeling in en rondom het projectgebied, voor een meer gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar Op de Holtinger kaart van 1773-1813 is zowel het projectgebied als de naastgelegen Drienerbeek zichtbaar. Binnen het projectgebied is bebouwing zichtbaar, dit betreft mogelijk de oliemolen van Huis Hengelo, dat gelegen was op circa 200 meter ten noordwesten van het projectgebied. Ook andere kaarten laten eenzelfde beeld zien. Kaarten daterend uit 1850 laten zien dat de molen sinds die tijd niet meer aanwezig is. In een later stadium is bebouwing aan de Oldenzaalsestraat ontstaan. Kaartmateriaal uit 1899 laat zien dat het verloop van de beek is aangepast. De Rijkskweekschool binnen het projectgebied is in 1963 gerealiseerd. Het gaat in dit geval om de zogenaamde Rijks Pedagogisch Academie. In dit gebouw werden in de beginjaren leraren opgeleid. Door de jaren heen hebben verschillende onderwijsinstellingen het gebouw betrokken. In onderstaande figuur is een kaartbeeld opgenomen van de historische ontwikkeling in het projectgebied en de (directe) omgeving. Door onnauwkeurige georeferentie van het historisch kaartmateriaal dient de situering van het projectgebied als indicatief te worden beschouwd.



Figuur 6: Historische ontwikkeling projectgebied en omgeving

In de huidige situatie is de voormalige school niet meer als zodanig in gebruik. Er worden enkel nog ruimten antikraak bewoond. Het geheel is in slechte staat van onderhoud. Daarnaast is de bebouwing asbesthoudend. Ook wordt het perceel op verscheidende plekken overwoekerd door onkruid. Dit heeft een negatieve invloed op de omgevingskwaliteit. Onderstaand zijn figuren opgenomen van de huidige situatie in het projectgebied.



Figuur 7: Vogelvluchtperspectief huidige situatie projectgebied



Figuur 8: Straatbeeld huidige situatie, genomen vanaf Paul Krugerstraat



Figuur 9: Straatbeeld huidige situatie, genomen vanaf Oldenzaalsestraat

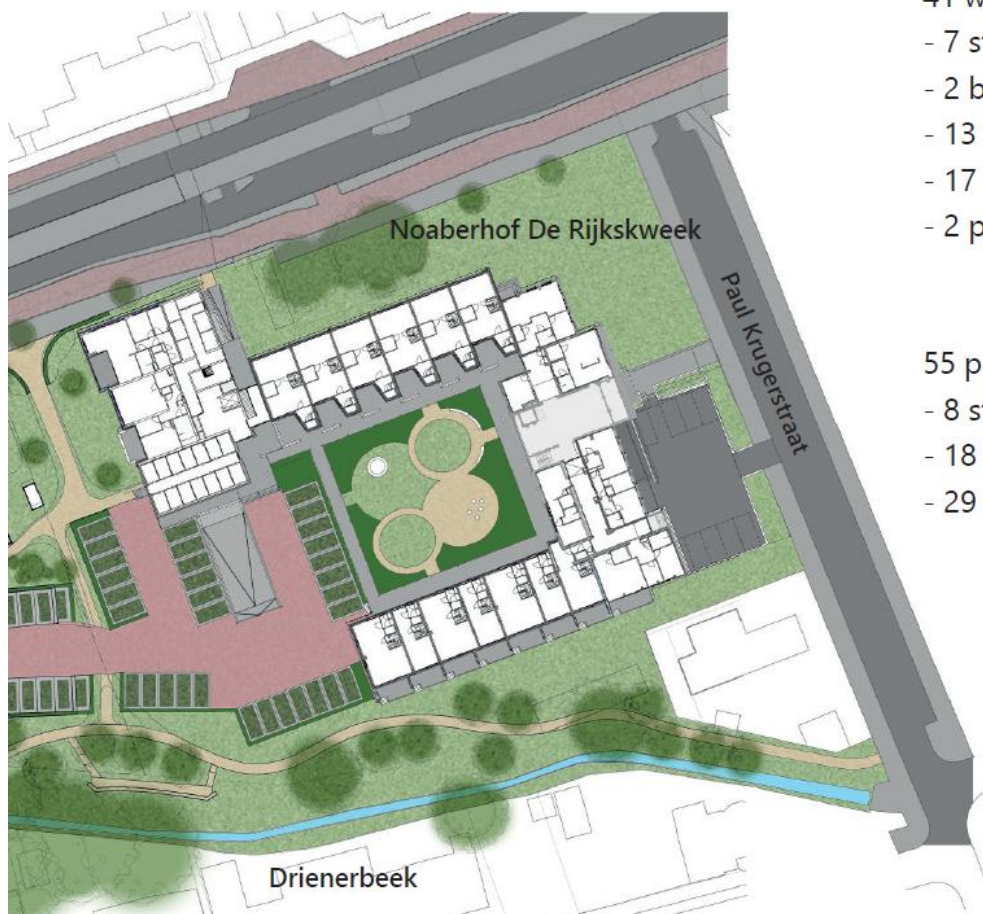
2.2 Gebiedsontwikkeling & ruimtelijke karakteristiek

Onderhavig initiatief voorziet in de herontwikkeling van de voormalige Rijksskweekschool tot woongebied. Omdat sprake is van een inbreidingslocatie, is in het ontwerp aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. Tevens wordt aansluiting gezocht bij de naastgelegen (her)ontwikkelingen aan de Oldenzaalsestraat, te weten de Dr. Ariënschool, Het Badhuis, de Wemen Weelde Parkappartementen en de herinrichting van de Drienerbeek. De beoogde terreininrichting is bijgevoegd als Bijlage 1 – Terreininrichting.

De hoofdingang van de Rijksskweekschool, in de oostvleugel van de bebouwing, blijft behouden en wordt herontwikkeld ten behoeve van een mix aan woontypen. De zuidelijke vleugel wordt gesloopt en ter plaatse zijn rijwoningen beoogd. Ook de noordvleugel wordt gesloopt. Ter plaatse van de voormalige gymzaal, in de noordwestelijke hoek van de bebouwing, is een appartemententoren met zeven bouwlagen beoogd. De bouwhoogte hiervan bedraagt circa 23 m. Tussen de voormalige gymzaal en te behouden oostvleugel zijn rijwoningen beoogd. De westelijke vleugel wordt gesloopt, deze gronden worden betrokken bij de beoogde gemeenschappelijke tuin ter plaatse van de voormalige binnenplaats. De woonfuncties worden onder andere op deze tuin georiënteerd.

Door het verwijderen van de westelijke vleugel van de voormalige school, realisatie van een gemeenschappelijke groene buitenruimte en inpassing ten opzichte van de Drienerbeek, ontstaat een luchtige en groene opzet. De parkeerplaatsen worden aangelegd in halfverharding en ingepast met groen, ten behoeve van de ruimtelijk uitstraling, het verbeteren van infiltratiemogelijkheden en het voorkomen van een hitte-eiland-effect. Om diezelfde redenen wordt het groen op het perceel voorzien van wadi's.

Naar aard en omvang sluit de herontwikkeling zowel aan bij de ruimtelijk opzet en cultuurhistorische waarde van de voormalige Rijksskweekschool als de naastgelegen ontwikkelingen aan de Oldenzaalsestraat. Zodoende wordt een positieve bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit en ontstaat een aantrekkelijke leefomgeving waar samen wordt gewoond. In figuren 1 en 2 zijn reeds impressies opgenomen van de beoogde situatie. Onderstaand zijn een situatietekening, aanvullende impressies en gevelbeelden van de beoogde situatie opgenomen.



- 41 woningen:
- 7 studio's
 - 2 bungalows
 - 13 rijwoningen
 - 17 appartementen
 - 2 penthouses

- 55 parkeerplaatsen:
- 8 st. voorplein
 - 18 st. parkeerkelder
 - 29 st. maaiveld

Figuur 10: Situatietekening beoogde situatie (impressie)



Figuur 11: Beoogde situatie zuidzijde (impressie)



Figuur 12: Beoogde situatie oriëntatie op binnentuin (impressie)

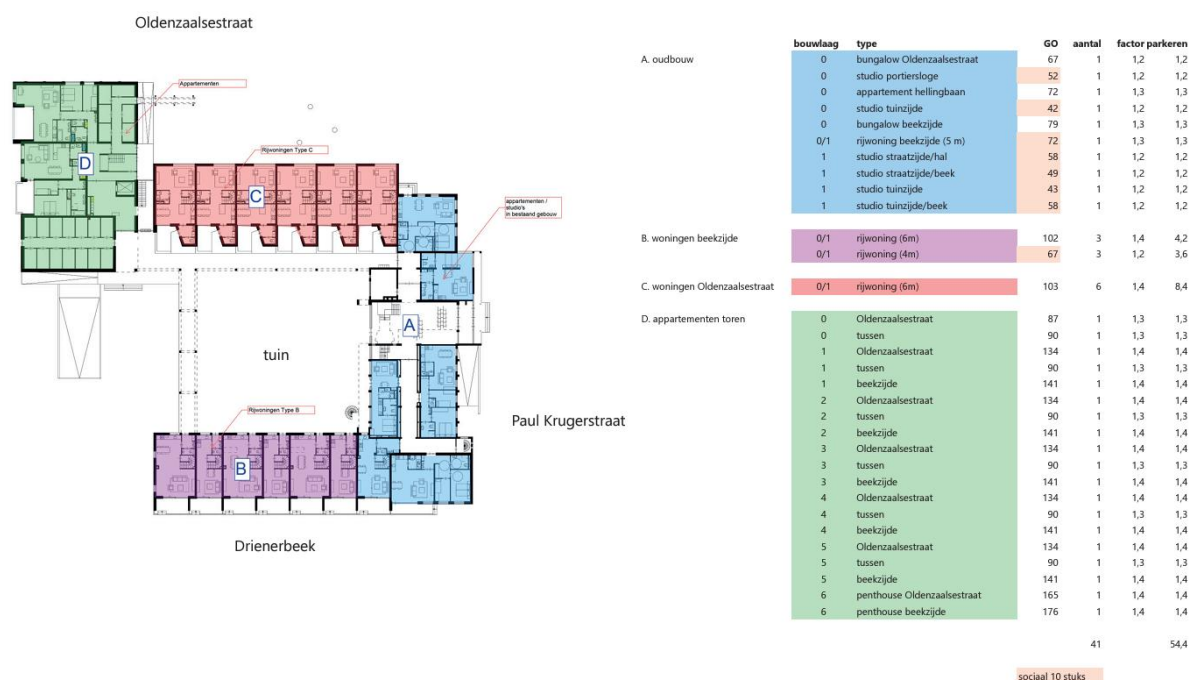


Figuur 13: Gevelbeeld Oldenzaalsestraat en Paul Krugerstraat

2.3 Wonen

Onderhavig project voorziet in de realisatie van 41 wooneenheden en een mix van verschillende woningtypen. De gemeente Hengelo streeft ernaar dat 25% van de nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd in het sociale segment, derhalve wordt in voorliggend geval voorzien in 10 woningen in het sociale segment. Daarmee levert het project zowel een positieve bijdrage aan de

kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente. In Figuur 14 is een overzicht opgenomen van het woningprogramma inclusief situering, gebruiksoppervlakten (GO), aantallen en parkeerbehoefte.



Figuur 14: Overzicht woningprogramma

2.4 Verkeer en infrastructuur

De voormalige school in het projectgebied is niet meer als zodanig in gebruik. Er worden enkel nog ruimtes antikraak bewoond. In de oostzijde van het projectgebied zijn 8 parkeerplekken ingericht. In de bestaande (vergunde) situatie wordt het projectgebied ontsloten via de Paul Krugerstraat. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling veranderd de verkeersgeneratie, parkeerbehoefte en ontsluiting. Navolgend wordt hier nader op ingegaan.

2.4.1 Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruikgemaakt van de gegevens uit de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' in combinatie met het woningprogramma zoals opgenomen in paragraaf 2.3. Uitgangspunt voor de kencijfers betreft een sterk stedelijke zone binnen het omgevingstype 'rest bebouwde kom'. De gemeente Hengelo hanteert het gemiddelde cijfer binnen de bandbreedte die het CROW in haar publicatie heeft vastgelegd. In het kader van een worst-case benadering is aangenomen dat alle woningen koopwoningen betreffen. Voor de type woning 'bungalow' en 'studio' zijn geen cijfers opgenomen in de CROW-publicatie. Voor deze woningen is daarom gerekend met de kencijfers behorende bij de categorie 'koop, appartement' en bijbehorende oppervlakte. Onderstaand is een berekening opgenomen van de toekomstige verkeersgeneratie.

Stedelijkheidsklasse sterk stedelijk, rest bebouwde kom						
Oude bebouwing	Deel A	Type woning 'OG'	Type woning - CROW kencijfers	Oppervlakte (m2)	Gem. per eenheid	Aantal eenheden
		Bungalow	Koop, appartement, <75 m2	67	4,9	1
		Bungalow	Koop, appartement, 75- 100 m2 bvo	79	5,6	1
		Studio	Koop, appartement, 75- 100 m2 bvo	52, 42, 58, 49, 43 & 58	5,6	6
		appartement	Koop, appartement, <75 m2	72	4,9	1
		Rijwoning	Koop, huis, tussen/hoek	72	7,1	1
					subtotaal	10
Beekzijde	Deel B	Type woning		Oppervlakte (m2)	Gem. per eenheid	Aantal eenheden
		Rijwoning	Koop, huis, huis, tussen/hoek	102	7,1	3
		Rijwoning	Koop, huis, huis, tussen/hoek	67	7,1	3
					subtotaal	6
Oldenzaalsestraat	Deel C	Type woning		Oppervlakte (m2)	Gem. per eenheid	Aantal eenheden
		Rijwoning	Koop, huis, huis, tussen/hoek	103	7,1	6
					subtotaal	6
Appartementen toren	Deel D	Type woning		Oppervlakte (m2)	Gem. per eenheid	Aantal eenheden
		appartement	Koop, appartement, 75 - 100 m2	87, 90, 90, 90, 90 & 90	5,6	7
		appartement/penthouse	Koop, appartement, > 100 m2 bvo	134, 141, 134, 141, 134, 141, 134, 141, 165 & 176	7,1	12
					subtotaal	19
					Totaal	41
						265,7

Figuur 15: Berekening verkeersgeneratie beoogde situatie

2.4.2 Parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruikgemaakt van de 'Nota Autoparkeren Hengelo (2008-2012)' in combinatie met het woningprogramma zoals opgenomen in paragraaf 2.3. Op basis van het parkeerbeleid is sprake van 'sterk stedelijk gebied'. Het projectgebied is gesitueerd in de zone 'tot grens centrumring'. In figuur 17 is onder andere een berekening opgenomen van de toekomstige parkeerbehoefte. Op basis daarvan zijn in de beoogde situatie conform beleid 54,4, en naar boven afgerond 55 parkeerplaatsen benodigd. In het ontwerp wordt dan ook voorzien in 55 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de geldende parkeerbehoefte. In Figuur 16 is een situatietekening van de beoogde parkeerplaatsen opgenomen. De verdeling van de parkeerplaatsen is als volgt:

- 8 parkeerplaatsen ten oosten van bebouwing;
- 29 parkeerplaatsen ten westen van de bebouwing;
- 18 parkeerplaatsen in een parkeerkelder onder de appartemententoren.

Van bovenstaande aantallen is 0,3 parkeerplaatsen per woning bestemd voor bezoekers. Dit is ondervangen is de totale parkeernorm.

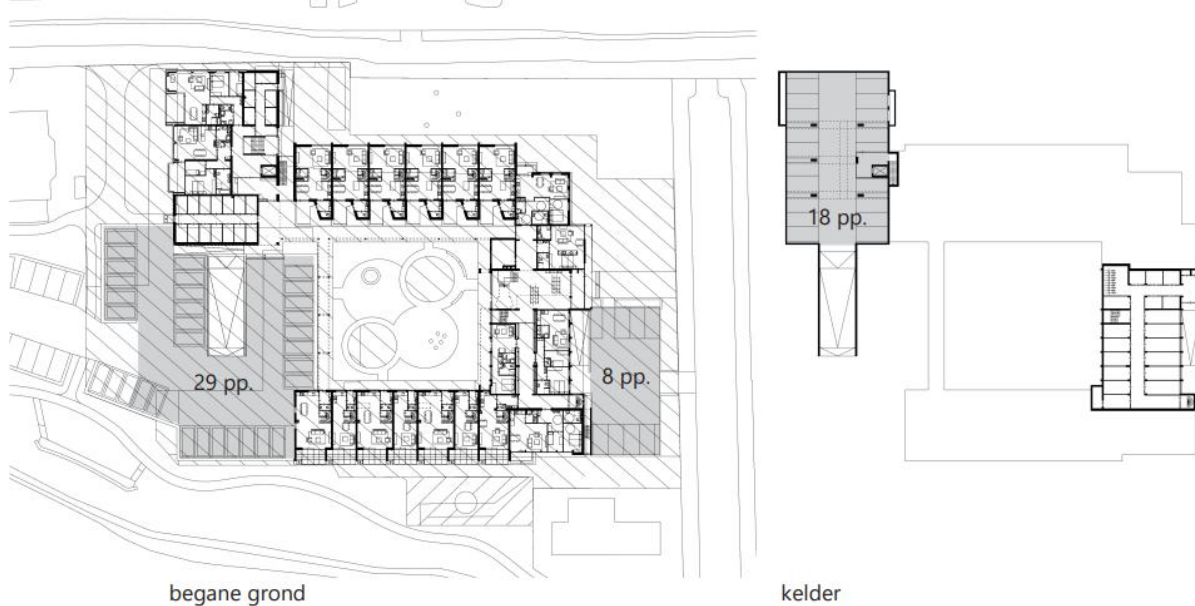
Laadpalen zijn nog niet ingetekend. Er wordt een aansluiting gerealiseerd ten behoeve van laadpalen. Toekomstige bewoners hebben in de koopovereenkomst de mogelijkheid om een laadpaal aan te schaffen. De uitvoerbaarheid van laadpalen is hiermee aangetoond. Daarnaast is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein om fietsen te stallen.

Daarnaast zijn geen specifieke parkeerplaatsen ingericht voor zorgmedewerkers. Conform de parkeernota die is opgesteld door de gemeente Hengelo dient voldaan te worden aan de eis van totaal 55 parkeerplaatsen. Hier wordt zoals in de ingediende terreintekening is te zien aan voldaan. Alle parkeerplaatsen worden dichtbij de bebouwing gerealiseerd, derhalve zal een zorgmedewerker altijd snel bij een bewoner aanwezig kunnen zijn.

Totaalplan Wemenpark

Voorliggend initiatief staat niet op zichzelf en daarmee de parkeernormenberekening van het plan ook niet. Het initiatief moet op parkeerkundig gebied gezien worden in samenhang met de twee bestaande woongebouwen (dr. Arriënschool en het Badhuis) en de Wemen Weelde aan de Dr. Ariënsstraat 111 t/m 167. Een voorbeeld van de samenhang is de drie niet met grijs gemarkeerde parkeerplaatsen op het terrein van de Rijkskweekschool uit onderstaande figuur (links onderin). Dit zijn parkeerplaatsen behorend bij het project Wemen Weelde. Deze plannen en projecten zijn al

eerder aangevraagd en getoetst op de vereiste parkeernormen. Hieruit is reeds gebleken dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of dat hieraan kan worden voldaan.



Figuur 16: Situatietekening beoogde parkeerplaatsen

2.4.3 Ontsluiting

Op basis van de verkeersgeneratie zoals berekend in subparagraaf 2.4.1 en de inrichting van de parkeerplaatsen zoals opgenomen in 2.4.2, wordt verondersteld dat $(47 / 55 * 100 =)$ 85% van de verkeersgeneratie aan de westzijde van het projectgebied wordt ontsloten. De overige $(8 / 55 * 100 =$ afgerond) 15% van de verkeersgeneratie wordt aan de oostzijde ontsloten. De verdeling van de verkeersgeneratie is daarmee als volgt:

- Verkeersgeneratie parkeerplaatsen westzijde: $(85\% \times 265,7 =$ afgerond) 226 motorvoertuigbewegingen per etmaal;
- Verkeersgeneratie parkeerplaatsen oostzijde: $(15\% \times 265,7 =$ afgerond) 40 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Het verkeer van/naar de parkeerplaatsen in de westzijde van het projectgebied wordt in westelijke richting via de Dr. Ariënsstraat ontsloten. Het verkeer komt hier uit op een splitsing met de Wemenstraat. Vervolgens slaat het verkeer rechtsaf in noordelijke richting en komt uit op de splitsing met de Oldenzaalsestraat. Gezien de Dr. Ariënsstraat een doodlopende straat betreft, die specifiek is aangelegd voor de ontwikkelingen aan de Oldenzaalsestraat, en de omliggende wegenstructuur is ingericht voor doorgaand stadsverkeer, wordt aangenomen dat er voldoende capaciteit op deze wegen is om het verkeer te ontsluiten.

De parkeerplaatsen aan de oostzijde van het projectgebied worden, net als in de bestaande situatie, in zuidelijke richting via de Paul Krugerstraat ontsloten. Vervolgens slaat het verkeer linksaf naar de Colensostraat. Het verkeer komt hier uit op een splitsing met de Oude Molenweg. Gezien de inrichting van de wegenstructuur en het feit dat de verkeersgeneratie van/naar deze zijde van het projectgebied niet tot nauwelijks toeneemt ten opzichte van de bestaande (vergunde) situatie, wordt aangenomen dat er voldoende capaciteit op deze wegen is om het verkeer te ontsluiten.

Gezien de geldende maximumsnelheid van 30 km/u ter plaatse van de Paul Krugerstraat en Dr. Ariënsstraat, de aanwezigheid van separate fietspaden ter plaatse van de omliggende

stadsontsluitingswegen en aanwezigheid van trottoirs & wandelpaden, wordt de infrastructuur ook veilig geacht voor fietsers en voetgangers. Tevens liggen nabij het projectgebied meerdere bushaltes, waardoor het projectgebied bereikbaar is met het OV.

Totaalplan Wemenpark

Voorliggend initiatief staat niet op zichzelf en daarmee de verkeersgeneratieberekeningen van het plan ook niet. Het initiatief moet op verkeerskundig gebied gezien worden in samenhang met de twee bestaande woongebouwen (dr. Arriënschool en het Badhuis) en de Wemen Weelde aan de Dr. Ariënsstraat 111 t/m 167. Deze plannen en projecten zijn al eerder aangevraagd en getoetst. Hieruit is reeds gebleken dat de omliggende wegen de extra verkeersgeneratie aankunnen en er geen congestie wordt veroorzaakt.

2.4.4 Conclusie

De verkeersgeneratie als gevolg van onderhavig project heeft geen onevenredige gevolgen voor de omgeving. De verkeersveiligheid wordt hierdoor gewaarborgd en de verkeersafwikkeling komt niet in het geding. Ook is op basis hiervan geen verkeersoverlast te verwachten. Daarnaast wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners en bezoekers.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Algemeen

Ruimtelijke initiatieven zoals het onderhavige initiatief moeten voldoen aan de daarvoor opgestelde regels. Ook moet het project passen binnen het daarvoor geldende beleid. In dit hoofdstuk is beoordeeld of het project past binnen het beleid en de regelgeving.

3.2 Rijksbeleid en Rijksregels

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Locatie specifiek

In de NOVI zijn geen locatie specifieke ambities opgenomen voor de planlocatie.

Uitgangspunten

Onderhavig project voorziet in de realisatie van 41 woningen, waarvan 25% in het sociale segment. De wooneenheden worden gerealiseerd conform de meest recente veiligheid- en duurzaamheidsvereisten. Daarbij wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptatie met het toevoegen van groen en waterberging, en het beperken van verharding. Blijkens voorliggende onderbouwing is de ontwikkeling passend bij de locatie en wordt een bijdrage geleverd aan de algehele toekomstbestendigheid van Hengelo.

Conclusie

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de NOVI.

3.2.2 Instructieregels Rijk en maatwerkregels (AMvB's)

Algemeen

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. De instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies staan in afdeling 5.1 Bkl en gaan over thema's zoals water, veiligheid en geluid, en tevens over nationale belangen, zoals elektriciteitsvoorziening, doorvaart rijksvaarwegen en erfgoed. Hoofdonderwerpen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn:

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

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Locatie specifiek

Op grond van het Bkl gelden ter plaatse van het projectgebied gebiedsaanwijzingen, deze zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 2: Locatie specifieke gebiedsaanwijzingen

Gebiedsaanwijzing	Strekking voorschrift
Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren	Maximale hoogte van bouwwerken om verstoring te voorkomen
Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra	Toelaten van hyperscale datacentra voorkomen

Uitgangspunten

In onderstaande tabel is de relevantie van de gebiedsaanwijzingen beoordeeld.

Tabel 3: Beoordeling locatie specifieke gebiedsaanwijzingen

Gebiedsaanwijzing	Beoordeling relevantie
Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren	Er geldt een maximale bouwhoogte ter bescherming van het radarbeeld. In casu wordt deze bouwhoogte niet overschreden.
Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra	In casu wordt geen hyperscale datacentrum mogelijk gemaakt.

Voor de beoordeling van de instructieregels wordt verwezen naar de behandeling van de aspecten van de fysieke leefomgeving zoals opgenomen in hoofdstukken 4 en 5.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel van het Rijk ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied mogelijk is.

Wettelijk kader

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Locatie specifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie nabij de binnenstad van Hengelo.

Uitgangspunten

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Stedelijke ontwikkeling of niet?

In de bestaande planologische situatie mogen in het projectgebied geen woningen worden gebouwd. Derhalve is sprake van een netto toevoeging van 41 wooneenheden. Hiermee is sprake van meer dan 11 woningen zoals bedoeld in de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921,

waardoor sprake is van een woningbouwlocatie en dus een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarom van toepassing op het onderhavige initiatief.

Nieuw of niet?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, mits hiervoor de Ladder is toegepast.

Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Van belang is dus in hoeverre het plan:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging; en
- welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan.

In het projectgebied is in de bestaande situatie uitsluitend het bouwen en gebruiken van bebouwing ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening en onderwijsdoeleinden toegestaan. Het geldende bouwvlak heeft een oppervlak van circa 3.450 m² en mag volledig worden bebouwd, waarmee maximaal 3.450 m² aan bebouwing mogelijk is. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 8 m.

Zoals toegelicht in paragraaf 2.2, is in het ontwerp van de voorgenomen ontwikkeling aangesloten op de contouren van de bestaande bebouwing. Echter, de westvleugel van de voormalige Rijkskweekschool wordt gesloopt en deze gronden worden betrokken bij de gemeenschappelijke buitenruimte. De 'tweedimensionale' footprint van het gebouw neemt in de beoogde situatie dus af. Tegelijkertijd neemt de bruto vloeroppervlakte toe, onder andere door de realisatie van een appartemententoren met zeven bouwlagen en bouwhoogte van circa 23 m. In z'n zinnigheid maakt het nemen planologische besluit een groter beslag op de ruimte mogelijk. De stedelijke ontwikkeling is derhalve "nieuw". Wel is in de bestaande situatie reeds sprake van een stedelijk gebruik.

Conform de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden aangetoond dat sprake is van behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoeftebepaling

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is niet relevant of het projectgebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend.

Het heeft de voorkeur om de woningen binnenstedelijk te bouwen. Als de woningen buiten het stedelijk gebied worden geprojecteerd, wordt rekening gehouden met de mogelijkheden om de woningen binnen het stedelijk gebied te bouwen.

Gelet op hetgeen behandeld in hoofdstuk 1 en 2 maakt het projectgebied onderdeel uit van het stedelijk gebied.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Op basis van het beleid zoals behandeld in paragraaf 3.5, bestaat er in het verzorgingsgebied (gemeente Hengelo) zowel een concrete kwantitatieve- als kwalitatieve behoefte aan de geprojecteerde woningen. Voor de periode 2021-2030 is in de woonagenda de ambitie vastgelegd om 3.000 tot 4.500 woningen te realiseren. Vertrekpunt is dat 25% van deze woningen worden gerealiseerd in het sociale segment. Het woonprogramma met 25% sociale woningbouw past goed in het beleid. Binnen de huidige harde plancapaciteit kunnen deze aantallen niet behaald worden. Daarbij komt dat het plangebied op de huidige situatie bestaat uit een school die leegstaat en in een slechte staat verkeert, wat deze plek een zeer geschikte (inbreidings)locatie maakt voor woningbouw.

Onderhavig initiatief voorziet derhalve in een aantoonbare kwantitatieve behoefte aan woningen. Tevens voorziet het voornemen, in lijn met de kwalitatieve gemeentelijke ambities, in 25% van de woningen in het sociale segment.

Daarbij neemt de vraag naar duurzame en energiezuinige wooneenheden toe. Hier voorziet het initiatief in, waarmee er tevens een aanzienlijke investering in binnenstedelijke omgevingskwaliteit en toekomstbestendigheid (klimaatadaptiviteit) plaatsvindt.

Geconstateerd wordt dat het plan voorziet in de behoefte en het plan derhalve voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige initiatief in lijn is met het van toepassing zijnde rijksbeleid en voldoet aan de Rijksregels.

3.3 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.3.1 Provinciale omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

Om de omgevingsvisie tot uitvoering te brengen bevat deze een uitvoeringsmodel. In dat model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend.

3.3.2 Instructieregels provincie (omgevingsverordening)

De Omgevingsverordening Overijssel is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waaraan de provincie hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De inzet van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of noodzakelijk is om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in de verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen.

3.3.3 Sturingsfilosofie, uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Algemeen

Artikel 4.7 van de Omgevingsverordening richt zich op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving.

De betreffende niveaus worden onderstaand toegelicht, waarna per niveau de doorwerking in het onderhavige plan en de toetsing van de activiteiten aan het uitvoeringsmodel aan de orde komt.

Generieke beleidskeuze (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend. De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Laag van beleving.

Locatie specifiek

Toetsing Generieke beleidskeuzes (Of)

Artikel 4.4 (principe van concentratie)

1. In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.
2. Daarbij geldt voor bedrijventerreinen dat lokale behoefte wordt ingevuld als bedoeld voor lokaal gewortelde bedrijvigheid.
3. In gebieden die deel uitmaken van een stedelijk netwerk kan het omgevingsplan voorzien in een bovenregionale behoefte aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.
4. In gebieden die deel uitmaken van een streekcentrum kan een omgevingsplan voorzien in een regionale behoefte aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen, mits dit past binnen de regionale programmering voor de regio waartoe het streekcentrum behoort.
5. Een omgevingsplan kan voorzien in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen, als dit past binnen de regionale programmering van de regio waartoe de gemeente behoort.

Toets Artikel 4.4 (principe van concentratie)

1. Op grond van de toetsing aan het gemeentelijk beleid wordt geconstateerd dat met de woningbouw wordt voorzien in een concrete lokale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.
2. Er is geen sprake van een bedrijventerrein.
3. Hengelo is onderdeel van het stedelijk netwerk, namelijk netwerkstad Twente. Er wordt niet voorzien in bovenregionale behoefte.
4. Hengelo betreft geen streekcentrum. Er wordt niet voorzien in regionale behoefte.
5. De ontwikkeling voorziet in de lokale behoefte van Hengelo en niet in de behoefte van een buurgemeente.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief in lijn is met artikel 4.4.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

- 1) Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a) er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
 - b) de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
 - c) mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
- 2) Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a) (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
 - b) mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.
- 3) Het tweede lid is niet van toepassing op stedelijke functies waarvoor extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving plaatsvindt in de vorm van uitleg van dorpen en steden.

Toets Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

- 1) De ontwikkeling vindt plaats ter plaatse van bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag in de Groene Omgeving.
- 2) De ontwikkeling vindt plaats ter plaatse van bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag in de Groene Omgeving.
- 3) De ontwikkeling vindt plaats ter plaatse van bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag in de Groene Omgeving.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief in lijn is met artikel 4.5.

Artikel 4.6 (toekomstbestendigheid)

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

- 1) de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- 2) duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
- 3) ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Toets Artikel 4.6 (toekomstbestendigheid)

Op basis van voorliggende motivering wordt geconstateerd dat sprake is van een nieuwe ontwikkeling die toekomstbestendig is op grond van:

- 1) Hoofdstukken 4 en 5 en de uitgevoerde project-mer-beoordeling (paragraaf 5.9);
- 2) Hoofdstukken 4 en 5 en de uitgevoerde project-mer-beoordeling (paragraaf 5.9);
- 3) Hoofdstuk 3 in de zin dat de ontwikkeling bijdraagt aan de ambities en doelstellingen van de verscheidene beleidsstukken van de relevante overheden.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief in lijn is met artikel 4.6.

Toetsing Ontwikkelingsperspectieven (waar)

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Op basis van de provinciale omgevingsvisie geldt ter plaatse van het projectgebied 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.

Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

Binnen het ontwikkelingsperspectief is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. Onderhavig initiatief bestaat uit de herontwikkeling van een niet toekomstbestendige binnenstedelijke maatschappelijke functie, ten behoeve van woningbouw voor de lokale behoefte. Dit is passend bij het ontwikkelperspectief en er is dan ook geen sprake van een belemmering voor het initiatief.

Toetsing Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het projectgebied.

Stedelijke laag

In de ‘Stedelijke laag’ ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart in de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘historische centra, binnensteden’.

‘historische centra, binnensteden’

De historische centra, binnensteden vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. De ontwikkelingen in historische centra en binnensteden staan in het teken van een hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding. De ambitie is om vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld te creëren. Het eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing stedelijke laag

Door de oostvleugel inclusief hoofdingang van de voormalige Rijkskweekschool te behouden, de bestaande contouren van de bebouwing in ogenschouw te nemen in het ontwerp en stedenbouwkundig aan te sluiten op de naastgelegen ontwikkelingen, wordt zowel een gevarieerd functioneel en ruimtelijke beeld gecreëerd als het eigen karakter van het centrum van Hengelo opgezocht en versterkt. Daarbij is de nodige aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing van het initiatief met ruimte voor groen en water. De ontwikkeling voorziet in een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. De herontwikkeling van de voormalige Rijkskweekschool ten behoeve van woningbouw, inclusief 25% in het sociale segment, is passend voor de stedelijke laag.

3.3.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige initiatief in lijn is met het van toepassing zijnde provinciale beleid en voldoet aan de provinciale (instructie)regels.

3.4 Beleid Waterschap

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Algemeen

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 van Vechtstromen beschrijft de maatregelen die het waterschap wil nemen om de ambities uit de Watervisie te realiseren. Dit omvat zowel nieuw beleid als bestaand beleid en maatregelen. Het programma volgt logisch op de Watervisie 2050, die in het voorjaar van 2021 is vastgesteld.

Enkele specifieke maatregelen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 van Vechtstromen zijn:

1. Klimaatadaptatie: Het versterken van de waterveiligheid en het aanpassen aan klimaatverandering, zoals het verhogen van dijken en het creëren van waterbergingsgebieden.
2. Natuurontwikkeling: Het herstellen en ontwikkelen van natuurlijke watergebieden, zoals het aanleggen van nieuwe beeklopen en het creëren van vispassages.
3. Waterkwaliteit: Maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren, zoals het verminderen van nutriëntenbelasting en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers.
4. Innovatie en samenwerking: Samenwerking met andere partijen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor waterbeheer.

Locatie specifiek

Niet van toepassing.

Uitgangspunten

Onderhavig initiatief moet conformeren aan het Waterbeheerprogramma 2022-2027. In paragraaf 4.1 is de weging van het waterbelang toegelicht. In het kader van deze weging is beschreven op welke wijze invulling is gegeven aan het omgevingsaspect water in het onderhavige project. Geconstateerd wordt dat het onderhavig initiatief in lijn is met het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

3.4.2 Waterschapsverordening

Algemeen

Op grond van artikel 56 juncto artikel 78 van de Waterschapswet stelt het waterschap verordeningen vast die het nodig oordeelt voor het behartigen van de opgedragen taak. De taken die aan het waterschap zijn opgedragen zijn volgens artikel 1 van de Waterschapswet de zorg voor het watersysteem en zorg voor het zuiveren van afwaterwater en eventueel kunnen de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld het vaarwegbeheer. Naast de Waterschapswet, die de organisatie van de waterschappen regelt, geeft de Ow en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer. In artikel 2.5 van de Ow is de grondslag voor de waterschapsverordening opgenomen. Hierin is bepaald dat het algemeen bestuur van het waterschap één waterschapsverordening vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Locatiespecifiek

Ter plaatse van het projectgebied gelden gebiedsaanwijzingen. Hiermee zijn regels van toepassing op nader gedefinieerde activiteiten. Geconstateerd wordt dat in het onderhavige initiatief geen sprake is van activiteiten waarvoor op grond van de waterschapsverordening regels gelden.

Uitgangspunten

Geconstateerd wordt dat in het onderhavige initiatief geen sprake is van activiteiten waarvoor op grond van de waterschapsverordening regels gelden.

3.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige initiatief in lijn is met het van toepassing zijnde waterschapsbeleid en voldoet aan de regels van de waterschapsverordening.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie

Algemeen

De gemeente Hengelo werkt momenteel aan de uitwerking van de Omgevingsvisie voor het Stedelijk gebied. Derhalve wordt navolgend getoetst aan de Structuurvisie Hengelo 2030.

Op 3 juli 2007 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hengelo 2030 vastgesteld. Het document bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Hengelo voor de lange termijn. In de structuurvisie Hengelo 2030 wordt op basis van een beschrijving van de kernkwaliteiten, de historie, de maatschappelijke tendensen en de ambities een samenhangende en integrale uitwerking van een nieuwe koers voor Hengelo naar 2030 neergezet. De keuzes die daarbij zijn gemaakt zijn het inzetten op de sterke punten van de stad en te gaan van groei naar kwaliteit. Dat betekent nauwelijks meer uitbreiding, maar inbreiding en functiemenging in bestaand stedelijk gebied en het investeren in het omringende landschap. Deze koers brengt een vijftal kernopgaven met zich mee:

1. Versterking van de economische structuur;
2. Een binnenstad voor ontmoetingen;
3. De sociale opgave;
4. Het landschap de stad in;
5. Ruimtelijke kwaliteit.

Locatie specifiek

Niet van toepassing.

Uitgangspunten

Onderhavig initiatief heeft betrekking op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied. Hier worden 41 wooneenheden gerealiseerd, waarvan 25% in het sociale segment. Hiermee wordt bijgedragen aan de Hengelose (sociale) woningbouwopgave richting 2030. Met de inzet op inbreiding met oog voor ruimtelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid (sociale opgave, groen, klimaatadaptiviteit) vindt een ontwikkeling plaats die bijdraagt aan de ambities van de structuurvisie.

3.5.2 Programma Water en Riolering 2023-2027

Algemeen

Het Programma Water en Riolering 2023-2027 (PWR) is in oktober 2023 door de gemeenteraad van Hengelo vastgesteld. Het PWR beschrijft hoe de gemeente omgaat met water en riolering. Het plan omvat de watertaken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater. Hierin staan doelen, ambities, aanpak en benodigde middelen vermeld. Zo wil Hengelo een klimaatadaptief systeem creëren, zowel voor droge als natte extremen. Het PWR is een vernieuwde vorm van het Gemeentelijk Rioleringsplan.

Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende zorgplichten:

- Het stedelijk afvalwater inzamelen en transporteren naar een RWZI of overnamepunt
- Het overtollig hemelwater inzamelen en lokaal verwerken of afvoeren naar een geschikte locatie
- Beperken van de nadelige gevolgen van grondwater

Afvalwater

Het belangrijkste doel van de afvalwaterzorg is het waarborgen van de volksgezondheid. Voor de afvalwaterzorgplicht hanteert de gemeente onderstaande doelen:

- Doelmatige inzameling en transport van stedelijk afvalwater
- Voorkomen van ongewenste emissies/gezondheidsrisico's en beperken overlast voor de omgeving

Perceeleigenaren moeten zelf zorgen voor de riolering op eigen terrein. Vuil en schoon water moeten gescheiden blijven. Afvalwater moet op de juiste manier worden aangeboden op de perceelsgrens.

Hemelwater

Bij alle ontwikkelingen en bedrijfsperven (in- en uitbreidingen) moet de ontwikkelaar zorgen voor berging, zodat water vertraagd wordt afgevoerd. Voorwaarden voor het inzamelen en verwerken door gemeente is dat het hemelwater op de juiste wijze wordt aangeboden op de grens van het perceel met de openbare weg. Bij nieuwe woningen en bedrijfsperven (in- en uitbreidingen) moet het hemelwater geleidelijk worden afgevoerd door het water eerst te bergen.

Voor herontwikkelingen streeft het waterschap naar 55 mm/m² voor het verhard oppervlak in de nieuwe situatie. De gemeente volgt het waterschap hierin. In een bestaande situatie is het soms lastig dan wel onmogelijk deze bergingsopgave te realiseren. Op basis van maatwerkafwegingen dient de ontwikkelaar dan samen met de gemeente en het waterschap af te wegen wat haalbaar is.

Bij nieuwe ontwikkelingen aan of nabij een beek of ander oppervlaktewater (afstand tot 100 meter vanaf de grens), moet de ontwikkelaar het regenwater bergen volgens de richtlijnen en vervolgens vertraagd naar het oppervlaktewater afvoeren. In bijzondere gevallen kan in overleg met de gemeente hiervan worden afgeweken. Bijvoorbeeld als er al gescheiden riolering ligt met voldoende capaciteit, waarop kan worden aangesloten.

Grondwater

De perceeleigenaar is wettelijk gezien zelf verantwoordelijk voor het oplossen van eventuele nadelige gevolgen op eigen perceel met betrekking tot grondwaterproblemen. De gemeente wijst perceel- en gebouweigenaar op hun eigen verantwoordelijkheid voor het hebben van voldoende ontwatering op eigen terrein en het hebben van een waterdichte kelder. Door de gemeente worden alleen maatregelen getroffen indien sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand en indien het treffen van maatregelen doelmatig is. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt uitgegaan van de natuurlijke grondwatersituatie, door de bouw daarop af te stemmen en/of het maaiveld op te hogen in combinatie met grondwaterverbetering. Door de aanwezigheid van slecht doorlatende leemgronden is in Hengelo vaak, aanvullend, ook nog drainage nodig.

Ook lage grondwaterstanden komen voor en gaan in de toekomst meer voorkomen. Om droogteschade aan groen te beperken zet de gemeente in op het aanvullen van de grondwaterstand door meer regenwater te infiltreren. Dat doet de gemeente door:

- Verhard oppervlak te vervangen door groen
- Het realiseren van ondergrondse waterbergingen en wadi's

Indien werkzaamheden/maatregelen gaan leiden tot structureel te hoge grondwaterstanden, zijn compenserende maatregelen nodig, zoals bijvoorbeeld de aanleg van drainage.

Oppervlaktewater

Hoewel oppervlaktewater niet tot de gemeentelijke zorgplichten behoort, kunnen het oppervlaktewatersysteem en het rioolstelsel niet langer worden beschouwd als twee gescheiden systemen. Het oppervlaktewater is primair in het beheer van waterschap Vechtstromen. Samen met waterschap Vechtstromen geeft de gemeente Hengelo invulling aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater en de doelen van Kaderrichtlijn Water, om zo te komen tot een gezond oppervlaktewatersysteem. Een van de ambities van de gemeente is beekherstel ten behoeve van het vergroten van de algehele waterberging.

Locatie specifiek

In voorliggend geval is sprake van herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Conform beleid geldt derhalve een waterbergingseis van 55 mm/m². Direct ten zuiden van het projectgebied ligt de Drienerbeek. Conform beleid moet regenwater binnen het projectgebied worden geborgen en vervolgens vertraagd naar het oppervlaktewater afgevoerd.

Uitgangspunten

Onderhavig initiatief moet conformeren aan het PWR 2023-2027. In paragraaf 4.1 is de weging van het waterbelang opgenomen. In het kader van deze weging is beschreven op welke wijze invulling is gegeven aan het omgevingsaspect water in het onderhavige project. Geconstateerd wordt dat het onderhavig initiatief in lijn is met het PWR 2023-2027.

3.5.3 Woonagenda 2021-2030 & Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven 2023

Algemeen

De Woonagenda 2021-2030 van de gemeente Hengelo heeft als ambitie om in tien jaar tijd 3.000 tot 4.500 nieuwe woningen toe te voegen. Hierbij is het streven dat 25% van deze nieuwbouw in het sociale huursegment wordt gerealiseerd. De woonagenda richt zich niet alleen op aantallen, maar ook op kwaliteit en voorzieningen. Prettig wonen omvat namelijk meer dan alleen een dak boven je hoofd; het gaat ook om nabijheid van onderwijs, winkels, cultuur, recreatie, zorg, groen, werkgelegenheid en een gezonde woonomgeving. Zo draagt Hengelo bij aan een toekomstbestendige stad waarin economische kracht en leefbaarheid hand in hand gaan.

Het 'Kwaliteitskader voor nieuwe woningbouw initiatieven' (versie 2023) van de gemeente Hengelo heeft als doel om de kwaliteit van woningbouwplannen te beoordelen en te bevorderen. Het fungeert als leidend instrument bij het opnemen van nieuwe woningbouwplannen in het bestaande woningbouwprogramma. Hierbij wordt gekeken naar de complementariteit met het Woningbouwprogramma, het gewenste woonmilieu op een specifieke locatie en de aansluiting bij de beoogde doelgroep. De gemeente streeft naar kwalitatief programmeren en bouwen naar behoefte, met aandacht voor duurzaamheid en betaalbaarheid.

Locatiespecifiek

Niet van toepassing.

Uitgangspunten

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 41 woningen, waarvan 25% in het sociale segment. Daarbij wordt voorzien in duurzame woningen in een leefbare groene, klimaatadaptieve leefomgeving. Hiermee draagt het initiatief bij aan de ambities van het woonbeleid. Geconstateerd wordt dat het project in lijn is met het woonbeleid.

3.5.4 Parkeren Nota Autoparkeren (2008-2012) en Parapluplan parkeren Hengelo

Algemeen

In december 2008 heeft de gemeenteraad de Nota Autoparkeren 2008-2012 vastgesteld. Het parkeerbeleid geldt voor heel Hengelo, dus voor het centrum én in de schil- en overige (buiten)gebieden rondom het centrum.

De gemeente Hengelo wil evenwicht bereiken tussen enerzijds de parkeervraag en anderzijds de optimale combinatie van bereikbaarheid en leefbaarheid. Uitgangspunt hierbij is een leefbare en bereikbare (binnen)stad door middel van sturend (minder blik op straat), vraagvolgend parkeerbeleid (bewoners), locatie beleid en bevorderen van andere (duurzame) vervoerswijzen zoals openbaar vervoer en fiets (verschuiving in de modal split).

Parkeernormering (motorvoertuigen)

Hengelose parkeernormen behoren ook tot het in december 2008 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid. De parkeernormering is gebaseerd op de parkeerkencijfers zoals deze landelijk zijn uitgegeven door het kennis instituut CROW. De parkeerkencijfers zijn gedifferentieerd naar stedelijkheidsgraad/stadsomvang en stedelijke zone.

Binnen de beschikbare en relatief grote bandbreedte van deze kencijfers is voor de Hengelose situatie een keuze gemaakt voor parkeernormen per stedelijke zone (centrum, schil of rest kom), functie en aandeel bezoekers. Voor veel functies is binnen die totale bandbreedte de gemiddelde

waarde genomen van de CROW parkeerkencijfers en, na de benodigde parkeeronderzoeken, tot Hengelose norm verheven.

Middels het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Hengelo' is het parkeerbeleid van de Nota Autoparkeren vervat in het Omgevingsplan van rechtswege. Hiermee is het beleid van toepassing op het projectgebied en moet in de toekomstige situatie worden voldaan aan de parkeernormen.

Locatie specifiek

Op basis van het parkeerbeleid is sprake van 'sterk stedelijk gebied'. Het projectgebied is gesitueerd in de zone 'tot grens centrumring'.

Uitgangspunten

In subparagraaf 2.4.2 heeft reeds een beschouwing plaatsgevonden van de toekomstige parkeerbehoefte conform het beleid van de gemeente Hengelo. Op basis van deze beschouwing wordt geconcludeerd dat in de beoogde situatie wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

3.5.5 Archeologie

Algemeen

Op 13 februari 2018 heeft de gemeenteraad de 'Erfgoedverordening 2018' vastgesteld. Met de Erfgoedverordening 2018 kan de gemeente gemeentelijke (archeologische) monumenten, beschermde gezichten en gebieden aanwijzen. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan de gemeenteraad bij verordening regels stellen aan onderzoek in het kader van het doen van opgravingen, of vaststellen in welke gevallen afgezien wordt van nader archeologisch onderzoek of het opleggen van de verplichting daartoe.

Locatie specifiek

Voor het projectgebied zijn de archeologische verwachtingswaarde en de daarbij behorende regels vastgelegd in het Omgevingsplan van rechtswege in het bestemmingsplan "Centrum 2013". Ter plaatse van het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Middel (binnen kom)'. Indien bouwwerken worden gerealiseerd, waarbij de oppervlakte van bestaande bebouwing voor zover gelegen op of onder peil wordt uitgebreid met een oppervlakte groter dan 500 m2 én een diepte dieper dan 40 cm, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Uitgangspunten

In het kader van onderhavig project heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De bevindingen hiervan zijn behandeld in paragraaf 4.5. Op basis van dit onderzoek wordt geadviseerd om de ondergrondse sloop van de bebouwing archeologisch te begeleiden, en vervolgens onderzoek uit laten voeren voor de bodemingrepen dieper dan 95 cm-mv.

3.5.6 Groenplan Hengelo 2015

Algemeen

Het Groenplan Hengelo is een integrale benadering van het groen in Hengelo in relatie tot water, duurzaamheid en ecologie, met strategische afwegingen op het gebied van beheerbaarheid en investeringen. Het Groenplan bevat een visie op het groen in Hengelo in relatie tot de omgeving. Het groen in de stad is belangrijk voor gezondheid, ecologie, ruimtelijke vormgeving, beleving, ontspanning en ontmoeting. Doelstelling is het beschermen en versterken van de gezonde groene basis in de stad, ten behoeve van een optimale leefbaarheid nu én in de toekomst.

Het Groenplan biedt uitgangspunten voor inrichting, beheer en uitvoering, zowel intern als extern. Het Groenplan geeft herkenbare kaders voor de bewoners van de stad. Het plan biedt handvatten voor keuzes. De ruggengraat van het groen in de stad wordt gevormd door de hoofdgroenstructuur. De invulling van de hoofdgroenstructuur is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de verschillende groene disciplines binnen de gemeentelijke organisatie, en besproken met de externe groene partners. De Overzichtskaart met de Hoofdgroenstructuur is onderdeel van het vastgestelde Groenplan.

Locatie specifiek

Onderstaande figuur toont een uitsnede van de Overzichtskaart met de Hoofdgroenstructuur ter plaatse van het projectgebied (blauwe ster). Zowel de Drienerbeek direct ten zuiden van het projectgebied als de Oldenzaalsestraat zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur. In het projectgebied zijn op basis van deze kaart geen 'Groenstroken- en vlakken' dan wel 'Bijzondere bomen' aanwezig.



Figuur 17: Uitsnede Overzichtskaart Hoofdgroenstructuur

Uitgangspunten

In de bestaande situatie is het projectgebied grotendeels verhard. In het kader van de beoogde herontwikkeling wordt een deel van de bestaande verharding verwijderd, waar mogelijk voorzien in halfverharding en zowel groen als waterberging aangelegd. Het toevoegen van groen komt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ten goede. De benodigde waterberging wordt zo veel als mogelijk bovengronds opgevangen en wat betreft de inrichting van het perceel wordt aangesloten op de Drienerbeek, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de beleefbaarheid hiervan. Met deze integrale invulling is sprake van een bijdrage aan de ambities van het Groenplan.

3.5.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Algemeen

Duurzaamheid

De gemeente Hengelo werkt aan een duurzame toekomst met het koersdocument "Contouren Hengelo nu voor de toekomst, duurzaam kompas 2050 en verder" als leidraad. Dit document is

gebaseerd op de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties en streeft naar 60% CO₂-reductie in 2030, conform het Rijksbeleid. De focus ligt op complexe vraagstukken zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, mobiliteit en een inclusieve gezonde samenleving. Samenwerking met inwoners, bedrijven en andere betrokkenen is essentieel om deze doelen te bereiken.

De centrale doelstellingen zijn gericht op een duurzame toekomst voor Hengelo. Enkele belangrijke doelen zijn:

- 60% CO₂-reductie in 2030: De gemeente streeft naar aanzienlijke vermindering van de uitstoot van broeikasgassen om klimaatverandering tegen te gaan.
- Energietransitie: Het bevorderen van duurzame energiebronnen en het verminderen van afhankelijkheid van fossiele brandstoffen.
- Circulaire economie: Het stimuleren van hergebruik, recycling en verminderen van afval.
- Inclusieve gezonde samenleving: Het creëren van een leefbare stad waarin iedereen zich thuis voelt.

Klimaatadaptatie

De gemeente Hengelo heeft een klimaatadaptatiestrategie opgesteld: Groen Blauw Hengelo. De klimaatadaptatiestrategie van de gemeente Hengelo richt zich op het voorbereiden van de stad op klimaatverandering. Belangrijke aspecten zijn veiligheid, leefbaarheid, gezondheid en biodiversiteit. Concrete acties worden ondernomen om Hengelo klimaatbestendig te maken. Enkele specifieke maatregelen in de klimaatadaptatiestrategie van de gemeente Hengelo zijn:

- Vergroening van de stad: Het aanleggen van meer groen, zoals parken, bomen en groene daken, om hittestress te verminderen en water vast te houden.
- Waterberging en afvoer: Het creëren van waterbergingssystemen en het verbeteren van de afvoer van regenwater om overstromingen te voorkomen.
- Hitte-eilandeffect tegengaan: Door het plaatsen van schaduwrijke plekken, het bevorderen van koelere materialen en het aanleggen van waterpartijen wordt het hitte-eilandeffect verminderd.
- Bewustwording en participatie: De gemeente betreft inwoners, bedrijven en organisaties bij klimaatadaptatie en stimuleert bewustwording en actieve deelname.
- Klimaatbestendig bouwen: Bij nieuwbouw en renovatie wordt rekening gehouden met klimaatbestendige maatregelen, zoals waterdoorlatende bestrating en groene gevels.

Locatiespecifiek

Niet van toepassing.

Uitgangspunten

Onderhavig initiatief voorziet in de herontwikkeling van een bestaande binnenstedelijke locatie ten behoeve van woningbouw. De voormalige Rijkskweekschool is niet meer als zodanig in gebruik, in slechte staat van onderhoud en er worden enkel nog ruimten antikraak bewoond. Bovendien wordt het perceel op meerdere plekken overwoekerd door onkruid. De bebouwing en inpassing draagt in de huidige situatie niet bij aan de omgevingskwaliteit. Daarbij is de locatie grotendeels verhard en geen sprake van (bovengrondse) waterbergende voorzieningen, dit draagt bij aan het hitte-eilandeffect en overbelasting van het riool bij extreme regenbuien.

In de plaats van de voormalige school worden duurzame energiezuinige woningen gerealiseerd. De woningen voldoen aan de meest recente BENG-normen. 25% van de beoogde woningen vallen in het

sociale segment. Het projectgebied wordt toekomstbestendig ingericht met ruimte voor groen en water. Er worden bovengrondse waterbergende voorzieningen aangelegd, waarmee de geldende waterbergingsopgave binnen het projectgebied wordt ingevuld. Ook wordt een overstortvoorziening aangelegd, zodat hemelwater ten tijde van hevige regenval kan worden afgevoerd op de Drienerbeek. Overbelasting van het gemeentelijke rioolstelsel wordt hiermee tegengegaan.

Geconstateerd wordt dat op verschillende wijzen wordt bijgedragen aan de ambities van de gemeente Hengelo omtrent duurzaamheid van klimaatadaptie.

3.5.8 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige initiatief in lijn is met het van toepassing zijnde gemeentelijke beleid.

3.6 Omgevingswaarden

In het Omgevingsplan gemeente Hengelo zijn (nog) geen omgevingswaarden opgenomen. Toetsing hieraan is derhalve niet aan de orde.

4 Randvoorwaarden

4.1 Weging van het waterbelang

4.1.1 Wettelijk kader

Water en Bodem sturend

Het kabinet wil water en bodem sturend laten zijn bij beslissingen over de inrichting van ons land. Dat heeft de ministerraad besloten, op voorstel van minister Harbers en staatssecretaris Heijnen van Infrastructuur en Waterstaat. Om bij de inrichting van Nederland meer rekening te houden met water en bodem heeft het kabinet 33 structurerende keuzes gemaakt. Veel van deze keuzes zijn randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen. Dit is maatwerk, want er zijn grote verschillen tussen de gebieden. Een aantal voorbeelden van deze keuzen die ook voor Hengelo relevant zijn:

- We creëren ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in onze ruimtelijke inrichting, landgebruik en landbeheer.
- We passen de maatlat voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve bebouwde omgeving toe. Op het moment van schrijven wordt deze maatlat opgesteld. Naar verwachting zal de maatlat begin 2023 van kracht worden.
- Er komen afspraken om de bodem minder te bedekken. Denk bijvoorbeeld aan minder stenen in de stad. Minder bodemafdekking zorgt voor een gezondere bodem, minder hitte en minder wateroverlast.

In paragraaf 3.4 en subparagraaf 3.5.2 zijn reeds de relevante onderdelen uitgewerkt van respectievelijk het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Vechtstromen en het Programma Water en Riolerings 2023-2027 van de gemeente Hengelo.

4.1.2 Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is op 18 december 2024 de digitale watertoets uitgevoerd, het bijbehorende toetsingsdocument is bijgevoegd als Bijlage 3 – Digitale watertoets.

De normale procedure is van toepassing op de ontwikkeling. Het waterschap is over de ontwikkeling geïnformeerd. Tevens heeft ten behoeve van het realiseren van een gedragen waterhuishoudkundige situatie en in lijn met het geldende beleid op 8 januari 2025 een integraal vooroverleg plaatsgevonden met zowel het waterschap Vechtstromen als de gemeente Hengelo. De besproken punten zijn verwerkt in het waterhuishoudkundig plan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling, hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 4 – Waterhuishoudkundig plan.

Afvalwater

Voor de afvoer van afvalwater worden de woningen aangesloten op het bestaande riool onder de Oldenzaalsestraat dan wel Paul Krugerstraat. De toename van afvoer van afvalwater is, ten opzichte van de bestaande (vergunde) situatie, niet zodanig dat de rioolwaterzuiveringsinstallatie dit niet kan verwerken.

Hemelwater

De herontwikkeling biedt kansen voor water. De locatie is in de bestaande situatie voor een groot deel verhard. Het oppervlak van de bestaande verharding bedraagt circa 4.000 m², onder andere door de bebouwing, parkeerplaatsen aan de oostzijde en voormalige oefenplaats aan de westzijde. Daarnaast zijn geen (bovengrondse) waterbergende voorzieningen aanwezig. In de beoogde situatie is sprake van circa 3554 m² aan verharding en 579 m² aan halfverharding. Als gevolg van de beoogde

ontwikkeling neemt het verharde oppervlak dus af, onder andere door de sloop van de westvleugel van de voormalige school en toepassing van halfverharding.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 4 – Waterhuishoudkundig plan. Op basis van de geldende waterbergingsseis van 55 mm/m² verharding voor herontwikkelingen is, zoals berekend in het waterhuishoudkundig plan, sprake van een waterbergingsopgave van 216,07m³ waterberging.

Deze wijze van waterberging is gebaseerd op het integraal vooroverleg met gemeente en waterschap. Het project voorziet in de benodigde waterberging middels de aanleg van wadi's, de parkeerplaatsen op het maaiveld verdiept aan te leggen en de aanleg van een grindpad, dat wordt uitgevoerd in poreus materiaal. Onder de parkeerplaatsen in de westzijde van het plangebied worden infiltratiekratten aangelegd. Hemelwater afvloeiend van het verhard oppervlak wordt in de toekomstige situatie op eerdergenoemde voorzieningen afgevoerd. De benodigde waterberging vindt daarmee binnen het projectgebied. De waterbergende voorzieningen worden middels overstortvoorzieningen aangesloten op de bestaande uitleggers op de naastgelegen Drienerbeek, waardoor hemelwater ook ten tijde van hevige regenval kan worden verwerkt.

Grondwater

Bij het uitgevoerde bodemonderzoek is het grondwater aangetroffen op een diepte van circa 0,95 m-mv. Deze grondwaterstand is toereikend voor de werking van de beoogde waterbergende voorzieningen en niet zodanig dat grondwateroverlast in de toekomst waarschijnlijk is.

Oppervlaktewater

In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten zuiden van het projectgebied loopt de Drienerbeek. In het waterhuishoudkundig plan wordt aangesloten op de inrichting hiervan, onder ander door de realisatie van een overstortvoorziening die aansluit op een bestaande uitlegger van de Drienerbeek.

Op basis van voorgaande is het initiatief in lijn met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Vechtstromen en het Programma Water en Riolering 2023-2027 van de gemeente Hengelo. Zodoende wordt het projectgebied toekomstbestendig en klimaatadaptief ingericht.

4.1.3 Te treffen maatregelen

Voor de wijze waarop wordt voorzien in de benodigde waterberging wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig plan zoals bijgevoegd als Bijlage 4 – Waterhuishoudkundig plan.

4.1.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de van toepassing zijnde waterwetgeving. Zodoende is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Natuurwetgeving

De wetgever heeft besloten dat een deel van de natuurbeschermingsregels, die eerder grotendeels te vinden waren in de Wet natuurbescherming, over te laten gaan in het stelsel van de Omgevingswet. Het grootste gedeelte van de inhoudelijke regels voor de bescherming van de natuur hebben via het Aanvullingsbesluit natuur een plek gekregen in de algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) behorende bij de Omgevingswet.

4.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden, regels voor soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Bescherming van Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden kennen een interne alsook een externe werking. Zowel ingrepen die binnen, als ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Conform Ow bijlage A is een Natura 2000-activiteit een: Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in de Ow en Amvb's. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, voorsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. In de Omgevingswet zal uiteindelijk een omgevingswaarde ten aanzien van stikstof worden ingevoerd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn alle inheemse flora en fauna beschermt. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als op bepaalde soorten van nationaal belang. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g van de Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover beleid voeren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma van soortenbescherming. Soortenbescherming in de Omgevingswet is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten, dit zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Er kan dan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd zijn. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden onderzocht:

- of er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn;
- of deze negatief worden aangetast door de geplande werkzaamheden.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.2.2 Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een Quickscan beschermde planten- en diersoorten uitgevoerd door Adviesbureau Mertens B.V., de bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 5 – Quickscan flora en fauna.

Het onderzoeksgebied is op 9 september 2024 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op houtopstanden en beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland en Nationaal Landschappen.

Gebiedsbescherming

Het onderzoeksgebied ligt buiten Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland en Nationaal Landschappen. De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland en Nationaal landschappen kent geen externe werking. Vanwege de ligging buiten deze gronden hoeft er niet getoetst te worden aan het NN en NL ten aanzien van het provinciaal beleid. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties ten aanzien van provinciaal beleid. Een negatief effect van fysieke activiteiten op Natura 2000-gebied kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden. Een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied kan op basis van voorliggende studie echter niet uitgesloten worden.

Ter beoordeling van mogelijke invloed op Natura 2000-gebied is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door Lycens B.V. Onderstaand is de conclusie hiervan opgenomen, de bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 6 – Stikstofdepositieberekening.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat als gevolg van onderhavig project zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdeposities op de stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft geen significant negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden.

In het voorliggende onderzoek is daarmee aangetoond dat de beoogde ontwikkeling, voor wat betreft stikstofdepositie, geen Natura 2000-activiteit betreft. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 1 van de Omgevingswet is niet noodzakelijk. Het onderhavige project is niet vergunningplichtig.

Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

Soortenbescherming

In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels rond de voormalige school, is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken en / of buiten broedseizoen rooien van beplanting). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Omgevingswet worden overtreden. Het voorkomen van en negatieve effecten op vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten.

Verder is er een kans op het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en de steenmarter. Effecten op vleermuizen en de steenmarter kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan wordt geadviseerd om een gerichte veldinventarisatie uit te voeren naar het terreingebruik

en het voorkomen van vleermuizen en de steenmarter. In het verleden is daarom onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gedateerd. Op grond hiervan wordt geadviseerd om een gerichte veldinventarisatie uit te voeren naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en de steenmarter. Pas na afronding van deze aanvullende inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Omgevingswet worden overtreden en of een vergunning flora- en fauna activiteit is vereist voor de sloop.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden.

Houtopstanden

In het onderzoeksgebied worden geen bomen aangetast. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot consequenties in het kader van houtopstanden.

4.2.3 Te treffen maatregelen

In het najaar van 2024 is reeds gestart met de benodigde nader soortenonderzoeken naar eventuele verblijfsplaatsen van vleermuizen en de steenmarter. De uitkomsten hiervan worden in het voorjaar van 2025 verwacht. Op basis van deze onderzoeken kan worden bepaald of, en zo ja welke maatregelen benodigd zijn met betrekking tot beschermde soorten.

4.2.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de van toepassing zijnde natuurwetgeving. Zodoende is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Beschermen van de gezondheid

4.3.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het zowel om het beschermen van de gezondheid (bijvoorbeeld voorkomen ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid) als het bevorderen van de gezondheid (bijvoorbeeld middels sport en ontspanning).

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. Ook kent de omgevingswet 'specifieke zorgplichten', deze borduren voort op de algemene zorgplicht, maar zijn concreter. Een specifieke zorgplicht geldt voor specifieke activiteiten voor concreet genoemde belangen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In een ruimtelijke procedure dienen dergelijke (planologisch) relevante aspecten met betrekking tot de bescherming van de gezondheid en het milieu dan ook te worden beoordeeld.

Toetsing aan het aspect gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het beoordelingskader kan dus per gemeente verschillen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van

gezondheid kan in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden. Indien het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid nog niet is vastgelegd in het omgevingsplan, dient te worden getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege.

Tot op heden heeft de gemeente Hengelo in het omgevingsplan (nog) geen toepassing gegeven aan het vastleggen van het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid. Er kan niet worden getoetst aan bijbehorende omgevingswaarden. Wel is wat betreft gezondheid, in het kader van de specifieke zorgplicht, opgenomen dat in ieder geval alle passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid moeten worden genomen. Ook gelden, met het oog op het beschermen van de gezondheid, onder andere regels voor het graven in de bodem, het tijdelijk opslaan van vrijkomende grond, de aansluiting op drinkwater, afvoer van huishoudelijk afvalwater & hemelwater en overbewoning van woonruimte.

4.3.2 Onderzoek

De gemeente Hengelo beschikt niet over gezondheidsbeleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Voor wat betreft het aspect gezondheid wordt verwezen naar de verscheidene omgevingsaspecten welke in hoofdstuk 4 en 5 zijn behandeld. Uit de beoordeling volgt dat alles beschouwende, met betrekking tot het aspect gezondheid, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.3 Te treffen maatregelen

Niet van toepassing.

4.3.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de van toepassing zijnde wetgeving omtrent gezondheid.

4.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.4.1 Duurzaamheid

Voor de behandeling van dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 3.5.7.

4.4.2 Klimaatadaptatie

Voor de behandeling van dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 3.5.7.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan de van toepassing zijnde wetgeving omtrent duurzaamheid en klimaatadaptatie. Zodoende is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Wettelijk kader

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

De essentie van het Europees beleid, conform het verdrag van Malta 1992, is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden zodat daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze

wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, vooruitlopend op de Omgevingswet, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Middels deze kaarten kan worden afgeleid wat de archeologische en/of cultuurhistorische verwachting en het bijbehorende beleidsadvies is voor een specifieke locatie. Dit beleidsadvies schrijft per verwachting zowel drempelwaarden voor waarboven onderzoek benodigd wordt geacht, als welke onderzoeken dit betreft.

4.5.2 Onderzoek

Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan “Centrum 2013”, dat onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan van rechtswege, geldt ter plaatse van het projectgebied de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie Middel (binnen kom)’. Hiermee gelden regels voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van bodemingrepen. Indien bodemingrepen worden uitgevoerd buiten bestaande bebouwing met een oppervlakte groter dan 500 m² én dieper dan 40 cm, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Omdat als gevolg van de beoogde ontwikkeling bovengenoemde drempelwaarden worden overschreden, is door Hamaland Advies archeologisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 29-08-2024). Onderstaand worden de uitkomsten van dit rapport beknopt toegelicht. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar Voorstel voor het opnemen in het omgevingsplan

Voor de overgangsfase voor het omgevingsplan bevat artikel 12.27a Bkl een beoordelingsregel voor opvolgende BOPA-vergunningverlening. Dit artikel bepaalt dat bij het toepassen van artikel 8.0a, lid 2 Bkl, in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Dit maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch' basisbesluit te nemen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een BOPA. Het bevoegd gezag geeft bijvoorbeeld eerst toestemming voor de functie/ activiteit, de plaatsing van het bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume.

Met deze omgevingsvergunningaanvraag wordt toestemming gevraagd voor de onderdelen die in de volgende paragrafen worden benoemd. Dat betekent dat de omgevingsvergunning voor het ruimtelijke deel voor het bouwen (welstandstoets) en de technische vergunning voor het bouwen (indien nodig) op een later moment volgen (als de opvolgende omgevingsvergunning).

Toedeling functies

Voor de locatie wordt conform onderstaande kaart de functies ‘Wonen’ toegedeeld. Onder deze functies vallen conform het omgevingsplan de volgende gebruiksmogelijkheden;

‘Wonen’

woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep, met tevens ondergeschikt:

- erven en terreinen;
- woonstraten;
- verhardingen;
- overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Toedeling bouwmogelijkheden – ‘Wonen’

Binnen de functie ‘Wonen’ wordt een bouwvlak toegedeeld, hierbij wordt aangesloten bij Bijlage 1 – Terreininrichting. Binnen de toegewezen functie worden de volgende bouwmogelijkheden toegedeeld.

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

Situering en bebouwing:

- a. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
- b. De afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 1. Plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. Schotelantennes;
 3. Gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 4. (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, dakoverstekken, balkons en galerijen, mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden.

Maatvoering hoogtes:

- a. Voor de woontoren geldt een maximale bouwhoogte van 22,6 m;
- b. Voor de woningen aan de zijde van de Oldenzaalsestraat geldt een maximale bouwhoogte van 6,4 m;
- c. Voor de hoekwoning geldt een maximale bouwhoogte van 4,5 m;
- d. Voor de bestaande bouw aan de Paul Krugerstraat geldt een maximale bouwhoogte van 8,15 m.

Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

Situering:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- c. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij bouwgrans anders is bepaald;
- d. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor of praktijkruimte behorende bij een aan-huis-verbonden-beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m² worden uitgebreid.

Maatvoering hoogtes:

- a. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- b. de goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

5 Bijlagen

5.1 Bijlage 1 – Terreininrichting

Bijlage 2 – Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie.

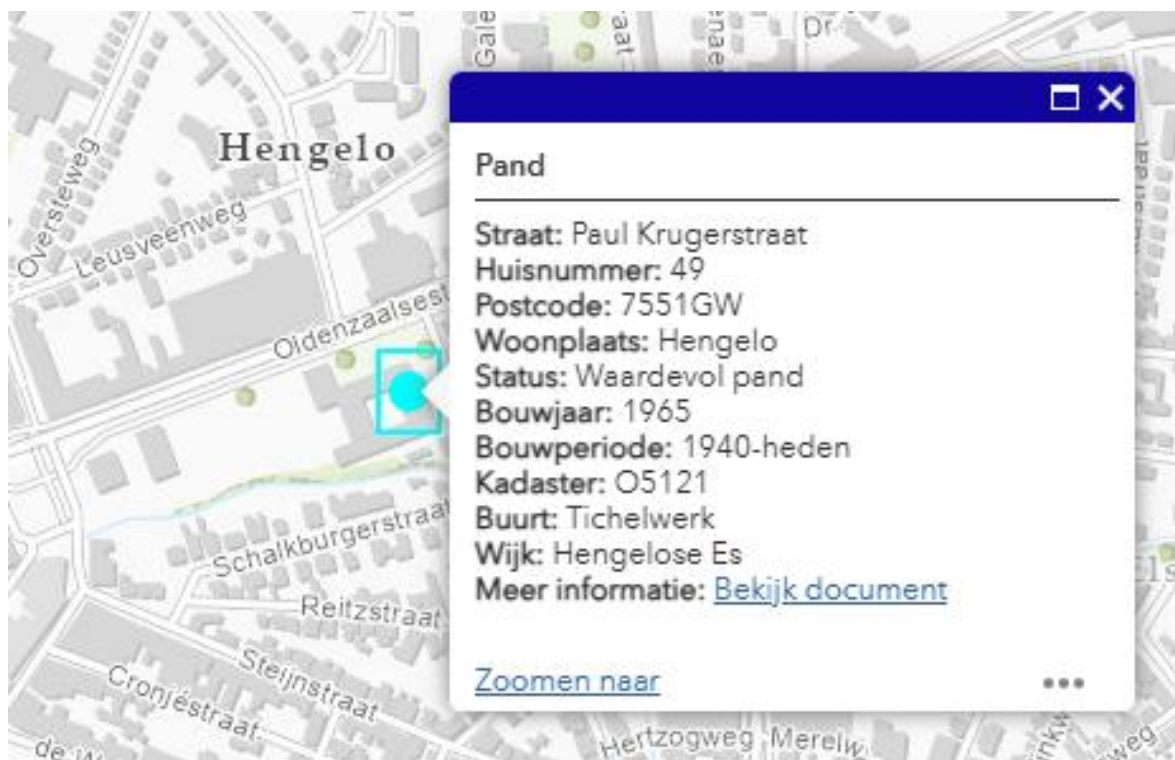
Uit de resultaten van het booronderzoek is gebleken dat in het projectgebied intacte archeologische resten aanwezig kunnen zijn gerelateerd aan de voormalige oliemolen aan de Drienerbeek uit de Nieuwe Tijd. Het relevante archeologische niveau is de cultuurlaag onder de (sub)recente verstoringen, die in alle boringen, met uitzondering van boring 7, is aangetroffen vanaf 125 cm-mv à 150 cm-mv.

Onder de bebouwing in het projectgebied is de bodem grotendeels verstoord tot 1,10 m-mv en 1,36 m-mv. Op basis van de resultaten van het booronderzoek kan de cultuurlaag echter onder de bebouwing mogelijk nog (deels) intact aanwezig zijn. Alleen ter hoogte van de kelder onder het centraal-oostelijke bouwdeel (de oostelijke vleugel) is de bodem verstoord tot 3,32 m-mv. Hamaland Advies adviseert om de ondergrondse sloop van het pand archeologisch te laten begeleiden, en vervolgens een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren bij bodemingrepen buiten reeds geroerde gronden én dieper dan 95 cm-mv.

Ook in een vrijgegeven projectgebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Cultuurhistorie

De gemeente Hengelo beschikt over een Cultuurhistorische Waardenkaart. Onderstaande Figuur 18 toont een uitsnede van deze kaart.



Figuur 18: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Gemeente Hengelo

Op basis van bovenstaande zijn in het projectgebied cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De voormalige Rijkskweekschool is aangemerkt als 'waardevol pand'. De bebouwing heeft op basis van het Monumentenregister 2024 van de gemeente Hengelo geen monumentenstatus.

In de totstandkoming van het ontwerp ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden in ogenschouw genomen. Zoals toegelicht in paragraaf 2.2, wordt de oostvleugel inclusief hoofdingang van de voormalige Rijkskweekschool behouden. Ter plaatse van dit deel van de bebouwing vindt een herontwikkeling plaats ten behoeve van een mix aan woningtypen. De overige bebouwing wordt gesloopt, om vervolgens ook plaats te maken voor woonbebouwing. Voor wat betreft de nieuwe bebouwing wordt aangesloten op de stedenbouwkundige opzet, kleur en uitvoering van de voormalige Rijkskweekschool.

Zoals in paragraaf 1.4.1 reeds toegelicht, heeft het ontwerp met behoud van, en aansluiting op de cultuurhistorisch aanwezige waarden meegespeeld in de afweging van de gemeente Hengelo om het ontwerp van initiatiefnemer als voorkeursvariant te verkiezen in het gunningstraject. Het ontwerp is in dit proces door een deskundig team uitvoerig beoordeeld.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op een passende manier invulling geeft aan het behoud van, en aansluit op de aanwezige cultuurhistorische waarden in het projectgebied.

5.1.1 Te treffen maatregelen

Geadviseerd wordt de ondergrondse sloop van de bebouwing in het projectgebied archeologisch te begeleiden en vervolgens nader archeologisch onderzoek, bijvoorbeeld middels proefsleuven, uit te laten voeren bij bodemingrepen buiten reeds geroerde gronden én dieper dan 95 cm-mv.

5.1.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit, ingeval wordt voldaan aan het geadviseerde archeologisch onderzoek en behoud van cultuurhistorische waarden, voldoet aan de van toepassing zijnde wetgeving omtrent archeologie en cultuurhistorie. Zodoende is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Fysieke leefomgeving

6.1 Milieubelastende activiteiten

Wettelijk kader

Het begrip “milieubelastende activiteit” (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet:

“activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”.

Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van ‘directe lozingen’ en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

Het Bal wijst in hoofdstuk 3 een aantal mba’s aan waarvoor het Rijk algemene regels stelt. Deze subgroep mba’s duiden we verder aan als ‘Bal-mba’s’.

In deze paragraaf worden regels over mba’s bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld “Milieubelastende activiteiten” en bevat gemeentelijke regels over mba’s.

Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van “activiteiten”. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee “milieubelastende activiteiten” worden bedoeld.

Onderzoek

In het projectgebied worden woningen mogelijk gemaakt. Binnen het projectgebied vinden daarmee geen milieubelastende activiteiten plaats waar de rijksregels uit het Bal op van toepassing zijn. Daarmee worden er geen MBA’s mogelijk gemaakt waarvoor milieuregels gelden. Dit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen wordt in de overige paragrafen in dit hoofdstuk behandeld.

Conclusie

Met betrekking tot milieubelastende activiteiten is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.2 Bodem

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);

- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Wettelijk kader

Om het omgevingsplan te wijzigingen waarmee een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie wordt toegestaan, dient op grond van artikel 5.89ka en 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lycens B.V., de bijbehorende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 7 – Verkennend bodemonderzoek.

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese “onverdachte locatie” dient vanwege de licht verhoogde gehalten en concentraties te worden verworpen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de deellocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmering tegen de voorgenomen planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Geconstateerd wordt dat, op basis van het uitgevoerde onderzoek, de bodemkwaliteit ter plaatse van het projectgebied geschikt is voor het beoogde gebruik voor wonen.

Conclusie

Met betrekking tot bodem is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.3 Geluid

6.3.1 Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongebeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In de bijlage van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

6.3.2 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de ontwikkeling is door Akoestisch Buro Tideman een geluidonderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. De bijbehorende rapportage is bijgevoegd als Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bij voorliggende motivering. Onderstaand is de conclusie van dit onderzoek opgenomen.

De geluidbelasting op het plan bedraagt maximaal 64 dB, aan de zijde van de Oldenzaalsestraat. De geluidbelasting is op de eerste drie bouwlagen van de woontoren hoger dan de ambitiewaarde genoemd in de Nota Geluid van de gemeente Hengelo. Er zijn redenen aangevoerd om 1 dB af te

wijken van de ambitiewaarde. Er wordt voldaan aan de plafondwaarde. De waarde van het geluid op de overige gevels voldoen aan de Ambitiewaarde.

Er kan een omgevingswaarde voor het gezamenlijk geluid worden vastgesteld tot 64 dB.

Er zal een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd waarin de vereiste maatregelen worden onderzocht om aan de vereiste geluidwering te voldoen. De geluidwering van de gevel zal minimaal gelijk zijn aan de gezamenlijke geluidbelasting op de gevel zoals is aangegeven in het rapport minus 33 dB. De benodigde geluidwering van de gevel bedraagt maximaal 31 dB (artikel 4.103 Bbl).

Als gevolg van het verhogen van het appartementen gebouw neemt de geluidbelasting op de woningen aan de overzijde met 0.05 dB toe. Deze toename is als niet relevant te beschouwen.

De geluidbelasting vanaf het komen en gaan van de bewoners op de te realiseren parkeervoorziening is betrokken bij de waarde van het gezamenlijk geluid. Ter plaatse van woningen van derden wordt met een minimale geluidwering van woningen van 20 dB voor een redelijk tot goed onderhouden woning voldaan aan de vereiste binnenwaarden van 35 dB(A) zonder verdere voorzieningen.

Omdat er een geluidsluwe zijde bij de appartementen aan de Oldenzaalsestraat ontbreekt, dient op basis van het geluidbeleid onderbouwd te worden dat sprake is van een gelijkwaardig woon- en leefklimaat. Een argument dat hiervoor pleit is dat de buitenruimtes niet gelegen zijn aan de zijde met de hoogste geluidbelasting. Het gebouw is zo ontworpen dat de buitenruimtes naar binnen zijn gelegen en door het gebouw zelf worden afgeschermd van de maatgevende Oldenzaalsestraat. De balkons staan haaks op pand, waardoor deze nog meer worden afgewend van de maatgevende Oldenzaalsestraat. De buitenruimtes die zijn gelegen aan de zijde van het gebouw waarop de geluidsbelasting plaatsvindt zijn woningen in een duurdere prijsklasse. Toekomstige bewoners kiezen bewust voor deze locatie en zijn zich naar redelijkheid en billijkheid bewust van de geluidsriscos die deze centrale locatie in Hengelo met zich meebrengt. Verder treden de hoogste waarden op bij de woningen met een grote woonruimte. Dit compenseert het gebrek aan een geluidsluwe buitenruimte. Bovendien is de interne geluidwering verhoogd door de toepassing van een zwevende dekvloer.

Het aspect geluid is geen beletsel voor afwijken van het omgevingsplan. Wat betreft het geluidonderzoek onderzoek is sprake van een evenwichtige toedeling van de gewenste functie wonen aan deze locatie.

6.3.3 Industrielawaai

Het project gebied ligt niet in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Industrielawaai is niet aan de orde en vormt geen belemmering voor het initiatief.

6.3.4 Luchtvaartlawaai

Op basis van de rapportage “Geluidsbelastingkaarten EU-richtlijn Omgevingslawaai 2021” van de gemeente Hengelo is de geluidbron luchtvaart niet van toepassing in de gemeente Hengelo. Geconstateerd wordt dat deze vorm van geluidhinder geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

6.3.5 Spoorweglawaai

Lokale (spoor)wegen hebben een geluیدااندachtsgebied dat is gebaseerd op vaste afstanden. Dit staat in artikel 17.5 Omgevingsregeling. De breedte hiervan is afhankelijk van het aantal rijstroken, het aantal sporen en de snelheid van de situatie waarop het besluit is gebaseerd.

In onderstaande figuur is het geluidaandachtsgebied opgenomen van de spoorlijnen in de omgeving van het projectgebied (blauwe ster), op basis van de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Het projectgebied ligt buiten de aandachtsgebieden van deze spoorlijnen. Het geluid vanwege het spoorverkeer behoeft geen nadere beschouwing en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 19: Uitsnede CVGG-geluidregister

6.3.6 Overig geluid

Niet van toepassing.

6.3.7 Cumulatie

Op grond van voorliggende beoordeling is, naast wegverkeer, geen sprake van cumulatie met andere geluidbronnen. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

6.3.8 Te treffen maatregelen

Er kan op basis van het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai en in lijn met het beleid van de gemeente Hengelo een omgevingswaarde voor het gezamenlijk geluid worden vastgesteld tot 64 dB.

Er zal een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd waarin de vereiste maatregelen worden onderzocht om aan de vereiste geluidwering te voldoen. De geluidwering van de gevel zal minimaal gelijk zijn aan de gezamenlijke geluidbelasting op de gevel zoals is aangegeven minus 33 dB. De benodigde geluidwering van de gevel bedraagt maximaal 31 dB (artikel 4.103 Bbl).

6.3.9 Conclusie

Met betrekking tot geluid is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit, ingeval wordt voldaan aan bovengenoemde te treffen maatregelen, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.4 Luchtkwaliteit

6.4.1 Lucht

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- 1) Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- 2) Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

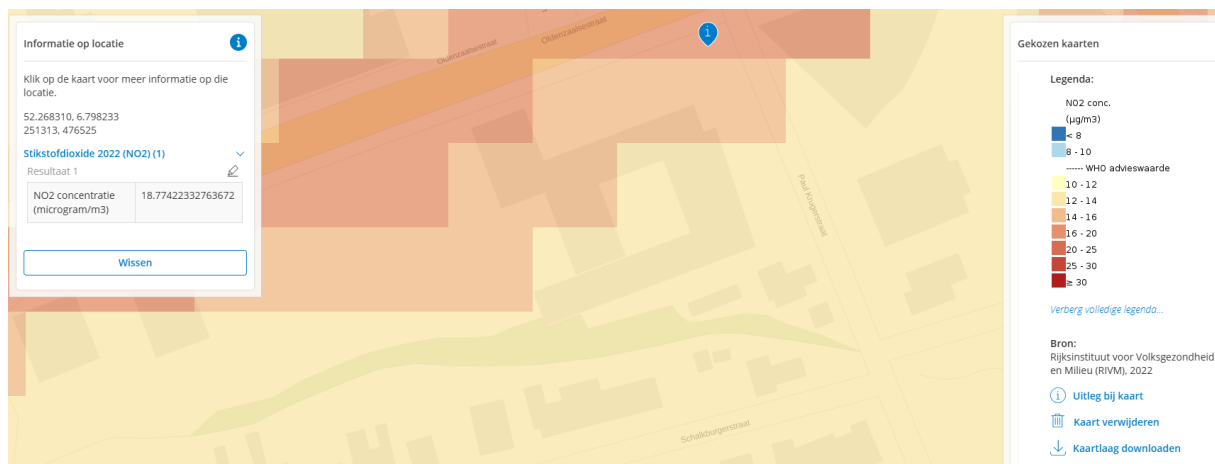
Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een 'milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

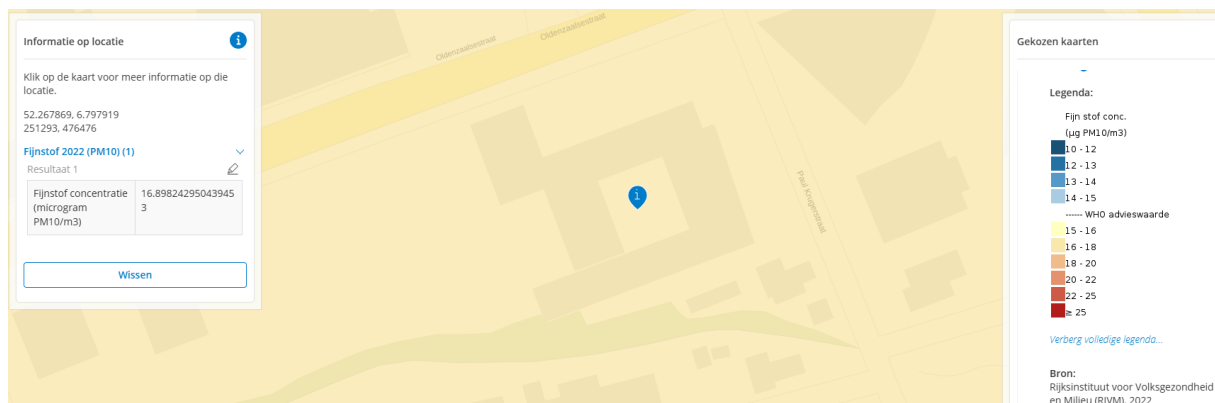
Onderzoek

De drempelwaarde voor NIBM-projecten in de categorie woningbouw ligt bij circa 2.000 woningen. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 41 woningen. Geconstateerd wordt dat het project daarmee NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van Figuur 20 en Figuur 21 is ter plaatse van het projectgebied sprake van een maximale NO₂-concentratie (t.p.v. blauwe druppel) van 16-20 µg /m³ en een PM₁₀-concentratie van 16-18 µg /m³. De omgevingswaarde voor beide stoffen van 40 µg /m³ wordt daarmee niet overschreden.



Figuur 20: Uitsnede NO₂-concentratie projectgebied



Figuur 21: Uitsnede PM₁₀-concentratie projectgebied

6.4.2 Geur

Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs,

gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

Onderzoek

In de omgeving van het projectgebied zijn geen functies of activiteiten met een geuremissie aanwezig. Ter plaatse van het projectgebied is geen sprake van geurbelasting, in de toekomstige situatie is geen sprake van geurhinder.

6.4.3 Stof (grof en fijnstof)

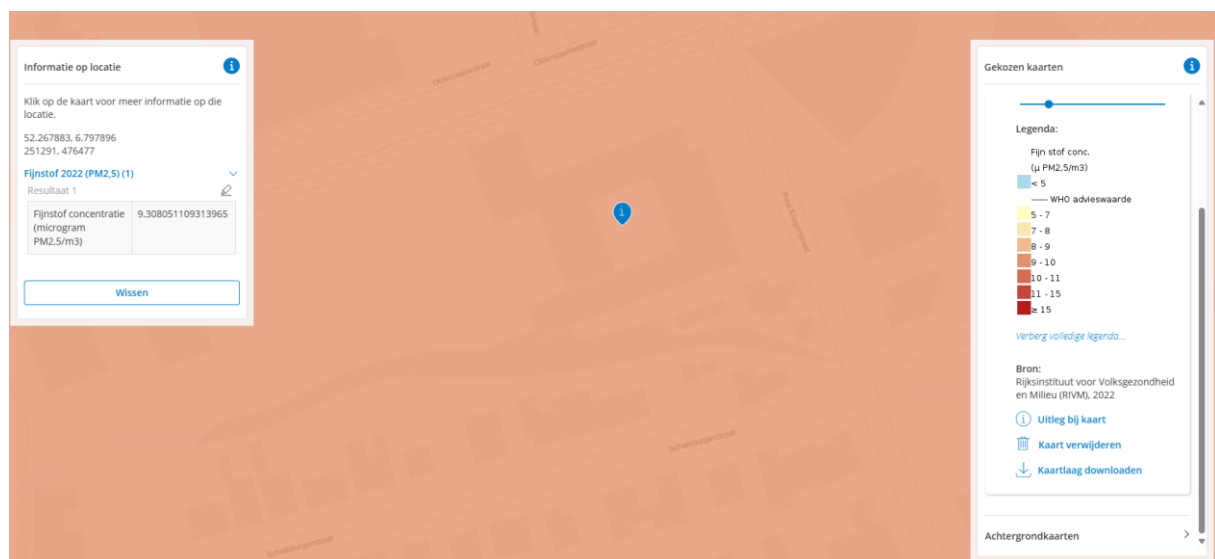
Wettelijk kader

Voor PM10 geldt een omgevingswaarde van 40 µg/m³. Voor PM2,5 geldt een omgevingswaarde van 25 µg/m³.

Onderzoek

In paragraaf 4.5.1 is reeds getoetst en geconstateerd dat wordt voldaan aan de geldende omgevingswaarden met betrekking tot PM10-concentratie.

Op basis van Figuur 22 is ter plaatse van het projectgebied sprake van een PM2,5-concentratie van 9 – 10 µg /m³. Geconstateerd wordt dat de omgevingswaarde voor PM2,5 niet wordt overschreden



Figuur 22: Uitsnede PM2,5-concentratie projectgebied

6.4.4 Conclusie

Met betrekking tot luchtkwaliteit is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5 Windhinder

Wettelijk kader

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties

(artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen.

Volgens het beslismodel zoals opgenomen in de Nederlandse norm NEN 8100:2006 'Windhinder en windgevaar' is bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gebouwde omgeving bij een bouwhoogte in de categorie van 15 tot 30 meter, het oordeel van een windexpert nodig om te bepalen of een windonderzoek noodzakelijk is.

De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is.

In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Stedenbouwkundige oplossingen kunnen windhinder voorkomen. Voorbeelden zijn:

- voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing;
- per locatie bekijken welke bouwhoogte wordt toegestaan;
- rekening houden met de fysieke vorm van de gebouwen.

De NEN 8100 'Windhinder en wingevaar' is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt. De gemeente kan er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een windonderzoek volgens de NEN 8100 in het omgevingsplan op te nemen.

Onderzoek

In het Omgevingsplan gemeente Hengelo zijn geen verplichtingen opgenomen met betrekking tot het al dan niet hoeven uit te voeren van windonderzoek. Hier kan dus niet aan worden getoetst.

Het project heeft een maximale bouwhoogte van circa 23 m. Hiermee wordt ruimschoots onder eerdergenoemde drempelwaarde van 30 m gebleven. Bovendien is maar voor een beperkt deel van het project sprake van hoogbouw, enkel de appartemententoren ter plaatse van de voormalige gymzaal. Tevens is de dichtstbijzijnde hoogbouw op enige afstand van het projectgebied gelegen, dit betreft de Badhuistoren op circa 95 m ten westen van het projectgebied. Verondersteld wordt dat sprake is van voldoende afstand tussen hoge bebouwing.

Op basis van vorenstaande treedt als gevolg van onderhavig project naar verwachting geen windhinder op.

Conclusie

Met betrekking tot windhinder is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.6 Infrastructuur

6.6.1 Nutsvoorzieningen zoals kabels, leidingen, antennes

Wettelijk kader

Hoogspanningslijnen

Voor het elektriciteitsnetwerk (waaronder hoogspanningslijnen, ondergrondse kabels en transformatorhuisjes) bestaat geen directe wetgeving of normenkader in relatie tot gezondheid. Echter blijft artikel 1.6 van de Omgevingswet, die gaat over zorgplicht, gelden. Een netwerkbeheerder mag niet de gezondheid van de omwonenden schaden. Uit onderzoek is gebleken dat er mogelijk een oorzakelijk verband bestaat tussen leukemie en verblijf in het magnetische veld afkomstig van hoogspanningslijnen. In Nederland geldt daarom voorzorgbeleid voor hoogspanningslijnen.

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla (μT) over een jaargemiddelde. De gemeente stelt daarvoor preventief een zone in die vrij blijft van dergelijke bebouwing, dit noemen we de magneetveldzone. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd.

Het begrip “gevoelige bestemming” wordt als woning, school, crèche en kinderopvangplaats gedefinieerd. Daarbij is toegelicht dat andere bestemmingen waar kinderen of volwassenen voor kortere tijd en niet dagelijks verblijven, geen gevoelige bestemmingen zijn. Denk hierbij aan sportvelden, kinderspeelplaatsen en recreatiegebieden.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 50 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 60 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder.

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

Kabels en leidingen

Naast de hoogspanningslijnen kunnen er nog andere kabels of leidingen in of nabij het projectgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van (planologisch relevante) waterleidingen of rioleringsleidingen.

Onderzoek

In het projectgebied en de omgeving daarvan zijn geen (planologisch aangeduide) hoogspanningslijnen, kabels en/of leidingen gesitueerd. Voorafgaand aan de uitvoering van bodemroerende werkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan om recente informatie op te vragen en relevante partijen in te lichten. Er is geen sprake van een belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Met betrekking tot kabels en leidingen is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.6.2 Openbare ruimte

De Omgevingswet stelt maatschappelijke doelen (artikel 1.3, Omgevingswet) met het oog op duurzame ontwikkeling, bewoonbaarheid van het land en het beschermen en verbeteren van het leefmilieu.

De openbare ruimte rondom de woningen wordt ingericht met groen, waterberging en parkeervoorzieningen, die tevens groen worden ingepast. Ook wordt wat betreft opzet en inpassing aangesloten op de beoogde herinrichting van de Drienerbeek. Hiermee wordt voorzien in een veilige en prettige (openbare) ruimte die leefbaar is. Met de te realiseren waterberging wordt het optreden van wateroverlast voorkomen, dit draagt bij aan de bescherming van het leefmilieu.

6.6.3 Conclusie

Met betrekking tot openbare ruimte is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Onder de Omgevingswet is het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's een manier van omgaan met het groepsrisico (GR) (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en zijn digitaal raadpleegbaar. De data uit het REV wordt ontsloten via de Atlas leefomgeving. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

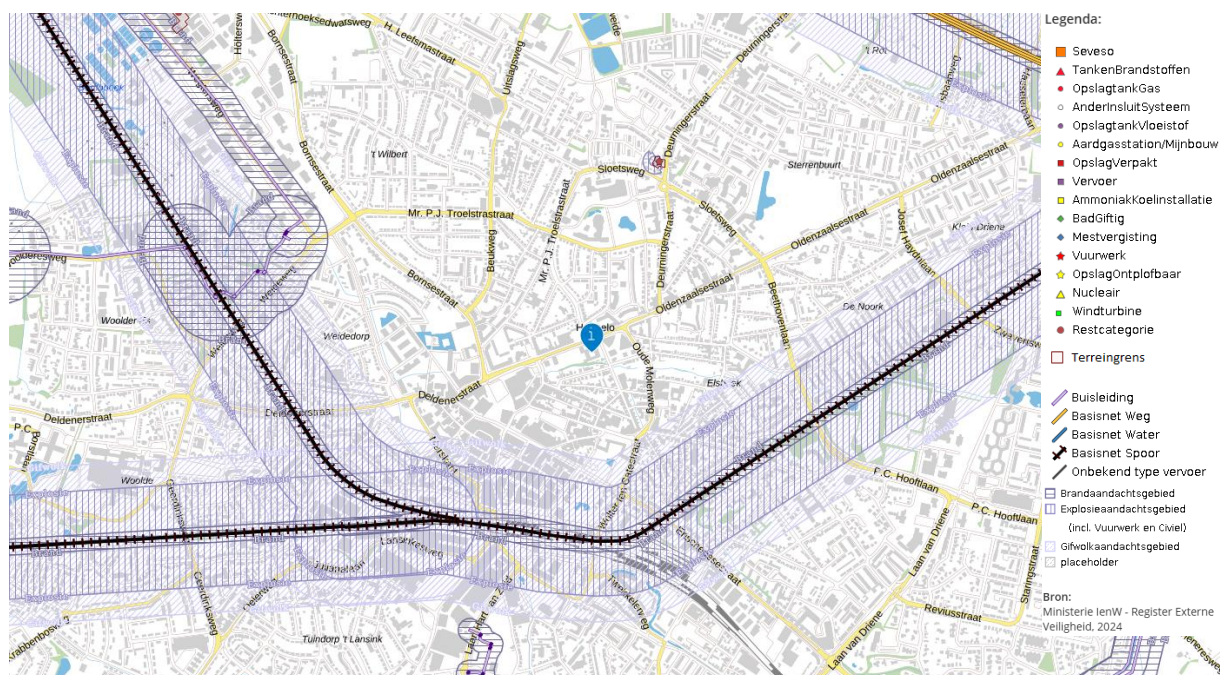
Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing). Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn, bijvoorbeeld gebouwen met een kantoorfunctie. Daarnaast bestaan er ook zeer kwetsbare gebouwen. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals een kinderopvang, basisschool, school/verblijf voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, een woonfunctie voor 24-uurszorg en gevangenis.

Onder de Omgevingswet werken gemeenten in het kader van externe veiligheid met aandachtsgebieden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan regels opnemen omtrent externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe (kwetsbare) gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op de oprichting van risicobronnen met betrekking tot externe veiligheidsrisico's. Kwetsbare gebouwen dan wel -functies in de omgeving van het projectgebied behoeven geen nadere beschouwing in het kader van omgevingsveiligheid.

Onderhavig project voorziet in de realisatie en het gebruik van kwetsbare gebouwen, in de vorm van woningen. Ter beoordeling van de externe veiligheidsrisico's is de externe veiligheidskaart op atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. Hierop zijn risicobronnen en bijbehorende aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheid in kaart gebracht.



Figuur 23: Uitsnede kaart externe veiligheid

Op basis van Figuur 23 ligt het projectgebied ruimschoots buiten de aandachtsgebieden van de risicobronnen in de omgeving. Externe veiligheidsrisico's vormen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Met betrekking tot omgevingsveiligheid is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.8 Activiteiten en milieuzonering

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'. Het aantal omgevingsaspecten dat onderdeel uitmaakt van milieuzonering is teruggebracht van 4 (geluid, geur, stof & gevaar) naar 2 (geluid & geur). Milieuzonering kent zowel een interne als een externe werking. Ten eerste dient ter plaatse van beoogde milieuhindergevoelige functies sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat c.q. aanvaardbaar niveau van geluid- en geurhinder. Ten tweede mag een ontwikkeling geen inbreuk maken op de bedrijfsvoering dan wel uitbreidingsmogelijkheden c.q. maximaal planologische mogelijkheden van de omliggende milieuhinderlijke activiteiten.

De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder de oude wetgeving. De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
200 m	4	verruimd	verruimd (>100 m)	maatwerk (>200 m)
300 m en hoger	IT (industrie-terrein)	-	-	-

Figuur 24: Transponeertabel

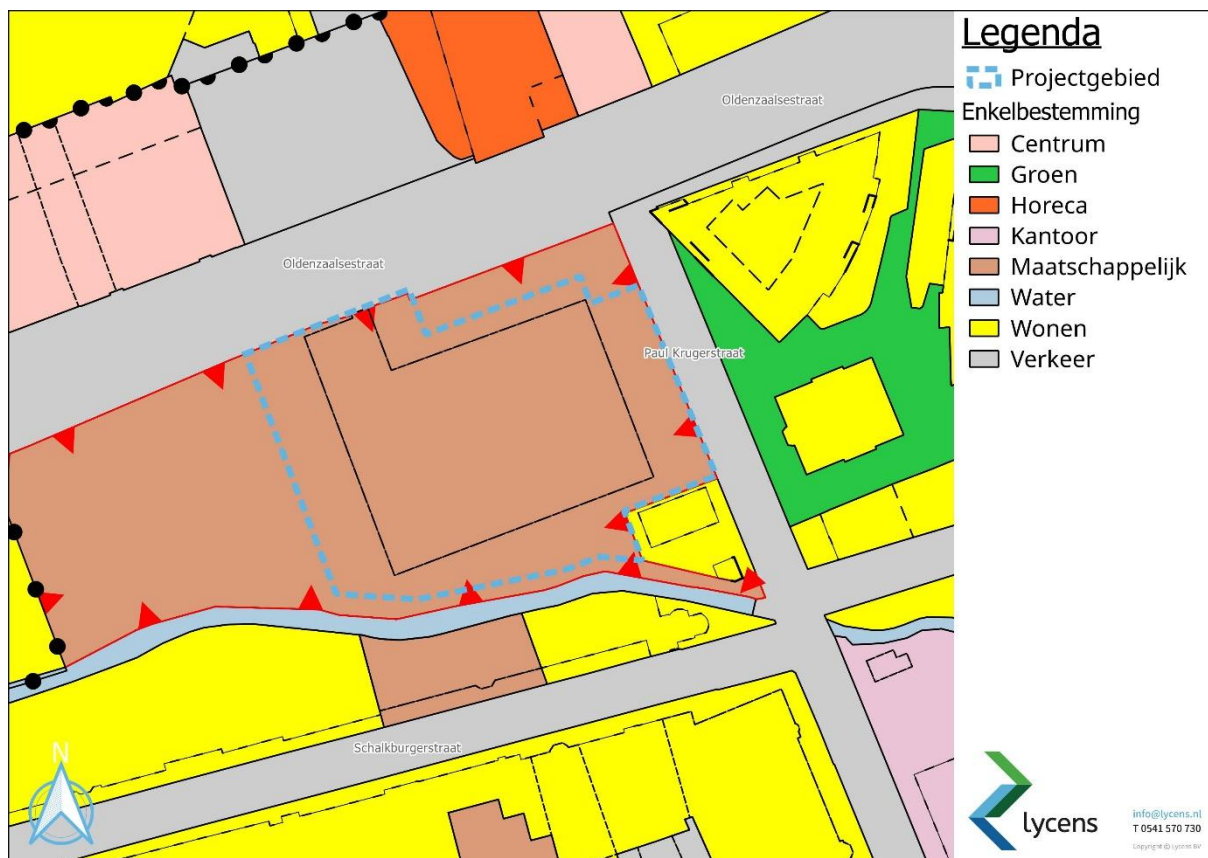
De letters 'FM' staan voor functiemenging. De letters 'IT' staan voor industrieterrein. Uit de tabel volgt dat niet simpelweg gesteld kan worden dat de huidige milieucategorieën cijfermatig hetzelfde blijven als de toekomstige afstandscategorieën. Ook onder het omgevingswet-regime kunnen afstanden naar beneden worden bijgesteld, mits onderzoek is gedaan naar de aspecten geur en geluid.

Onderzoek

Het “Omgevingsplan gemeente Hengelo” bevat nog geen regels omtrent milieuzonering. Ook zijn er nog geen gebiedstyperingen aangewezen. Derhalve is sprake van een overgangssituatie. Deze beoordeling is daarom gebaseerd op de voorgaand gepresenteerde werkwijze waarbij de milieuzonering van de specifieke ruimtelijke ontwikkeling is beoordeeld op basis van de transponeertabel van de ‘Handreiking Activiteiten en milieuzonering’, in combinatie met de toegestane functies en activiteiten en bijbehorende milieuzonering zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Centrum 2013”, dat onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan van rechtswege.

De beoogde ontwikkeling ziet toe op woonfuncties. Dit betreffen, in het kader van Activiteiten en milieuzonering, geen milieuhinderlijke activiteiten. De externe werking van milieuzonering behoeft geen nadere beschouwing.

De beoogde woningen betreffen milieuhindergevoelige functies. In dat kader dient de interne werking te worden beschouwd. Er dient te worden beoordeeld of ter plaatse de beoogde woningen wordt gekomen tot een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast dient te worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling al dan leidt tot een inbreuk op de rechten van de omliggende milieuhinderlijke activiteiten. In onderstaande Figuur 25 is een kaartuitsnede opgenomen van de functies in de directe omgeving van het projectgebied.



Figuur 25: Omliggende functies projectgebied

Woongebied: Gemengd gebied met wonen

Met gemengd gebied met wonen wordt in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. In die gebieden wordt het wonen (of ander milieugevoelig gebruik) toegelaten, samen met activiteiten die geschikt zijn om te mengen met wonen, zoals detailhandel, horeca, onderwijs, zorg, dienstverlening, cultuur en lichte bedrijvigheid. Het zijn vaak levendige gebieden, zoals een centrumgebied met horeca en detailhandel op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Of randen van gebieden die 'verkleuren' van winkelgebied naar vooral woongebied.

Het projectgebied ligt nabij het stadscentrum van Hengelo. De directe omgeving van het projectgebied bestaat uit een verscheidenheid van enkelbestemmingen, te weten 'Centrum', 'Groen', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Water', 'Wonen' en 'Verkeer'. Aan de overzijde van de Oldenzaalsestraat zijn verscheidende bedrijven gevestigd, zoals kantoren, een rijwielhandel, een restaurant en winkelruimte. Deze activiteiten vinden met name plaats op de begane grond, op de verdiepingen wordt voornamelijk gewoond. Ten zuiden van het projectgebied ligt een kleuterschool en ten zuidoosten een kantoorgebouw. Geconstateerd wordt dat in voorliggend geval sprake is van een 'gemengd gebied met wonen', waarmee sprake is van functiemenging. Ook in het geldende bestemmingsplan "Centrum 2013", dat onderdeel uitmaakt van het vigerend planologisch regime, worden het projectgebied en de omgeving beschouwd als een gemengd gebied.

Inventarisatie milieuhinderlijke activiteiten

In onderstaande tabel is een inventarisatie verricht van de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving van het projectgebied en bijbehorende richtafstand, op basis van de VNG-handreiking

‘Activiteiten en milieuzonering’. Vervolgens is de daadwerkelijke afstand in beeld gebracht, gemeten vanaf de grens van het perceel van de milieuhinderlijke functie tot de grens van het bouwvlak van de milieuhindergevoelige woonfuncties in het projectgebied.

Tabel 4: Inventarisatie milieuhinderlijke activiteiten

Id.	Adres	Type activiteit	Omschrijving (VNG 2024)	Positie (VNG 2024)	Richtafstand	Werkelijke afstand tot projectgebied
1	Oldenzaalsestraat 45-47	Rijwielbedrijf	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	FM	10 m	60 m
2	Oldenzaalsestraat 49-59	Diverse kantoren	Overige zakelijke dienstverlening; kantoren	FM	10 m	27 m
3	Oldenzaalsestraat 75-81	Restaurant	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	FM	10 m	40 m
4	Oldenzaalsestraat 83	Leegstaande winkelruimte	Detailhandel voor zover n.e.g.	FM	10 m	42 m
5	Paul Krugerstraat 44	Woonstichting Welbions	Overige zakelijke dienstverlening; kantoren	FM	10 m	59 m
6	Schalkburgerstraat 25	Kindercentrum Twente B.V.	Kinderopvang	1	30 m	18 m

Voor alle functies, uitgezonderd id. 6, wordt voldaan aan de geldende richtafstanden, gezien deze functies geschikt worden geacht voor functiemenging en op meer dan 10 m van het beoogde bouwvlak van de woningen liggen. Voor deze functies vindt geen inbreuk plaats op de rechten van de milieuhinderlijke activiteiten. Daarnaast is op basis hiervan een goed woon- en leefklimaat te verwachten ter plaatse van de beoogde wooneenheden.

Nadere afweging milieuzonering 'Kinderopvang'

Op basis van bovenstaande inventarisatie, middels de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering', wordt enkel voor de kinderopvang aan de Schalkburgstraat (id. 6) niet voldaan aan de geldende richtafstand. Echter, zoals vermeld in de handreiking, is deze lijst nadrukkelijk niet geschikt voor opname of overname in de regels van het omgevingsplan.

De voormalige VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' bood deze mogelijkheid wel. Deze systematiek maakt dan ook onderdeel uit van het bestemmingsplan "Centrum 2013", en daarmee van het vigerend planologisch regime in het projectgebied en omgeving. Op grond van de publicatie 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', onderdeel van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', geldt voor een kinderopvang milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 m. Dit geldt voor een rustig woongebied. In voorliggend geval is sprake van functiemenging, en daarmee gemengd gebied. Op basis daarvan kan de richtafstand behorende bij de milieucategorie, conform de werkwijze van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', met één afstandsstap worden verkleind. De richtafstand voor de kinderopvang bedraagt daarmee geen 30 m maar 10 m; het bouwvlak van de

beoogde woningen ligt daarbuiten. Op basis hiervan wordt verwacht dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast liggen ten opzichte van alle zijden van de maatschappelijke functie reeds woningen op vergelijkbare afstand dan wel dichter bij de kinderopvang, ten opzichte van het bouwvlak van de beoogde woningen. De woonfuncties in het projectgebied brengen daarmee geen inbreuk op de bedrijfsvoering dan wel uitbreidingsmogelijkheden van de kinderopvang met zich mee.

Op basis van vorenstaande wordt gesteld dat ter plaatse van de beoogde milieuhindergevoelige functies naar verwachting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en geen sprake is van inbreuk op de rechten van de omliggende milieuhindergevoelige functies.

Conclusie

Met betrekking tot activiteiten en milieuzonering is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.9 M.e.r.-beoordeling

Het doel van milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben.

6.9.1 Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het betreffende besluit worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Milieueffectrapportage (mer) brengt de milieueffecten van een plan of project in beeld voordat het bevoegd gezag daar een besluit over neemt. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

De wetgeving over de m.e.r. is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende procedures:

- plan-m.e.r.-beoordelingsplicht
- plan-m.e.r.
- project-m.e.r.-beoordelingsplicht
- project-m.e.r.

Of het besluit over een ontwikkeling mer-plichtig of mer-beoordelingplichtig is, kan worden bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Kolom 1 van Bijlage V beschrijft categorieën waarvoor mogelijk een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt. Getoetst moet worden of het initiatief in kolom 1 voorkomt. Indien voor het mogelijk maken van het initiatief een besluit zoals beschreven in kolom 4 noodzakelijk is, dan dient aan kolommen 2 en 3 te worden getoetst. Als het initiatief voldoet aan de beschrijving in kolom 2 geldt een mer-plicht, er moet dan milieueffectrapportage worden gedaan en een milieueffectrapport worden opgesteld. Als het initiatief niet voldoet aan kolom 2 wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de beschrijving in kolom 3. In bijna alle gevallen is dit het geval, er is dan sprake van een mer-beoordelingsplicht. Aan de hand van de mer-beoordeling wordt bepaald of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieueffecten (zowel positief als negatief) en of dit aanleiding geeft tot een mer-plicht.

6.9.2 Project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig

Onderhavig initiatief komt als categorie J11 voor in Bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Op basis van kolom 2 is geen sprake van een directe mer-plicht. Op basis van kolom 3 is een (project-)mer-beoordeling noodzakelijk bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. In casu is sprake van de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject, in de vorm van de nieuwbouw van 41 woningen. Omdat de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit, is sprake van een project-mer-beoordelingsplicht.

6.9.3 Project-mer-beoordeling

Kenmerken van het project

Bij het kenmerk van het project moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang en het ontwerp van het gehele project
- de opstapeling van effecten (cumulatie) met andere projecten
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen
- de productie van afvalstoffen
- verontreiniging en hinder
- het risico van zware ongevallen of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering
- de risico's voor de menselijke gezondheid

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de realisatie van 41 woningen. De ontwikkeling is onderdeel van een reeks ontwikkelingen aan de Oldenzaalsestraat, namelijk de herontwikkeling van de gronden ten behoeve van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte in Hengelo. In de vorige fasen heeft eveneens woningbouw plaatsgevonden ter vervanging van bestaande bouw alsook oprichting van nieuwe bebouwing. Hoewel hiermee sprake is van cumulatie, is dit naar aard en omvang niet zodanig dat dit een mer rechtvaardigt. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie van het voorgenomen project zal plaatsvinden op een conventionele manier. Naar aard en omvang geeft dit gebruik geen aanleiding om aanzienlijke milieueffecten te veronderstellen, zodanig dat daarvoor mer noodzakelijk is. De gebouwen worden immers gerealiseerd met steenachtige materialen, staal en hout; grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn. De productie van afvalstoffen is beperkt tot de bouwafvalstoffen tijdens de realisatie van het voorgenomen project en toekomstige dagelijkse (huishoudelijke) afvalstoffen. Voor het voorgenomen project is geen omgevingsvergunning milieu noodzakelijk, hiermee is milieuverontreiniging of -hinder als gevolg van de ontwikkeling onwaarschijnlijk. Het project voorziet in verblijfsruimten waar gedurende voor langere perioden personen verblijven. Als gevolg van ongevallen of rampen kunnen hierdoor aanzienlijke milieueffecten ontstaan. Het projectgebied is niet gesitueerd in een gebied dat significant kwetsbaar is voor rampen. Aanzienlijke risico's voor de menselijke gezondheid zijn onwaarschijnlijk.

Plaats van het project

Bij dit criterium kijkt het bevoegd gezag naar de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project invloed heeft. Het gaat dan over:

- het bestaande (en goedgekeurde) grondgebruik
- de relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en de ondergrond ervan.
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met aandacht voor
 - wetlands, oeverformatie en riviermondingen

- kustgebieden en het mariene milieu
- berg- en bosgebieden
- reservaten en natuurparken
- gebieden die in de Nederlandse wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen volgens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)
- gebieden waar de Europese milieukwaliteitsnormen al niet worden gehaald
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid
- landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

In de bestaande situatie is sprake van een stedelijk gebruik, betreffende de voormalige Rijkskweekschool. Hiermee is geen sprake van een bijzonder of beschermd gebruik. In het projectgebied en de ondergrond ervan is geen sprake van noemenswaardige natuurlijke hulpbronnen. In de omgeving van het voorgenomen project bevinden zich geen van de in de opsomming genoemde (potentieel) waardevolle gebieden. In de toekomstige situatie wordt het projectgebied gebruikt voor het wonen. Hiermee is geen sprake van een significant milieubelastend gebruik. De wijziging van het gebruik is niet zodanig dat dit een mer rechtvaardigt.

Kenmerken van potentiële effecten

Gelet op hetgeen onderzocht en beschreven in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 zijn de kenmerken van potentiële effecten van de behandelde omgevingsaspecten niet zodanig dat dit een mer rechtvaardigt.

6.9.4 Onderzoek

Gelet op voorgaande project-mer-beoordeling is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten die een mer rechtvaardigen.

6.9.5 Te treffen maatregelen

Niet van toepassing.

6.9.6 Conclusie

Met betrekking tot milieu(effectrapportage) is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financieel economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Door vaststelling van dit planologisch besluit worden zogenaamde 'kostenverhaalplichtige activiteiten' mogelijk gemaakt in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De Omgevingswet verplicht de gemeente de kosten die zij zelf maakt ten behoeve van een planologisch besluit voor het mogelijk maken van een kostenverhaalplichtige activiteit te verhalen op de eigenaar of eigenaren van de betreffende gronden. Het kostenverhaal betreft alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan als genoemd in Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Hierbij kan worden gedacht aan de kosten die gemoeid zijn met de voorbereiding van het planologisch besluit in de procedurefase, maar ook aan de kosten van aanleg van openbare voorzieningen in de uitvoeringsfase.

Een kostenverhaalplichtige activiteit mag niet worden verricht voordat de voor de activiteit verschuldigde bijdrage in het kader van het kostenverhaal is betaald. Hiervan kan worden afgeweken als een overeenkomst wordt gesloten waarin voorwaarden worden opgenomen over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dit geval mag de uitvoering van een activiteit wel starten voordat de kostenverhaalbijdrage betaald is. Als er geen zekerheid voor betaling is overeengekomen vóór het nemen van het planologisch besluit, neemt de gemeente kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan, dan wel kostenverhaalvoorschriften op bij de omgevingsvergunning.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Advies en instemming

Op grond van paragraaf 16.2.3 van de Omgevingswet (Ow) in samenhang met afdeling 4.2 van het Omgevingsbesluit (Ob) moet het bevoegd gezag in bepaalde gevallen advies vragen voor het een vergunning of een maatwerkvoorschrift verleent. Soms is er ook instemming van dat adviesorgaan nodig voor het nemen van een besluit. Daar is in het onderhavige initiatief geen sprake van.

7.2.2 Vergunningverlening

Op het onderhavige initiatief is de reguliere procedure van toepassing, hiervoor geldt in principe een beslistermijn van 8 weken. Het bevoegd gezag neemt een besluit tot verlenen, weigeren, wijzigen of intrekken van de omgevingsvergunning. Daarna zijn bezwaar en beroep mogelijk.

7.2.3 Bezwaar/ Beroep

In de bezwaarprocedure maakt iemand bezwaar tegen een besluit. Deze persoon moet het bezwaar binnen 6 weken indienen bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan.

8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (hoofdstukken 4 en 5). De uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd (hoofdstuk 6).

De belangrijkste subconclusies worden samengevat. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een leegstaande school die in verval is geraakt. De beoogde ontwikkeling is een woningbouwontwikkeling waarbij 41 wooneenheden worden gerealiseerd, waarvan 25% in het sociale segment. Daarmee levert het project zowel een positieve bijdrage aan de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente. Daarnaast is er oog voor groen in het ontwerp, wordt er voldoende waterberging gerealiseerd om o.a. effecten van klimaatadaptatie tegen te gaan.

8.2 Conclusie

Op basis van voorliggende motivering wordt geconcludeerd dat, alles overwegende, de ontwikkeling wel aanvaardbaar is omdat in de toekomstige situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

9 Uitvoering

9.1 Voorstel voor het opnemen in het omgevingsplan

Voor de overgangsfase voor het omgevingsplan bevat artikel 12.27a Bkl een beoordelingsregel voor opvolgende BOPA-vergunningverlening. Dit artikel bepaalt dat bij het toepassen van artikel 8.0a, lid 2 Bkl, in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Dit maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch' basisbesluit te nemen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een BOPA. Het bevoegd gezag geeft bijvoorbeeld eerst toestemming voor de functie/ activiteit, de plaatsing van het bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume.

Met deze omgevingsvergunningaanvraag wordt toestemming gevraagd voor de onderdelen die in de volgende paragrafen worden benoemd. Dat betekent dat de omgevingsvergunning voor het ruimtelijke deel voor het bouwen (welstandstoets) en de technische vergunning voor het bouwen (indien nodig) op een later moment volgen (als de opvolgende omgevingsvergunning).

Toedeling functies

Voor de locatie wordt conform onderstaande kaart de functies 'Wonen' toegedeeld. Onder deze functies vallen conform het omgevingsplan de volgende gebruiksmogelijkheden;

'Wonen'

woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep, met tevens ondergeschikt:

- erven en terreinen;
- woonstraten;
- verhardingen;
- overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Toedeling bouwmogelijkheden – 'Wonen'

Binnen de functie 'Wonen' wordt een bouwvlak toegedeeld, hierbij wordt aangesloten bij Bijlage 1 – Terreininrichting. Binnen de toegewezen functie worden de volgende bouwmogelijkheden toegedeeld.

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

Situering en bebouwing:

- d. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
- e. De afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- f. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 5. Plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 6. Schotelantennes;
 - 7. Gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 8. (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, dakoverstekken, balkons en galerijen, mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden.

Maatvoering hoogtes:

- e. Voor de woontoren geldt een maximale bouwhoogte van 22,6 m;
- f. Voor de woningen aan de zijde van de Oldenzaalsestraat geldt een maximale bouwhoogte van 6,4 m;
- g. Voor de hoekwoning geldt een maximale bouwhoogte van 4,5 m;
- h. Voor de bestaande bouw aan de Paul Krugerstraat geldt een maximale bouwhoogte van 8,15 m.

Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

Situering:

- e. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- f. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- g. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij bouwgrens anders is bepaald;
- h. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor of praktijkruimte behorende bij een aan-huis-verbonden-beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m² worden uitgebreid.

Maatvoering hoogtes:

- c. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;

- d. de goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

10 Bijlagen

10.1 Bijlage 1 – Terreininrichting

10.2 Bijlage 2 – Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie

10.3 Bijlage 3 – Digitale watertoets

10.4 Bijlage 4 – Waterhuishoudkundig plan

10.5 Bijlage 5 – Quicksan flora en fauna

10.6 Bijlage 6 – Stikstofdepositieberekening

10.7 Bijlage 7 – Verkennend bodemonderzoek

10.8 Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

10.9 Bijlage 9 – Participatieverslag

Participatieverslag

Bouwplan: ´Noaberhof de Rijkskweek´

Paul Krugerstraat 49 Hengelo

Voor de ontwikkeling van de voormalige Rijkskweekschool heeft de gemeente Hengelo een tender uitgeschreven waarop ook Domain Vastgoed heeft ingeschreven.

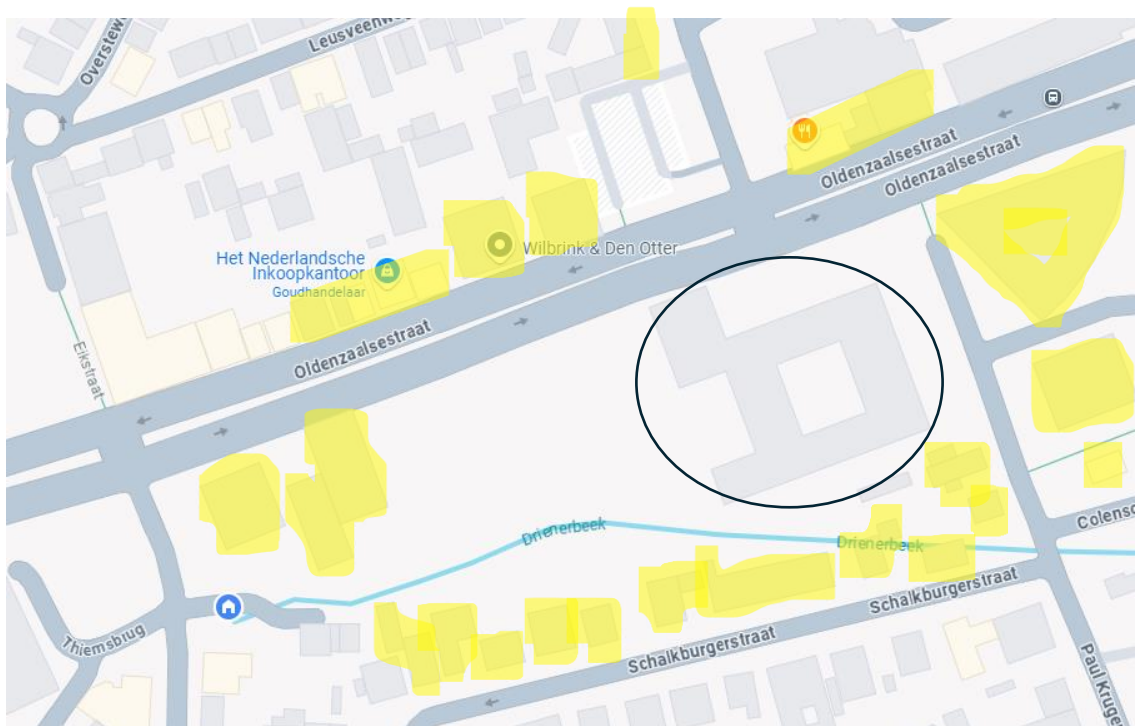
Op basis van kwaliteit van het plan en de bieding op het perceel is uiteindelijk een koper geselecteerd. Domain Twente BV heeft deze tender mogen winnen.

Het doel van dit participatieverslag is om toe te lichten hoe de informatieverstrekking en participatie met de omwonenden in de nieuw te realiseren plannen van Domain Twente BV vorm is gegeven.

In dit participatie verslag worden de genomen stappen voor deze informatie en participatie aangegeven.

De omgeving die bij deze participatie rechtstreeks betrokken is, is via onderstaande kaart in beeld gebracht. Het projectgebied is hierbij omcirkeld. Het betreft de volgende straten en gaat om ca. 120 adressen:

- Oldenzaalsestraat
- Ir. M. Schefferlaan
- Paul Krugerstraat
- Schalkburgerstraat



Onderstaand in chronologisch volgorde de participatieaanpak door Domain Vastgoed:

- **09-04-2024: Bekenmaking winnaar/koper Paul Krugerstraat 49 Hengelo, voormalige Rijkswijkweekschool.**

Onderwerp	Zaaknummer	Datum
Uitslag gunning Paul Krugerstraat 49	3656089	09-04-2024

Geachte dhr./mevrouw,

Wij willen u hartelijk danken voor het uitbrengen van uw plannen voor de invulling van het voormalige schoolgebouw aan de Paul Krugerstraat 49. Op basis van de beoordeling van de vijf ingediende plannen en gehouden presentaties moeten wij u mededelen dat wij het pand aan Domain Vastgoed zullen verkopen. **Gefeliciteerd!**

Toelichting

Uw plan heeft op het onderdeel *Kwaliteit* een totaalscore ontvangen van 45,71 v.d. 60 punten ontvangen. Voor het onderdeel *Prijs* heeft u 35,16 v.d. 40 punten ontvangen. Dit komt neer op een totaalscore van 80,88 v.d. 100 punten.

Communicatie

Voor wat betreft de communicatie zouden wij jullie willen vragen om nog niet naar buiten te treden, op dit moment is de gemeenteraad nog niet geïnformeerd. Wij zullen graag samen een bericht willen opstellen om dit nieuws met lokale media te delen. Wij nemen hiervoor met u contact op.

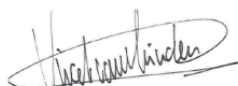
Vervolg privaatrechtelijk

Conform planning in het verkoopdocument dient binnen vier weken na gunning (09-04-2024) de koopovereenkomst getekend te worden en dient 20% van de koopprijs betaald te worden.

Vervolg publiekrechtelijk

Verder zouden wij jullie willen adviseren om het participatie traject z.s.m. op te pakken en een concept-verzoek voor de omgevingsvergunning in te dienen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Hengelo,
namens dezen,
Teammanager Projecten Vastgoed en Grondzaken



De heer V.J.C. van der Linden

(afbeelding 1: uitslag gunning Paul Krugerstraat 49)

- **16-04-2024: Film van het plan gepubliceerd op de website www.wemenpark.nl.**

Noaberhof de Rijkswijkweek

In het plan de Noaberhof de Rijkswijkweek wordt het bestaande schoolgebouw aan de Paul Krugerstraat gerestaureerd en komen er rondom de bestaande binnentuin totaal 41 zelfstandige wooneenheden, 13 grondgebonden woningen, 7 studio's/lofts in de voormalige school, waarvan 2 gelijkvloers en 19 appartementen in een appartementengebouw aan de Oldenzaalsestraat. Een aantal van de bovengenoemde woningen zal in de betaalbare/sociale klasse liggen.

De gemeenschapszin zal worden versterkt door de bouwwijze met entrees rondom de binnentuin en de gemeenschappelijke ruimtes.

Op dit moment kunnen we nog geen informatie geven over termijnen van bouw en/of prijzen van woningen.



(afbeelding 2: film van het plan: "Noaberhof de Rijkswijkweek")

- **16-04-2024: Afspraak met het bestuur van het naastgelegen appartementengebouw Badhuis waarbij we het bestuur geïnformeerd hebben over onze plannen voor de voormalige Rijkskweekschool.**
- **16-04-2024: Informatiebrief met onze bouwplannen verstuurd naar alle omwonenden middels de post.**

Aan de buurtbewoners van de voormalige Rijkskweekschool

Hengelo, 16 april 2024

Betreft: ontwikkeling voormalige Rijkskweekschool aan de Paul Krugerstraat 49 Hengelo

Geachte heer/mevrouw,

De voormalige Rijkskweekschool op de hoek van de [Oldenzaalsestraat](#)/Paul Krugerstraat is via een selectieprocedure van de Gemeente Hengelo bij makelaarskantoor [Euverman](#) te koop gezet.

Aspirant kopers konden via een daarvoor opgezette procedure zich inschrijven met een plan en bieding.

Uiteindelijk waren er 12 geïnteresseerden. Via een gestaffelde procedure zijn 5 geïnteresseerden gevraagd om hun ideeën nader uit te werken in een schetsplan en een definitieve bieding uit te brengen. Die schetsplannen zijn in combinatie met de geboden prijs beoordeeld.

Dinsdag 9 april hebben we te horen gekregen dat ons plan "Noaberhof De Rijkskweek" als beste is beoordeeld. We gaan deze plannen nu verder te uitwerken. Graag willen we u in dit stadium op de hoogte brengen van het plan dat we hebben ingediend. Nadrukkelijk willen we aangeven dat het hierbij om een conceptontwerp gaat. Het conceptontwerp kan gaandeweg het proces nog wijzigen.

In ons plan Noaberhof de Rijkskweek wordt het bestaande schoolgebouw aan de Paul Krugerstraat gerestaureerd en komen er rondom de bestaande binnentuin totaal 41 zelfstandige wooneenheden, 15 grondgebonden woningen waarvan 2 gelijkvloers, 7 studio's/lofts in de voormalige school en 19 appartementen in een appartementengebouw aan de Oldenzaalsestraat. Een aantal van de bovengenoemde woningen zal in de betaalbare/sociale klasse liggen.

De gemeenschapszin zal worden versterkt door de bouwwijze met entrees rondom de binnentuin en de gemeenschappelijke ruimtes.

Een video van het schetsplan Noaberhof de Rijkskweek kunt u vinden op onze website www.wemenpark.nl

Op dit moment kunnen we nog geen informatie geven over termijnen van bouw en/of prijzen van woningen.

In de toekomst zullen we een informatieavond organiseren waarbij u de gelegenheid krijgt vragen te stellen. Via eenzelfde schrijven zullen we u hier toe t.z.t. uitnodigen.

Met vriendelijke groet,

Aard en Cas van Alsté

(afbeelding 3: informatie brief plan: "Noaberhof de Rijkskweek")

- **17-06-2024: Plaatsen bouwboard op de hoek Oldenzaalsestraat/Paul Krugerstraat**



(afbeelding 4: Bouwboard plannen Noaberhof de Rijkskweek, hoek Oldenzaalsestraat/Paul Krugerstraat)

- **08-01-2025: Uitnodiging naar buurtbewoners voor informatie en inspraakavond.**

UITNODIGING INFO AVOND

Aan de buurtbewoners van de voormalige Rijkskweekschool

Hengelo, 8 januari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Op 16 april 2024 hebben we u met een brief in kennis gesteld van het feit dat we destijds de selectieprocedure, die de gemeente Hengelo had uitgeschreven, gewonnen hebben met ons bouwplan op het perceel van de voormalige Rijkskweekschool aan de Paul Krugerstraat 49 (hoek Oldenzaalsestraat).

We hebben daarbij aangegeven het bouwplan dat we "Noaberhof de Rijkskweek" hebben genoemd, te vinden is op de website www.wemenpark.nl. In het schrijven van 16 april hebben we ook aangegeven t.z.t. een informatieavond te houden.

Die informatie avond hebben we thans gepland op:
Woensdag 22 januari a.s. om 19.00 uur bij de Appel 2.0 aan de Langestraat 29 te Hengelo (de Appel 2.0 vindt u tegenover club Mertijn nabij de stadhuisstoren).

Voor zover u nog niet bekend bent met het bouwplan kunt u op die avond kennis nemen en inspraak geven op het bouwplan.

De plannen zijn in hoofdlijnen gelijk gebleven ten opzichte van het plan dat op 16 april i.L. gepresenteerd is op de website www.wemenpark.nl.

Het gaat hierbij om een info/inspraak avond t.b.v. buurtbewoners. Deze avond is niet bedoelt voor potentieel geïnteresseerden in huur- of koop appartementen/woningen. Er wordt geen info verstrekt over koopsommen of verkoopprocedure.

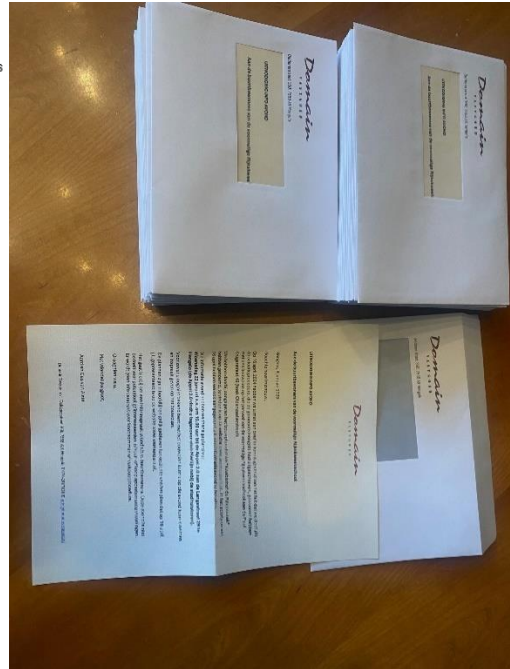
Graag zien we u.

Met vriendelijke groet,

Aard en Cas van Alsté

Domain Twente b.v. Deldenerstraat 360, 7555 AR Hengelo T 074-2917131 E info@domainvastgoed.nl

(afbeelding 5: uitnodiging informatie avond)



- **22-01-2025: Informatieavond buurtbewoners op 22 januari.**



(afbeelding 6: foto's informatieavond buurtbewoners [geanonimiseerd])

22-01-2025: Schriftelijke vastlegging van de informatieavond

Op 22 januari hebben wij een informatieavond gehouden bij de Appel 2.0 aan de Langestraat 29 in Hengelo. Tijdens deze avond is het definitieve plan nader uitgelegd aan alle omwonenden door middel van een presentatie gehouden door de Leon Brokers (architect IAA) en Cas van Alsté (Domain Vastgoed). Het totaal aantal aanwezige omwonenden bedroeg ca. 35 – 40 mensen. De heer M. Moonen van de Gemeente Hengelo was ook aanwezig.

Tijdens en na de presentatie was er ruimte voor vragen. Onderstaande onderwerpen/vragen kwamen aan bod:

- I. Zijn de paden openbaar toegankelijk? (bewoner Badhuis)
 - a. Ja, de paden worden openbaar toegankelijk. Fietsen wordt ontmoedigd d.m.v. fietssluis.
- II. Hoe de verkeerssituatie op te lossen i.v.m. veiligheid en grotere verkeersdruk? Hierin voorzien ik problemen (bewoner Badhuis).
 - a. Zoals aangegeven zal het fietsen ontmoedigend worden, daarnaast wordt d.m.v. verkeersborden de infrastructuur in het Wemenpark in veilige wegen geleidt. Er zal niet een dusdanige grote verkeersdruk ontstaan dat onveilige situaties optreden.
- III. Hoe ziet het vervolgtraject eruit? Wat is de planning?
 - a. In dit stadium van het bouwproces is dat nog moeilijk te zeggen. We zijn voornemens om met het naastgelegen terrein ná de bouwvak 2025 te starten. Ongeveer een half jaar laten willen we, mogelijk met dezelfde aannemer, starten met de bouw van Noaberhof de Rijkswijk (bewoner Schalkburgerstraat).
- IV. Vervolg vraag luidt: Kan ik een zichtlijnenprojectie/tekening ontvangen waarop te zien is hoe het zicht vanaf de balkon op de verschillende verdiepingen in onze tuin richt?
 - a. Wij zullen dit laten uitwerken door de architect. We verwachten niet dat u hiervan enige hinder/inkijk ondervindt aangezien u ook een schutting heeft staan. (bewoner Schalkburgerstraat). Er wordt mail contact onderhouden met betreffende persoon.

We hebben vele complimenten ontvangen van de verschillende de buurtbewoners over het plan.