Omgevingsplan Enschede

Wijziging “TAM-Omgevingsplan H22A Cromhoff”

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Anonieme versie t.b.v. publicatie

Gemeente Enschede
Afdeling Bestemmen

NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN WIJZIGING OMGEVINGSPLAN

Wijziging omgevingsplan: TAM-Omgevingsplan H22A Cromhoff

Nummer planwijziging: NL.IMRO.0153.TAMH22A

De omgevingsplanwijziging "TAM-Omgevingsplan H22A Cromhoff" heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 12 juni 2025 tot en met 23 juli 2025. Gedurende de inzagetermijn zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn enkele wijzigingen aangebracht in het omgevingsplan. Ook zijn enkele wijzigingen door de gemeente zelf gedaan. De wijzigingen zijn achteraan in deze nota samengevat. Ook zijn de wijzigingen als een bijlage bij de motivering van het omgevingsplan gevoegd.

Zienswijze 1: indiener 1

Samenvatting en beantwoording zienswijze:

Zienswijze	Beantwoording gemeente
1. Fauna en Ecologie Indiener geeft aan dat diverse diersoorten zijn waargenomen op een aantal percelen in het noordwesten van het plangebied. Onder andere eekhoorns, sperwers (met nest), amfibieën, sporen van egels, vleermuizen, bunzing of steenmarter, groene en bonte spechten, ransuil, muizen, en diverse insecten zoals vlinders, bijen en hoornaars. Gezien deze diversiteit is het essentieel dat de ecologische impact van de plannen zorgvuldig is geanalyseerd en dat er voldoende mitigerende maatregelen zijn opgenomen. Indiener vraagt daarom of met de aanwezigheid van deze soorten rekening is gehouden in de ecologische onderzoeken en planvorming.	Er is uitgebreid is onderzoek naar flora en fauna gedaan, verspreid over meerdere jaren (2019-2024), in het hele plangebied. In paragraaf 3.5.9 van de motivering van het omgevingsplan is dit kort toegelicht. De meest actuele onderzoeken en het 'projectplan' zijn bij de motivering opgenomen in Bijlagen 5, 6 en 7. Deze zijn hier te vinden: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0153.TAMH22A-0002/b_NL.IMRO.0153.TAMH22A-0002_tb.html In deze onderzoeken en het projectplan is aangegeven welke soorten in het gebied aanwezig (kunnen) zijn en hoe daarmee wordt omgegaan. Voor een aantal soorten staan verplichte maatregelen in het projectplan (Bijlage 7 bij de motivering) dat is opgesteld voor de verleende 'omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit' en is goedgekeurd door de provincie. Het gaat bijvoorbeeld om behoud en compensatie van voldoende leefgebied voor de grootoorvleermuis. Als er behoefte is aan meer details of uitleg, dan bieden wij aan om contact op te nemen met onze stadsecoloog via natuuradvies@enschede.nl.
2. Nieuwbouw Parkwoningen en Privacy Indiener geeft aan dat op pagina 48 van het plan de toezegging wordt gedaan dat "Privacy is gegarandeerd". De voorgestelde afstand tussen de nieuwbouw en de erfgrens met indiener is slechts 5 meter. Dit lijkt strijdig met deze toezegging. Verzoek is om de afstand tot de erfgrens te vergroten of een expliciete en volwaardige groenstrook als bufferzone in het plan op te nemen om de privacy van aanwonenden effectief en duurzaam te waarborgen.	Indiener verwijst naar pagina 48 van het Beeldkwaliteitsplan. Daar staat dat de afstand tussen de clusters voldoende is, zodat het groen tot volle wasdom kan komen en privacy van bewoners is gegarandeerd. Deze tekst gaat echter over de afstand tussen de nieuw te bouwen 'clusters' van woningen onderling. Niet over de afstand tot bestaande woonpercelen. Maar wij hebben uiteraard wel begrip voor de zorgen van indiener over een eventuele invloed op de privacy van bestaande woonpercelen. Het gaat immers niet alleen om de nieuwbouw zelf, maar ook om een goede inpassing in de bestaande omgeving. Het definitieve ontwerp is nog niet gemaakt, maar het is op basis van het ontwerp omgevingsplan inderdaad mogelijk dat er bebouwing komt op circa 5 meter afstand van de perceelsgrens van indiener. Om de privacy beter te waarborgen stellen wij de gemeenteraad voor om aanpassingen te doen ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan. We hebben de grens van het bouwvlak voor de nieuwbouw 2 meter naar het zuiden verschoven. Zo is de afstand tot de bestaande woonpercelen wat groter en is er extra ruimte voor de realisatie van een goede groenstrook. Deze strook heeft ook de functie 'groen' in het omgevingsplan, zodat daar geen bebouwing kan komen.

Zienswijze	Beantwoording gemeente
	Daarnaast hebben we een regel toegevoegd aan het omgevingsplan die waarborgt dat er geen relevant/direct zicht mag zijn vanuit de nieuw te bouwen woningen op de achtertuinen aan de Getfertsingel. Zo is de huidige privacy ook in de toekomst geborgd. Dit wegnemen van relevant zicht kan in de praktijk op verschillende manieren ingevuld worden. Op de begane grond zal dit waarschijnlijk gebeuren door een (bestaande) erfafscheiding. Op de verdieping kan relevant zicht bijvoorbeeld weggenomen worden door het gebruik van ondoorzichtige of niet te openen ramen aan de noordzijde van de nieuwe woningen. Ook kan het aanbrengen van voldoende hoge begroeiing hier een rol in spelen. Al zal het naar huidig inzicht niet de bedoeling zijn om de groenstrook helemaal dicht te zetten, maar er wel openingen in te laten.
<u>3. Bomen en Kapvergunning</u> Nabij het woonperceel van indiener (kadastrale percelen 2113, 2149 en 2147) staan diverse grote, karakteristieke bomen. Zowel inheemse als niet-inheemse soorten. Deze bomen zijn niet expliciet benoemd in de plannen of in de kapvergunningaanvraag. Verzoek is om een gedegen inventarisatie te doen en te heroverwegen om deze bomen te behouden. Karakteristieke bomen dragen bij aan de ecologische waarde en de leefkwaliteit van de omgeving.	Het klopt dat deze bomen niet in de kapvergunning zijn opgenomen. De kapvergunning gaat over de bomen die gekapt moeten worden in relatie tot de bodemsanering. Dat is voor deze percelen alleen één boom op perceel 2113. In relatie tot de woningbouwplannen: Perceel 2147 en de noordwestelijke kant van perceel 2113 hebben de functie ‘groen’ in het omgevingsplan. Zie onderstaande afbeelding (groen op de kaart). Hier is geen woningbouw voorzien. Deze bomen blijven zoveel mogelijk behouden.  Het oostelijke deel van perceel 2113 en het grootste deel van perceel 2149 hebben de functie ‘wonen’ in het omgevingsplan (geel op de kaart). In dit gebied is het concept ‘Parkwonen’ voorzien, dat uitgaat van een groene, parkachtige woonomgeving. Het ontwerp is nog in ontwikkeling. In de verdere uitwerking wordt bekeken in hoeverre bestaande bomen kunnen worden behouden, waar dat ruimtelijk en stedenbouwkundig mogelijk is. Een deel van de huidige begroeiing en bomen zal wel moeten wijken om de woningbouw mogelijk te maken. De beplanting is op dit moment dicht en bestaat grotendeels uit verwilderde, tuinachtige begroeiing die de afgelopen tien jaar sterk is verdicht. Bomen die worden verwijderd ten behoeve van de woningbouw (afgezien van de reeds vergunde kap voor de bodemsanering) worden pas verwijderd nadat de compensatiemaatregelen uit het projectplan zijn uitgevoerd (zie bijlage 7 bij de motivering van het omgevingsplan). Deze compensatie bestaat onder andere uit de aanplant van nieuwe bomen en de aanleg van groen binnen en rondom het plangebied.

Zienswijze	Beantwoording gemeente
	De kap van bomen wordt altijd buiten het broedseizoen uitgevoerd óf broedgevallen worden voor de kap uitgesloten met een inspectie. Ook wordt de kap altijd uitgevoerd onder ecologische begeleiding met extra aandacht voor (beschermde) nesten. Afhankelijk van de dikte van de te verwijderen bomen is er een kapvergunning voor nodig (> 1m stamomtrek op 1,3m vanaf de grond).
4. Reikwijdte Onderzoeken Indiener vraagt of de percelen direct ten zuiden van het woonperceel volledig zijn meegenomen in alle relevante onderzoeken (bodem, archeologie, ecologie) en vergunningstrajecten. Zo niet, dan graag dit alsnog doen voordat het plan wordt vastgesteld.	Voor de onderbouwing van het Omgevingsplan zijn alle relevante onderzoeken uitgevoerd. In de rapporten zijn niet altijd kadastrale perceelnummers genoemd, maar is het onderzoeksgebied vaak op kaarten aangegeven. Ter illustratie onderstaande uitsnede van de kaart met meetpunten van het saneringsplan voor de bodem, ter hoogte van de woning van indiener:  Zie verder o.a. afbeelding 2 in het archeologisch onderzoek (bijlage 1 bij de motivering) en afbeelding 1 in het nader onderzoek naar beschermde soorten (bijlage 5 bij de motivering).
5. Waterbeheer (Wadi) De aanleg van een wadi biedt een kans voor duurzamer waterbeheer in de omgeving. Indiener vraagt of het mogelijk is de hemelwaterafvoer van de woningen aan de Getfertsingel 83-91 af te koppelen van het riool en aan te sluiten op de nieuwe wadi. Dit zou bijdragen aan een efficiëntere waterhuishouding en het ontlasten van het rioolstelsel.	De hemelwaterafvoer van de bestaande woningen aan de Getfertsingel wordt in principe niet aangepast binnen het project Cromhoff. Maar we vinden het wel een interessante suggestie. We hebben het idee om de woningen Getfertsingel 83-91 op de nieuwe wadi aan te sluiten daarom voorgelegd aan collega's van waterbeheer. Zij vinden het mooi dat bewoners actief meedenken en willen bijdragen aan een betere waterhuishouding. Of de hemelwaterafvoeren van deze woningen kunnen worden aangesloten op een nieuwe wadi hangt onder andere af van de exacte uitwerking van het plan, bijvoorbeeld: waar komt de wadi precies, hoe groot is die, is er ruimte voor extra water, kan deze eenvoudig uitgebreid worden? Ook is de locatie en hoogteligging van de afvoeren van de bestaande woningen relevant (zijn deze eenvoudig op de wadi aan te sluiten etc.) en wie de wadi en omgeving in eigendom en beheer heeft/krijgt (zijn er private afspraken nodig bijv.). Het lijkt ons een goed idee om bij de verdere planuitwerking nogmaals te kijken naar de haalbaarheid van dit verzoek.
6. Terreinbeveiliging Indiener stelt voor om de hekken aan de Burgemeester van Veenlaan en de Singel beter af te sluiten om betreding van onbevoegden en daarmee mogelijk vandalisme of ongevallen te voorkomen.	Dit is geen onderwerp dat geregeld wordt in het omgevingsplan, maar het heeft wel onze aandacht. Er is contact geweest met de politie. Er hangen nu bordjes met verboden toegang. Daardoor kan de politie handhaven als dat nodig is. Ook helpt het als er voldoende activiteit is op/nabij het terrein, zodat het onaantrekkelijk is om er ongewenste dingen te gaan doen. We kunnen echter nooit 100% voorkomen dat onbevoegden het terrein betreden.

Zienswijze	Beantwoording gemeente
7. Zichtbaarheid van Historie Het gebied kent een rijke geschiedenis. Het behoud van "de muur" is een positieve eerste stap. Indiener stelt voor te onderzoeken om meer historische elementen zichtbaar te maken in het openbaar gebied. Bijvoorbeeld met informatiepanelen, thematische straatnamen of integratie in het landschapsontwerp. Denk o.a. aan de oude bleekweide (Schophausen, later Cromhoff), de historische grens tussen Enschede en Lonneker (rond 1907 gelegen aan de zuidkant van onder andere perceel 2363), de voormalige manege , de spoorlijnen , de textielfabriek van Jannink, en de lage witte beton/ mortelachtige muur rond percelen 2149/2147, die naar verluid is opgetrokken uit stenen van "de oude fabriek". Dit draagt bij aan de identiteit en belevingswaarde van het gebied.	Bedankt voor deze suggesties. Wij kunnen ons vinden in het idee om ook aandacht te hebben voor andere historische elementen. Dit zal meespelen in de keuzes over de inrichting van de openbare ruimte. Er is ook kort aandacht aan besteed onder het kopje 'Overige historische elementen/structuren' in paragraaf 3.5.2 van de motivering van het omgevingsplan. Hoe we hier precies invulling aan geven is nog niet bepaald. Wel zijn naast de muur ook 3 panden qua vorm beschermd in het omgevingsplan: de Drukpershal, het voormalig kantoor van Tubantia en de Janninkshallen. Zie de beschrijving in paragraaf 3.5.2 van de motivering.
8. Infrastructuur en Veiligheid (Singel) Aan de zuidzijde van de Getfertsingel, tussen nummer 83 en 77, ontbreekt een trottoir. Dit leidt tot onveilige situaties voor voetgangers. Het is o.a. een oude uitrit, maar een veilige doorgang is essentieel. Indiener verzoekt op korte termijn, al dan niet provisorisch, een veilige stoep of voetgangerszone aan te leggen. Dit kan eventueel gecombineerd worden met een herinrichting van de parkeerplaatsen op die plek langs de Singel, aangezien het gebruik op overgang van singel naar perceel daar niet helemaal overeen lijkt te komen met de erfgrens.	Op de aangegeven plek, tussen Getfertsingel 83 en 77, ligt inderdaad geen doorgaand voetpad. Deze openbare ruimte en de kavel ten oosten van Getfertsingel 83 liggen niet binnen het plangebied van het omgevingsplan voor de gebiedsontwikkeling Cromhoff. Deze kavel wordt los van gebiedsontwikkeling Cromhoff ontwikkeld. De exacte inrichting van de kavel en de aansluitende openbare ruimte aan de Getfertsingel is nog niet bepaald, maar wel is duidelijk dat er een doorgaand voetpad komt op deze plek aan de Getfertsingel. Het is de bedoeling dat de ontwikkelaar van deze kavel zal communiceren met de buren.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan. We hebben de grens van het bouwvlak voor de nieuwbouw 2 meter naar het zuiden verschoven ten opzichte van de bestaande woonpercelen aan de Getfertsingel. Ook hebben we een regel opgenomen om de privacy van de achtertuinen aan de Getfertsingel te borgen (voorkomen relevant zicht). Daarnaast nemen we suggesties van indiener ten aanzien van waterberging, cultuurhistorie en verkeersveiligheid mee in de verdere uitwerking/uitvoering.

Zienswijze 2: indiener 2

Samenvatting en beantwoording zienswijze:

Zienswijze	Beantwoording gemeente
Punt 1: Invulling van De Hallen Indiener geeft aan dat de bestaande Hallen direct achter hun huis staan. De muur begrenst de achtertuinen. Dat vinden zij geen	1. Kantoren/privacy: Wij begrijpen deze zorg. De muur van De Hallen is tegelijk ook de afscheiding met de achtertuin van indiener. Om tegemoet te komen aan deze zorg nemen wij in het omgevingsplan een regel op die er voor zorgt dat er geen relevant zicht zal zijn vanuit De Hallen op de

Zienswijze	Beantwoording gemeente
probleem, maar indiener maakt zich zorgen over enkele opties voor invulling van De Hallen: 1. Kantoren (werken en wonen in de loods). Als gevolg van glas in de wanden kunnen mensen achter in de tuin kijken. Dit zou indiener niet prettig vinden. De privacy achter het huis is dan weg. 2. Parkeerplaats. Dit is niet erg, maar liever geen elektrische auto's. Deze kunnen in brand vliegen met vervelende gevolgen. Indiener geeft een voorbeeld waarbij een compleet pand van binnen is vernieuwd door een uitgebrande auto. Indiener heeft bij de muur van De Hallen een tuinhuis en maakt zich zorgen om eventuele gevolgen van een brandende auto.	achtertuinen aan de Getfertsingel. Zo is de huidige privacy ook in de toekomst geborgd. 2. Parkeerplaats: Ook deze zorg begrijpen wij. De overgang van benzine- en dieselauto's naar elektrische auto's is alleen wel een brede maatschappelijke ontwikkeling (en uiteindelijk wettelijk verplicht). Het is daarom niet realistisch om in een parkeergarage een verbod in te stellen op elektrische auto's. De brandveiligheid van elektrische auto's is in de basis niet slechter dan van gewone auto's, maar het verschil is wel dat er tijdens het laden een (beperkt) risico is op brand. De techniek van auto's (bijv. gebruik van LFP-accu's) en laadpunten ontwikkelt zich tegelijkertijd steeds verder, net als de kennis over en ervaring met brandbestrijding. Dat neemt niet weg dat het een duidelijk aandachtspunt is bij iedere bestaande en nieuwe parkeerplaats/garage. Voor alle gebouwen, dus ook voor deze mogelijke parkeergarage, gelden wettelijke eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) over 'brandcompartimenten'. Dat betekent dat een brand zich niet zomaar kan verspreiden naar een andere ruimte (compartiment). De muur van de Hallen zal ook moeten voldoen aan deze strenge eisen, om te voorkomen dat een eventuele brand zich kan uitbreiden naar aanliggende percelen. Ook werken wij bij het ontwerp van een parkeergarage nauw samen met de brandweer. Zij geven ons advies over de inrichting. Er zijn verschillende manieren voor het omgaan met een eventuele brand. Zo kunnen laadpunten voor auto's bijvoorbeeld dicht bij de uitgang worden gerealiseerd, zodat deze makkelijker weggesleept kunnen worden. Ook is het installeren van sprinklers een optie om het uitbreiden van een brand te voorkomen.
<u>Punt 2: ingangen plangebied</u> Er komen 2 ingangen van het gebied, aan de west- en oostkant van het 'blok' van bestaande woningen aan de Getfertsingel. Bijna elke dag (ook in het weekend) staat het verkeer vast op de Getfertsingel voor de deur van indiener. Ook komt er veel extra verkeer over de 2 ingangswegen, direct langs de woningen Getfertsingel 77 en 51. Zij hebben nu bijna geen last hebben van verkeer direct langs het huis. Indiener ziet daarom graag dat de toegang aan de Zuiderval ook open blijft, zodat de drukte op de Getfertsingel en bij de 2 ingangen aan de Getfertsingel beperkt wordt.	In de basis gaan we uit van ontsluiting via twee plekken aan de Getfertsingel en één plek aan de Burgemeester Van Veenlaan (westen). Maar wij begrijpen de zorgen van indiener over het toenemende verkeer op de singel die nu ook al druk is. Daarom houden wij de optie open om ook de bestaande toegang te houden aan de oostzijde van het plangebied, richting de Zuiderval of de paralellweg langs de Zuiderval. Zo wordt het verkeer meer gespreid over de toegangswegen. In het omgevingsplan nemen we daarom ook een functie 'verkeer' op in plaats van 'groen' op de plek van de bestaande toegang aan de Zuiderval. In de motivering van het omgevingsplan is hier nu ook een tekst over opgenomen (paragraaf 3.5.4).

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan. Er zijn regels toegevoegd ten behoeve van de privacy van de bestaande woningen aan de Getfertsingel (voorkomen relevant zicht op achtertuinen). Ook houden we de optie open voor een ontsluiting aan de oostzijde van het plangebied, richting de Zuiderval, zoals indiener voorstelt. In het omgevingsplan is de functie 'verkeer' daarom op deze locatie toegevoegd aan het omgevingsplan.

Zienswijze 3: indiener 3

Samenvatting en beantwoording zienswijze:

Zienswijze	Beantwoording gemeente
<u>Punt 1 Onherstelbaar verlies van stadsnatuur</u> Indiener geeft aan dat er circa 50 bomen in het Cromhoff Bos gekapt worden, vanwege een noodzakelijke bodemsanering. Het gaat om monumentale beuken en eiken van >100 jaar oud en stamdiameters van >80cm. Deze zijn ecologisch onmisbaar en niet te vervangen op korte termijn. Indiener stelt concreet de volgende vragen over de saneringsreden: 1.1: Hoe kunnen zulke bomen gezond en groot geworden zijn als de bodem werkelijk ernstig vervuild zou zijn? 1.2: Waarom zijn alternatieven als wortelbeschermende sanering, biologische reiniging of bodeminjectie niet onderzocht of overwogen? 1.3: Waarom zijn bomen pas een 'probleem' op het moment dat herinrichting gepland wordt? In het verlengde: Het bodemonderzoek noemt uitsluitend de technische noodzaak, maar maakt geen ecologische afweging. Ook is geen toetsing zichtbaar van boombehoud ten opzichte van saneringsimpact. De bomen verdwijnen dus vooral omdat ze in de weg staan van het plan. Niet omdat ze op zichzelf een risico vormen.	1.1: Veel boomsoorten hebben mechanismen waarmee zij vervuilende stoffen die worden opgenomen via de wortels (deels) kunnen afbreken of buiten de vitale delen kunnen houden. Daardoor kunnen veel bomen jarenlang groeien op een vervuilde bodem, zonder zichtbare schade aan stam of blad. 1.2: Het verwijderen (saneren) van een teerverontreiniging is niet eenvoudig. Onze specialist bodemkwaliteit geeft aan dat op basis van ervaring het ontgraven de meest effectieve methode is om een verontreiniging met teer te verwijderen. Ook qua tijdsduur heeft deze methode duidelijk de voorkeur. Andere technieken zijn, als deze al effectief zijn, daarnaast niet per definitie gunstiger in relatie tot het sparen van bomen. 1.3: De bomen zijn op zichzelf inderdaad geen probleem, maar in combinatie met de gewenste ontwikkeling naar een woongebied en de aanwezige bodemverontreinigingen helaas wel. Een deel van de te kappen bomen t.b.v. de bodemsanering ligt op een plek waar daadwerkelijk woningen kunnen komen op basis van het omgevingsplan (binnen functie 'wonen'). Het grootste deel van de te kappen bomen ligt daarbuiten (in de functie 'groen'), maar omdat deze grond wel vervuild is en nabij het nieuwe woongebied ligt, moet ook deze grond gesaneerd worden. Het gaat daarbij vooral om een oude sloot, waarvan onder meer het slib verontreinigd is met teer (minerale olie en PAK) door lozingen van een voormalige gasfabriek. Om in de toekomst te voorkomen dat bijvoorbeeld spelende kinderen in contact komen met de verontreiniging, wordt o.a. de bodem van de sloot ontgraven.
<u>Bomenkap staat haaks op de milieu- en klimaatdoelstellingen.</u> Bomen zijn belangrijk i.r.t. hitte, CO2-opslag, luchtkwaliteit en stedelijke biodiversiteit. Het gemeentebestuur committeert zich aan milieu- en klimaatdoelstellingen, zoals verminderen van klimaatstress en verbeteren van leefomstandigheden in stedelijke gebieden. Kap van monumentale bomen en vernielen van volwassen stadsnatuur/cruciale groene longen gaat regelrecht tegen deze doelen in. Dit ondermijnt vertrouwen in het milieubeleid en is een gemiste kans om een klimaatbestendige stad te creëren waarin natuur en mens samen kunnen floreren.	Wij zien net als indiener het belang van bomen en de natuur in brede zin. Daarnaast is er ook een belang van een toekomstbestendige stad met voldoende en kwalitatief goede woningen voor haar inwoners. In dit project is een ontwerp en inrichting gekozen waarmee beide belangen bediend kunnen worden. Met het project wordt weliswaar een deel van het bestaande groen aangepast of weggehaald, maar daar komt ook veel voor terug. Ook op plekken waar nu geen groen aanwezig. In het project is veel ruimte voorzien voor groen/natuur. Weliswaar niet overal in exact dezelfde vorm als de huidige situatie, maar zeker met nieuwe kansen voor planten en dieren en extra biodiversiteit.
<u>Imago/stigma</u> Voor veel inwoners van Enschede heeft de gemeente het imago van 'Bomenkapgemeente nummer 1'. Indiener verwijst naar een artikel. Het plan voor Cromhoff Bos draagt hier aan bij. Als Enschede wil breken met dit stigma is het essentieel dat prioriteit wordt gegeven aan behoud en versterking van groen en dat belangen	Wij herkennen ons hier niet in. Kapaanvragen hebben altijd een gedegen onderbouwing nodig. Wij hebben daarnaast gecommuniceerd over de plannen, waaronder de voorgenomen bomenkap. Er zijn informatiebrieven verspreid en er is een informatiebijeenkomst geweest. Zorgen van bewoners nemen wij serieus en nemen wij zo mogelijk mee in uitwerking van plannen. Zie ter illustratie onder andere hoe wij omgaan met de zorgen over privacy van andere indieners van zienswijzen bij dit plan.

Zienswijze	Beantwoording gemeente
en zorgen van de bewoners serieus worden genomen en verwerkt.	
<u>Punt 2 Gaslighting in communicatie over bomenkap</u> Indiener stelt dat er sprake is van 'gaslighting' in de reactie van de gemeente op eerdere vragen. Bezorgde burgers worden ogenschijnlijk serieus genomen, maar hun zorgen worden subtiel ondermijnd of omgebogen. Inhoudelijk gaat indiener in op de volgende punten: 2.1: Onderbouwing waarom alternatieve saneringsmethodes niet zijn onderzocht ontbreekt. 2.2: Er komt geen woningbouw op de plek van de kap, maar de herinrichting zorgt wel degelijk voor verandering van bestaand leefgebied. 2.3: Het exacte aantal bomen is nog niet duidelijk. Dat lijkt een open houding, maar creëert juist onzekerheid en beperkt controleerbaarheid. 2.4: Gemeente stelt dat informatieavond over het omgevingsplan niet over bomenkap ging, maar dat is wel onlosmakelijk met het plan en de sanering verbonden. Dit geeft gevoel dat kritiek wel wordt gehoord, maar niet serieus wordt genomen en het proces doorgaat als gepland.	Wij herkennen ons niet in dit verwijt. Wij beantwoorden vragen oprecht en zo volledig mogelijk. 2.1: Zie reactie op punt 1.2. 2.2: De kap zal inderdaad leiden tot een verandering van bestaand leefgebied. Een verslechtering van leefgebied als geheel zal echter niet optreden door de compenserende maatregelen. Door het uitvoeren van deze maatregelen ontstaan nieuwe kansen voor plant- en diersoorten. Dat zorgt voor een biodivers gebied dat gekenmerkt wordt door deels andere (vegetatie)soorten dan de huidige situatie. De ingrepen worden in lijn met de wetgeving en onder ecologisch toezicht uitgevoerd. In de beantwoording van punten 1.3 en 3 gaan we in op de plek van te kappen bomen in relatie tot de plek van de woningbouw. 2.3: Deze reactie is niet bedoeld om een 'open houding' te suggereren, maar is puur vanuit de techniek ingegeven. Het werkelijke aantal wordt pas exact duidelijk bij uitvoering van de sanering. Behoud wordt zoveel mogelijk nagestreefd bij de uitvoering van de sanering. 2.4: Wij zijn het met indiener eens dat de bomenkap en de sanering onderdeel zijn van de ontwikkeling als geheel. De kap in relatie tot de bodemsanering is vergund via de daarvoor benodigde procedure (omgevingsvergunning). De regels van het omgevingsplan bepalen niet hoe die kap en de sanering exact plaatsvinden. Wel moet zeker zijn dat het omgevingsplan niet onuitvoerbaar is. Dat is onderbouwd in de motivering van het omgevingsplan. Indiener stelde het onderwerp bomenkap te willen agenderen voor de informatieavond van 17 juni, die georganiseerd was over het omgevingsplan. In reactie daarop heeft de gemeente tevergeefs meerdere keren contact met indiener gezocht om toe te lichten wat de opzet van de informatieavond zou zijn. Die ging over het omgevingsplan, met een vrije inloop voor alle geïnteresseerden (openbaar). Nooit is bedoeld om de indruk te wekken dat er geen gelegenheid zou zijn om vragen over de bomenkap te stellen op de informatieavond. Het staat iedereen vrij om vragen te stellen over de onderwerpen die zij willen.
<u>3. Visuele analyse toont grotere kapzone dan gecommuniceerd</u> Volgens de analyse (incl video) van indiener is het beoogde werkgebied groter dan eerder aangegeven. Daardoor is het aannemelijk dat het aantal te kappen bomen veel hoger is. Ook vallen randzones, ondergroei en wortelzones onder het plan. Dit staat haaks op de suggestie dat het alleen gaat om bomen die de sanering zouden belemmeren. Indiener vraagt om dit te weerleggen met concrete data en inventarisaties. Transparantie is cruciaal voor het vertrouwen.	De eerdere communicatie met indiener ging alleen over de kapvergunning die is verleend in relatie tot de bodemsanering. De kaptekening die is gedeeld toont het werkgebied van deze verleende kapvergunning, met daarop de te verwijderen bomen in relatie tot de bodemsanering. In de video van indiener is de stedenbouwkundige kaart van de planontwikkeling over luchtfoto's gelegd. De overlap tussen locaties waar mogelijk iets gebeurt ten behoeve van de planontwikkeling Cromhoff en bestaande bomen in het plangebied is inderdaad groter dan het gebied waar de nu verleende kapvergunning (t.b.v. de bodemsanering) over gaat. Helaas moeten op enkele andere plekken waarschijnlijk ook bomen verdwijnen ten behoeve van de woningbouw. Hoe dit exact uitpakt hangt af van de definitieve inrichting van het gebied. De ontwikkeling

Zienswijze	Beantwoording gemeente
	vindt in stappen plaats en wordt per deelgebied uitgewerkt. Wel is behoud van zoveel mogelijk bomen een duidelijk doel. De bomen die op een plek staan waar volgens het omgevingsplan woningbouw kan komen (gele vlakken in het omgevingsplan) verdwijnen dus niet per definitie. Niet overal komt bebouwing. Zoals gezegd volgt de definitieve inrichting/ontwikkeling in stappen. In het inrichtingsplan is het meest actuele beeld opgenomen van de beoogde openbare/groene ruimte in het plan. Ter informatie is hieronder de overzichtstekening van het Inrichtingsplan weergegeven[1]. Zoals onder andere uit het Inrichtingsplan blijkt is een belangrijk doel van het plan om juist ook ruimte voor natuur toe te voegen in het gebied. Dit zal wel inhouden dat er op een aantal plekken (deels) andere vegetatie zal zijn dan in de huidige situatie. Afhankelijk van de dikte van later te verwijderen bomen is er een kapvergunning nodig (> 1m stamomtrek op 1,3m vanaf de grond). Daar volgt dan een nieuwe procedure voor. Ook moet bij de ontwikkeling van het gebied verplicht het projectplan gevolgd worden dat hoort bij de door de provincie verleende omgevingsvergunning 'flora- en fauna-activiteit'. Dit projectplan is ook als bijlage bij de motivering van het omgevingsplan opgenomen. Verder geldt bij het verwijderen van begroeiing altijd een wettelijke zorgplicht ten aanzien van dieren (art. 11.27 Besluit activiteiten leefomgeving.
<u>4. Geen reactie op visueel bewijs richting de raad</u> Er is nog niet inhoudelijk gereageerd op de videoanalyse. Dat is zorgwekkend. Dit ondermijnt het vertrouwen in besluitvorming en in de integriteit van het openbaar bestuur.	De video hebben we bekeken. Het klopt dat er nog niet inhoudelijk op was gereageerd richting indiener. Zie punt 3 hierboven voor de inhoudelijk reactie op de video.
<u>5. Dieren: papieren aandacht, maar feitelijk niet beschermd</u> Het milieukundig bodemonderzoek bevat geen concrete ecologische maatregelen. Concreet: 1. Niet is uitgelegd hoe dieren het gebied levend verlaten, vooral egels. 2. Er is geen aantoonbaar vleermuisonderzoek en controle op verblijfplaatsen in bomen gedaan. Het is niet gepland buiten het vliegseizoen. 3. Hetzelfde geldt voor andere soorten, zoals bodembroeders en amfibieën. Zonder juridisch verankerd faunaplan, actieve monitoring en onafhankelijk ecologisch toezicht (voor en tijdens werkzaamheden) zijn de maatregelen papieren beloften.	Dit punt gaat over de ecologische maatregelen in relatie tot de kapvergunning/bodemsanering. Het bodemonderzoek bevat op zichzelf inderdaad geen ecologische maatregelen. Dat wil niet zeggen dat er geen onderzoek is gedaan en er geen maatregelen worden getroffen om schade aan de natuur te voorkomen of te beperken. De afspraken staan in de door de provincie verleende omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de ontwikkeling van het gebied en het projectplan dat daar aan is verbonden. Deze afspraken/voorschriften gelden ook voor de uitvoering van de kapvergunning/sanering. De omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit (incl. projectplan) is ook als document gekoppeld aan de kapvergunning. Het projectplan is daarnaast als bijlage bij de motivering van het omgevingsplan opgenomen[2]. Daarnaast geldt ook altijd de wettelijke zorgplicht ten aanzien van dieren (artikel 11.27 Besluit activiteiten leefomgeving; Bal). Hierna gaan we in op de concrete punten die indiener noemt:

[1] Het volledige inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 10 bij de motivering van het ontwerp omgevingsplan: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0153.TAMH22A-0002/b_NL.IMRO.0153.TAMH22A-0002_tb10.pdf. Na vaststelling van het omgevingsplan is het inrichtingsplan online vindbaar als bijlage bij de Beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff'.

[2] bijlage 7 bij de motivering van het ontwerp omgevingsplan: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0153.TAMH22A-0002/b_NL.IMRO.0153.TAMH22A-0002_tb7.pdf

Zienswijze	Beantwoording gemeente
	1. Laag groen wordt/is tijdig gesnoeid, zoals bramenstruiken. Daarmee is het gebied ongeschikt als functioneel leef-, rust- en slaapgebied voor soorten als de egel en is de kans kleiner dat zij daar nog schuilen op het moment van kap. Dit gebeurt conform het projectplan onder ecologisch toezicht. 2: Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar vleermuizen. Voor vleermuizen, zoals de grootoorvleermuis, zijn en worden maatregelen genomen. Onder andere het behouden en opnieuw planten van bomen om een groene corridor te maken naar de Utrechtlaan en het gebruik van aangepaste verlichting (2 lichtmasten zijn al aangepast). Het onderzoek is gedaan volgens het 'Protocol voor vleermuisinventarisaties'. 3: De maatregelen zijn juridisch verankerd in de verleende omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit en bijbehorend projectplan. Hier staan ook afspraken in rond de sanering en bomenkap. Deze is ook opgenomen bij de verleende kapvergunning.
<u>6. Buurtbewoners stuiten structureel op een gesloten deur</u> Volgens indiener lat de manier waarop omwonenden worden meegenomen in het proces van de verleende kapvergunning te wensen over. Volgens indiener voelen veel bewoners zich buitengesloten. Specifiek gaat indiener in twee ongegrond verklaarde bezwaren tegen de kapvergunning, omdat zij geen belanghebbende zouden zijn. Eén indiener van bezwaar heeft beroep aangetekend tegen de vergunning. Volgens indiener mag de kap niet starten voordat de rechter uitspraak heeft gedaan en is het ongepast om intussen door te gaan met voorbereidingen/ uitvoeringshandelingen. Zo zet de gemeente bewoners juridisch en moreel buiten spel. Mede hierdoor is het burgerinitiatief 'Vrienden van het Cromhoffbos' ontstaan.	Wij herkennen ons niet in het beeld dat er sprake zou zijn van gebrekkige communicatie of een gesloten deur voor omwonenden. De gemeente heeft over de kapvergunning op verschillende manieren gecommuniceerd en is steeds bereikbaar geweest voor vragen. Naast de gebruikelijke bekendmaking via het Gemeenteblad en de Huis aan Huis is een brief gestuurd aan een brede groep omwonenden. Ook wordt informatie over Cromhoff, waaronder over de kap, gedeeld via de website van Cromhoff (waar ook mogelijkheid is voor het stellen van vragen), via nieuwsbrieven per e-mail (waar iedereen zich op kan inschrijven) en tijdens klankbord- en informatieavonden. De deur heeft daarmee altijd open gestaan voor contact en overleg. Ten aanzien van de ingediende bezwaren en het beroep tegen de kapvergunning: hierin volgen wij het formele traject. De onafhankelijke commissie bezwaarschriften heeft de bezwaren niet-ontvankelijk verklaard. Tegen dat besluit is beroep ingesteld. De zaak is eind oktober door de rechtbank behandeld. Op het moment van schrijven van deze (concept) Nota zienswijzen is de uitspraak nog niet bekend en de kap is nog niet gestart. Overigens heeft dit beroep geen opschortende werking. Dat betekent dat de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd zolang de vergunning van kracht blijft.
<u>7. Vergadering 3 juni 2025: marginale behandeling, geen inhoudelijke reactie</u> Indiener geeft aan dat Cromhoff Bos marginaal (max 5 minuten) aan bod kwam in de vergadering van Stadsdeelcommissie West op 3 juni 2025. De reactie van de wethouder was ontoereikend en doet geen recht aan de ernst en complexiteit van de situatie.	Indiener heeft op 21 mei 2025 een brief aan de gemeenteraad gezonden en daarin zorgen geuit over de bomenkap. Naar aanleiding van de brief hebben enkele raadsleden vragen gesteld. Deze zijn behandeld in de rondvraag van de vergadering van Stadsdeelcommissie West van 3 juni 2025. Indiener heeft op 10 juni 2025 een aanvullende mail gestuurd aan o.a. raadsleden en wethouder. Die bevatte de video die ook is opgenomen in de zienswijze en een vraag om verdere informatie. Hierop is ambtshalve gereageerd op 26 juni 2025. De raad heeft in de brief en de latere mail geen aanleiding gezien om het onderwerp opnieuw of verder te bespreken in haar vergaderingen.
<u>8. Publiek-private samenwerking (PPS) ondermijnt democratische controle</u>	Wij delen de stelling van indiener niet. Binnen Enschede wordt het instrument van een publiek-private samenwerking (PPS) zelden

Zienswijze	Beantwoording gemeente
De gemeente voert volgens indiener steeds vaker projecten uit via een PPS. Uit de praktijk blijkt dat dat deze leiden tot een ernstige afname van democratische controle. Essentiële communicatie, afspraken en besluitvorming tussen gemeente en private partijen vinden buiten het zicht van de raad, journalisten en burgers plaats. Ook vallen cruciale documenten niet onder de Wet open overheid, waardoor mensen worden uitgesloten van informatie die hen aangaat. Een voorbeeld is informatie over de kap van het Cromhoff Bos. Dat is onwenselijk en ongrondwettelijk	toegepast bij gebiedsontwikkeling. In de meeste gevallen ligt het initiatief bij een particuliere grondeigenaar die zelf verantwoordelijk is voor de voorbereiding en uitvoering van de ontwikkeling. De gemeente vervult in die situaties uitsluitend haar rol als bevoegd gezag en heeft daardoor een beperktere, meer indirecte invloed op het verloop van het project. In dit project is gekozen voor een PPS-constructie, waarbij de gemeente nadrukkelijk medeontwikkelaar is. Dit biedt de mogelijkheid om publieke en private belangen beter op elkaar af te stemmen. De interne afspraken binnen de PPS zijn, zoals gebruikelijk, niet openbaar. Maar dat laat onverlet dat de gemeente haar publieke rol behoudt en onverminderd uitvoering geeft aan haar taken als bevoegd gezag. Besluitvorming over het omgevingsplan, vergunningverlening en de openbaarheid van stukken vindt plaats volgens dezelfde regels en zorgvuldigheid als bij andere projecten.
<u>9. Gebrek aan transparantie over bodemgesteldheid en documentatie (proces-verbalen)</u> Indiener stelt vragen over de juistheid en controle op de feiten rond de bodemkwaliteit/sanering: Wordt de feitelijke situatie vastgelegd? Zijn er onafhankelijke metingen van de bodem vóór en ná de kap of gaat men volledig af op interne rapportages van private uitvoerders? Is de bodem echt vervuild en dus een terechte aanleiding voor de rigoureuze sanering? Is er onafhankelijk toezicht? Of blijft het resultaat afgeschermd (want vertrouwelijk, bedrijfsmatig belang etc)? Ontbreken van duidelijke en transparante informatie hierover voedt wantrouwen en ondermijnt draagvlak onder bewoners. Zeker wanneer het vertrouwen al onder druk staat.	Er is uitvoerig bodemonderzoek gedaan in het gebied, verspreid over meerdere jaren. Een onafhankelijk adviesbureau heeft deze onderzoeken samengevat en geactualiseerd en vervolgens advies uitgebracht over de sanering. Aan de rapporten liggen talloze feitelijke metingen ten grondslag. Gemeenteambtenaren hebben de kwaliteit van de onderzoeken beoordeeld. Toezicht op bodemsaneringswerkzaamheden wordt uitgevoerd door de Omgevingsdienst Twente. Indiener beschikt al over de relevante rapporten ten aanzien van de bodemkwaliteit en sanering. Het saneringsplan is daarnaast ook openbaar als bijlage bij het omgevingsplan gevoegd. Tot slot willen wij hier benadrukken dat wij een bodemsanering absoluut niet doen omdat deze ons toevallig goed uitkomt. Het uitvoeren van een bodemsanering is ingrijpend (leidt in dit geval o.a. tot bomenkap) en zeer kostbaar. Als er geen zekere en duidelijke noodzaak zou zijn voor de sanering, dan zouden we deze graag achterwege laten.
<u>Conclusie en verzoek</u> Indiener sluit af met een aantal verzoeken. De meeste punten zijn aan bod gekomen in het voorgaande. Aanvullend vraagt indiener om een bredere maatschappelijke en ecologische herwaardering van het Cromhoff Bos als onmisbare groene buffer in de stad. Zonder tegemoet te komen aan de verzoeken van indiener ondermijnen de plannen de biodiversiteit, de betrokkenheid van bewoners en het leefklimaat van Enschede op lange termijn.	Voor de punten die aan bod zijn gekomen in het voorgaande verwijzen wij naar de beantwoording van voorgaande punten. Wat de 'herwaardering' van het Cromhoff bos als groene buffer betreft: Een herwaardering is niet nodig, want wij zijn, net als indiener, al overtuigd van de waarde van het Cromhoff bos. In het plan blijft het bos dan ook nagenoeg behouden en wordt de omgeving versterkt met extra natuurwaarden. Wij zijn het niet eens met de afsluitende stelling. Het plan beoogt de biodiversiteit en het leefklimaat juist te versterken en niet te ondermijnen. Bewoners zijn en worden naar onze mening voldoende betrokken bij de plannen (zie ook hierboven).

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan. Wij zien net als indiener het belang van het Cromhoff bos.

Afbeelding bij beantwoording zienswijze indiener 3: Overzichtstekening Inrichtingsplan Cromhoff



Zienswijze 4: indiener 4

Samenvatting en beantwoording zienswijze:

Zienswijze	Beantwoording gemeente
<u>1. Verzoek beperking van ramen en balkons i.v.m. privacy Getfertsingel 49-77</u> Indiener geeft aan dat de bewoners van Getfertsingel 49-77 hun privacy op prijs stellen. Nu staat er een blinde muur op de zuidelijke erfgrens en zijn er geen noemenswaardige achterburen. De achtertuinen bieden veel privacy. Dit kan drastisch minder worden wanneer er woningen en/of kantoren komen op de percelen ten zuiden van de woningen. Indiener verzoekt daarom om in het omgevingsplan op te nemen dat de bebouwing op de percelen F 2363 en F 2174 (De percelen grenzend aan de achtertuinen van Getfertsingel 49-77) geen ramen,	Wij begrijpen deze zorg. Indiener 2 heeft een zorg geuit met dezelfde strekking. Wij gaan een regel toevoegen in het omgevingsplan om de privacy in de achtertuinen van de genoemde woningen te borgen. De regel zorgt er voor dat er geen direct zicht mag zijn vanuit De Hallen op de achtertuinen aan de Getfertsingel.

Zienswijze	Beantwoording gemeente
deuren en balkons mag hebben die op de tuinen van de noordelijk gelegen percelen gericht zijn.	
2. Verzoek tot vernieuwing onderzoek verkeersafwikkeling rondom Cromhoff Indiener geeft aan dat de conclusies in het verkeersonderzoek alleen gebaseerd zijn op een theoretische situatie die de praktijk niet weerspiegelt. Voorbeeld: op de kruispunten Getfertsingel - aansluitingen Cromhoffpark zouden de verliestijden per kruispunttak maximaal 8 seconden bedragen. Zelfs op de afbeelding op Pagina 8 van het verkeersonderzoek is te zien dat een van deze kruispunten volledig vast staat. Dit is de dagelijkse situatie en iedere vergroting van het verkeersaanbod zal de verkeerssituatie alleen verslechteren.	Vooropgesteld: wij erkennen dat de huidige verkeerssituatie op en rond de singels druk is en dat het project, zowel tijdens de bouw als na realisatie, leidt tot een toename van verkeer. Tegelijkertijd achten wij deze toename aanvaardbaar in verhouding tot het maatschappelijk belang van het toevoegen van nieuwe woningen. De keuze om woningbouw mogelijk te maken weegt in dit geval zwaarder dan de beperkte extra verkeersbelasting die dit met zich meebrengt. Deze afweging wordt niet willekeurig gemaakt. Ook op andere locaties in en rond de binnenstad wordt, binnen redelijke grenzen, ruimte geboden aan woningbouw ondanks bestaande verkeersdrukte. Daarbij zetten wij nadrukkelijk in op maatregelen die bijdragen aan duurzaam en verantwoord mobiliteitsgedrag. Zo wordt binnen het plan actief ruimte gemaakt voor fietsen en deelmobiliteit, met als doel het autogebruik en daarmee de extra verkeersdruk op de omgeving te beperken.
Het kruispunt Getfertsingel - Burg. van Veenlaan blijft buiten beschouwing in het verkeersonderzoek. Dat kruispunt vormt echter zowel in de spits als overdag een bottleneck en zorgt er vaak voor dat het verkeer tot voorbij het kruispunt Getfertsingel - Cromhoffsbleekweg vaststaat. Ook dit zal bij vergroting van het verkeersaanbod alleen maar verergeren.	Dit kruispunt was inderdaad geen onderdeel van het onderzoek. Dit omdat het niet 'kritiek' zal zijn in verhouding met de kruispunten uit het onderzoek. Maar het is wel een druk kruispunt. Dat is helder. Voor de volledigheid hebben wij voor dit kruispunt een aanvullende berekening gedaan. Dit is toegevoegd in een aanvullende memo bij het verkeersonderzoek en toegevoegd aan de tekst in paragraaf 3.5.4 van de motivering bij het omgevingsplan. Uit deze berekening is naar voren gekomen dat de invloed van de ontwikkeling Cromhoff op dit kruispunt acceptabel is.
De conclusies van het rapport komen niet op alle punten overeen met de data in de rest van het rapport. Indiener wijst op de conclusie dat op het Kruispunt Getfertsingel - Zuiderval - Varviksingel op 2 richtingen de wachtrijlengtes langer zijn dan de lengte van de opstelstrook, maar dat dit probleem er ook al is in de referentiesituatie en de ontwikkeling dit probleem dus niet veroorzaakt. Deze conclusie is erg kort door de bocht. Dat de ontwikkeling het probleem niet veroorzaakt zegt niet over of het probleem verergert. Ook voor dit kruispunt geldt dat het verkeer nu al vaak ver voorbij de kruising Getfertsingel - Cromhoffsbleekweg vaststaat (regelmatig tot voorbij de aansluiting met het parkeerterrein voor Lidl). Ook mist hier een belangrijk onderscheid: het probleem wordt volgens de data in het onderzoek in de avondspits bij 1 rechtdoorgaande richting (nr 8;	Wij zijn het eens met indiener dat de genoemde conclusie wat kort de bocht is. Het feit dat de ontwikkeling het probleem op kruispunt Getfertsingel - Zuiderval - Varviksingel niet veroorzaakt, betekent inderdaad niet dat het project het probleem niet erger maakt. Wij erkennen dat het project zorgt voor een extra toevoeging van verkeer aan een situatie die in de referentiesituatie al druk is. De conclusie dat het probleem van een te korte opstelstrook er in de referentiesituatie al is klopt op zichzelf. Maar indiener wijst terecht op het feit dat de ontwikkeling er wel voor zorgt dat in de ochtendspits voor 1 rechtdoorgaande richting de verwachte wachtrijlengte op het kruispunt (85m t.o.v. 60m in referentie) de beschikbare opstelruimte (70m) overschrijdt. Dit onderscheid wordt nu niet gemaakt in de conclusie. Bovenstaande hebben wij verwerkt in een aanvullende memo bij het verkeersrapport. Daarin hebben we de conclusies van het verkeersrapport met bovenstaande

Zienswijze	Beantwoording gemeente
tabel 3.4) niet door het project veroorzaakt (wachtrijlengte 115m t.o.v. 110 in referentiesituatie, waar ruimte is voor 70), maar in de ochtendspits wél: verwachte wachtrijlengte 85 mét ontwikkeling t.o.v. 60 in de referentiesituatie, waar ruimte is voor 70. Dit onderscheid staat niet in de conclusie. Mijn verzoek is dan ook om het verkeersonderzoek (deels) opnieuw te laten uitvoeren, waarbij in het speciaal gekeken wordt naar de situatie in de praktijk en niet alleen de theoretische modellen en een analyse wordt gemaakt van in hoeverre de situatie verslechtert, zelfs als deze situatie al slecht is. Als laatste, verzoek ik om de situatie in zijn geheel te beoordelen in plaats van ieder kruispunt afzonderlijk en hierin ook het kruispunt Getfertsingel - Burg. van Veenlaan mee te nemen.	aangevuld/genuanceerd. Dit hebben we ook verwerkt in paragraaf 3.5.4 van de motivering bij het omgevingsplan. De manier waarop het verkeersonderzoek is gedaan voldoet verder aan de algemeen geaccepteerde manier van het doen van verkeersberekeningen voor projecten.
3. Zorgen over afvoer van hemelwater richting omliggende percelen In paragraaf 3.5.6 van de motivering staat dat ophoging van het maaiveld mogelijk een van de maatregelen is ten aanzien van de waterhuishouding. De omliggende percelen liggen dan significant lager dan het maaiveld van het project en zijn niet meegenomen in het schetsontwerp van het Inrichtingsplan. Indiener is bezorgd dat een deel van het water vanuit het project zal afvloeien naar de omliggende percelen in plaats van naar de daarvoor beoogde voorzieningen in het plangebied en dat deze percelen zo nog meer wateroverlast krijgen dan in de huidige situatie (Getfertsingel stond bij regenval 12 en 21 juli 2024 volledig blank). Indiener zou graag een plan zien dat hier duidelijk rekening mee houdt voordat met de ontwikkeling doorgegaan wordt.	Wij begrijpen de zorg over gevolgen van een eventuele ophoging van het maaiveld. De huidige bebouwing die grenst aan de percelen Getfertsingel 49-73 (Janninkshallen) blijft behouden. Hier zal het maaiveld dus niet opgehoogd worden. De wateroverlast op de Getfertsingel op 12 en 21 juli 2024 was het gevolg van een extreme bui die niet door de riolering in de Getfertsingel verwerkt kon worden. Deze situatie had geen directe relatie met de situatie achter de woningen aan de Getfertsingel. De gemeente is van plan om de komende jaren extra inspanningen te plegen om de wateroverlast in de Getfertsingel te verminderen. In Cromhoff wordt bij de nieuwbouw het regenwater naar plekken geleid waar het gebufferd wordt (wadi's en verlagingen). Deze plekken liggen een eindje van de bestaande woningen af, zodat het water daar niet kan komen. Ook wordt bij de uitwerking van de plannen waar nodig rekening gehouden met de aanleg van drainage om de grondwaterstanden te beteugelen. Tot slot bevat het omgevingsplan regels over de aanleg van waterberging (artikel 23 in ontwerp plan; artikel 24 in vast te stellen plan). Er staat o.a. dat de waterberging binnen het plangebied gerealiseerd moet worden en dat dit vervolgens moet afwateren op een voorziening in het openbaar gebied.

Conclusie

De zienswijze geeft (mede) aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan. Er zijn regels toegevoegd ten behoeve van de privacy van de bestaande woningen aan de Getfertsingel (voorkomen relevant zicht op achtertuinen). Ook is een aanvulling gedaan op het verkeersonderzoek naar aanleiding van de zienswijze.

Bijlage: Overzicht van wijzigingen t.o.v. ontwerp wijziging “TAM-Omgevingsplan H22A Cromhoff”

Hieronder zijn de wijzigingen opgesomd ten opzichte van de omgevingsplanwijziging die als ontwerp ter inzage heeft gelegen van 12 juni 2025 tot en met 23 juli 2025.

Aanpassingen planregels:

Artikel in vast te stellen plan	Artikel in ontwerp plan	Aanpassing
Preambule	Preambule	In dit TAM-omgevingsplan wordt verwezen naar artikelen uit het omgevingsplan van gemeente Enschede. Voor de duidelijkheid is een zin toegevoegd voor het geval de artikelen uit het omgevingsplan vernummeren.
Artikel 15	N.v.t.	Artikel toegevoegd om te borgen dat relevant zicht op de bestaande woonpercelen aan de Getfertsingel wordt voorkomen, i.v.m. privacy bestaande achtertuinen.
Artikel 18.1.2 b	Artikel 17.1.2 a	Cultuur en ontspanning: Verbod op activiteiten buiten is vervangen door een regel dat buitenruimtes wel gebruikt mogen worden voor (onderdelen van) activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met een gebruik van een buitenruimte ten behoeve van het wonen.
Artikel 18.1.2 c	Artikel 17.1.2 c	Cultuur en ontspanning: Periode dat activiteiten plaatsvinden aangepast van 7:00 tot 22:00 uur naar 7:00 tot 23:00 uur. Daarbij is tussen 22:00 en 23:00 uur alleen geluid toegestaan dat gepaard gaat met vertrekkend verkeer en geluid dat vergelijkbaar is met een gebruik ten behoeve van het wonen.
Artikel 18.1.4 c	Artikel 17.1.4 c	Niet zelfstandige horeca in de vorm van overnachting is niet toegestaan. Een specifieke uitzondering daarop voor overnachting t.b.v. yoga-onderwijs is geschrapt. Zelfstandige overnachting kan nog wel mogelijk gemaakt worden o.b.v. artikel 19.1.3 b.
Artikel 19.1.2 e	Artikel 18.1.2 e	Regel t.a.v. gewenste horeca verduidelijkt met een voorbeeld.
Artikel 19.1.4 b3 en b4	Artikel 18.1.4 b3	Regel toegevoegd waarin het maximum bruto vloeroppervlak voor zelfstandige verblijfshoreca op 350 m2 is gesteld. Daarbinnen geldt geen beperking voor het aantal kamers. De verwijzing in het eerdere sub b3 (nu b4) naar het maximum van 300 m2 per horeca-unit vervalt.
Artikel 25.1 e	Artikel 24.1 e	Aanpassing verwijzing naar te hanteren parkeernormen. Voor auto-parkeren is dit nu een niet-dynamische verwijzing naar de normen voor 'Schilwijken/ binnensingelgebied' uit Nota Parkeernormen Enschede 2017. Voor fietsparkeren gelden de normen voor 'Binnensingelgebied' uit de Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025 (en diens opvolgers).

Aanpassingen planverbeelding:

- In het noordwesten is de grens van het bouwvlak voor de nieuwbouw (‘Parkwonen’) 2 meter naar het zuiden verplaatst, zodat de afstand tussen het bouwvlak voor de nieuwbouw en de bestaande woonpercelen aan de Getfertsingel iets groter is.
- Aanduiding ‘overige zone – privacy’ toegevoegd aan noordzijde van de bouwvlakken voor het ‘Parkwonen’ en ‘De Hallen’. In deze zone geldt een regeling (artikel 15; zie hierboven) om relevant zicht vanuit de nieuwbouw op de bestaande woonpercelen aan de Getfertsingel (achtertuinen) te voorkomen.

- Aan de oostzijde van het plangebied, tussen het bouwvlak voor het ‘Houten eiland’ en de plangrens is de functie groen vervangen door de functie verkeer. Dit om de mogelijkheid open te houden voor een ontsluiting aan deze zijde van het plangebied, richting de Zuiderval/parallelweg.

Aanpassingen planmotivering:

Onderdeel	Aanpassing
Paragraaf 1.2; kopje ‘nadere uitwerking’	Tekst toegevoegd/aangepast over de vindplaats van de beleidsregels “Beeldkwaliteit en concept Cromhoff'. Deze worden na vaststelling gepubliceerd op https://lokaleregelgeving.overheid.nl/.
Paragraaf 2.2; kopje ‘Zienswijzen en vaststelling’	Tekst aangepast/aangevuld vanwege de ingekomen zienswijzen.
Paragraaf 3.5.4; kopje “Mogelijke variant ontsluiting autoverkeer Houten eiland”	Nieuwe tekst en afbeelding over een mogelijke extra ontsluiting aan de oostzijde van het plangebied, vanuit het ‘Houten eiland’ naar de Zuiderval/parallelweg.
Paragraaf 3.5.4; kopje “Verkeersafwikkeling”	De conclusie t.a.v. het kruispunt Getfertsingel - Zuiderval - Varviksingel is genuanceerd en aangevuld. Ook is de conclusie van een aanvullende berekening voor het kruispunt Getfertsingel - Burgemeester van Veenlaan toegevoegd. Daarnaast is een passage opgenomen waarin expliciet wordt erkend dat het verkeer op en rond de singel druk is en dat dit project extra verkeer toevoegt. Maar dat we dit tegelijkertijd wel aanvaardbaar achten in verhouding tot het maatschappelijke belang van extra woningen.
Paragraaf 3.5.4; kopje “Parkeervraag”	Enkele redactionele aanpassingen i.v.m. de inmiddels vastgestelde ‘Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025’.
Paragraaf 3.5.4; kopje “Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025”	Nieuwe tekst met toelichting op het van toepassing laten van de auto-parkeernormen voor 'Schilwijken/binnensingelgebied', zoals deze zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen 2017.
Paragraaf 3.5.4; kopje “Fietsparkeren”	Tekst aangevuld n.a.v. vastgestelde ‘Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025’ en van toepassing verklaren van fietsparkeernormen voor het Binnensingelgebied.
Bijlage 2 Verkeersonderzoek	Aanvullende memo toegevoegd met een berekening voor kruispunt Getfertsingel - Burgemeester van Veenlaan en met een nuancering van de conclusie van het verkeersonderzoek.
Bijlage 4 Stikstofdepositie-onderzoek	Op 7 oktober 2025 is een nieuwe versie uitgekomen van het rekenprogramma voor stilstofdepositie (AERIUS). Er is een stikstofberekening op basis van deze nieuwste versie gedaan. Het rapport met deze berekening vervangt het rapport dat bij de ontwerp omgevingsplanwijziging was gevoegd.
Bijlage 10 Beleidsregels Beeldkwaliteit en concept Cromhoff	De beleidsregels “Beeldkwaliteit en concept Cromhoff' worden na vaststelling gepubliceerd op https://lokaleregelgeving.overheid.nl/. Ze zijn niet meer als bijlage bij de planmotivering gevoegd. Dit is nu beschreven bij Bijlage 10.
Bijlage 11 Overzicht van wijzigingen	Dit is voorliggend overzicht van wijzigingen tussen de ontwerp omgevingsplanwijziging en de vastgestelde omgevingsplanwijziging.