Gemeente Enschede

Motivering Wijzigingsbeslu

Bestemmingsplan

TAM-Omgevingsplan H22A Cromhoff

Status: Vastgesteld

enschede.nl

TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff

Inhoudsopgave

Motivering wijzigingsbesluit **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving **3**
1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan 3
1.2 Planbeschrijving 4
1.3 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het Omgevingsplan 9
1.4 Toelichting planregels 10
1.5 Conclusie 11

Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal **12**
2.1 Participatie 12
2.2 Procedure 12
2.3 Kostenverhaal 13

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets **15**
3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk 15
3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel 16
3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid 17
3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 21
3.5 Omgevingsaspecten 23

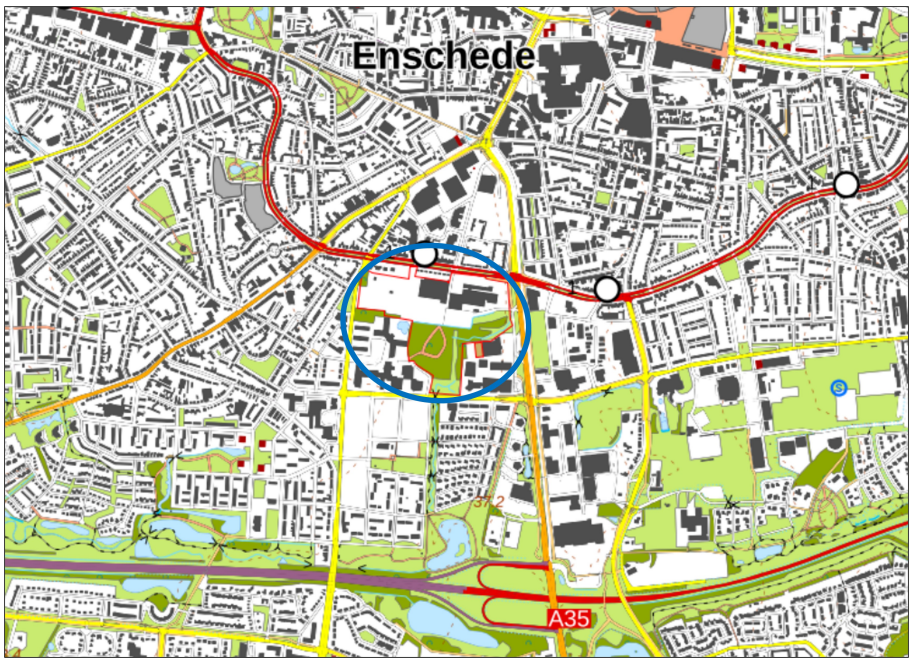
Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving

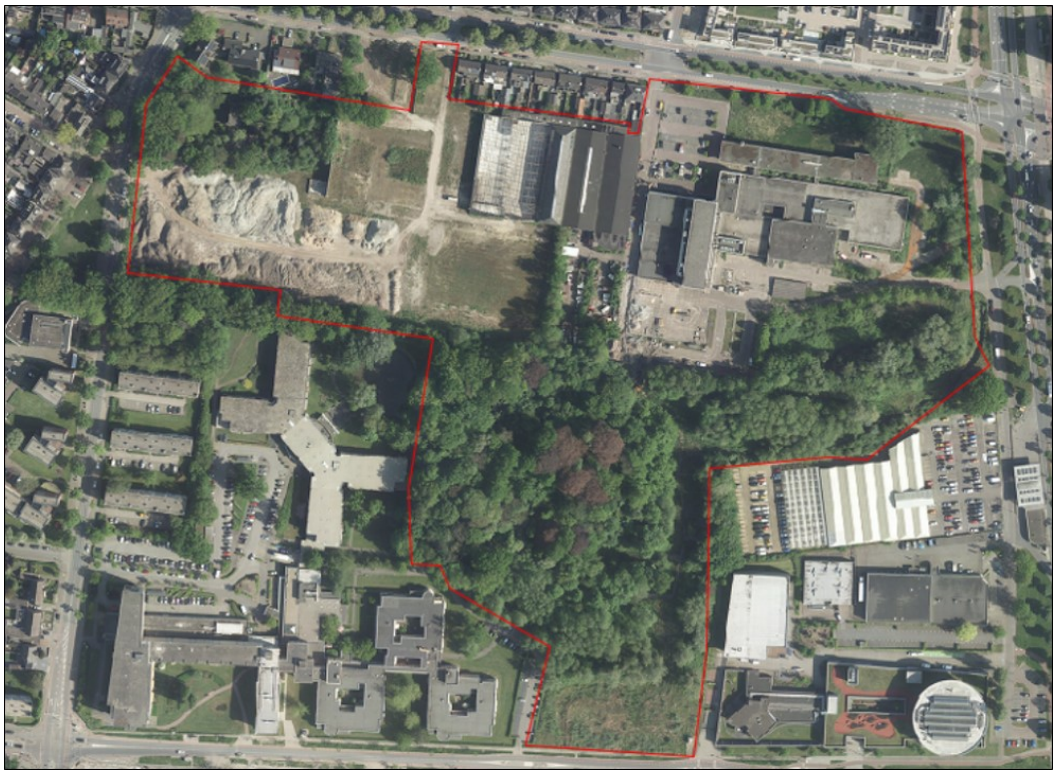
1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan

Gemeente Enschede heeft samen met marktpartijen gewerkt aan een wijziging van het Omgevingsplan. De wijziging heeft betrekking op de gebiedsontwikkeling Cromhoff, in een gebied grofweg tussen de Zuiderval, de Getfertsingel en de Burgemeester van Veenlaan. Het gaat om de transformatie van een voormalige bedrijvenlocatie (o.a. voormalige drukkerij) naar een gebied met maximaal 500 woningen en een aantal andere functies, zoals kleinschalige bedrijven, cultuur, ontspanning en horeca op beperkte schaal.

Onderstaand is de ligging en de begrenzing van het wijzigingsgebied aangegeven.



Afbeelding: Ligging wijzigingsgebied (plangebied) in omgeving (indicatief blauw omcirkeld)



Afbeelding: Begrenzing wijzigingsgebied (indicatief in rood)

In bovenstaande afbeelding is te zien dat het noordelijk deel van het wijzigingsgebied (plangebied) hoofdzakelijk bestaat uit bedrijfspanden en (inmiddels) braakliggende bedrijfsgronden. Dit noordelijk deel van het plangebied is op dit moment vooral in gebruik als tijdelijke locatie voor horeca en evenementen. In het zuidelijk deel is een bos aanwezig.

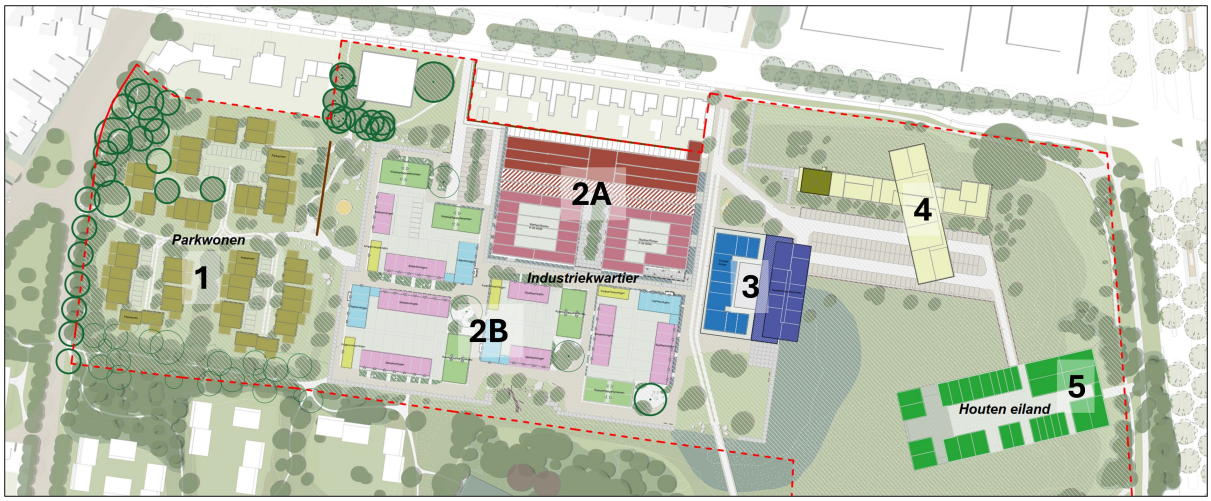
In de directe omgeving van het plangebied liggen woningen (noord, noordoost en noordwest), zorgcomplexen (zuidwest), een bedrijfspand (anno 2025 verhuurd aan een autobedrijf) en een school (beide zuidoost).

1.2 Planbeschrijving

De gebiedsontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 500 woningen en maximaal 3.600 m^2 aan overige functies. Dit past niet in de geldende regels van het omgevingsplan (zie paragraaf 1.3). Hierna volgt een bondige beschrijving van het plan.

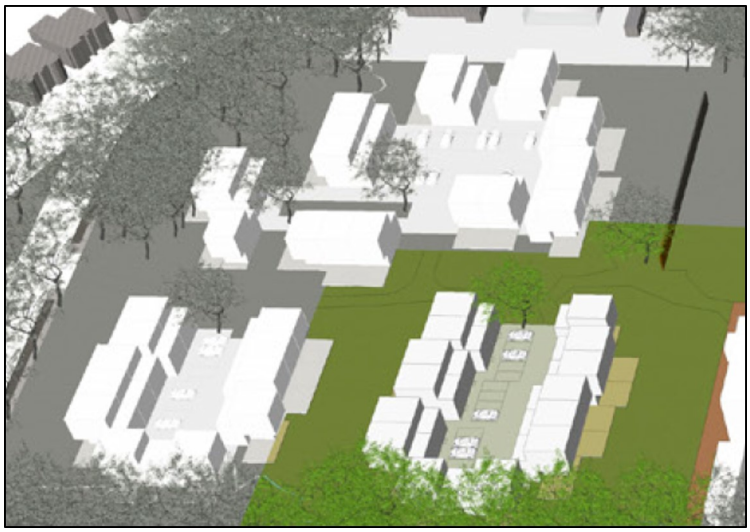
Stedenbouwkundig plan

Onderstaande afbeelding geeft het stedenbouwkundig plan weer wat de basis vormde voor de wijziging van het omgevingsplan.



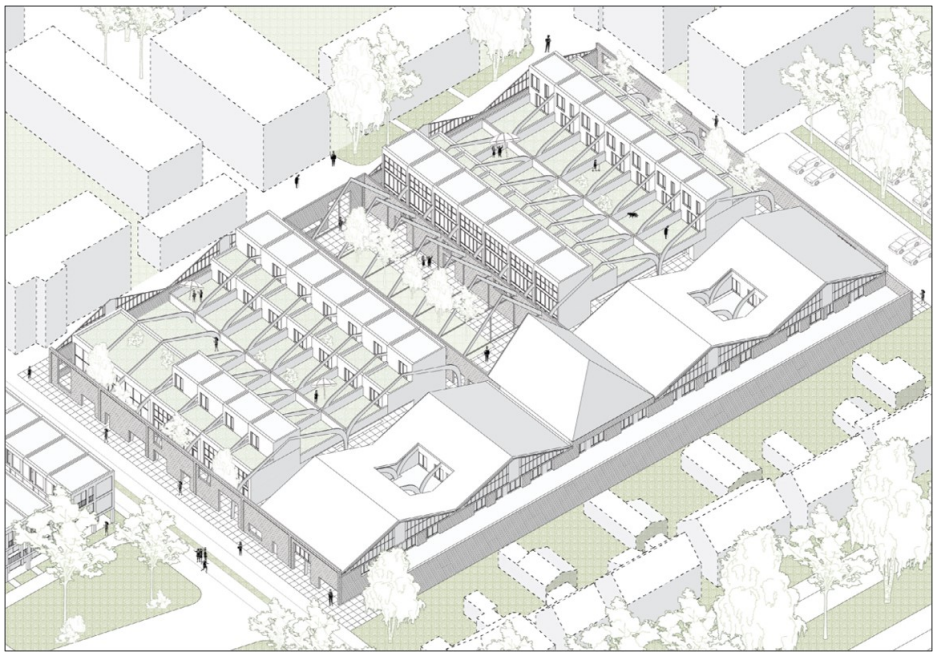
Afbeelding: Stedenbouwkundig plan

Het plan is opgebouwd uit verschillende 'clusters'. In het westen ligt het cluster 'Parkwonen' (nummer 1 in bovenstaande afbeelding). Hier komen circa 45 grondgebonden woningen in het groen, met een hoogte van maximaal 10 meter.



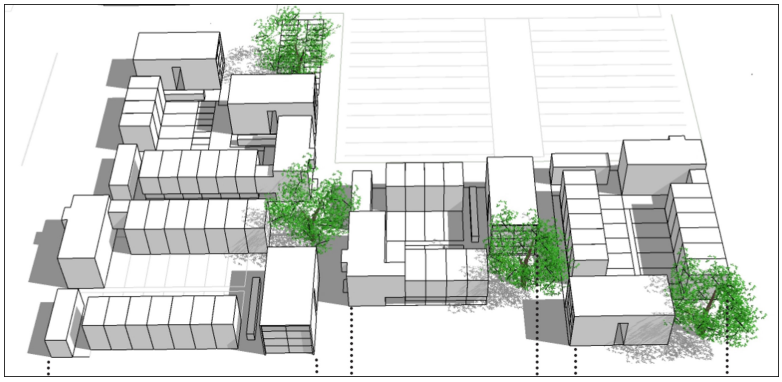
Afbeelding: impressie Parkwonen (1; zicht vanuit zuiden)

In het midden van het plangebied ligt het 'Industriekwartier', bestaande uit de 'Hallen' (2A) en de 'Stadsblokken' (2B). In de Hallen vindt een mix van wonen (circa 30), parkeren, werken en mogelijk kleinschalige andere functies (zoals horeca en cultuur) plaats. De bebouwing van de Hallen blijft deels bestaan. De kenmerkende hoofdvorm (met houten spanten) blijft waar mogelijk behouden.



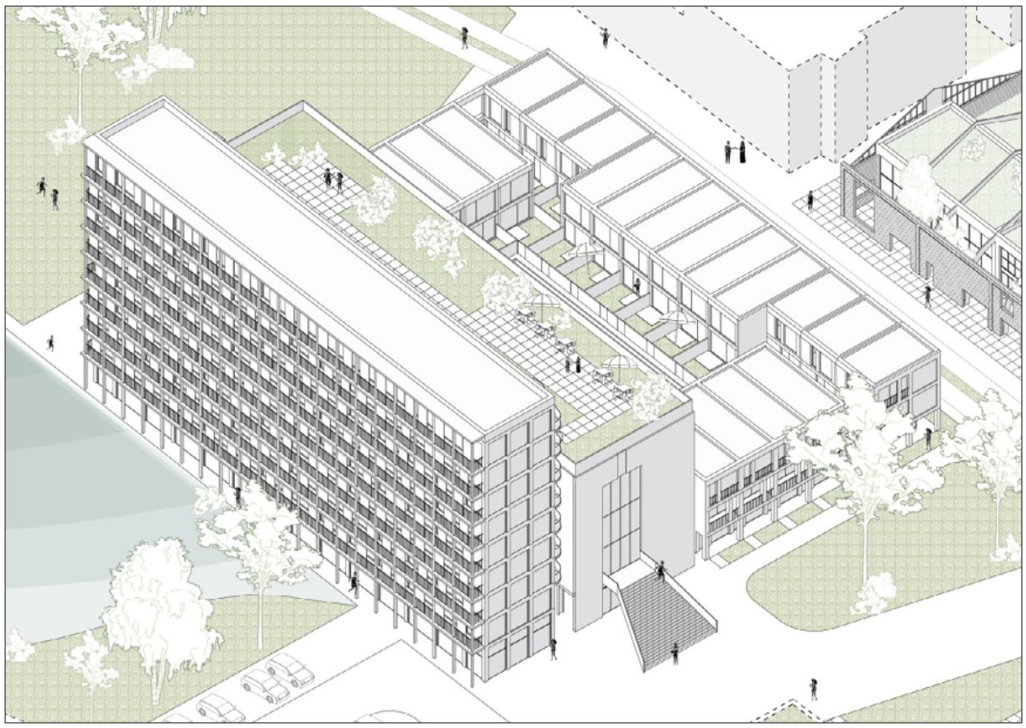
Afbeelding: impressie de Hallen (2A; zicht vanuit noorden)

De Stadsblokken bestaat uit een mix van appartementen en grondgebonden woningen (totaal circa 150 woningen). De bebouwing is afwisselend 2, 3 of 4 bouwlagen hoog en wordt doorsneden door smalle straten. Her en der zijn kleine 'pleintjes' voorzien.



Afbeelding: impressie Stadsblokken (2B; zicht vanuit zuiden))

Ten oosten van het Industriekwartier ligt de 'Drukpershal' (3). Dit pand blijft grotendeels behouden. Aan weerszijden komt nieuwbouw met woningen. Een lager gedeelte (circa 20 woningen; 10m hoog), waarbij op de begane grond waarschijnlijk andere functies komen, zoals wonen en horeca. En een hoger gedeelte met kleinere appartementen (circa 50 stuks; max 30m hoog). De Drukpershal zelf wordt gebruikt voor cultuur en ontspanning en mogelijk werken en horeca.



Afbeelding: impressie Drukpershal en nieuwbouw aan weerszijden (3; zicht vanuit noorden)

In het noordoosten van het plangebied, op de hoek van de Getfertsingel en de Zuiderval, ligt het Wegenerkantoor (4). Dit pand blijft behouden. Over het pand wordt de 'Skybox' heen gebouwd. Het geheel wordt ingevuld met appartementen. Naar huidig inzicht circa 60, maar dit kunnen er meer zijn als wordt gekozen voor kleinere appartementen.



Afbeelding: impressie Wegenerkantoor met Skybox (4) en Houten eiland (5); zicht vanuit zuiden

Tot slot is in het oosten, aan de Zuiderval het 'Houten eiland' beoogd (5). Dit wordt een complex van woningen. De exacte invulling is nog niet uitgewerkt. Naar huidig inzicht wordt het een mix van grondgebonden woningen en appartementen (totaal circa 110), met hoogbouw aan de oostzijde tot maximaal 60 meter hoog.

In de omgeving van het plangebied spelen nog enkele andere mogelijke ontwikkelingen, zoals een ontwikkeling van een klein appartementengebouw aan de Getfertsingel (noordwestzijde plangebied). Deze ontwikkelingen worden waar mogelijk afgestemd op de ontwikkeling van Cromhoff.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling. Onderstaand is een overzichtstekening van het inrichtingsplan (schetsontwerp) van de openbare ruimte weergegeven.



Afbeelding: Inrichtingsplan openbare ruimte

Het inrichtingsplan beschrijft de landschappelijke ontwikkelprincipes voor het gebied. Het omvat aspecten zoals watersystemen, beplanting, mobiliteit, parkeren en logistiek. Belangrijke onderdelen zijn het creëren van een aaneengesloten beekmoeras ten behoeve van waterberging/klimaatbuffer, het behoud van het bos in het zuiden en de aanleg van een fietsverbinding van zuid naar noord, langs het bos. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk op centrale plekken, zodat niet overal auto's rijden en staan. Ook is vooralsnog gekozen voor centrale (ondergrondse) inzameling van afval op meerdere plekken in de wijk.

Nadere uitwerking

Het plan wordt in fases ontwikkeld, waarbij niet alles vooraf helemaal vaststaat. Binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan zijn daarom ook verschillende invullingen mogelijk. De uitwerking van het definitieve ontwerp en vervolgens de vergunningaanvraag vindt plaats per (deel)cluster van bebouwing. Dit gebeurt aan de hand van een proces dat is vastgelegd in de overeenkomst tussen de gemeente en de andere grondeigenaren (marktpartijen) en in de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff'. Aan de beleidsregels is onder andere een beeldkwaliteitsplan gekoppeld en het hiervoor genoemde inrichtingsplan voor de openbare ruimte. De beleidsregels worden na vaststelling, inclusief bijlagen, zelfstandig gepubliceerd op https://lokaleregelgeving.overheid.nl/. Daar zijn ze eenvoudig te vinden door te zoeken op de titel van de beleidsregels. Het concept van de beleidsregels was bijgevoegd als bijlage bij de ontwerp omgevingsplanwijziging. Deze bijlage is dus verwijderd bij voorliggende vastgestelde versie van de

motivering.

Het is de bedoeling dat het een gemengd en levendig gebied wordt, met een mix van functies. Vooraf is niet exact in te schatten hoe dit zich ontwikkelt. Om het beheersbaar te houden is wel een maximum in het omgevingsplan opgenomen voor de oppervlakte en soorten van niet-woonfuncties. Het is echter goed mogelijk dat tijdens of na de ontwikkeling van het gebied blijkt dat meer bedrijvigheid of andere functies gewenst zijn vooraf mogelijk is gemaakt in de regels van het omgevingsplan. Dat zal dan met een buitenplanse vergunning moeten.

1.3 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het Omgevingsplan

Geldende juridische regelingen

De locatie van de planwijziging valt onder het geldende bestemmingsplan "Boswinkel 2018", vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede op 12 november 2018. Dit bestemmingsplan en de bestemmingsplannen die hierna worden genoemd maken sinds 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Enschede.

in plan Boswinkel 2018 heeft het gebied hoofdzakelijk een bedrijfsbestemming. Daarnaast ligt er een woonbestemming op een klein deel (noordwesten) en heeft het zuiden (het bos) de bestemming groen. De beoogde ontwikkeling past niet in deze geldende regels.

Daarnaast gelden de (paraplu)bestemmingsplannen Kwalitatief sturen op appartementen 2022" (30-01-2023), "Parkeren Enschede" (11-03-2019), "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" (05-04-2023), “Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen” (10-06-2024) en “aanpassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet” (13-05-2024).

Voor zover relevant zijn de regels uit deze parapluplannen overgenomen. Alle geldende bestemmingsplannen (tijdelijk deel omgevingsplan) vervallen voor het plangebied, zodra TAM-omgevingsplan Cromhoff in werking treedt



Afbeelding: Huidig omgevingsplan (wijzigingsgebied indicatief in rood)

Wijzigen Omgevingsplan

Zoals hiervoor aangegeven past de beoogde ontwikkeling niet in de geldende regels van het omgevingsplan. Een wijziging van het Omgevingsplan is nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Daarmee leggen we de functie "Wonen" en diverse andere functies vast in het Omgevingsplan, met daarbij behorende activiteiten voor het gebruik, het bouwen, het aanleggen en het slopen. De geldende bestemmingen en parapluplannen vervallen.

1.4 Toelichting planregels

Voor deze wijziging van het omgevingsplan zijn planregels opgesteld. Hierna lichten we de regels kort toe.

Hoofdstuk 1 (Algemene bepalingen)

In dit hoofdstuk is onder andere aangegeven welke begrippen in het plan gelden (artikel 2 en 3), wat de meet- en rekenbepalingen zijn (artikel 4) en is het overgangsrecht opgenomen (artikel 7).

Hoofdstuk 2 (Algemene activiteiten)

Hoofdstuk 2 bevat allerlei regels die niet specifiek zijn voor een functie. Ze kunnen gelden voor het hele plangebied of voor bepaalde 'werkingsgebieden'. Er staat onder andere een algemeen gebruiksverbod in (artikel 8), regels voor een beroep aan huis (artikel 13) en oppervlaktes voor de niet-woonfuncties in het plan (artikel 14). Ook staat er een algemene beoordelingsregel in (artikel 9). Zie hieronder voor een toelichting daarop.

Dit hoofdstuk bevat ook bijna alle bouwregels van dit plan. Deze staan vooral in artikel 12. Dat zijn vooral beoordelingsregels voor een omgevingsvergunnig voor de omgevingsplanactiviteit (OPA) bouwwerken, zoals regels over het uiterlijk van bouwwerken (welstand; lid 12.2), bouwhoogtes, aantallen woningen, kelders, overige bouwwerken en diverse specifieke regels voor de verschillende clusters in dit plan (lid 12.15).

Hoofdstuk 3 (Activiteiten per functie)

Hierin zijn regels opgenomen die specifiek zijn voor de verschillende functies in het plan. Het gaat om de functies Wonen (artikel 16), Bedrijf (17), Cultuur en ontspanning (18), Horeca (19), Kantoor (20), Maatschappelijk (21), Groen (22) en Verkeer (23). Het zijn vooral gebruiksregels, zoals regels over de soorten bedrijven, maatschappelijke functies, horeca en culturele activiteiten we toestaan. Bij de functie Wonen zijn onder andere regels opgenomen over appartementen en sociale huur. De functies Groen en Verkeer omvatten het grootste deel van de openbare ruimte. Hier liggen wegen, veel parkeerplaatsen, waterberging, groen en het bos in zuiden.

Hoofdstuk 4 (Activiteiten per thema)

Tot slot zijn in dit hoofdstuk regels opgenomen over een aantal thema's: Waterberging, Parkeren, Cultuurhistorie en Geluid (artikelen 24, 25, 26 en 27). Het gaat om waterbergingsnormen, parkeernormen, het beschermen van cultuurhistorisch waardevolle objecten (karakteristiek) en regels om te borgen dat er een aanvaardbaar leefklimaat is ten aanzien van geluid.

Flexibiliteit: afwegingskader (artikel 9)

De planregels bepalen waar en hoeveel er gebouwd mag worden en waar het voor gebruikt mag worden. Soms past een ontwikkeling daar net niet binnen, maar is het wel wenselijk om mee te werken. Dan is het fijn om een beetje 'speling' te hebben in de regels. In het omgevingsplan is een aantal van dit soort gevallen mogelijk gemaakt op basis van een (binnenplanse) omgevingsplanactiviteit (OPA). Bij elke OPA horen beoordelingsregels. Voor de OPA's waarbij het gaat om extra 'speling' is meestal de algemene beoordelingsregel in artikel 9 van toepassing. Dat is een algemeen afwegingskader waarmee we kunnen beoordelen of iets aanvaardbaar is.

Om meer duidelijkheid te geven voor aanvragers van de vergunningen voor OPA's waarvoor het afwegingskader geldt, geven we hieronder aan waar over het algemeen naar gekeken wordt bij de beoordeling van de criteria. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

a. Woon- en leefklimaat. Bij de afweging wordt ieder geval betrokken:
    1. verkeersaantrekkende werking mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de locatie en zijn directe omgeving;
    2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
    3. lichttoetreding en bezonning, waarbij rekening moet worden gehouden met de uitstraling naar

(bebouwing op) aangrenzende gronden;
    4. ernstige gevolgen voor het uitzicht (zoals blokkering binnen enkele meters);
    5. aanwezigheid van voldoende privacy;
    6. mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater, het voorkomen van hittestress en duurzame energie.
b. Straat- en bebouwingsbeeld, in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing. Belangrijke specifieke handvaten daarvoor zijn voor dit plan opgenomen in de bijlagen bij de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff" (of diens opvolger). Bepalend is de specifieke situatie ter plaatse. Een hoekpand op een zichtlocatie vraagt een andere benadering dan een achterterrein van een bedrijf. Bij de afweging wordt ieder geval betrokken:
    1. goede verhouding tussen bouwmassa's en buiten-/openbare ruimte (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
    2. verhouding tussen de hoogte en breedte van gebouwen;
    3. gevelbeelden;
    4. samenhang van de bouwvorm met nabijgelegen bebouwing;
    5. hoogtedifferentiatie (wel of niet gewenst);
    6. situering van gebouwen op het perceel.
c. Verkeersveiligheid. Bij de afweging wordt ieder geval betrokken:
    1. eventuele toename van verkeersintensiteit;
    2. benodigde uitzichthoeken van wegen;
    3. aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
    4. gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
    5. aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.
d. Parkeersituatie in de openbare ruimte. De parkeerbehoefte mag niet tot gevolg hebben dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt vergroot op locaties waar de parkeerdruk al te hoog is.
e. Groenwaarden in de openbare ruimte, zoals groenstructuren en waardevolle/beschermwaardige bomen.
f. Sociale veiligheid. Het voorkomen van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is. Bij de afweging wordt ieder geval betrokken:
    1. het toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte;
    2. mogelijkheden voor verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek.
g. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding. Bij de afweging wordt ieder geval betrokken:
    1. aanwezigheid van (beperkt/zeer) kwetsbare gebouwen en locaties;
    2. aanwezigheid en routering van vluchtwegen;
    3. bereikbaarheid van bouwwerken en buitenruimte voor hulpdiensten;
    4. beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
h. Milieusituatie. Om een milieukundig ongewenste situatie te voorkomen wordt bij de afweging in ieder geval betrokken:
    1. hinder voor omliggende functies;
    2. gevolgen van gevoelige functies (zoals woningen) voor aanwezige hinderveroorzakende functies (zoals bedrijven);
    3. externe veiligheid;
    4. beschermde natuurwaarden;
    5. bodem en (grond)waterkwaliteit;
    6. (grond)waterhuishouding;
i. Cultuurhistorische waarde van een gebouw of ensemble van gebouwen op zichzelf en in relatie met de omgeving.
j. Gebruiks- en bouwmogelijkheden van aangrenzende gronden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele privaatrechtelijke aspecten.

1.5 Conclusie

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

Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal

2.1 Participatie

Bij het wijzigen van het Omgevingsplan moet de gemeente aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze het gemeentelijke participatiebeleid is toegepast. Gemeente Enschede heeft de 'Participatieverordening gemeente Enschede 2022' en de op basis daarvan opgestelde "handreiking participatie voor initiatieven Omgevingswet". De principes uit deze handreiking zijn gevolgd bij deze wijziging van het Omgevingsplan.

Concreet houdt dat in dit geval in dat in de afgelopen jaren omwonenden en geïnteresseerden op verschillende manieren zijn geïnformeerd over de gebiedsontwikkeling en over de tijdelijke invulling van het gebied die al gaande is. Dat is begonnen met het betrekken bij de totstandkoming van de Ontwikkelvisie 'Cromhoff back to basic'. Het betrekken en informeren ging en gaat via een website, nieuwsbrieven en klankbord- en informatiebijeenkomsten. Op deze website is informatie te vinden over het plan en de tijdelijke invulling van het gebied: https://cromhoff-enschede.nl/. De ontwerp omgevingsplanwijziging wordt ter inzage gelegd. In die periode komt er een informatiebijeenkomst over het omgevingsplan.

Van het verloop en de uitkomsten van de participatie wordt een participatieverslag gemaakt. Dit wordt betrokken bij de besluitvorming over het plan.

Verder heeft de gemeente op 22 januari 2025 in het gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen voor de ontwikkeling van Cromhoff (artikel 16.29 Omgevingswet).

Samenwerking wijkorganen

In 2024 heeft de gemeenteraad nieuwe samenwerkingsafspraken tussen de gemeente en dorps- en wijkraden vastgesteld. Deze afspraken zijn het resultaat van een coproductieproces tussen de gemeente en de buurtkringen, dorpsraden en wijkraden van Enschede. In 18 wijken in Enschede is een wijkorgaan actief die gesubsidieerd wordt door de gemeente. Voor alle wijkorganen geldt dat tijdig informeren en communiceren over ontwikkelingen een uitgangspunt is.

Voor het plangebied van Cromhoff geldt dat de voormalige wijkraad Bewonersteam Boswinkel is opgeheven. Een nieuwe wijkraad Boswinkel is wel in oprichting. Vanuit zorgvuldigheid is wel contact met hen opgenomen. Voorafgaand aan de zienswijzenperiode zijn zij per e-mail geïnformeerd over het plan en is aangeboden om extra toelichting te geven. Ook is de aanstaande wijkraad uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst tijdens de zienswijzenperiode.

2.2 Procedure

Wijziging Omgevingsplan

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

Vooroverleg

Bij deze wijziging van het Omgevingsplan spelen geen ruimtelijke belangen van andere gemeenten of het Rijk. Met hen is daarom geen vooroverleg geweest. Wel is afgestemd met Waterschap Vechtstromen, Provincie Overijssel en de Veiligheidsregio Twente (brandweer).

De provincie kan zich vinden in de ontwikkeling, omdat het in lijn is met de gemaakte woningbouwafspraken. Het is een project dat bijdraagt aan de grote woningbouwopgave. Zie verder paragraaf 3.2.

Het waterschap is betrokken bij de ontwikkeling, omdat de waterhuishouding aandacht vraagt. Er is onder andere een hoge grondwaterstand en een grote waterbergingsopgave (zie paragraaf 3.5.6).

Met de veiligheidsregio is afgestemd over onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Zij kunnen zich vinden in het plan, waarbij zij voor de verdere uitwerking wel enkele aandachtspunten hebben meegegeven (zie paragraaf 3.5.16)

Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan

De gemeente heeft op 22 januari 2025 in het gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet). In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding betrekt/heeft betrokken (zie paragraaf 2.1 t.a.v. participatie).

Terinzagelegging ontwerp wijziging Omgevingsplan

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

Zienswijzen en vaststelling

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp wijziging Omgevingsplan zijn vier zienswijzen ontvangen.

Van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan is een verslag gemaakt. Dit verslag (Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen) is bij de besluitvorming over de vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan door burgemeester en wethouders en gemeenteraad betrokken en is toegezonden aan de indieners van zienswijzen. Daarbij is de mogelijkheid geboden tot het geven van een nadere mondelinge toelichting in de Stadsdeelcommissie West voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad.

De ontvangen zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassingen in de wijziging van het Omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen. Ook zijn er ambtelijk enkele wijzigingen aangebracht. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in Bijlage 11.

De gemeente stuurt een mededeling van het besluit tot vaststelling aan degenen die een zienswijze hebben ingebracht. Ook maakt de gemeente het besluit bekend in het Gemeenteblad en het gemeentelijk blad "Huis aan Huis".

Inwerkingtreding

De wijziging van het omgevingsplan treedt in werking 4 weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt.

Rechtsbescherming bij wijziging van het Omgevingsplan

Tegen een wijziging van het Omgevingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de kennisgeving van de wijziging van het omgevingsplan staat hoe dat moet en wanneer dat kan.

2.3 Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden moet de gemeente kosten maken. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeente is verplicht om in bepaalde gevallen deze kosten te verhalen. Het sluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur.

Als het niet gelukt is een overeenkomst af te sluiten, dan verhaalt de gemeente de kosten op basis van de regels in het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de

bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Kostenverhaal en deze wijziging van het Omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Het kostenverhaal is geborgd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Enschede en een voor deze gebiedsontwikkeling Cromhoff opgezette publiek private samenwerking (PPS B.V.).

De overeenkomst beschrijft de verantwoordelijkheden van beide partijen. De PPS B.V. voert de bijvoorbeeld de benodigde onderzoeken uit, draagt de kosten voor de planologische procedure(s) en is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van de gronden, de aanleg van de infrastructuur, de realisatie van de openbare ruimte en de gronduitgifte. De gemeente spant zich in voor de benodigde planologische besluiten en vervolgens het verlenen van de benodigde vergunningen. Ook bevat de overeenkomst bepalingen over de inrichting en (op)levering van nieuwe openbare ruimte en nadeelcompensatie.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl; afdelingen 5.1, 5.2 en 5.3). Het gaat alleen om de instructieregels die relevant zijn voor deze omgevingsplanwijziging. Het gaat in deze paragraaf ook alleen om instructieregels voor onderwerpen die niet aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

Dienstenrichtlijn

Artikel 5.1a van het Bkl geeft aan dat het Omgevingsplan moet voldoen aan artikel 14, onder 5 en aanhef, van de Europese dienstenrichtlijn. Hierin staat dat de vestiging van een 'dienstenactiviteit' niet afhankelijk mag zijn van economische criteria.

De voorliggende planwijziging maakt enkele functies mogelijk die te interpreteren zijn als een 'dienstenactiviteit'. Het gaat onder andere om een aantal soorten bedrijvigheid, activiteiten op gebied van cultuur en ontspanning, horeca en kantoren. De vestiging van deze functies/activiteiten is niet afhankelijk gesteld van economische criteria. De regels in het omgevingsplan zijn niet in strijd met artikel 14, onder 5 en aanhef, van de Dienstenrichtlijn.

Radarverstoring

Artikel 5.150 t/m 5.155 van het Bkl (par 5.1.7) bevatten instructieregels ten aanzien van radarverstoring. Dat kan relevant zijn bij hoogbouw. Het plan maakt op één locatie (het Houten eiland) hoogbouw mogelijk tot maximaal 60 meter. De overige bebouwing wordt niet hoger dan 30 meter en op de meeste plaatsen veel lager. De beoogde ontwikkeling is voorgelegd aan onderzoeksbureau TNO en het Rijksvastgoedbedrijf. Op basis van de kenmerken van de ontwikkeling (bouwhoogte ic.m. maaiveldhoogte ter plekke) en de en afstand tussen de nieuwe bebouwing en de radar van vliegveld Twenthe (circa 7 km) is er geen radarverstoringsonderzoek nodig. Het omgevingsplan voldoet aan de instructieregels.

Hoogspanningsverbinding

Artikel 5.159 van het Bkl (par 5.1.7) bevat instructieregels ten aanzien van het waarborgen van de functionaliteit van hoogspanningsverbindingen van 220 Kv en meer (vitale rijksinfrastructuur). Er is geen hoogspanningsverbinding aanwezig in of nabij het plangebied. Het omgevingsplan voldoet aan de instructieregels.

Sociale huur, middeldure huur sociale koop en realisatie woningen in particulier opdrachtgeverschap

De omgevingsplanwijziging legt regels vast voor sociale huurwoningen. Deze zijn in lijn met de instructieregels uit het Bkl op dit punt (artikel 5.161c; par 5.1.7a).

Toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking

Artikel 5.162 van het Bkl (par 5.1.8) bevat een regel ten aanzien van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking".

De exacte inrichting van de openbare ruimte en de aansluiting van private grond daarop is nog niet uitgewerkt. Wel is een schetsontwerp van de openbare ruimte verbonden aan de beleidsregel 'Beeldkwaliteit en concept Cromhoff'. Bij elke vergunning voor een bouwwerk moet een verplicht proces met advisering van een kwaliteitsteam (Q-team) doorlopen worden. Daarin wordt ook aandacht besteed aan de aansluiting van de

private buitenruimte op de openbare ruimte. Met dit verplichte proces wordt de kwaliteit daarvan zo goed mogelijk geborgd. Daarnaast geldt in Enschede de algemene verplichting om bij de inrichting van de openbare ruimte te werken met het 'Toetsingskader openbare ruimte' (TOR). Daarin zijn diverse eisen opgenomen ten aanzien van toegankelijkheid, zoals de richtlijnen 'Voetpaden voor iedereen'.

Bebouwingscontour houtkap en bebouwingscontour jacht (altijd opnemen)

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

Conclusie

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

3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel

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

Het gaat alleen om de instructieregels die relevant zijn voor deze omgevingsplanwijziging. Het gaat in deze paragraaf ook alleen om instructieregels voor onderwerpen die niet aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten). In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking (afdeling 4.2 van de omgevingsverordening).

Ruimtelijke kwaliteit

In afdeling 4.3 (artikel 4.9) van de omgevingsverordening is opgenomen dat omgevingsplannen een onderbouwing moeten bevatten waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet het plan getoetst worden aan het 'uitvoeringsmodel' uit de Omgevingsvisie Overijssel. In het uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

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

Generieke beleidskeuzes (of)

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

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes niet aan de orde in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Ontwikkelingsperspectief (waar)

De locatie is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. In dit ontwikkelingsperspectief zorgen herstructurering en transformatie voor het vitaal en aantrekkelijk houden van het gebied en het vergroten van de diversiteit aan milieus. Bij herstructurering is het anticiperen op klimaatverandering en het reserveren van ruimte voor groen en water van belang, evenals het leveren van een bijdrage aan de energietransitie (treffen duurzaamheidsmaatregelen). Voorliggend plan past bij deze doelen. Door transformatie van het gebied wordt bijgedragen aan het aantrekkelijk houden en wordt de diversiteit aan woon- en werkmilieus vergroot. Ook is er veel aandacht voor groen en water(berging) en worden bestaande kwaliteiten, zoals het 'bos' en diverse cultuurhistorische waarden behouden en beschermd.

Gebiedskenmerken (hoe)

In de motivering bij het plan wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken zijn beschreven in meerdere lagen. Uit navolgende blijkt dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de gebiedskenmerken. Voor het plangebied zijn de 'Laag van de beleving' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' niet van toepassing. De volgende lagen zijn wel van toepassing:

- Natuurlijke laag: ‘Dekzandvlakte en ruggen’. De natuurlijke laag is ter plaatse van het plangebied niet (meer) waarneembaar. Het gebied ligt midden in de stad en is eerder in gebruik geweest als bedrijventerrein. Het zuidelijke deel waar een 'bos' ligt blijft behouden als bos.
- Stedelijke laag: 'Woonwijken 1555 - nu'. Het plangebied is een grotendeels braakliggend voormalig bedrijventerrein met in het zuiden een bos. De kenmerken van de stedelijke laag zoals benoemd in de omgevingsvisie zijn nauwelijks aanwezig. Er ontstaat een nieuw stuk stad met de beoogde ontwikkeling. Wel is er nadrukkelijk aandacht voor het hergebruiken van markante gebouwen/herkennen en benutten van naoorlogs erfgoed, zoals de drukpershal en het Wegener kantoor.

Wonen, werken en recreëren

Afdeling 4.5 van de omgevingsverordening ('Wonen, werken en recreëren') bevat onder andere instructieregels ten aanzien van woningbouw, detailhandel, werklocaties (bedrijventerreinen en kantoren) en verblijfsrecreatie (vooral over recreatiewoningen).

Paragraaf 3.4 gaat nader in op de woningbehoefte en zoals in paragraaf 3.3 toegelicht past de omgevingsplanwijziging in het lokale Enschedese beleid op deze onderwerpen (wonen, werken en recreëren). Dit lokale beleid is opgesteld in lijn met het provinciale beleid. Daarmee voldoet de ontwikkeling ook aan de omgevingsverordening.

Conclusie

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

3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst aan gemeentelijk beleid dat relevant is voor deze wijziging. In paragraaf 3.5 (Omgevingsaspecten) komen, voor zover relevant voor deze wijziging, sectorale beleidsstukken aan bod, zoals het Water- en Klimaatadaptatieplan (WEK) en het archeologiebeleid.

Omgevingsvisie Enschede

De Omgevingsvisie Enschede is in voorbereiding. Deze vervangt de Structuurvisie Enschede. De visie wordt naar verwachting in juli 2025 vastgesteld. Omdat voorliggend plan later wordt vastgesteld dan de Omgevingsvisie wordt het plan getoetst aan de visie.

De Omgevingswet (en daarmee de Omgevingsvisie) heeft als doel het bereiken van een balans. Een balans

tussen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie is een lange termijnvisie die inzicht in en richting geeft aan de samenhang tussen alle aspecten die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving beïnvloeden. Het begrip fysieke leefomgeving omvat alle elementen die de kwaliteit van de ruimte bepalen voor mens, plant en dier. Denk aan bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Er is ook een sociale leefomgeving. Denk aan hoe we met elkaar omgaan, hoe we elkaar ontmoeten, de voorzieningen die er zijn in een buurt, de werkgelegenheid die er is, bereikbaarheid van voorzieningen en het veiligheidsgevoel van inwoners. En aan de organisaties die onze sociale leefomgeving ondersteunen. Bijvoorbeeld zorg- en welzijnsinstellingen, buurtcentra en andere voorzieningen die welzijn stimuleren en sociale contacten mogelijk maken.

Toets aan het plan

Het plangebied ligt in een gebied dat in de Omgevingsvisie is aangemerkt als 'Nieuwe woongebieden'. Deze gebieden zijn volgens de visie bedoeld om een deel van de groei van de stad te kunnen opvangen. Cromhoff wordt daarbij letterlijk genoemd. Verder ligt het gebied nog (deels) in het leefmilieu 'Werklocaties', omdat het formeel nog deels een werklocatie is, met bestemming 'bedrijf'. Dat zal veranderen met deze omgevingsplanwijziging voor ontwikkelgebied Cromhoff.

De omgevingsplanwijziging is in lijn met de Omgevingsvisie. Het plan maakt een ontwikkeling mogelijk die expliciet is beoogd in de Omgevingsvisie.

Ontwikkelvisie Cromhoff Enschede, Back to Basic

Deze ontwikkelvisie is door de gemeenteraad vastgesteld (oktober 2021) als kader voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling Cromhoff. Doel is om met de transformatie een nieuwe en bijzondere plek toe te voegen aan de stad, met woningen en voorzieningen. Een plek met reuring en een eigen karakter. Het is geen blauwdruk, maar geeft de kaders aan waarbinnen plannen verder kunnen worden uitgewerkt. Dit gaat volgens 5 ontwikkelprincipes:

- Erfgoed als drijvende kracht. Hier gaat het met name om het hergebruik van de karakteristieke oude bebouwing van de Janninkhallen, de drukpershal en het Wegener kantoor. Deze bebouwing geeft kleur en karakter aan het gebied. De bebouwing wordt ingezet voor wonen en andere functies.
- Leven met het water en de natuur. Water en natuur bepalen de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Daarbinnen liggen de woningen en andere (stedelijke) functies die met het landschap verbonden zijn. Het 'parkbos' in het zuiden wordt behouden. De natte natuur wordt uitgebreid.
- Een nieuw stuk stad. Landschap, hergebruik van erfgoed en eigentijdse architectuur, direct beleefbaar vanaf de Singel en de Zuiderval. Je kunt er doorheen lopen en fietsen. Het is verbonden met de rest van de stad.
- Een gastvrije community. Er is plek voor heel diverse bewoners en gebruikers. Het woningaanbod varieert van betaalbaar tot middelduur en vrije sector. Er komen mogelijkheden voor ont-moeten, ont-laden en op-laden. In de ruimtes voor werken, cultuur en voorzieningen kunne ook startende ondernemers en kunstenaars hun vleugels uitslaan.
- Iedereen op de fiets. Als iedereen met de auto naar Cromhoff komt dan zet dat de leefbaarheid mogelijk onder druk. Bewoners en bezoekers worden verleid om zich te voet, met de fiets, OV of deelvervoer te verplaatsen. Een bijzonder element is de geplande doorfietsroute vanaf de brug over de A35 richting het centrum.

De visie bevat vooral een uitwerking voor het noordelijke deel (waar deze omgevingsplanwijziging op ziet) van het gebied, maar geeft ook een doorkijkje naar (her)ontwikkeling van aansluitende gebieden (eerste indruk). Aan de zuidoostzijde (ROC / Industriestraat) kan gedacht worden aan een combinatie van wonen, leren en werken en aan de zuidwestzijde bijvoorbeeld aan vernieuwende combinaties van wonen en zorg (locaties Livio en Domijn). Ook gaat de gaat de visie in op tijdelijke initiatieven in het gebied voordat er gebouwd gaat worden ('placemaking')

Toets aan het plan

Deze omgevingsplanwijziging maakt bovenstaande beoogde ontwikkeling mogelijk. De ontwikkelprincipes worden gerespecteerd. Voorbeelden: erfgoed wordt beschermd waar nodig, het 'parkbos' wordt beschermd, waterbergingsnormen, de parkeernorm sluit aan bij de binnenstad, diverse woningtypen en segmenten (verplichte sociale huur; diverse soorten grondgebonden woningen appartementen) en er is plek voor diverse andere niet-woonfuncties (werken, horeca, cultuur etc). Het plan is in lijn met de Ontwikkelvisie.

Woonvisie

Op 19 juni 2019 is de Woonvisie vastgesteld. Op 25 maart 2024 is de herziene Woonvisie vastgesteld (zie: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR718075/1). De Woonvisie bevat de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen.

In 2022 ondertekenden het Rijk, provincie Overijssel en de Twentse gemeenten de 'Woondeal Twente'. Hierin zijn afspraken gemaakt over de Twentse bijdrage aan het landelijke woningtekort en de verduurzaming van de woningvoorraad. Binnen de 'Regionale Stedelijke Investeringsagenda' (RSIA) werken Enschede, Almelo en Hengelo samen aan de groeiopgave en vervolgens samen met het Rijk en de provincie aan een verstedelijkingsstrategie. De Woonvisie is een lokale vertaling van de afspraken uit de Woondeal.

Aantrekkelijk Enschede; groeiende stad, talent en bestaande stad

De groeiende stad geven we vorm door woningen voor allerlei inwoners te ontwikkelen.

In de visie is de woningbehoefte per woningmarktsegment uitgewerkt. De woningbouwprogrammering en strategie zijn onder andere gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek van Stec Groep (2023). Uitgangspunt voor de visie is een 'ambitiescenario', waarin tot 2030 9.300 woningen moeten worden gebouwd om te voorzien in de Enschedese behoefte. Met de ambitie om 1000 woningen per jaar toe te voegen wil Enschede een significante bijdrage leveren aan de bovenregionale woningbouwopgave. Door adaptief te programmeren stuurt Enschede bij wanneer nodig. De prognose van de woningbehoefte is richtinggevend voor de daadwerkelijke kwantitatieve en kwalitatieve programmering. Het kan dus zijn dat er meer projecten moeten worden toegevoegd of dat projecten niet of later uitgevoerd worden.

Centraal in de groei staat de talentopgave. Het vasthouden van talent is nodig. Het gaat nadrukkelijk om alle opleidingsniveaus. Goed opgeleid personeel is schaars en bedrijven hebben mensen nodig om in Twente te kunnen blijven functioneren. Daarnaast ligt een krimpende bevolking op de loer. Door talenten aan te trekken en te binden kan Enschede een bijdrage leveren aan de bovenregionale groeiopgave. In de Woonvisie geven we hier uitvoering aan door de toevoeging van aantrekkelijke woonmilieus en het bieden van een wooncarrière.

Gezien de opgave voor ouderen sturen wij in de ontwikkeling van appartementen op dat deze toegankelijk zijn voor ouderen (nultredenwoningen). En daarnaast dat geclusterde en zorggeschikte woonvormen voorrang krijgen bij ontwikkelingen in een woonzorgzone. Voor aandachtsgroepen maken we ruimte in nieuwbouw door bij de ontwikkeling van sociale huur 30 procent voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag beschikbaar te stellen.

Binnen de groeiopgave is ook ruimte voor initiatieven van inwoners die een andere manier van leven voor ogen hebben. Door meer ruimte te geven aan collectief opdrachtgeverschap en de ontwikkeling van alternatieve woonvormen willen we deze inwoners aanmoedigen om hun woonwensen te realiseren. Daarnaast is de aanwezigheid van passende voorzieningen belangrijk voor zowel de leefbaarheid als ook de aantrekkelijkheid van wijken en buurten.

Het grootste deel van de woningvoorraad is al gebouwd. De bestaande stad krijgt nadrukkelijk aandacht via de Stedelijke InvesteringsAfweging (SIA) en de wijkaanpakken. Om de bestaande woningvoorraad beter te benutten zoeken we met onze partners naar kansen en mogelijkheden. Met een doorstromingsbeleid willen we inwoners naar een passende woning bewegen. Daarnaast kijken we met de woningcorporaties hoe wij de kans op een sociale huurwoning voor ouderen en jongeren kunnen vergroten.

Inclusief Enschede; aandachtsgroepen

Bij de programmering van woningen zorgen we voor een divers aanbod voor alle doelgroepen, waarbij we specifiek aandacht hebben voor de onderscheidende behoeften van de volgende groepen: ouderen (zowel ouderen met als zonder een zorg- en ondersteuningsvraag), andere inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag, talenten en gezinnen.

- Het beleid voor ouderen uit de Woonzorgvisie ouderen (2023) blijft gehandhaafd met als toevoeging dat geclusterde en zorggeschikte woonvormen voorrang krijgen bij ontwikkelingen wanneer deze vallen in een woonzorgzone.
- Voor inwoners met een zorg of ondersteuningsvraag geldt dat we regionaal afspraken maken over ‘fair share’ en urgentie. We ontwikkelen woonconcepten die passen bij de behoeften van de doelgroep en kunnen deze snel toepasbaar maken bij nieuwe ontwikkelingen. Met 30 procent sociale huur voor

aandachtsgroepen creëren we ruimte in nieuwbouw voor deze doelgroep en sturen we op een gevarieerd woonaanbod.
- Voor gezinnen geldt dat er bij nieuwe gebiedsontwikkelingen ook voor deze doelgroep woningen worden geprogrammeerd. Daarnaast wordt met de opkoopbescherming in de bestaande woningvoorraad gestuurd op de beschikbaarheid van goedkope koopwoningen.
- Tot slot onderzoeken we samen met de woningcorporaties de mogelijkheden voor of we passend bewonen van woningen die geschikt zijn voor jongeren en ouderen.

Groen en duurzaam Enschede; warmtetransitie, klimaatadaptatie, groen en circulaire economie
Dit deel van de visie is vooral gebaseerd op bestaan beleid op deze beleidsterreinen. Denk aan de Transitievisie warmte, het Water- en klimaatadaptatieplan (WEK) en het Groenambitieplan Enschede.

Toets aan het plan

Deze omgevingsplanwijziging draagt bij aan de doelen van de Woonvisie. Het draagt zonder meer bij aan 'Aantrekkelijk Enschede' (groeiende stad en talent). De ontwikkeling van Cromhoff wordt expliciet genoemd in de Woonvisie om bij te dragen aan de invulling van de woningbouwopgave. Het plan voorziet in een uiteenlopende woningbehoefte. Het voegt een groot aantal huur- en koopwoningen toe in verschillende segmenten (sociale huur, middeldure koop/huur en vrije sector koop). Met de bouw van een breed palet aan woningen wordt ook ingezet op doorstroming op de woningmarkt. Het plan draagt met de realisatie van een aantrekkelijk woonmilieu met reuring en verschillende woningtypen ook bij aan het aantrekken en vasthouden van talent.

In Cromhoff moet plek zijn voor iedereen. Met Cromhoff wordt een bijzondere en onderscheidende binnenstedelijk woonwijk gerealiseerd zoals Twente deze nog niet kent. Er komen, zoals hiervoor aangegeven, veel verschillende soorten woningen voor verschillende doelgroepen.

Door de handhaving en toevoeging van groen en water/nat gebied wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan doelstellingen rondom groen/natuur en klimaatadaptie/hittestress.

Visie Werklocaties

Op 13 mei 2019 is de Visie Werklocaties vastgesteld. Dit het ruimtelijk en economisch beleidskader voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties, informele binnenstedelijke bedrijfslocaties en een beroep of bedrijf aan huis.

Toets aan het plan

Het plangebied heeft formeel nog de bestemming 'bedrijf'. Dat zal veranderen met deze omgevingsplanwijziging voor ontwikkelgebied Cromhoff. Gebied Cromhoff is in de Visie Werklocaties niet opgenomen als bedrijventerrein, maar als 'informele binnenstedelijke bedrijfslocatie'. In de visie zijn deze locaties verdeeld in twee groepen: 'behouden' en 'impact verkleinen'. Het plangebied (Getfertsingel 41 etc) valt onder de groep 'impact verkleinen'. Dat betekent dat de werklocatie niet de huidige vorm behouden hoeft te worden, maar afgeschaald kan worden. Ook geeft de visie aan dat er een mogelijkheid is om van de visie af te wijken ten behoeve van andere gemeentelijke ambities. In het plan blijft wel enige ruimte voor werkfuncties, maar wordt de functie als werklocatie verder afgeschaald ten behoeve van de gemeentelijke woningbouwopgave.

De visie bevat een beleidskader met concrete 'regels' voor het hebben van een beroep of bedrijf aan huis. De regels in het omgevingsplan sluiten aan bij het beleidskader in de Visie Werklocaties.

Ten aanzien van kantoren zet de visie niet in op méér kantoorruimte, maar vooral op betere kantoorruimte, met ruimte voor moderne en hippe concepten, zoals co-working spaces en serviced offices. Nieuwe zelfstandige kantoren zijn toegestaan op een aantal prioritaire locaties en in monumentale panden. Verder zijn we terughoudend met nieuwe initiatieven. Het plan maakt een beperkte hoeveelheid zelfstandig kantoor mogelijk (maximaal 300 m^2). Dit is een afname ten opzichte van de huidige oppervlakte aan kantoor in het plangebied (vooral het Wegenergebouw). De kans is groot dat de nieuwe kantoorruimte wordt gerealiseerd in een cultuurhistorisch waardevol pand (zoals het Wegenergebouw of de Hallen). Een beperkte hoeveelheid kantoorruimte past binnen het concept van het gemengde gebied Cromhoff.

Beleidskader retail

Op 9 december 2019 is het beleidskader 'Retail in Enschede' vastgesteld. Hierin is het beleid ten aanzien van

de vestiging van detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, horeca en vrijetijdsvoorzieningen (cultuur, vermaak, sport en overige ontspanning) opgenomen.

In de beleidsnotitie staan drie uitgangspunten centraal; kwaliteit, consistentie en flexibiliteit.

- Kwaliteit: Om te kunnen voldoen aan de opgave om talent aan te trekken, is een kwalitatief goed aanbod aan voorzieningen nodig. Dit houdt in dat er een divers en onderscheiden aanbod moet zijn, zodat verschillende doelgroepen zich bediend voelen.
- Consistentie: De markt is gebaat bij een consistent beleid. Dit biedt zekerheid voor het doen van investeringen. Een helder, uitvoerbaar en handhaafbaar beleid draagt daaraan bij.
- Flexibiliteit: De gemeente wil kunnen inspelen op gewenste en ongewenste ontwikkelingen in de stad die nog niet zijn voorzien. Het gaat dan bijvoorbeeld om nieuwe 'hotspots', gebieden waar een bepaalde dynamiek ontstaat door het samenkomen van verschillende functies. Of om nieuwe concepten die voortkomen uit trents en ontwikkelingen.

Om de opgave te kunnen realiseren zijn er vier hoofdlijnen:

- Behoud en versterken van de hoofdstructuur;
- Ruimte geven aan kwalitatieve concepten;
- Retail als drager van gewenste stedelijke ontwikkelingen;
- Toestaan van ondergeschikte en kleinschalige retail.

Toets aan het plan

In het omgevingsplan zijn vrijetijdsvoorzieningen (leisure) en een beperkte hoeveelheid horeca toegestaan. Het plangebied ligt niet binnen de retail hoofdstructuur (hoofdlijn 1 uit het beleidskader). Het beleidskader geeft echter aan dat initiatieven niet altijd passen binnen de kaders van de hoofdstructuur, terwijl ze wel kwaliteit toevoegen aan het bestaande aanbod. In die gevallen kunnen we onder voorwaarden afwijken van het beleid. Hiervoor is een afwegingskader gemaakt voor 'kwalitatieve concepten' (hoofdlijn 2). Het moet onder andere een innovatief concept zijn de retailactiviteiten mogen geen beperkingen opleggen aan aangrenzende functies. De concepten die mogelijk zijn binnen Cromhoff voldoen hier waarschijnlijk aan. De beoogde voorzieningen passen echter vooral in het beleid, omdat ze drager of aanjager zijn voor dit bijzondere gemengde verblijfsgebied (hoofdlijn 3). Het gaat om gebieden met een mix van functies, veelal geconcentreerd in of rondom een bestaand gebouw. En vaak gelegen in de nabijheid van de binnenstad. De beoogde ontwikkeling van het gemengde gebied Cromhoff sluit aan bij deze beleidslijn.

Het plan maakt geen zelfstandige detailhandel mogelijk. Wel is niet-zelfstandige detailhandel mogelijk op voorwaarde van een omgevingsvergunning. Het beleidskader geeft aan waar en hoe ondergeschikte retail is toegestaan (hoofdlijn 4 van het beleidskader). Productiegebonden verkoop is toegestaan. Dit is "de verkoop van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces". De regels van het omgevingsplan voor niet-zelfstandige detailhandel zijn hier mee in lijn. Verder geeft het beleidskader aan dat het om 10% van de totale bedrijfsruimte mag gaan. Op dit punt bevat het plan een kleine afwijking ten opzichte van het beleid. Gezien de zeer beperkte oppervlakte van de bedrijfsunits (tussen 100 en 500 m^2) mag de niet zelfstandige detailhandelsfunctie maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak (b.v.o.) zijn, met een maximum van 60 m^2 verkoopvloeroppervlak.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is en 'nieuw' is.

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bkl (Artikel 5.129g) verstaan: een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor of een plan 'voldoende substantieel' is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt dat. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Voor woningbouw is dat vanaf 12 woningen.

Daarnaast is de Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking (afdeling 4.2 provinciale Omgevingsverordening) van toepassing wanneer er sprake is van een extra ruimtebeslag.

'Stedelijke ontwikkeling' en deze wijziging van het Omgevingsplan

Zowel de nationale als de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op deze omgevingsplanwijziging. Hierna gaan we eerst in op de nationale ladder en daarna op de provinciale ladder.

Nationale Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Artikel 5.129g sub 2 van het Bkl geeft het volgende aan:

"*Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien."

Sub b is niet van toepassing. Het is namelijk een transformatie/herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hierna gaan we daarom alleen in op sub a: de behoefte.

De Enschedese woningbehoefte is opgenomen in de Woonvisie. De meest recente versie is geldend sinds april 2024 (zie: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR718075/1). De woningbouwprogrammering en strategie in de visie zijn onder andere gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek van Stec Groep (2023). De ontwikkeling waar deze omgevingsplanwijziging voor is opgesteld draagt bij aan het invullen van deze behoefte. Zie verder paragraaf 3.3 voor de toets aan de Woonvisie.

Overijsselse Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Overijsselse ladder is opgenomen in afdeling 4.2 van de verordening. De ladder stelt voor de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit aanvullende eisen ten opzichte van de nationale ladder. Het gaat om concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid.

Principe van concentratie (artikel 4.4)

Het omgevingsplan mag alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerreinen en stedelijke voorzieningen (met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen) mogelijk maken in de volgende gevallen:

- Het voorziet in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen. Voor een bedrijventerrein gaat het dan om lokaal gewortelde bedrijvigheid.
- Als het in een 'stedelijk netwerk' ligt (o.a. Netwerkstad Twente, waar Enschede onderdeel van is) mag het ook gaan om ontwikkelingen die voorzien in een bovenregionale behoefte.
- Als het in een 'streekcentrum' ligt (Steenwijk en Hardenberg) mag het voorzien in een regionale behoefte als dat past in de regionale programmering.
- het voorziet in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente als dat past in de regionale programmering.

Toets aan dit plan

De ontwikkeling voorziet zowel in een lokale behoefte als in een (boven)regionale behoefte. Enschede is onderdeel van het stedelijk netwerk 'Netwerkstad Twente'. De ontwikkeling past in de Woonvisie Enschede (zie paragraaf 3.3) en daarmee ook in de regionale woonafspraken (Woondeal Twente en de Regionale Stedelijke InvesteringsAgenda; RSIA). Het voornemen is dan ook in overeenstemming met dit artikel.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.5)

Het omgevingsplan mag alleen extra ruimtebeslag door stedelijke functies in de Groene Omgeving (buitengebied) mogelijk maken als aannemelijk is gemaakt dat:

- er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering

en/of transformatie;
- mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Verder is een nieuwe ontwikkeling met extra ruimtebeslag door bouwen en verharden in de Groene omgeving (m.u.v. uitleg van dorpen en steden) alleen toegestaan als aannemelijk gemaakt is dat:

- (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
- mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toets aan dit plan

Deze omgevingsplanwijziging maakt de transformatie van een binnenstedelijk gebied mogelijk. Het plan voldoet aan dit artikel over zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Toekomstbestendigheid (artikel 4.6)

Het omgevingsplan mag alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken als aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

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

Toets aan dit plan
De ontwikkeling die de omgevingsplanwijziging mogelijk maakt is toekomstbestendig. Het plangebied is een binnenstedelijke locatie die in de huidige situatie grotendeels braak ligt en waar leegstaande, verouderde bebouwing staat. Met het plan ontstaat een nieuw stuk stad voor de lange termijn. Een gemengd woonmilieu voor verschillende doelgroepen, met aandacht voor aanwezige natuurlijke en historische waarden.

3.5 Omgevingsaspecten

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

3.5.1 Welstand, beeldkwaliteit en landschappelijke waarden

De instructieregels in paragraaf 5.1.5 van het Bkl, over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, zijn niet van toepassing op Enschede. Deze gaan over de Waddenzee en de kust.

Welstand en beeldkwaliteit

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan geldt de welstandsidentiteit 'Industriële complexen' en een (verouderd) beeldkwaliteitsplan. Dit is niet passend bij de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

Daarom is een nieuw beeldkwaliteitsplan (BKP) gemaakt specifiek voor de ontwikkeling. Het BKP is aan het omgevingsplan gekoppeld door het BKP op te nemen in beleidsregels ('Beeldkwaliteit en concept Cromhoff') en daarnaar te verwijzen in de planregels als kader voor de beoordeling van 'het uiterlijk van bouwwerken' (voorheen welstand).

Het BKP geeft beeldkwaliteitseisen mee voor de ontwikkeling van het gebied. Het plan richt zich op het creëren van een gastvrije gemeenschap die cultuurhistorie, natuur en innovatie combineert. Het gebied wordt gepresenteerd als een open en divers stuk stad met ruimte voor ontmoeting, ontspanning en opladen.

Het BKP bevat richtlijnen voor de architectonische kwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte in de verschillende deelgebieden. Het benadrukt het belang van natuurinclusieve maatregelen, duurzame materialen en het minimaliseren van lichtvervuiling. Het BKP dient als toetsingskader voor verdere

stedenbouwkundige uitwerking en de bouwplannen.

Q-team

Gelijktijdig met het vaststellen van het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een 'Q-team' ingesteld. Het Q-team is een onafhankelijk kwaliteitsteam dat plannen voor de vastgoedontwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte toetst. Daarbij is ook aandacht voor de samenhang van het project. Het team beoordeelt bouwplannen op aspecten, zoals architectonische kwaliteit, stedenbouwkundige inpassing en duurzaamheid. Op deze wijze wordt geborgd dat de plannen bijdragen aan een aantrekkelijke en leefbare omgeving. Dit gebeurt in een verplicht proces dat is vastgelegd in de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff".

Het Q-team voert ook de formele rol van de welstandstoets bij vergunningen uit (tegenwoordig toets op 'het uiterlijk van bouwwerken'). Het BKP is daar het toetsingskader voor. Vanwege die formele rol is de stadsbouwmeester altijd onderdeel van het Q-team. Daarnaast worden nog twee leden aangewezen.

Landschappelijke waarden

Het noorden van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit braakliggend terrein en bestaande bebouwing. Dit deel van het gebied heeft in de huidige situatie geen relevante landschappelijke waarde (cultuurhistorische waarden komen aan bod in paragraaf 3.5.2). In het zuiden van het plangebied ligt een bos. Dit blijft behouden. De landschappelijke waarde van het gebied als geheel wordt verbeterd met de voorgenomen ontwikkeling. Dit is uitgewerkt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dit vormt een bijlage bij de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff". Onderstaand ter illustratie een indicatieve weergave van de beoogde beplantingstypen in het plangebied.



Afbeelding: indicatieve locatie beplantingstypen

Beschermwaardige bomen

De bescherming van bomen binnen is geregeld in de Verordening kwaliteit leefomgeving (VKL). Op het bij de VKL behorende bomenoverzicht zijn binnen de bebouwde kom de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de VKL is vereist. Het bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die is te raadplegen op de website van

de gemeente Enschede. Hieronder is een uitsnede opgenomen voor het plangebied en directe omgeving.



Afbeelding: uitsnede bomenoverzicht VKL

In het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn geen solitaire beschermwaardige bomen aanwezig (rode stip ligt buiten plangebied). Wel is het bos in het zuiden van het plangebied aangewezen als 'bechermwaardig boomgebied'. Ook liggen enkele zones op de rand van het plangebied, zoals een smalle zone tussen het bos en de Burgemeester van Veenlaan.

Uitgangspunt van het plan is dat de meeste bomen in het plangebied behouden blijven. Hier is rekening mee gehouden in de planregels en de planverbeelding (werkingsgebieden). Het bos in het zuiden heeft een aanduiding in het omgevingsplan waardoor daar nagenoeg geen bebouwing mogelijk is en voor andere werkzaamheden vaak een omgevingsvergunning nodig is. Het behoud van bomen is ook van belang voor de fauna in het plangebied (zie ook paragraaf 3.5.9).

3.5.2 Cultuurhistorische waarden

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

Waarden en deze omgevingsplanwijziging

Het gebied van deze wijziging van het omgevingsplan is onderzocht op cultuurhistorische waarden (M.A.B., 2021). In het onderzoek zijn objecten van voor circa 1990 gewaardeerd en ingedeeld in de categorieën 'basiswaarde', 'positieve waarde' en 'hoge waarde'. Op basis van het onderzoek is afgewogen welke objecten een bescherming krijgen in het omgevingsplan.

Dat heeft geleid tot de bescherming van de objecten met een 'hoge waarde' en een object met een 'positieve waarde'. Deze objecten krijgen met deze omgevingsplanwijziging de aanduiding 'karakteristiek'. Deze aanduiding betekent dat deze panden niet zomaar aangepast of deels gesloopt mogen worden. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend na zorgvuldige afweging met verplicht advies van een cultuurhistorisch deskundige. Dit is vastgelegd in de planregels van het omgevingsplan.

Het gaat om de objecten in onderstaande afbeelding. Daarna volgt een korte omschrijving per object, gebaseerd op het onderzoek van M.A.B.. Objecten met een hoge waarden kunnen op basis van nader

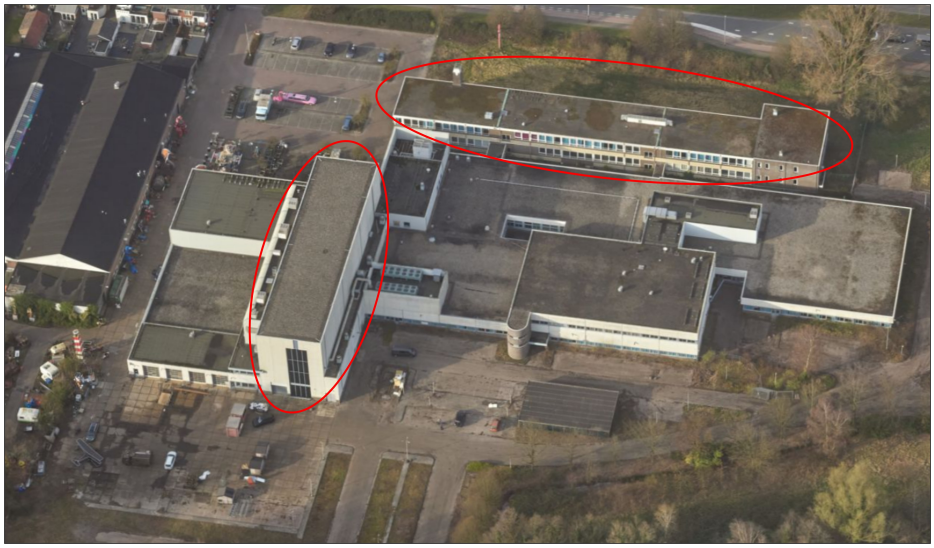
onderzoek eventueel ook in aanmerking komen voor een status als gemeentelijk monument. Dat is nu niet aan de orde.



Afbeelding: als karakteristiek aangewezen objecten

1 en 2: Voormalig kantoor Tubantia en drukpershal

Het onderzoek geeft aan dat delen van het voormalige Tubantia/Wegener-complex erfgoedwaarden bezitten. Het heeft cultuurhistorische betekenis als voormalige hoofdvestiging van dagblad Tubantia.



Afbeelding: voormalig kantoor Tubantia (boven) en drukpershal (links)

Het kantoor en drukpershal hebben betekenis voor het beeld van de omgeving. Het markante en beeldbepalende hoofdkantoor heeft ook architectuurhistorische waarde. Het is een gaaf bewaard pand: hoofdvorm, materialisering en detaillering van de gevels, inclusief de hoofdentree met trap en portaal. Het is ontworpen door een bekend architectenbureau (J.D. Koning en J.C. Rentjes), in functionalistische stijl uit 1964. Het gebouw is in opzet, vormgeving en materiaalgebruik kenmerkend voor de moderne kantoorbouw in de naoorlogse periode. Het kantoor heeft een 'hoge waarde'.

De relatief jonge drukpershal (1993) is van beeldbepalende betekenis voor zijn omgeving door de imposante bouwmassa. Kenmerkend zijn het gesloten karakter en de opvallende, hoge vensters. Ook is er enige cultuurhistorische waarde vanwege de bijzondere oorspronkelijke functie, als belangrijkste bouwkundige onderdeel in het productieproces van het dagblad Tubantia. De drukpershal heeft een 'positieve waarde'.

3: Janninkshallen

Deze hallen hebben cultuurhistorische waarde. Ze waren onderdeel van het grote fabrieksterrein van Jannink en hebben later gediend als atelierruimte van een kunstenaarscollectief. Er is bouwhistorische waarde vanwege de aanwezigheid van gelamineerde spanten uit 1960 (Nemaho). Ook is er architectuurhistorische waarde door de gaaf bewaarde hoofd- en dakvorm van de vijf hallen met een centrale hal die hoger is dan de rest. Ook zijn de dakbedekking en lichtkappen op de centrale hal, de betonnen wand met kolommen en de betonnen luifel van het kantoorgedeelte van 'hoge waarde'. Ook zijn er nog diverse eigenschappen met een 'positieve waarde', zoals de gevelopzet van de vijf hallen (incl. lichtpuien en schrotenbetimmering in de topgevels), de voormalige walsenloods aan de noordzijde en diverse bedrijfsdeuren.



Afbeelding: Janninkshallen

4 Oude muur stukververij

Deze restanten (vooral een hoge muur) van de voormalige stukververij hebben cultuurhistorische waarde. De stukververij was onderdeel van het grote fabrieksterrein van Jannink. De muur heeft een 'hoge waarde' door de oorspronkelijke materialisering en detaillering van de gevel uit 1930-1940. Een aanbouw uit 1961 had ook enige waarde. Deze is echter nagenoeg geheel gesloopt. Allen de fundering en de onderkant van enkele muren resteren.



Afbeelding: oude fabrieksmuur stukververij

Overige historische elementen/structuren

In het plangebied zijn naast bovenstaande objecten ook enkele andere (restanten van) historische elementen/structuren aanwezig. Voorbeelden zijn:

- Voormalige Zuiderstraat. Een vroeg negentiende-eeuwse oost-westgerichte laan met restanten van laanbeplanting (eiken)).

- Een aantal waterlopen ten zuiden van de Zuiderstraat.
- Greppels ten behoeve van de bleekvelden, waar nu bos is ontstaan.
- Enkele wegen die zijn aangelegd tussen 1900 en 1940 ten behoeve van de fabriekscomplexen.
- Voormalige spoorlijn, waarvan het tracé nog enigszins te herkennen is door reliëf en beplanting.

Het onderzoek doet aanbevelingen om de structuren en elementen zoveel mogelijk in te passen. Ook kunnen ze wellicht versterkt of beter zichtbaar gemaakt worden, bijvoorbeeld met informatieborden, wandelroutes en het terugbrengen van laanbeplanting en greppels/waterlopen.

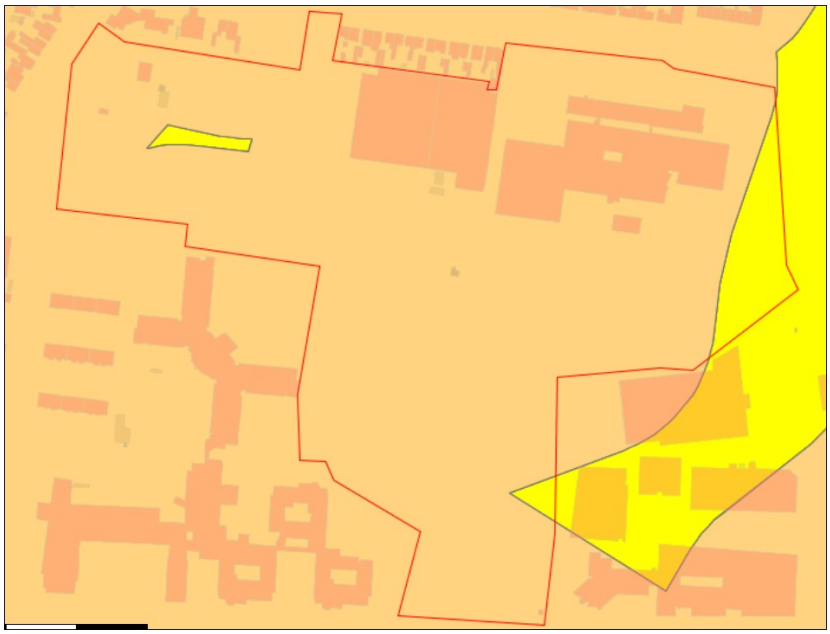
In het omgevingsplan en de beoogde inrichting van de openbare ruimte is hier rekening mee gehouden. De locaties van het gros van deze structuren/elementen heeft in het omgevingsplan de functie 'groen' gekregen. Op de locatie van enkele 'fabriekswegen' is (wederom) een ontsluitingsweg voorzien. De gronden waar (restanten van) historische structuren/elementen aanwezig zijn blijven na realisatie van het plan vrijwel geheel in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft het behoud en eventuele versterking dus in eigen hand.

Conclusie

Cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de planwijziging. Cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en waar nodig beschermd. Daarmee wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk (Bkl) en de provincie (Omgevingsverordening).

3.5.3 Archeologische waarden

In de gemeente Enschede is een archeologisch beleidskaart opgesteld. Op basis van deze kaart valt het gebied van deze omgevingsplanwijziging nagenoeg helemaal onder de aanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied b' en voor een klein deel onder een 'gebied met een lage verwachting'.



Afbeelding: Uitsnede archeologische beleidskaart van Enschede (wijzigingsgebied indicatief in rood)

In 'archeologisch onderzoeksgebied b' zijn nieuwe bouwwerken of andere werken die zorgen voor een bodemverstoring dieper dan 50 cm onder het maaiveld én een bodemverstoringsoppervlakte hebben van meer dan 2.500 m².

Beleidskaart in relatie tot de planwijziging

De geplande werkzaamheden leiden vrijwel zeker tot een verstoring van meer dan 2500 m^2 op een diepte van 50 cm of meer. Archeologische onderzoek is noodzakelijk.

Er is een inventariserend veldonderzoek (incl. boringen) uitgevoerd. Dit is bijgevoegd als bijlage 1. Op basis

van het uitgevoerde onderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van mogelijke resten van diepere grondsporen. Het archeologisch belang hiervan is laag. De kans is klein dat bij de werkzaamheden een behoudenswaardige vindplaats wordt geschaad. Het advies is om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor toekomstige ontwikkelingen. In het omgevingsplan zijn voor het plangebied dan ook geen regels meer opgenomen ter bescherming van archeologische waarden.

Mochten er bij de graafwerkzaamheden tegen de verwachting in toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt een meldingsplicht volgens de Erfgoedwet. Dit kan bij de gemeente, de regioarcheoloog of de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de archeologische waarde(n) geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het Omgevingsplan. De planwijziging voldoet aan de instructieregels van het Rijk in artikel 5.130 (par 5.1.5.5) van het Bkl (behoud cultureel erfgoed).

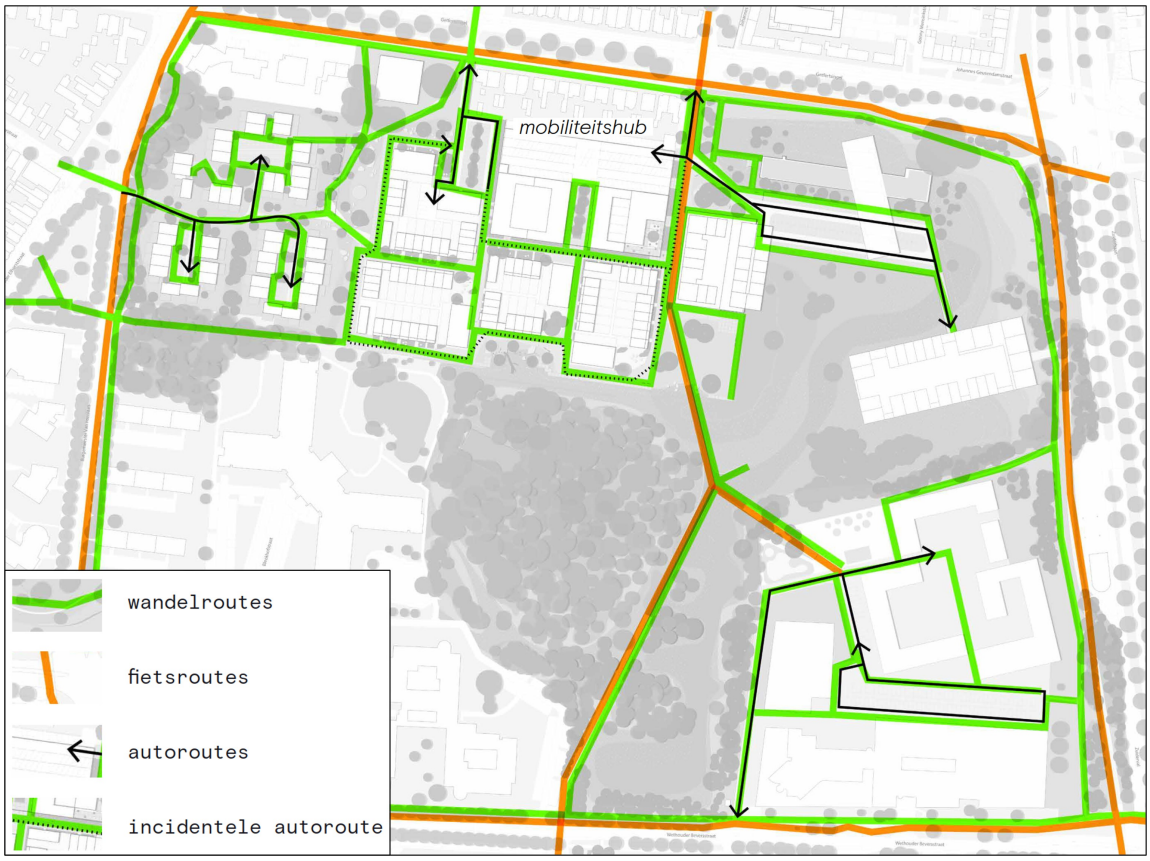
3.5.4 Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid/ontsluiting

De openbare ruimte in Cromhoff wordt waar mogelijk autoluw. Dit is kansrijk omdat stedelijke voorzieningen binnen tien minuten loop- of fietsafstand liggen. Daarnaast wordt ingezet op openbaar vervoer en deelmobiliteit. Het privé autobezit ligt zo naar verwachting lager dan in traditionele wijken.

Om zo min mogelijk gemotoriseerd verkeer door het gebied te laten rijden wordt dit waar mogelijk vroegtijdig afgevangen aan de randen van het gebied met collectieve parkeervoorzieningen, zoals een 'mobiliteitshub' in de hallen. In het schetsontwerp inrichtingsplan zijn de routes en ontsluiting in de basis uitgewerkt. Zie onderstaande afbeelding.

Er komt een doorgaande fietsroute (de 'allesbinder') door het gebied die het mogelijk maakt om op een ontspannen manier van zuid Enschede naar het centrum te fietsen via het park. Zie onderstaande oranje route van door het plangebied.



Afbeelding: schetsontwerp mobiliteit/ontsluiting

Mogelijke variant ontsluiting autoverkeer Houten eiland

In eerste instantie wordt uitgegaan van bovenstaande ontsluiting, waarbij het verkeer op twee plekken aan de Getfertsingel en één plek aan de Burgemeester Van Veenlaan het plangebied in en uit kan rijden. Het verkeersonderzoek gaat hier ook van uit (zie hierna onder 'verkeersafwikkeling').

In de loop van de realisatie van het project kan het blijken dat een extra ontsluiting van het plangebied wenselijk is. Bijvoorbeeld omdat dit de voorkeur heeft vanuit de inrichting van de openbare ruimte of met het oog op een betere verdeling van het autoverkeer over de toegangswegen. In dat geval zien wij een mogelijkheid voor een extra ontsluitingspunt aan de oostzijde van het plangebied, waar in de huidige situatie ook een aansluiting ligt. Dit idee is ook naar voren gebracht in een ingediende zienswijze.

Het verkeer van en naar het Houten eiland (naar huidig inzicht circa 110 woningen) wordt dan ontsloten via de parallelweg langs de Zuiderval en/of rechtstreeks via de Zuiderval en rijdt niet meer van en naar het ontsluitingspunt aan de Getfertsingel. In onderstaande afbeelding is dit concept weergegeven.

In de verbeelding van het omgevingsplan is de locatie rond deze bestaande ontsluiting ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging omgezet van 'groen' naar 'verkeer', zodat deze ontsluiting behouden kan blijven/aangepast kan worden wanneer dat wenselijk is.



Afbeelding: variant ontsluiting autoverkeer Houten eiland (indicatief)

Verkeersafwikkeling

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling in de omgeving als gevolg van ontwikkeling Cromhoff (zie bijlage 2). In het onderzoek zijn worst case aannames gemaakt door uit te gaan van een maximale invulling van de planmogelijkheden.

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt ruim 4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Tijdens het drukste spitsuur (avondspits) is de verkeersgeneratie circa 360 motorvoertuigbewegingen.

In het onderzoek is de verkeersafwikkeling onderzocht op de volgende kruispunten in de directe omgeving:

- De twee kruispunten waar het plangebied aansluit op de Getfertsingel (noordzijde plangebied). Hier is volgens het onderzoek in de toekomst sprake van een goede verkeersafwikkeling. De grenswaarden voor 'verliestijden' (tijd die een voertuig ‘verliest’ t.o.v. situatie zonder verkeer) en wachtrijlengtes (is de opstelruimte/-strook lang genoeg) worden niet overschreden.
- De aansluiting van het plangebied op de Burgemeester Van Veenlaan, aan de westzijde van het plangebied. Ook hier is er een goede verkeersafwikkeling, omdat de grenswaarden voor verliestijden en wachtrijlengtes niet overschreden worden.
- Kruispunt Zuiderval – Getfertsingel – Varviksingel. Hier blijft de cyclustijd acceptabel in de toekomstige situatie. Dit is de tijd waarin alle verkeerslichten op een kruispunt minstens één keer groen zijn. Wel zijn op de twee rechtdoorgaande richtingen op de singel op dit kruispunt de wachtrijlengtes langer dan de lengte van de opstelstrook. Dit probleem is er in de referentiesituatie (2033, zonder ontwikkeling Cromhoff) ook al, met uitzondering van de ochtendspits op één van deze richtingen (rechtdoor, van Getfertsingel naar Varviksingel). In de projectsituatie overschrijdt op die richting ook in de ochtendspits de verwachte wachtrijlengte de beschikbare opstelruimte.

Naar aanleiding van een verzoek in een zienswijze is aanvullend op het verkeersonderzoek ook de verkeersafwikkeling op het kruispunt Getfertsingel - Burgemeester van Veenlaan onderzocht. De resultaten daarvan zijn opgenomen in een aanvulling op het verkeersonderzoek (toegevoegd aan het rapport in bijlage 2). Uit deze aanvullende analyse, gebaseerd op worst case aannames over de verkeersverdeling, blijkt dat er genoeg capaciteit is op het kruispunt voor het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling. De invloed van de ontwikkeling Cromhoff op dit kruispunt is aanvaardbaar.

Het is een feit dat het verkeer op en rond de singel al druk is en dat dit project extra verkeer toevoegt. Dat blijkt ook uit het verkeersonderzoek. 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. Ook op andere locaties in en rond de binnenstad wordt, binnen redelijke grenzen, ruimte geboden aan

woningbouw ondanks bestaande verkeersdrukte.

Verkeersveiligheid

De belangrijkste ontsluitingsweg van het plangebied is de Getfertsingel. De weg heeft een breed profiel met rijstroken die zijn gescheiden door een brede middenberm. Hierdoor is het bij kruispunten makkelijker om de Getfertsingel over te steken, omdat de oversteek in twee delen kan worden gemaakt. Langs de weg liggen fietsstroken. Het is niet toegestaan om te stoppen/parkeren op de fietsstrook die daarmee altijd vrij te berijden is voor fietsers. Mede door deze eigenschappen van de weg worden geen problemen verwacht voor de verkeersveiligheid als gevolg van de ontwikkeling.

De toename van verkeer op de Burgemeester Van Veenlaan zal beperkt zijn. Alleen het plandeel 'Parkwonen' sluit hier rechtstreeks op aan. Dit zorgt worstcase (als al het verkeer eenzelfde richting op gaat) voor een toename van circa 4% motorvoertuigen per etmaal. Dit zal niet leiden tot een waarneembare verslechtering van de verkeersveiligheid.

Zoals hiervoor toegelicht wordt er op ingezet om zo min mogelijk gemotoriseerd verkeer door het gebied te laten rijden en eerder 'af te vangen'. De maximumsnelheid bedraagt 30 km/h op alle wegen. Het inrichtingsplan (bijlage bij de beleidsregels 'Beeldkwaliteit en concept Cromhoff') geeft aan dat de auto zoveel mogelijk ondergeschikt wordt gemaakt. De straten, paden en pleinen zijn er om elkaar te ontmoeten, veilig buiten te spelen en beweging te stimuleren. Dit geheel zorgt naar verwachting voor een goede verkeersveiligheid binnen het plangebied.

Parkeren

Parkeervraag

Zoals hiervoor aangegeven is de verwachting dat het privé autobezit naar verwachting lager ligt dan in traditionele wijken buiten de singel. Voor Cromhoff wordt daarom uitgegaan van de parkeernormen voor 'Schilwijken/binnensingelgebied' uit de 'Nota Parkeernormen Enschede 2017' (zoals die gold tijdens de ter inzage legging van het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging) en niet van de normen voor de bebouwde kom buiten de singel. Hierna gaan we daar op in.

Het plangebied ligt net buiten het binnensingelgebied op relatief korte afstand van de binnenstad met haar voorzieningen. Met name de fietsontsluiting van de wijk is goed ('doorfietsroute') en zorgt ervoor dat de combinatie fiets-trein voor langere ritten een aantrekkelijke optie is. In de Mobiliteitsvisie van Enschede (recenter dan de Nota Parkeernormen 2017) is nadrukkelijk het streven naar minder auto's op straat opgenomen, onder andere om meer ruimte voor groen en klimaatadaptatie te creëren. Dit realiseren we onder andere door de aanleg van een fijnmazig langzaamverkeernetwerk, het bundelen van parkeervoorzieningen (dus meer op afstand van de woningen en kansen voor dubbel gebruik) in bijvoorbeeld mobiliteitshubs en inzet op deelmobiliteit. Plan Cromhoff heeft al deze elementen in zich.

Het gemiddelde autobezit in het binnensingelgebied bedraagt gemiddeld 0,6 auto's per huishouden (bron: CBS in uw buurt), ongeacht inkomen en woningtype. Het plangebied Cromhoff is onderdeel van het gebied Boswinkel-Stadsveld. Hier ligt het gemiddelde autobezit iets hoger, namelijk 0,8 auto's per huishouden. Dit feitelijke aantal ligt fors lager dan de gemiddelde parkeernormen voor woningen in de bebouwde kom buiten de singel. Daar komt nog bij dat het plan zich richt op een aantal specifieke doelgroepen waarbij autobezit minder relevant is. Het hanteren van lagere normen per type huishouden sluit dan ook goed aan bij het daadwerkelijke autobezit in de omgeving én de te verwachten typen huishoudens.

Dit betekent dat voor woningen in principe de volgende normen worden aangehouden:

Gebruiksoppervlak (GO) per woning	Parkeernorm
>120 m^2	1,5
80 - 120 m^2	1,4
60 - 80 m^2	1,2
< 60 m^2	0,6

Tabel: Parkeernormen woningen voor 'Schilwijken/binnensingelgebied'

Toegepast op het nu beoogde woningbouwprogramma betekent dit het volgende:

Locatie	Type woning	Aantal woningen	Gebruiksopper-vlak (m2)	Parkeernorm	Parkeervraag
Industrie-kwartier	Rijwoningen	44	125	1,5	66
	Rijwoningen	20	115	1,4	28
	Rijwoningen	8	120	1,5	12
	Rijwoningen (Hallen)	23	110	1,4	32,2
	Appartementen	80	54	0,6	48
Parkwonen	Half vrijstaand	45	150	1,5	67,5
Wegener	Appartementen	44	35	0,6	26,4
	Appartementen	21	97	1,4	29,4
Drukpershal	Rijwoningen	20	70	1,2	24
	Appartementen	52	47	0,6	31,2
Houten eiland	Half vrijstaand	23	135	1,5	34,5
	Appartementen	72	100	1,4	100,8
Totaal					*500*

Tabel: Parkeervraag woningen o.b.v. naar huidig inzicht te realiseren programma

Voor de overige functies in het gebied (maximaal 3.600 m^2 o.b.v. de planregels) sluiten we ook aan bij de parkeernormen voor 'Schilwijken/binnensingelgebied' uit de 'Nota Parkeernormen Enschede 2017', zoals die gold tijdens de ter inzage legging van het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging. Dat leidt tot de volgende parkeervraag, op basis van het verwachte (hoofd)gebruik van de diverse locaties:

Locatie	Verwacht hoofdgebruik	Functie o.b.v. Nota Parkeernormen	m2 b.v.o.	Norm per 100m2 b.v.o.	Parkeer-vraag
Drukpershal	Cultuur	Sociaal cultureel centrum / wijk-/verenigingsgebouw	1000	2	21
	Horeca	Café, bar, cafetaria	350	5	17,5
De Hallen	Werkruimte	Bedrijfsverzamelgebouw	2000	1,35	27
Wegener	Horeca of kantoor	Café, bar, cafetaria (worst case aanname; bij gebruik kantoor is norm 1,55)	200	5	10
Totaal					*76*

Tabel: Parkeervraag overige functies o.b.v. parkeernormen 'Schilwijken/binnensingelgebied'

Op basis van het nu beoogde programma van woningen en overige functies is de totale parkeervraag daarmee 576 plaatsen.

In de 'Nota Parkeernormen Enschede 2017' is aangegeven dat bijvoorbeeld bij gebiedsontwikkelingen sprake kan zijn van dubbelgebruik van parkeervoorzieningen, zodat er geen onnodige overcapaciteit ontstaat. Dit is vooral het geval als meerdere functies worden gecombineerd, zoals in de ontwikkeling Cromhoff. Daarbij wordt rekening gehouden met de CROW 'aanwezigheidspercentages' die als bijlage bij de 'Nota Parkeernormen Enschede 2017' zijn gevoegd. Uitgaande van dubbelgebruik op basis van deze uitgangspunten leidt de parkeervraag van 576 tot een benodigd aantal parkeerplaatsen van 505.

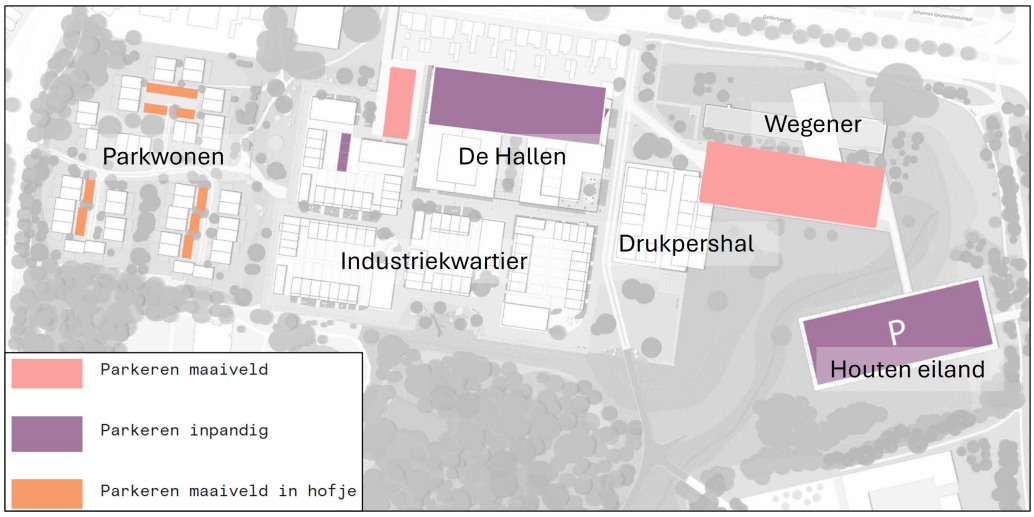
Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025

Na de ter inzage legging van het ontwerp en voorafgaand aan de vaststelling van deze omgevingsplanwijziging is de 'Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025' vastgesteld. In deze Nota zijn de parkeernormen aangepast ten opzichte van de Nota van 2017. Als we de nieuwe parkeernormen voor auto's voor het 'Binnensingelgebied' zouden toepassen op voorliggend plan Cromhoff, dan zou dit tot een fors lagere parkeervraag voor auto's leiden. Deze nieuwe normen achten wij voor dit specifieke gebied Cromhoff, dat net buiten het Binnensingelgebied ligt, aan de lage kant. Voor de zekerheid en in lijn met het voorafgaande traject (gehanteerde normen bij eerdere besluiten over het project), blijven wij voor dit plan uitgaan van de auto-parkeernormen voor 'Schilwijken/binnensingelgebied', zoals deze zijn opgenomen in de voorgaande Nota Parkeernormen (2017).

Als blijkt dat de daadwerkelijke parkeervraag van (een deel van) de ontwikkeling lager uitpakt, dan kan van de omgevingsplanregels afgeweken worden met een vergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Op voorhand voorziet het omgevingsplan hier dus nog niet in.

Parkeerlocaties

Bovenstaande parkeerplaatsen zullen zoveel mogelijk binnen het plangebied gerealiseerd worden. Per deelgebied zijn er verschillende parkeeroplossingen bedacht. In onderstaande afbeelding zijn deze indicatief weergegeven. Het parkeren wordt zoveel mogelijk binnen gebouwen of uit het zicht opgelost. Zo vindt het parkeren in het Industriekwartier vooral plaats in de hallen geparkeerd in een gemeenschappelijke parkeergarage en komt er naar huidig inzicht een parkeergarage onder het Houten eiland. Binnen het Parkwonen is het parkeren voorzien aan binnenzijde van de 'hofjes'. Het parkeren van de Drukpershal en het Wegenergebouw vindt wel buiten op maaiveld plaats, ten zuiden van het Wegenergebouw.



Afbeelding: parkeerlocaties (indicatief)

De uiteindelijke parkeeroplossingen worden later nader uitgewerkt en afgestemd op de behoefte die volgt uit het daadwerkelijke te realiseren programma. Dit kan ertoe leiden dat een parkeeroplossing uitgebreid wordt (bijv. een extra verdiepingslaag) of dat een aantal parkeerplaatsen buiten het plangebied gerealiseerd wordt. Als dat laatste het geval is, dan moet voldaan worden aan de beoordelingsregels die zijn opgenomen in artikel 25 van het omgevingsplan. Dat betekent onder andere dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de parkeersituatie in de openbare ruimte. Naar huidig inzicht gaat dit mogelijk om enkele tientallen parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

Ook zullen er voldoende fietsplekken gerealiseerd moeten worden. Bewoners parkeren hun fietsen zoveel als mogelijk in hun eigen collectieve of private berging. Bezoekers parkeren hun fietsen waarschijnlijk in centraal gelegen fietsparkeervoorzieningen in de openbare ruimte. Het aantal fietsparkeerplaatsen zal moeten voldoen aan de normen voor 'Binnensingelgebied' uit de geldende 'Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025' (of diens opvolger). Zoals hiervoor aangegeven ligt het plangebied net buiten het Binnensingelgebied. De fietsparkeernormen voor 'Rest bebouwde kom' liggen vooral voor een aantal niet-woonfuncties echter wat lager dan voor het Binnensingelgebied. Gezien de aard van het plan (meer fietsen, minder auto's; zie ook onder kopje 'Parkeervraag') achten wij de wat hogere fietsparkeernormen beter passend.

Borging in omgevingsplan

Om voldoende parkeerplaatsen en fietsplekken juridisch te borgen zijn regels opgenomen in artikel 25 van het omgevingsplan met bovenstaande parkeernormen voor parkeerplaatsen en fietsen.

Instructieregels Rijk en provincie

Artikel 5.163 Bkl (afdeling 5.2) bevat instructieregels voor het voorkomen van belemmeringen van het gebruik en beheer van de hoofdspoorwegen en de rijkswegen. Artikel 5.160/5.161 van het Bkl (par 5.1.7) bevatten instructieregels voor het voorkomen van belemmeringen voor de scheepvaart. In Afdeling 7.1 van de Omgevingsverordening van Overijssel zijn regels opgenomen ten aanzien van Luchthavenbesluit Twente Airport. In paragraaf 4.10.3 van de Omgevingsverordening Overijssel staan instructieregels over het bovenlokale netwerk van fietsroutes en wandelroutes.

Het plangebied van deze omgevingsplanwijziging ligt niet nabij bovenstaande wegen, spoorwegen, vaarwegen, luchthaven en fiets- en wandelroutes. De omgevingsplanwijziging voldoet dan ook aan deze instructieregels.

3.5.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Deze wijziging van het Omgevingsplan maakt het mogelijk om het plangebied te (her)ontwikkelen van (groetendeels) een voormalig bedrijventerrein naar een gemengd woongebied.

Gezien de veelheid aan bestaande onderzoeksgegevens voor (delen van) het plangebied, diverse uitgevoerde saneringen en de complexe historie van het terrein (veel verschillende bedrijfsactiviteiten sinds 1923) is eerst een inventariserend onderzoek naar de (water)bodemkwaliteit uitgevoerd op basis van deze beschikbare gegevens (Geofoxx, februari 2023). Daaruit blijkt dat er (water)bodemverontreinigingen zijn waar een sanering voor nodig is.

Om de bodemsanering goed voor te kunnen bereiden is het van belang om de actuele verontreinigingsgraad en de civieltechnische geschiktheid van de uitkomende verontreinigde grond vast te stellen. Op basis van de resultaten van het inventariserend onderzoek is daarom een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd om het inzicht over de aangetoonde bodemverontreinigingen te actualiseren (Geofoxx, juni 2023). Daarbij is ook gekeken naar asbest en PFAS.

Vervolgens is op basis van al deze informatie een saneringsonderzoek uitgevoerd (Geofoxx, juni 2023) om te bepalen hoe gesaneerd kan worden en welke kosten daarmee gepaard gaan. Dit is uitgewerkt in twee functiegerichte saneringsvarianten met saneringsmaatregelen en bijbehorende kosten.

Tot slot is een saneringsplan opgesteld met een voorstel voor de uit te voeren saneringsmaatregelen. Dit is bijgevoegd in bijlage 3. Het bevoegd gezag (gemeente Enschede) heeft ingestemd met het saneringsplan. In het rapport zijn ook de eerdere onderzoeksresultaten samengevat. Daarin is onder andere het onderzoek naar PFAS beschreven en zijn overzichten opgenomen van de verontreinigingen en eerder uitgevoerde saneringen.

Het saneringsplan geeft aan dat voorafgaand aan het uitvoeren van de daadwerkelijke sanering een plan van aanpak per bouwfase moet worden gemaakt. Dit kan zodra de bouwplannen en het grondverzet definitief bekend zijn. Het bevoegd gezag (gemeente) moet hier mee instemmen. Voor enkele terreindelen is nog nader bodemonderzoek nodig als input voor het plan van aanpak. Het uitvoeren van de benodigde saneringen belemmeren de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de (water)bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de wijziging van het Omgevingsplan. De ontwikkeling die deze wijziging van het Omgevingsplan mogelijk maakt voldoet aan beleid en regelgeving van het Rijk en provincie, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 Bkl (paragraaf 5.1.4.5) en de instructieregels van de provincie voor omgevingsplannen.

3.5.6 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

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

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2021 het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 (WEK) vastgesteld. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste en klimaatbestendige gemeente in 2050. Enschede wordt nog 'groener' en 'blauwer' om goed voorbereid te zijn op een nattere, hetere en drogere toekomst. Water de ruimte geven en stenen vervangen door planten en bomen gaan wateroverlast, hittestress en verdroging tegen. Zo werkt Enschede verder aan een aantrekkelijke 'duurzame en groene stad' waar mensen graag wonen, leven en werken.

Het waterschap heeft op 15 december 2021 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het waterbeheerprogramma staan de uitgangspunten die het waterschap hanteert voor de inrichting en het beheer van het watersysteem en de afvalwaterzuivering, rekening houdend met een veranderend klimaat. Deze uitgangspunten zijn ingebracht in het WEK van de gemeente Enschede.

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buiten. Hemelwater moet zo min mogelijk afgevoerd worden via de riolering (en in het buitengebied niet via riolering). Bij nieuwbouwplannen worden eisen gesteld aan de hoeveelheid regenwater die op eigen terrein moet worden geborgen. Volgend uit het WEK is de waterbergingseis voor alle situaties 55 mm (ofwel 55 liter) per vierkante meter verharding (daken en overige verharding).

Waterberging en deze planwijziging

In het verleden was het grootste deel van het noorden van het plangebied (waar de ontwikkelingen plaatsvinden) verhard of bebouwd. Een groot deel van deze eerdere verhardingen en gebouwen zijn verwijderd/gesloopt. Een groot deel ligt nu braak.

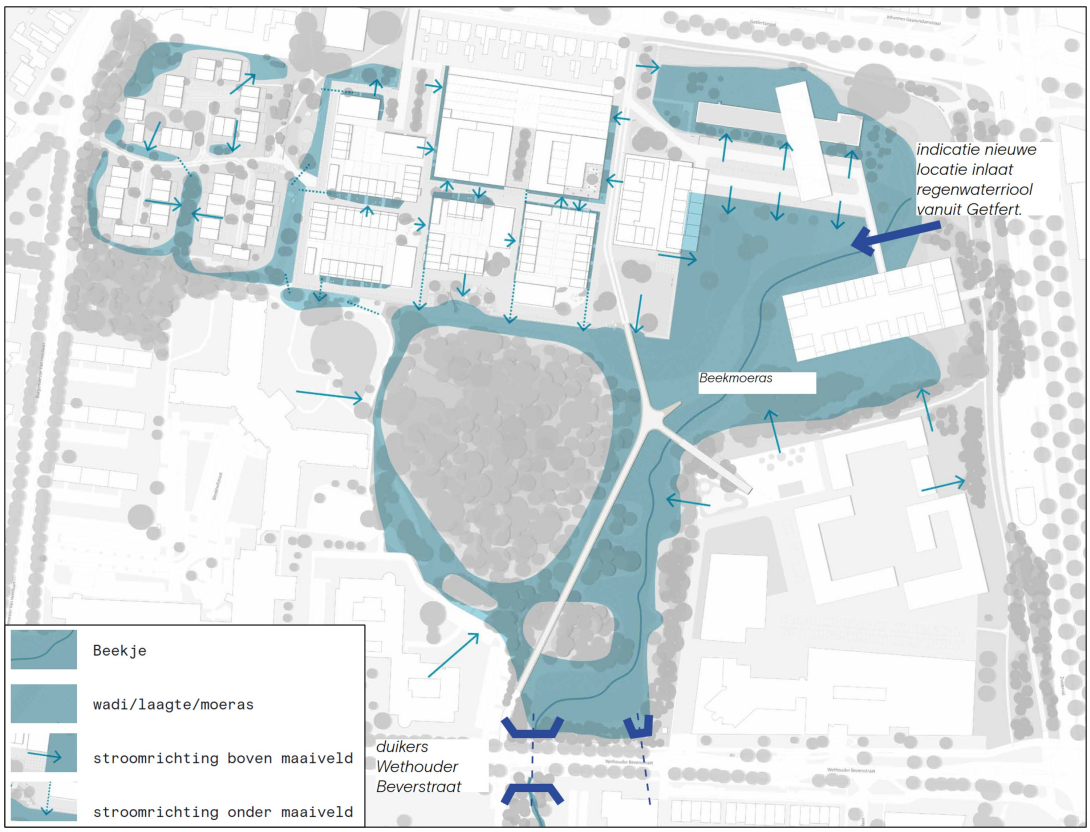
In de beoogde nieuwe situatie is het verhard oppervlak in het plangebied naar huidig inzicht in totaal een kleine 42.000 m², inclusief de te behouden/vernieuwen bebouwing en verharding. Hierbij zijn de doorlatende verhardingen (zoals bij de binnenterreinen en bij een aantal parkeerplaatsen) voor 50% meegerekend voor wat betreft het verhard/afwaterende oppervlak. Om een goede waterhuishouding te borgen is het uitgangspunt voor de zekerheid dat alle bebouwing (nieuwbouw en verbouw) en alle overige verharding in het plangebied voldoet aan de eis van 55 mm waterberging per m^2. Dit betekent een bergingsopgave van circa 2.300 m^3 ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Met het oog op de toekomst wil men bij de inrichting van het watersysteem alvast wat extra buffer inbouwen voor bijvoorbeeld een mogelijke nabijgelegen ontwikkeling ten zuidoosten van het plangebied (aan de Zuiderval). Dit leidt naar schatting tot een extra opgave van circa 500 m^3.

Tot slot ligt al een bestaande waterberging in het plangebied die, wat hoeveelheid betreft, moet blijven bestaan (circa 1.200 m^3). Deze heeft namelijk een functie voor berging van hemelwater van buiten het plangebied. De nieuw te realiseren bergingsopgave komt dus bovenop de bestaande waterberging.

Dit zorgt al met al voor een waterbergingsopgave van circa 4.000 m^3.

In het schetsontwerp van het Inrichtingsplan is het watersysteem met de beoogde locaties voor waterberging in concept uitgewerkt. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding: watersysteem

In het gebied zijn twee centrale bergingslocaties beoogd in bovenstaand 'beekdal' aan de oost-/zuidzijde van het plangebied. Dit gebied rond een bestaande watergang wordt daarvoor heringericht. Deze zijn groot genoeg om al het hemelwater centraal te bergen. Het heeft echter niet de voorkeur om al het water direct daarnaartoe af te voeren. Bij voorkeur vindt ook eerst waterberging plaats nabij het oppervlak waar het hemelwater van afstroomt. Dus in de verschillende deelgebieden. Dit is bovenstaand geïllustreerd met wadi's/laagtes verspreid in het plangebied. Het regenwater wordt eerst hier zoveel mogelijk opgevangen en geïnfiltreerd. Het surplus zal via wadi's en/of duikers richting het 'moerasgebied' met de centrale bergingslocaties stromen.

Conclusie hemelwaterberging

In het plangebied is ruim voldoende bergings- en infiltratiecapaciteit aanwezig om te voldoen aan de bergingsopgave van 55 millimeter over het verharde oppervlak.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend. Wijzigingen aan het bestaande watersysteem en de aanleg van nieuwe waterpartijen worden altijd afgestemd met gemeente en waterschap. Nieuw en bestaand oppervlaktewater wordt geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is.

Zoals hierboven aangegeven wordt het gebied heringericht. Ook qua watersysteem. In 2015 is een afvoersloot en waterberging aangelegd. Deze functies blijven behouden, maar worden anders vormgegeven. Ze gaan op in het nieuwe ontwerp van een moerasgebied/beekdal met waar mogelijk flauwe taluds en een grotere waterbergingscapaciteit. Het 'beekdal' zal afwateren op de huidige locatie, aan de zuidkant van het plangebied via duikers onder de Wethouder Beverstraat richting Enschede Zuid. Een nieuwe regenwateroverstort op het beekdal aan de noordoostzijde van het plangebied.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. In principe zorgt de gemeente er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. Niet overal in de openbare ruimte is een systeem aanwezig voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA) worden ingericht.

Voor deze omgevingsplanwijziging geldt dat het afvalwater kan worden afgevoerd naar het openbaar rioolstelsel. Regenwater wordt in principe afgekoppeld, geïnfiltreerd en deels bovengronds, deels ondergronds afgevoerd. In het plangebied wordt een vuilwaterstelsel aangelegd om het vuilwater af te voeren naar de riolering aan de rand van het gebied. Er is een globaal ontwerp gemaakt voor de hoofdstructuur. Naar huidig inzicht wateren de deelgebieden Parkwonen en Industriekwartier af naar het riool in de Wethouder Elshorststraat aan de westzijde en wateren de overige deelgebieden af naar het bestaande vuilwaterriool in de Industriestraat. Dit wordt later exact uitgewerkt worden.

Grondwater, ontwateringsdiepte en ondergronds bouwen

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

Functie/gebruik	Ontwatering in m t.o.v. GHG

Primaire wegen	0,7
Secundaire wegen en erfontsluiting	0,5
Bouwwerken met kruipruimten	0,7
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5
Groen	0,5

Tabel: Minimale ontwateringsdieptes (gerelateerd aan de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG))

De grondwaterstanden staan in een groot deel van het gebied relatief hoog. Met name in het oosten van het plangebied. Het beoogde uitzetten van een pomp in het Wegenergebouw (noordoosten plangebied) lijkt op basis van een proef waarin deze is uitgezet geen grote gevolgen te hebben, met uitzondering van de directe omgeving van de pomp (met name de kelder van het Wegenergebouw). Het is in ieder geval noodzakelijk om maatregelen te treffen om de ontwateringsdieptes in het plangebied te verbeteren. De grondwaterstand mag niet structureel worden verlaagd (water en bodem sturend; functie volgt peil). Er moet één of een combinatie van de volgende maatregelen toegepast worden:

- Ophoging maaiveld
- Doorbreken eventueel aanwezige slecht doorlatende lagen
- Verbetering ontwatering (drainage, oppervlaktewater)
- Kruipruimteloos bouwen

Het grondwater wordt gemonitord. De exacte maatregelen zijn nog niet uitgewerkt. Dat gebeurt in het vervolgproces. Naar huidig inzicht zal een deel van het plangebied wel opgehoogd worden.

Afwatering

Om op perceelniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt, gelden de volgende adviezen:

- Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse).
- De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.
- Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen. Zo kan water oppervlakkig afstromen zonder schade of overlast te veroorzaken aan aangrenzende percelen.

In de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met deze uitgangspunten.

Hittestress

Omdat het bestaande groen in het gebied zoveel mogelijk blijft behouden en nieuw groen en water/moerasgebied wordt toegevoegd, is er naar verwachting geen sprake van (ernstige) hittestress in het gebied. Plekken waar veel bebouwing wordt gecombineerd met verharding zonder groen/schaduw worden zoveel mogelijk voorkomen. Ook is het een doel om te werken met natuurinclusieve gevels wat kan bijdragen aan verkoeling.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met voor de toekomst noodzakelijke waterhuishouding. De genoemde waterbergingseis is vastgelegd in de planregels. De waterhuishouding vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het Omgevingsplan.

De planwijziging voldoet ook aan de instructieregels van het Rijk uit paragraaf 5.1.3 van het Bkl (Waarborgen van de veiligheid). Voor Enschede betekent dat dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor het watersysteem en dat het (belang van het) waterschap wordt betrokken (artikel 5.37; weging van het waterbelang). De overige instructieregels in paragraaf 5.1.3 van het Bkl zien op primaire waterkeringen, de kust, de grote rivieren en het IJsselmeer. Deze zijn niet gelegen op Enschedees grondgebied.

Er wordt ook voldaan aan de instructieregels van de provincie ten aanzien van 'Sturen op water en bodem

(behouden en versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem) in afdeling 4.4 van de provinciale verordening en de uitgangspunten voor water en bodem sturend uit de omgevingsvisie van de gemeente Enschede.

3.5.7 Natura 2000-gebieden

Het gebied van deze wijziging van het Omgevingsplan ligt niet binnen of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied of bijzonder nationaal natuurgebied.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen zijn "Aamsveen" en "Witte Veen". Deze liggen op respectievelijk circa 4,3 kilometer ten zuidoosten en 5,7 kilometer ten zuiden van het gebied van de planwijziging.
Gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden, kunnen significant negatieve gevolgen voor de realisatie van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden op voorhand worden uitgesloten voor zover het gaat om andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie. Verstoringsfactoren als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten kunnen alleen aan de orde zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Hierna gaan we daarom alleen in op stikstofdepositie.

Stikstofdepositie

Voor de beoogde ontwikkeling is voor de aanlegfase en de gebruiksfase een Aeriusberekening uitgevoerd. Het rapport van het stikstofdepositie-onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/hectare/jaar. Dit geldt zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase. Daarom kan met voldoende zekerheid worden geconcludeerd dat de omgevingsplanwijizging geen significant negatieve effecten op het realiseren van de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zal hebben.

3.5.8 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit) en beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden. Het gebied van de wijziging van het Omgevingsplan ligt niet in of nabij NNN. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.

3.5.9 Beschermde planten- en diersoorten

De wijziging van het Omgevingsplan maakt de (her)ontwikkeling mogelijk van een binnenstedelijk gebied. Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is ecologisch onderzoek uitgevoerd.

In 2019 is en verkennend onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden. Uit dit onderzoek bleek dat negatieve effecten op beschermde soorten op voorhand niet uitgesloten kunnen worden en dat nader onderzoek noodzakelijk is. Vervolgens is in 2020-2021 nader onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Op basis van vele veldbezoeken is het plangebied onderzocht. Hieruit bleek dat ontheffing van de (toenmalige) Wet natuurbescherming noodzakelijk was voor meerdere beschermde soorten.

Vervolgens is het onderzoek geactualiseerd, vanwege de omgevingswet en de houdbaarheid van het onderzoek. Daarbij zijn wederom meerdere veldbezoeken uitgevoerd (laatste in juli 2024). Het rapport van dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6 ('quickscan Flora- en fauna-activiteit'). Conclusie is (mede o.b.v. het eerdere nader onderzoek) dat beschermde functies van het gebied zijn aangetoond of te verwachten.

Mitigatie en omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit

op basis van de onderzoeksresultaten geldt voor de ontwikkeling een omgevingsvergunningplicht voor een flora- en fauna-activiteit. Om deze vergunning te kunnen krijgen zijn maatregelen nodig om effecten te mitigeren. Deze maatregelen moeten voorgelegd worden aan het bevoegd gezag (de provincie) met een

projectplan waarin de concrete maatregelen zijn uitgewerkt. Dat is inmiddels gebeurd. Na opstelling van het projectplan (zie bijlage 7) is een aanvraag ingediend voor de flora- en fauna-activiteiten. Na een aanvulling op het projectplan heeft de provincie (het bevoegd gezag) in oktober 2024 de omgevingsvergunning verleend.

De benodigde maatregelen vinden plaats in de openbare ruimte. Deze blijft na realisatie in eigendom van de gemeente, waardoor de gemeente de instandhouding van de maatregelen in eigen hand heeft.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van beschermde flora en fauna. De omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is al verleend op basis van het ingediende projectplan.

3.5.10 Activiteiten en milieuzonering

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid en andere activiteiten die hinder kunnen veroorzaken, kan gebruik gemaakt worden van de 'VNG handreiking activiteiten en milieuzonering', zoals gepubliceerd in oktober 2024. Hiermee kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op een locatie en/of dat nabijgelegen bedrijven niet beperkt worden door deze ontwikkeling.

Hinder en hulpmiddel handreiking

De handreiking gaat niet (meer) uit van vaste richtafstanden, maar van daadwerkelijke hinder ten aanzien van alleen de aspecten geluid en geur. Wel bevat de notitie een hulpmiddel voor het inschatten of een activiteit past binnen de 'milieugebruiksruimte' voor geur en geluid. Er is een indicatieve lijst gemaakt met 'posities', oplopend van lichte activiteiten die in principe geschikt zijn voor functiemenging ('FM') tot zware activiteiten die in principe op een industrieterrein horen ('IT'). Daar tussenin liggen 'posities 1, 2, 3 en 4. Activiteiten met positie 1 kunnen potentie hebben voor functiemenging. Ook dat is aangegeven in de lijst. De lijst is nadrukkelijk indicatief. Met een geluid- of geuronderzoek kan de daadwerkelijke hinder/inpasbaarheid nauwkeuriger bepaald worden.

Daarnaast moet uiteraard ook nog rekening gehouden worden met bestaande situaties van percelen in de omgeving waar op basis van een nog geldend bestemmingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan) bijvoorbeeld bepaalde bedrijvigheid mogelijk is op basis van een milieucategorie.

Twee typen woongebied

De handreiking maakt onderscheid in twee typen woongebied waartussen onderscheid gemaakt kan worden in de mate van bescherming tegen hinder van geluid en geur:

- 'Rustig woongebied': Dit is een gebruikelijke woonwijk/-buurt. Hier staat een prettig, rustig woongenot als doel centraal. Incidenteel komen ook niet-woonactiviteiten voor, zoals een buurtsuper en een school. Maar deze zijn beperkt in aantal, passen zich aan naar de rustige woonomgeving en veroorzaken doorgaans geen wezenlijke hinder voor de omwonenden. Verder gaat het vooral om beroepen en bedrijven aan huis.
- 'Gemengd gebied met wonen': Hier is een menging van milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig of beoogd. Wonen (of ander milieugevoelig gebruik) is 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. Andere voorbeelden die hieronder kunnen vallen:
    1. Randen van gebieden die “verkleuren” van winkelgebied naar vooral woongebied.
    2. Een voormalig bedrijventerrein zijn, dat tot gemengd woon-werkgebied is of wordt getransformeerd.
    3. Lintbebouwing in het buitengebied met een menging van wonen met agrarische en andere bedrijvigheid.
    4. Woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

Hoe gemeenten hier precies mee omgaan komt voort uit eigen beleid. Gemeente Enschede is bezig met een actualisatie van het geluidbeleid. Voor het bepalen van de aanvaardbaarheid van mogelijke hinder sluiten wij aan bij de gedachte dat in een gemengd gebied gemiddeld minder streng wordt omgegaan met (lichte) effecten van geluid en geur dan in een rustig woongebied. Voor een gemengd gebied geldt in de basis de standaardwaarde van 50 dB(A) op gevels van gevoelige functies uit het Bkl (art. 5.65). Voor een rustig woongebied raadt de handreiking 45 dB(A) aan. Voor geur wordt geen onderscheid gemaakt tussen een rustig woongebied en een gemengd gebied.

Milieuzonering en deze wijziging van het Omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 500 woningen. Daarnaast is een aantal andere functies mogelijk, zoals lichte bedrijvigheid en culturele activiteiten. De beoogde woningen zijn milieugevoelige functies in het kader van activiteiten en milieuzonering. Het is daarom relevant om te kijken of er bedrijven en andere mogelijk relevante activiteiten in de omgeving aanwezig zijn. Deze kunnen invloed hebben op de beoogde ontwikkeling van de woningen en vice versa.

Het plangebied is te beschouwen als een 'gemengd gebied met wonen'. Enerzijds vanwege de omgeving waarin het gebied ligt, met drukke wegen aan drie zijden en een diversteit aan functies in de omgeving. Anderzijds vanwege het karakter van de beoogde ontwikkeling van een gemengd woonmilieu. Zoals hiervoor aangegeven kan in een gemengd gebied iets minder 'streng' worden omgegaan met de aanvaardbaarheid van geluid- en geurniveaus.

Activiteiten in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen enkele bedrijven en andere functies. Ten (zuid)oosten van het plangebied liggen een autobedrijf en een tankstation (zonder LPG). Een benzine servicestation (tankstation) valt volgens de indicatieve lijst bij de VNG-handreiking onder 'positie 1' voor zowel geluid als geur. Dit betekent dat het lichte bedrijvigheid is op gebied van geluid en geur. Het tankstation ligt op ruim voldoende afstand van beoogde woningen (> 50 meter), waardoor een relevante invloed van dit type activiteiten op het woonmilieu niet zal optreden.

Op het perceel van het autobedrijf was voorheen een tuincentrum gevestigd. Vanwege woningbouwplannen is de invulling met het autobedrijf waarschijnlijk tijdelijk. Het autobedrijf voert lichte werkzaamheden uit. Het gaat vooral om stalling van te verkopen en/of te verhuren auto's. In de indicatieve lijst vallen handel in auto's en verhuur van auto's onder 'positie 1' voor geluid en onder 'FM' (functiemenging) voor geur. Ook is aangegeven dat deze activiteiten beide potentie hebben voor functiemenging. De activiteiten liggen op circa 30 meter en verder van de mogelijke woonfuncties in het plangebied. Een relevante invloed van de activiteiten op het woonmilieu en vice versa is niet te verwachten.

Verder gaat het om enkele maatschappelijke functies in de omgeving. Deze functies liggen ver genoeg van het plangebied (onderwijs ROC; ten zuidoosten van gebied) of kennen geen relevant risico op potentiële hinder voor de woningen in het plangebied (zorgcomplexen; ten zuidwesten van het gebied).

Activiteiten binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn ook niet-woonfuncties mogelijk. Op basis van de planregels zijn alleen functies toegestaan die ter verenigen zijn met het wonen, zoals kantoren, lichte bedrijvigheid en lichte horeca. Gezien het beoogde gemengde woonmilieu, achten wij dit aanvaardbaar. Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is in ieder geval gezekerd dat de geluidbelasting van bedrijvigheid op woningen niet hoger is dan de grenswaarden in het Bkl (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en en maximale geluidniveaus op de gevel). Waar nodig zijn aanvullend ook regels gesteld in het omgevingsplan, zoals bedrijfstijden, openingstijden van de horeca en regels voor geluid, in lijn met het advies uit het akoestisch onderzoek (zie ook paragraaf 3.5.12). Voor de zekerheid is ook een algemeen verbod in de planregels opgenomen voor alle vergunningplichtige milieubelastende activiteiten in de zin van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Conclusie

Het aspect 'activiteiten en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.11 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM).

Artikel 5.54 van het Bkl bevat een aantal standaardgevallen waarbij er sprake is van NIBM.

Het gaat onder andere om een ontwikkeling van gebouwen met woonfunctie en nevengebruiksfuncties met:

- 1 ontsluitingsweg en ten hoogste 1.500 woningen of
- 2 ontsluitingswegen en ten hoogste 3.000 woningen.

Het plan heeft betrekking op maximaal 500 woningen en heeft naar verwachting 3 ontsluitingswegen. Daarnaast is er nog ruimte voor maximaal 3.600 m^2 aan overige functies. Dit betekent dat er nagenoeg zeker sprake is van NIBM.

Ter controle is de 'NIBM-tool' ingevuld. Daarbij is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratie uit het uitgevoerde verkeersonderzoek (weekdaggemiddeld; zie bijlage 2) en een aandeel vrachtverkeer van 1,66% in lijn met de gegevens voor het geluid- en stikstofonderzoek. Volledige realisatie is op zijn vroegst in 2034 aan de orde. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling ruim onder de grenswaarde blijft. Zie onderstaande tabel.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2034
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	3513
	Aandeel vrachtverkeer	1,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,65**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,31**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel: resultaat NIBM-tool (https://iplo.nl/thema/lucht/betekenende-mate-bijdragen/nibm-tool/)

Conclusie

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor deze wijziging van het Omgevingsplan.

3.5.12 Geluidhinder

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu.

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- houd rekening met geluid;
- voorziet in aanvaardbaar geluid.

Wegverkeerslawaai

Geluid van bestaande wegen op nieuwe woningen

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden er geluidsgevoelige gebouwen aan de omgeving toegevoegd. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort.

In en rond het plangebied liggen diverse wegen die het nodig maken om een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai te doen. Daarin is bepaald wat het effect van wegverkeerslawaai is op de beoogde geluidgevoelige gebouwen. Het volledige rapport is als bijlage 8 bij de motivering opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat voor een deel van de woningen sprake is van een geluidbelasting die hoger is dan de standaardwaarde (53 dB) uit het Bkl, maar niet hoger is dan de grenswaarde (70 dB). De geluidbelasting bedraagt ten hoogste:

- 62 dB in deelgebied Parkwonen;
- 57 dB in deelgebied Industriekwartier;
- 63 dB in deelgebied Stadsbalkon/Houten eiland.

Ter hoogte van de woningen die direct aan de locatie met aanduiding 'terras' in het omgevingsplan liggen is sprake van cumulatie van de geluidbronsoort gemeentelijke wegen met stemgeluid. Hier bedraagt het gecumuleerde geluidniveau (geluid van alle geluidbronsoorten en andere bronnen samen, inclusief weging voor onderlinge verschil in hinderlijkheid) ten hoogste 67 dB Lden. Het gezamenlijke geluid (geluid van alle geluidbronsoorten en andere bronnen samen, zonder weging) bedraagt ten hoogste 65 dB.

Voor de overige woningen wordt de geluidbelasting volledig bepaald door gemeentelijke wegen en is er geen verschil tussen de geluidbelasting vanwege wegverkeer en het gecumuleerde dan wel gezamenlijke geluid.

De vastgestelde geluidniveaus achten we (o.b.v. de Geluidnota Enschede) aanvaardbaar onder de voorwaarde dat grondgebonden woningen een geluidluwe gevel hebben (gevel met geluidbelasting niet hoger dan de standaardwaarde) en dat een aanwezige buitenruimte zoveel mogelijk wordt gesitueerd aan de geluidluwe gevel. Voor appartementen en overige geluidgevoelige gebouwen dient voor zover haalbaar (gezien kosten, technische uitvoerbaarheid en /of stedenbouwkundige inpassing) sprake te zijn van een geluidluwe gevel.

Deze voorwaarden zijn vastgelegd in het omgevingsplan (artikel 27.1). Daarnaast is het gezamenlijke geluid vastgelegd, waarmee in samenhang met de regels in het Bkl is gezekerd dat het geluidniveau in de beoogde woningen tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt (ten hoogste 33 dB).

Geluid van nieuw aan te leggen ontsluitingswegen op nieuwe en bestaande woningen

Een indicatie van het geluid vanwege de nieuw aan te leggen wegen, op naastgelegen bestaande woningen, is opgenomen in het akoestisch onderzoek. De precieze geluidbelasting op omliggende bestaande en geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen kan worden bepaald zodra het precieze wegontwerp bekend is.

Uit de indicatieve geluidinvloed op naastgelegen bestaande woningen volgt dat niet op voorhand zeker is, dat wordt voldaan aan de beoordelingscriteria die volgen uit het Bkl. Daarom is in het omgevingsplan met een vergunningplicht voor onsluitingswegen (artikel 27.2), en daaraan verbonden beoordelingsregels (artikel 27.3) en indieningsvereisten (artikel 6.3), geregeld dat akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op omliggende (binnen aandachtsgebied gelegen) bestaande en geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen. Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek kan het nodig zijn om maatregelen in te zetten om de geluidbelasting te reduceren en/of het geluidniveau in de woningen te beperken (gevelwering).

Geluidseffect van extra verkeer op bestaande wegen

Door de voorgenomen ontwikkeling ontstaat meer verkeer op omliggende bestaande wegen. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting door deze verkeerstoename met ten hoogste 0,5 dB toeneemt. Dit is lager dan het beoordelingscriterium in artikel 5.78af lid 1 van het Bkl (niet meer dan 1,5 dB toename) en is daarmee aanvaardbaar.

Industrielawaai/geluid door activiteiten

Zoals vastgesteld in paragraaf 3.5.10 liggen er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of andere functies die mogelijk voor relevante geluidhinder ter plekke van de beoogde woningen zorgen. Binnen het plangebied zijn alleen lichte milieubelastende activiteiten voorzien (zie ook paragraaf 3.5.10), waarvoor specifieke gebruiksregels gelden in het omgevingsplan (artikelen 17, 18 en 19). Hiervan is het, in samenhang met de algemene regels die in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (bruidschatregels) zijn opgenomen, voldoende aannemelijk dat deze niet leiden tot een verhoogde kans op geluidhinder op omliggende bestaande en geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen.

Ter hoogte van de aanduiding "overige zone- terras" kan sprake zijn van stemgeluid. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting door stemgeluid, rekening houdend met de voorwaarden in artikel 23.1 van het omgevingsplan, aanvaardbaar is. Temeer daar het stemgeluid is opgenomen in het vastgestelde gezamenlijke geluid (artikel 27.1), waarmee bij het bepalen van de benodigde gevelwering volgens het Bkl rekening dient te worden gehouden.

Geluid door tijdelijke activiteiten (tot 24 mei 2029)

De voormalige drukpershal en het naastgelegen pand worden op basis van een omgevingsvergunning tot

uiterlijk 24 mei 2029 gebruikt voor onder andere evenementen (kenmerk 0153Z2023122200002; 24 mei 2024). Het is mogelijk dat nieuwe woningen in het plangebied eerder dan 24 mei 2029 in gebruik worden genomen. Vanwege deze mogelijke 'overlap' in tijd is de geluidinvloed vanwege dit tijdelijke gebruik inzichtelijk gemaakt.

De basis hiervoor vormt het akoestisch onderzoek dat aan de tijdelijke omgevingsvergunning ten grondslag heeft gelegen. Om de geluidinvloed voor toekomstige bewoners zo veel mogelijk te beperken is onderzocht welke aanpassingen aan het vergunde tijdelijke gebruik nodig zijn om een aanvaardbare situatie te creëren voor de woningen die naar verwachting als eerste in gebruik worden genomen (en dus tegelijk met de tijdelijke vergunning). Het gaat om beperkingen voor zowel het 'Laadperron' (horeca/club) als voor de Drukpershal (evenementen) wat betreft openingstijden, muzieksoort en de locatie van het parkeerterrein.

In het omgevingsplan (27.4) is bepaald dat voor 24 mei 2029 geen woningen in gebruik mogen worden genomen binnen de geluidcontour zoals opgenomen in Bijlage 3. Uitzondering hierop vormen woningen in het voormalig Wegenergebouw, onder voorwaarde van voldoende gevelisolatie. Dit zijn naar verwachting de woningen die binnen de geluidcontour van Bijlage 3 als eerste in gebruik worden genomen. Buiten deze contour mogen woningen voor 24 mei 2029 alleen in gebruik worden genomen als wordt voldaan aan artikel 27.5. Daarin zijn bovenstaande uitgangspunten voor het gebruik van de Drukpershal en het Laadperron vastgelegd, inclusief een aanpassing van de geluidgrenswaarden die waren opgenomen in de voorschriften van de tijdelijke omgevingsvergunning. Onder deze voorwaarden is voldoende gezekerd dat de geluidinvloed door tijdelijke activiteiten op de beoogde woningen in het plangebied aanvaardbaar is.

Overig geluid

De planlocatie ligt niet nabij een spoorweg of een vliegveld. Geluid van railverkeer en vliegtuigen is niet relevant voor dit plan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in de paragrafen 5.1.4.2 en 5.1.4.2a van het Bkl.

3.5.13 Trillinghinder

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Trillinghinder en deze wijziging van het Omgevingsplan

Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl.

3.5.14 Geurhinder

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 Bkl. De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Geurhinder en deze wijziging van het Omgevingsplan

Zoals vastgesteld in paragraaf 3.5.10 liggen er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies die mogelijk voor geurhinder ter plekke van de beoogde geurgevoelige gebouwen kunnen zorgen. Verder onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de beoogde woningen geen effect op omliggende gevoelige functies. De planwijziging voldoet de instructieregels in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl.

3.5.15 Externe veiligheid

Externe Veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl (Waarborgen van de veiligheid).

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Het betreft onder andere regels over het plaatsgebonden, risico, aandachtsgebieden, belemmeringengebieden voor buisleidingen en risico- en explosieaandachtsgebieden.

Ook zijn in bijlage 7 van het Bkl activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreffen de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven; dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

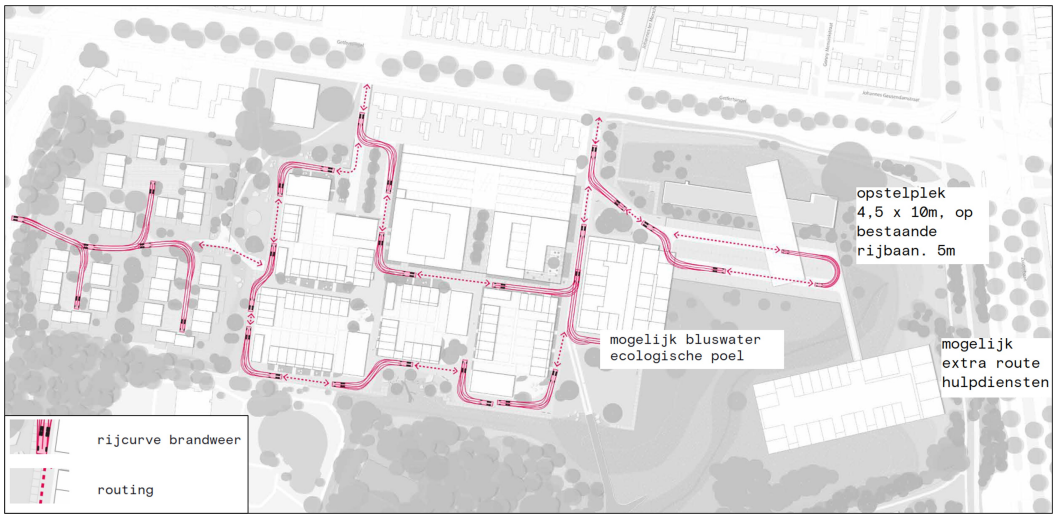
Tot slot bevat paragraaf 4.10.4 van de provinciale omgevingsverordening ook instructieregels ten aanzien van externe veiligheid. Deze gaan onder andere over het provinciaal routenetwerk voor transport van gevaarlijke stoffen. Hierna gaan wij in op de diverse risicovolle activiteiten in relatie tot deze omgevingsplanwijziging.

Externe veiligheid en deze wijziging van het Omgevingsplan

In en nabij het plangebied liggen geen relevante risicobronnen. Er is geen sprake van opslag/stationaire activiteiten, vervoer over wegen (basisnet) of transport door buisleidingen van gevaarlijke stoffen waarbij een aandachtsgebied overlapt met het plangebied. Voor deze omgevingsplanwijziging zijn daarom zowel stationaire activiteiten als alle transportactiviteiten (buisleiding, weg, spoorweg, vaarweg) niet relevant. Ook ligt het plangebied niet binnen een reserveringsgebied voor de eventuele aanleg van nieuwe buisleidingen van nationaal belang. De planwijziging voldoet daarmee aan de instructieregels op gebied van externe veiligheid.

3.5.16 Overige fysieke veiligheid

De planlocatie wordt op drie punten ontsloten op doorgaande wegen. Hulpdiensten kunnen goed ter plaatse komen. De inrichting binnen het plangebied is afgestemd met de Veiligheidsregio Twente. In het ontwerp van de openbare ruimte is onder andere rekening gehouden met breedtes van wegen, draaicirkels, minimale hoogtes van onderdoorgangen en bereikbaarheid van bluswater. Waar nodig is hier rekening mee gehouden in de regels van het omgevingsplan. In onderstaande afbeelding zijn de rijroutes voor hulpdiensten binnen het plangebied indicatief aangegeven.



Afbeelding: indicatie rijroutes hulpdiensten

De veiligheidsregio kan zich vinden in de opzet die er nu ligt. Wel hebben zij enkele aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking:

- Er moet een extra rijroute komen voor hulpdiensten (niet voor ander verkeer) aan de oostzijde van het plangebied, van de parkeerplaats bij het Wegener gebouw naar het oosten, langs Houten eiland. Dit kan ook een fietspad zijn dat breed genoeg is voor hulpdiensten.
- Er moeten opstelplaatsen naast het Houten eiland gerealiseerd kunnen worden. Dit is een aandachtspunt, omdat het de bedoeling is dat de omgeving hier drassig wordt.
- Wanneer de 'allesbinder' een hoofdfietsroute wordt, dan moet deze in principe ook voor hulpdiensten toegankelijk zijn.
- Eventueel realisatie van een bluswaterpoel. Wellicht is dit te combineren met een ecologische poel in het moeras.

Rekening houdend met bovenstaande aandachtspunten is de fysieke veiligheid geen belemmering voor het realiseren van de ontwikkeling.

3.5.17 Milieueffectrapportage

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

M.e.r. en deze wijziging van het Omgevingsplan

De omgevingsplanwijziging maakt de gebiedsontwikkeling Cromhoff mogelijk, met maximaal 500 woningen en 3.600 m^2 aan overige functies. Dit is een activiteit die is genoemd of bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J11). Er is een projectmer-beoordeling nodig voor deze omgevingsplanwijziging, zoals bedoeld in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

De mer-beoordeling is een toets, waarin aan de hand van in de Europese m.e.r-richtlijn opgenomen criteria wordt beoordeeld of aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten en er wel of geen sprake is van een mer-plicht. Om dat te bepalen is voor de ontwikkeling een notitie t.b.v. de mer-beoordeling opgesteld, welke in bijlage 9 bij deze motivering is opgenomen.

Uit de notitie blijkt dat de beoogde ontwikkeling naar verwachting niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Op basis van de notitie hebben burgemeester en wethouders besloten dat het niet noodzakelijk is om voor de beoogde ontwikkeling een volledige m.e.r. uit te voeren.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© November 2025, gemeente Enschede

enschede.nl