

Agendaformulier B&W-vergadering 3 juni 2025

Portefeuillehouder	Harmjan Vedder Agendaletter E		
Onderwerp	Vrijgeven ontwerp wijziging omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff' voor terinzagelegging		
Openbaar	Ja		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Omgeving & Recht	Corsanummer:	2500013359
Schrijver	S.J.G. Kampkuiper	Casenummer	BV25000223
Urgentie	Normaal		
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Nee		
Mee geadviseerd door	Collega's GPO, beleid (o.a. wonen en economie), ontwerp (o.a. verkeer, water en stedenbouw), vergunnen, handhaving, milieu		
Advies gemeentesecretaris			

Conceptbesluit

1. De ontwerp omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff", met de daarbij behorende motivering, regels en verbeelding conform NL.IMRO.0153.TAMH22A-0002 vrij te geven om ter inzage te leggen.
2. De concept beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff" ter inzage te leggen, tegelijkertijd met de omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff".
3. Geen milieueffectrapport (MER) op te (laten) stellen voor de omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff", op basis van de in de bijlage bijgevoegde 'Notitie ten behoeve van m.e.r.-beoordeling'.

Publieksvriendelijke samenvatting

Gemeente Enschede is van plan om samen met andere grondeigenaren het gebied Cromhoff te (her)ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied. Dit gebeurt in een 'Publiek-private-samenwerking' (PPS) waar de gemeenteraad in mei 2025 mee heeft ingestemd. Het doel is een nieuw gemengd woonmilieu met aantrekkelijke voorzieningen en openbare ruimte. Het gaat om een plan met maximaal 500 woningen en 3.600m² (b.v.o.) aan overige functies, zoals kleine bedrijven en culturele voorzieningen. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. De ontwerp omgevingsplanwijziging is nu klaar om ter inzage te leggen.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

Gemeente Enschede is van plan om samen met andere grondeigenaren het gebied Cromhoff te (her)ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied. De gemeenteraad heeft hiervoor in 2021 de Ontwikkelvisie "Cromhoff Park Back to Basic" vastgesteld. Op 12 mei 2025 heeft de raad onder andere ingestemd met een samenwerkingsovereenkomst, een anterieure overeenkomst en met de 'Publiek-private-samenwerking (PPS) Cromhoff'.

Het doel is een nieuw gemengd woonmilieu met aantrekkelijke voorzieningen en openbare ruimte, zowel voor huidige als nieuwe inwoners. Het gaat zowel om nieuwbouw als om het (deels) behouden van historisch waardevolle bebouwing, zoals het Wegenerkantoor en de voormalige drukpershal.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het omgevingsplan maakt maximaal 500 woningen mogelijk en 3.600m² (b.v.o.) aan overige functies, zoals kleine bedrijven en culturele voorzieningen. De ontwerp omgevingsplanwijziging is nu klaar om ter inzage te leggen. De inhoud van het plan is uitvoerig afgestemd binnen de PPS. Het concept van de omgevingsplanwijziging was ook onderdeel van de stukken bij het raadsvoorstel van 12 mei 2025 over de PPS en overeenkomsten.

Inhoudelijk is het plan daarna niet wezenlijk gewijzigd.

De regels en de verbeelding van de omgevingsplanwijziging zijn bijgevoegd als bijlage in pdf bij dit voorstel.

De kaart en de regels zijn ook digitaal te bekijken via deze viewer: <https://Enschede.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0153TAMH22A-0002>

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het planologisch mogelijk maken van gebiedsontwikkeling Cromhoff. De ontwikkeling moet bijdragen aan de versterking van de stad en het behoud van talent door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te bieden.

Daarnaast wordt er gestreefd naar een groene, duurzame (o.a. autoluw en veel groen) en inclusieve (verschillende doelgroepen en functies) ontwikkeling.

Argumenten

1.1 Wijziging van het omgevingsplan is nodig voor realisatie van de ontwikkeling

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan "Boswinkel 2018" (tijdelijk deel van het omgevingsplan). De ontwikkeling van Cromhoff past niet binnen de geldende regels. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Omdat het één van de eerste omgevingsplanwijzigingen van gemeente Enschede is met behulp van de 'tijdelijke alternatieve maatregel' (TAM), heeft de VNG meegekeken op de technisch-juridische opzet van dit 'TAM-omgevingsplan'.

1.2 De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid

Cromhoff is expliciet genoemd in zowel de Omgevingsvisie Enschede als in de Woonvisie als ontwikkeling om de woningbouwopgave in te vullen. Het plan draagt bij aan de doelen van de Woonvisie. Het voegt uiteenlopende woningen toe qua type (grondgebonden en appartementen) en in verschillende segmenten (sociale huur, middeldure koop/huur en vrije sector koop), in een aantrekkelijk woonmilieu. Het plan zet zo ook in op doorstroming op de woningmarkt en het aantrekken en vasthouden van talent.

1.3 Het plan is uitvoerbaar en voldoende onderbouwd

De omgevingsplanwijziging is onderbouwd met diverse onderzoeken, zoals een geluidonderzoek en een bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeken is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het plan voldoet aan de Omgevingswet-eis van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

2.1 Beleidsregels om (beeld)kwaliteit van ontwikkeling te borgen

De geldende welstandsidentiteit in het plangebied is niet passend voor de ontwikkeling. Daarom is een beeldkwaliteitsplan (BKP) gemaakt. Onder de Omgevingswet kan de welstandsnota niet meer gewijzigd worden. Om 'het uiterlijk van bouwwerken' (voorheen welstand) te kunnen toetsen moeten we het BKP opnemen in beleidsregels en die beleidsregels koppelen aan het omgevingsplan. Dit soort beleidsregels (over het uiterlijk van bouwwerken) stelt de gemeenteraad vast, net als voorheen bij een wijziging van de welstandsnota. De concept beleidsregels 'Beeldkwaliteit en concept Cromhoff' (zie bijlage; incl. het BKP) leggen we ambtshalve ter inzage bij de ontwerp omgevingsplanwijziging, zodat de samenhang tussen het omgevingsplan en de beleidsregels helder is.

Naast de beeldkwaliteitseisen (via het BKP) bevatten de beleidsregels in dit geval ook een verplicht proces dat een bouwplan moet doorlopen om zo goed mogelijk te borgen dat het voldoende kwaliteit heeft en past binnen 'het planconcept' van Cromhoff. Daarbij speelt ook de inpassing in de openbare ruimte en samenhang met het gehele plan een belangrijke rol.

2.2 Het ingestelde Q-team bewaakt de kwaliteit en eenheid in de bouwplannen

Belangrijk in het onder argument 2.1 beschreven proces is de rol van een 'Q-team'. Dit is een onafhankelijk kwaliteitsteam dat bouwplannen en de inrichting van/aansluiting op de openbare ruimte toetst met aandacht voor de samenhang van het project. Het Q-team voert ook de formele rol van de toets op 'het uiterlijk van bouwwerken' uit. Het BKP is daar het toetsingskader voor. Vanwege die formele rol worden de leden van het Q-team aangewezen door de gemeenteraad en is de stadsbouwmeester altijd onderdeel van het Q-team. Dit gebeurt tegelijk met de vaststelling van de omgevingsplanwijziging. De rol van het Q-team is ook privaats vastgelegd in de gesloten overeenkomst tussen de PPS en de gemeente. Door dit vaste team en verplichte proces zetten we maximaal in op een goed doordachte ontwikkeling met eenheid en kwaliteit.

3.1 Geen aanzienlijke milieueffecten: geen MER nodig

Voor deze omgevingsplanwijziging geldt, op basis van het Omgevingsbesluit, een plicht tot een projectmer-beoordeling. Bij het ontwerp van de omgevingsplanwijziging moet dan een beslissing worden genomen of er wel of geen milieueffectrapport (MER) nodig is voor het plan. Een MER is nodig als er aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten. De informatie om deze beslissing te kunnen nemen is opgenomen in de 'Notitie ten behoeve van mer-beoordeling', die als bijlage bij dit collegevoorstel en bij de motivering van de omgevingsplanwijziging is gevoegd. Input hiervoor zijn de vele (milieu)onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het project en bij de planmotivering zijn gevoegd. Uit de notitie blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van de planwijziging. Daarom is het voorstel om geen milieueffectrapport (MER) op te stellen voor omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff".

Risico's

Stikstofdepositie

Uit het stikstof-onderzoek blijkt dat het plan als geheel bij de maximaal ingevulde mogelijkheden naar huidig inzicht niet zorgt voor een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (0,00 mol/hectare/jaar) in de gebruiksfase. Dit maakt dat er geen zogenaamde 'passende beoordeling' nodig is. De definitieve berekening wordt bij de ter inzage te leggen stukken gevoegd. Naar aanleiding van de definitieve rekenresultaten wordt de tekst over stikstofdepositie in bijgaande motivering van het omgevingsplan en bijgaande notie mer-beoordeling nog geactualiseerd, voorafgaand aan ter inzage legging van de ontwerp omgevingsplanwijziging.

Het rapport met de toelichting op de berekeningen is echter nog niet gereed. Wel is het de bedoeling dat de ontwerp omgevingsplanwijziging voor de zomervakantie ter inzage gelegd wordt. Dat betekent dat het rapport nog niet bij de motivering van de ontwerp omgevingsplanwijziging zit. In de motivering van het plan benoemen we dat dit rapport er bij de vaststelling bij wordt gevoegd. Dit kan leiden tot vragen op dit onderwerp.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de PPS (samenwerking gemeente en overige grondeigenaren). Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over gemeentelijke kosten en de vergoeding daarvan. Daarmee is het voorstel financieel afdoende gedekt.

Afweging en alternatieven

Een alternatief voor de (her)ontwikkeling van het plangebied is niets doen en de huidige situatie in stand houden. De toegankelijkheid van het terrein is beperkt. De resterende gebouwen en buitenruimte gaan zonder ingrepen verder achteruit. Het gebied gebruiken volgens de huidige bedrijfsmatige bestemming zal onder andere impact hebben op de omliggende woningen (o.a. zicht, milieuhinder) en leidt tot verval of verlies van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze bebouwing is naar huidige maatstaven niet economisch rendabel inzetbaar voor bedrijven.

Participatie

In de afgelopen jaren zijn omwonenden en geïnteresseerden op verschillende manieren geïnformeerd over de gebiedsontwikkeling en over de tijdelijke invulling van het gebied die nu gaande is. Dat is begonnen met het betrekken bij de totstandkoming van de Ontwikkelvisie.

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/>.

Het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan wordt nog ter inzage gelegd. Iedereen die dat wil kan dan een zienswijze indienen op het ontwerp plan. In die periode (in de week van 16 juni) komt er een informatiebijeenkomst over het omgevingsplan. Deze bijeenkomst wordt op locatie gehouden. Via de bestaande kanalen in het project nodigen we mensen uit. Omwonenden krijgen een uitnodiging per post. Ook komt de aankondiging in de kennisgeving van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan.

De voormalige wijkraad Bewonersteam Boswinkel is opgeheven. Een nieuwe wijkraad is in oprichting. De wijkregisseur is al in contact met hen. Wij informeren hen voorafgaand aan de zienswijzenperiode als zij dat willen. Uiteraard zijn zij ook welkom op de informatiebijeenkomst.

Van het verloop en de uitkomsten van de participatie wordt een participatieverslag gemaakt. Dit wordt betrokken bij de besluitvorming over het plan. Vooralsnog zijn er geen signalen van fundamentele tegenstand tegen het plan bekend.

Communicatie met direct betrokkenen:

De gemeente neemt deel aan de PPS en houdt de andere grondeigenaren binnen de PPS (verenigd in CHP BV) constant op de hoogte gehouden van de voortgang.

Het omgevingsplan is meerdere keren uitvoerig besproken met CHP BV. Het plan is een resultaat van deze samenwerking. Zowel de gemeente als CHP BV kan zich vinden in het plan.

Interne communicatie

De omgevingsplanwijziging, en daaraan voorafgaand de exploitatieovereenkomst, is tot stand gekomen met inbreng van medewerkers van verschillende gemeentelijke afdelingen.

PR over besluit:

Nee

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

De ontwerp omgevingsplanwijziging wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode komt er een informatiebijeenkomst (zie onder participatie) en kan iedereen die dat wil een zienswijze indienen op het ontwerp plan. Na afloop van de zienswijzenperiode volgt er een voorstel aan het college om de wijziging van het omgevingsplan, eventueel gewijzigd, ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Planregels	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 2	Bijlagen bij planregels	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 3	Planmotivering	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 4	Bijlagen bij planmotivering	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 5	Planverbeelding	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 6	Beleidsregels 'Beeldkwaliteit en concept Cromhoff', incl. bijlagen	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 7	Notitie t.b.v. mer-beoordeling	Ja	Nee	Nee	Nee