

DE MELKHAL

Aanmeldingsnotitie t.b.v. vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bestemmingsplan *Melkhal Enschede*



26 september 2018

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Initiatiefnemer en het bevoegd gezag	3
1.2	Aanleiding en doel van deze notitie	3
1.3	Inhoud van de notitie	3
2	DE PLAATS EN DE KENMERKEN VAN HET PROJECT	4
2.1	De plaats van het project	4
2.2	De kenmerken van het project	7
3	KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN	10
3.1	Natuur	10
3.2	Water en bodem	11
3.3	Niet gesprongen explosieven	12
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	12
3.5	Verkeer	13
3.6	Luchtkwaliteit	13
3.7	Geluid	14
3.8	Trillingen	15
3.9	Geur	15
3.10	Externe veiligheid	15
3.11	Gezondheid	15
3.12	Duurzaamheid en klimaat	15
3.13	Sociale aspecten	16

Bijlagen:

- A: Conclusie quickscan Flora en Fauna
- B: Conclusie verkennend en nader bodemonderzoek
- C: Conclusie probleemanalyse niet-gesprongen explosieven
- D: Conclusie archeologisch vooronderzoek
- E: Inrichtingsplan
- F: Conclusie akoestisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Initiatiefnemer en het bevoegd gezag

Deze aanmeldingsnotitie is opgesteld door/namens:

- Naam: Melkhal Enschede BV
- Adres: Van Twickelostraat 13, 7511 SC Deventer

Hierna te noemen 'initiatiefnemer'.

Gemeente Enschede treedt op als bevoegd gezag om een besluit te nemen over de mogelijke m.e.r.-plicht voor de benodigde bestemmingsplanherziening voor de beoogde ontwikkeling.

1.2 Aanleiding en doel van deze notitie

Initiatiefnemer is voornemens een Melkhal te herontwikkelen met bijbehorende terreinen tot een pluriform gebied, waarin duurzaam wonen, werken en verblijven centraal staat. Binnen het gebied wordt een bestaande opstal gesloopt om ruimte te maken voor circa 55 woningen. De Melkhal wordt gerenoveerd en zal plek bieden aan horeca, een (bio)supermarkt, bedrijvigheid en kantoren. Aanpalend wordt een appartementencomplex gerealiseerd met circa 45 eenheden, waarbij maximaal 50% van de ruimte per appartement mag worden gebruikt om ook te werken. Het geheel wordt voorzien van 240 parkeerplaatsen in 2 parkeervelden.

Op basis van de kenmerken van de voorgenomen activiteit geldt een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de bestemmingsplanherziening. Deze plicht is onderbouwd in de bestemmingsplantoelichting.

Het doel van voorliggende aanmeldingsnotitie is om te beschrijven wat de aard en omvang van de ingreep en de aard en omvang van de milieueffecten van deze ingreep zijn en of deze zodanig zijn dat een m.e.r.-procedure (het opstellen van een MER) nodig is.

Op basis van voorliggende aanmeldingsnotitie kan het bevoegd gezag (gemeente Enschede) beoordelen en besluiten of zij voor de benodigde bestemmingsplanherziening een m.e.r.-procedure nodig acht. Het besluit om al dan niet een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen wordt verwerkt in de bestemmingsplantoelichting.

1.3 Inhoud van de notitie

Voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt, evenals voor de 'gewone' m.e.r.-beoordeling, dat deze inhoudelijk in moet gaan op de criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn inzake milieueffectbeoordeling (85/337/EEG zoals gewijzigd door de richtlijnen 97/11/EG en 2003/35/EG):

1. de kenmerken van het project: omvang, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, risico van ongevallen (m.n. door gebruikte stoffen of technologieën);
2. de plaats van het project (kwetsbaarheid van het omliggende milieu): bestaande grondgebruik, rijkdom, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen, opnamevermogen van het natuurlijke milieu (met name aandacht voor gebieden als wetlands, reservaten en natuurparken,

speciale beschermingszones, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang);

3. de kenmerken van de potentiële effecten in samenhang met de kenmerken en plaats van het project: het bereik/grootte van het effect (afstand en getroffen bevolking), grensoverschrijdende effecten, complexiteit, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect. Het is daarbij gebruikelijk om de effecten van het hele plan/project in beeld te brengen en niet alleen de effecten van de onderdelen waarvoor de plicht tot (vormvrije) m.e.r.(-beoordeling) geldt.

De kenmerken van het project en de plaats van het project (criteria 1 en 2) worden in hoofdstuk 2 beschreven. De potentiële milieu-/omgevingseffecten worden in hoofdstuk 3 beschreven.

Op basis daarvan wordt vervolgens in hoofdstuk 4 aangegeven of belangrijke nadelige milieugevolgen uit zijn te sluiten.

Het bevoegd gezag neemt op basis van de inhoud van deze notitie een besluit of er een (volledige) m.e.r.(-beoordeling) nodig is.

2 De plaats en de kenmerken van het project

2.1 De plaats van het project

Aan de noordwestzijde van het centrum van Enschede ligt het plangebied van het Coberco-terrein. Het plangebied is circa 2,8 hectare en wordt begrensd door de Kottendijk (noord), de busbaan (HOV-lijn; de voormalige spoorlijn aan de westzijde) en de Raiffeisenstraat (oost). De zuidzijde wordt begrensd door de achtertuinen van de panden die aan de Hengelosestraat zijn gesitueerd. Aan de andere kant van de busbaan ligt een nieuw aangelegde 'Bleek' waarin een bestaande bomengroep is opgenomen. Deze parkachtige ruimte behoort tot de wijk Boddenkamp.

Het meest kenmerkende van het Coberco-terrein is de aanwezigheid van de voormalige melkinrichting met daarin opgenomen de imposante Melkhal. De geschiedenis van het historische fabriekscomplex gaat terug tot 1900 en is bekend onder veel verschillende namen waarvan de laatste gekozen is als projectnaam "De Melkhal".

De te handhaven bestaande hal heeft een footprint van ruim 4.000 m² en wordt al bijna 20 jaar niet meer gebruikt. De hal is met een luchtbrug verbonden aan de bebouwing langs de Raiffeisenstraat. Deze bebouwing bevat verschillende functies als woningen, de Welkoop en theater Mystiek. Van deze bebouwing wordt uitsluitend het melkontvangstgebouw gehandhaafd.

Locatie:

Het "Coberco-complex" gelegen aan en nabij de hoek Deurningerstraat, Kottendijk en Raiffeisenstraat te Enschede, kadastraal bekend gemeente Enschede, sectie C nummers:

- 6575, groot drieënveertig centiare (43 ca);
- 6636, groot negen are en dertien centiare (9 a 13 ca);
- 6741, groot een hectare, vierennegentig are en eenenveertig centiare (1 ha 94 a 41 ca);
- 6764, groot twintig are en vijfenvijftig centiare (20 a 55 ca)
- 6631, groot tien are en drieënzeventig centiare (10 a 73 ca);
- 6633, groot tien are en zesenzeventig centiare (10 a 76 ca);
- 6749, deels;
- 6764, deels;

- 3957, deels; tezamen groot zestien are en zeventig centiare (16 a en 37 ca)



Afbeelding 2.1: Ligging plangebied in wijdere omgeving

Het plangebied beslaat een gebied van circa 3 ha (zie afbeelding 2.1). Ze wordt ingesloten door de lintbebouwing aan de Hengelosestraat, de Raiffeisenstraat, de busbaan en de Deurningstraat.

2.2 De kenmerken van het project

Motivering activiteit

- *doel van de activiteit:*

De ontwikkeling van het Cobercoterrein draagt bij aan het verder versterken van de stadskern. Het vormt een belangrijke schakel tussen de Boddenkamp en de binnenstad. Het Cobercoterrein ondergaat de komende jaren een grondige metamorfose. Uitgangspunt is het behoud van de Melkhal. Deze wordt getransformeerd naar een multifunctioneel gebouw als "Lobby van Enschede" waarin werken, ondernemen, horeca en detailhandel mogelijk zijn. Aan de zuidzijde worden woonkavels in particulier opdrachtgeverschap uitgegeven. Aan de noordzijde bij de Kottendijk komen twee gebouwen voor werken en/of wonen. Bewoners kunnen binnen het casco zelf grotendeels de omvang en invulling van de ruimte bepalen.

- *wat gebeurt er als de activiteit niet wordt uitgevoerd? Ontstaat/blijft er een probleem?*
Het openbare karakter van het terrein zorgt al voor veel sociale onrust. Er wordt geregeld door de politie opgetreden tegen kleine inbraak, illegale houseparty's en gebruik van alcohol en verdovende middelen. Als de activiteit niet wordt uitgevoerd zal dit zeer ongewenste gedrag naar verwachting verder toenemen.
- *zijn er milieugevolgen indien de activiteit niet wordt uitgevoerd, nu en in de toekomst?*
Er wordt sporadisch afval gedumpt. Dit zou toe kunnen nemen.
- *Sluit de voorgenomen activiteit goed aan bij het probleem/doel?*
ja
- *Zijn er ook andere oplossingen of alternatieven voorhanden?*
nee

Kenmerken van de activiteit

Beschrijf de beoogde situatie. Het gaat om:

- Realisatie van 50-55 woningen
- Realisatie van 40-45 appartementen
- 240 openbare, betaalde parkeerplaatsen
- Maximaal 3.000 m2 Zakelijke dienstverlening
- Maximaal 1.100 m2 Horeca
- Maximaal 800 m2 Stadsherberg
- Maximaal 1.500 m2 (Bio)supermarkt
- Niet gemaximeerd Bedrijven en Ambachten
- Maatschappelijke en Culturele functies

Afbeelding 2.3: beoogde situatie



Planning en tijdsduur activiteit

Beschrijving

- De aanlegfase: Deze zal starten bij na vergunningverlening voor de diverse bouwdelen. Verwachting is dat deze medio 2019 worden verstrekt.
 - o Afhankelijk van de voortgang en ontwikkelsnelheid van de kopers van kavels zal de aanlegfase van dit projectdeel wel doorlopen tot eind 2022;
 - o De Melkhal zal waarschijnlijk begin 2020 haar deuren openen;
 - o De Appartementen mogen pas ontwikkeld worden na start van de realisatie van de Melkhal en derhalve opgeleverd worden eind 2020.
- De gebruiksfase zal voor onbepaalde tijd zijn.

Cumulatie met andere projecten

In hoofdstuk 3 wordt waar relevant ingegaan op gezamenlijke (cumulatieve) effecten van het project met effecten van projecten in de omgeving. In de omgeving van het project bevinden zich geen projecten waarvan de omgevingseffecten op een relevante manier versterkt worden door het project waarvoor voorliggende notitie is opgesteld.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen

De beoogde ontwikkeling legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Er is sprake van een beperkt ruimtebeslag. We werken met een gesloten grondbalans. Tijdens de gebruiksfase zal elektriciteit, water en mogelijk gas nodig zijn. De woningen worden gasloos opgeleverd, het overige wordt duurzaam verwarmd, en er wordt momenteel onderzocht of dit mogelijk is zonder back-up van een gasinstallatie.

Productie van afvalstoffen

Tijdens de aanlegfase en gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende (afval)stoffen.

Verontreiniging en hinder

Bij zowel de aanleg als bij de ingebruikname van *de Melkhal* zijn ten aanzien van verontreiniging/hinder voornamelijk de aspecten verkeer en geluid van belang. Deze aspecten worden nader beschreven in hoofdstuk 3 (kenmerken van de potentiële effecten).

Risico van ongevallen en veiligheid

De beoogde activiteiten in en rond het plangebied zorgen niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden naar huidig inzicht geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.

Externe veiligheid en verkeersveiligheid komen verder aan bod in hoofdstuk 3.

3 Kenmerken van de potentiële effecten

In dit hoofdstuk worden de potentiële effecten van het project aangegeven. Per (milieu)aspect wordt in samenhang met de kenmerken en de locatie van het project bezien of zich bijzondere omstandigheden voordoen met betrekking tot potentiële milieueffecten.

Daarbij gaat het niet alleen de effecten van de onderdelen waarvoor de plicht tot (vormvrije) m.e.r.(-beoordeling) geldt, maar om effecten van het plan als geheel.

3.1 Natuur

Wet natuurbescherming: Natura 2000-gebieden

Het plangebied van het bestemmingsplan is niet gelegen binnen de grenzen dan wel in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied "Lonnekermeer" is gelegen op een afstand van ruim 5 kilometer van het plangebied. Er zijn geen effecten te verwachten.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Op grond van het voorgaande kan met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten optreden.

Er worden geen mitigerende maatregelen getroffen om de effecten te verminderen.

Wet natuurbescherming: beschermde planten- en diersoorten

Door Aveco de Bondt is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Verwezen wordt naar het rapport d.d. 11 april 2018 (bijlage bij de bestemmingsplantoelichting). Ten aanzien van enkele beschermde soorten heeft Aveco de Bondt geadviseerd nader onderzoek te doen en/of maatregelen te treffen. Uit de quick scan kan worden afgeleid dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat het project niet zal kunnen worden uitgevoerd zonder de Wet natuurbescherming te overtreden. Nader onderzoek zal worden verricht naar enkele vleermuissoorten en de steenmarter. Indien deze soorten aanwezig blijken te zijn, zullen maatregelen worden getroffen teneinde verstoring te voorkomen. Van een enkele soort vleermuizen is al duidelijk dat deze aanwezig zijn; voor die soorten zullen daarom maatregelen worden getroffen die erop zijn gericht voor die vleermuizen verstoring te voorkomen. Om verstoring van broedvogels te voorkomen, zullen werkzaamheden, welke direct invloed op deze broedvogels kunnen hebben, buiten het broedseizoen worden verricht.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan met een voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde soorten op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.2 Water en bodem

Waterkwantiteit

Momenteel is een belangrijk deel van het terrein bebouwd en verhard. Een deel van deze bebouwing en verharding zal worden gesloopt. Hiervoor komen woonhuizen met tuinen terug. Naar verwachting zal het verhard oppervlak (bestrating, daken) ongeveer gelijk zijn. De Melkhal en het appartementencomplex krijgen een sedemdak, met een voldoende pakket om het regenwater op te vangen en voldoende lang vast te houden. Overtollig water wordt via de HWA's afgevoerd naar het infiltratieriool.

De infiltratiemogelijkheden van hemelwater zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie omdat er voldoende infiltratiemogelijkheden/bergingsmogelijkheden aanwezig zullen zijn op algemene terrein. Tevens worden de kopers van de woningen verplicht hun hemelwater via een infiltratiesysteem in de grond te infiltreren. Hierdoor zal de totale infiltratie toenemen.

Door bovenbeschreven maatregelen zal er een veel kleinere kans zijn op grondwateroverlast dan in de huidige situatie het geval is.

Tijdens de aanlegfase van de woonhuizen kan er sprake zijn van grondwateronttrekking door eventuele bronbemaling.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Er treden geen relevante effecten op. Daartoe hoeven geen maatregelen te worden getroffen.

Bodem- en grondwaterkwaliteit

Er zijn een aantal lokale vervuilingen aanwezig. Dit zijn:

- Een oppervlakkige kolenvervuiling
- Een dieselveervuiling aan de noordzijde van het perceel
- Een aantal oude ondergrondse opslagtanks

In 2018 verkrijgt de huidige grondeigenaar, Rabobank Enschede-Haaksbergen een hernieuwde beschikking op het saneringsplan voor voornoemde vervuilingen en zal ze deze vervuilingen saneren alvorens de percelen worden geleverd aan Melkhal Enschede BV. Daarmee zijn de percelen volledig gesaneerd met het oog op het beoogde gebruik. Bijgaand de samenvatting van het bodemonderzoek in bijlage B

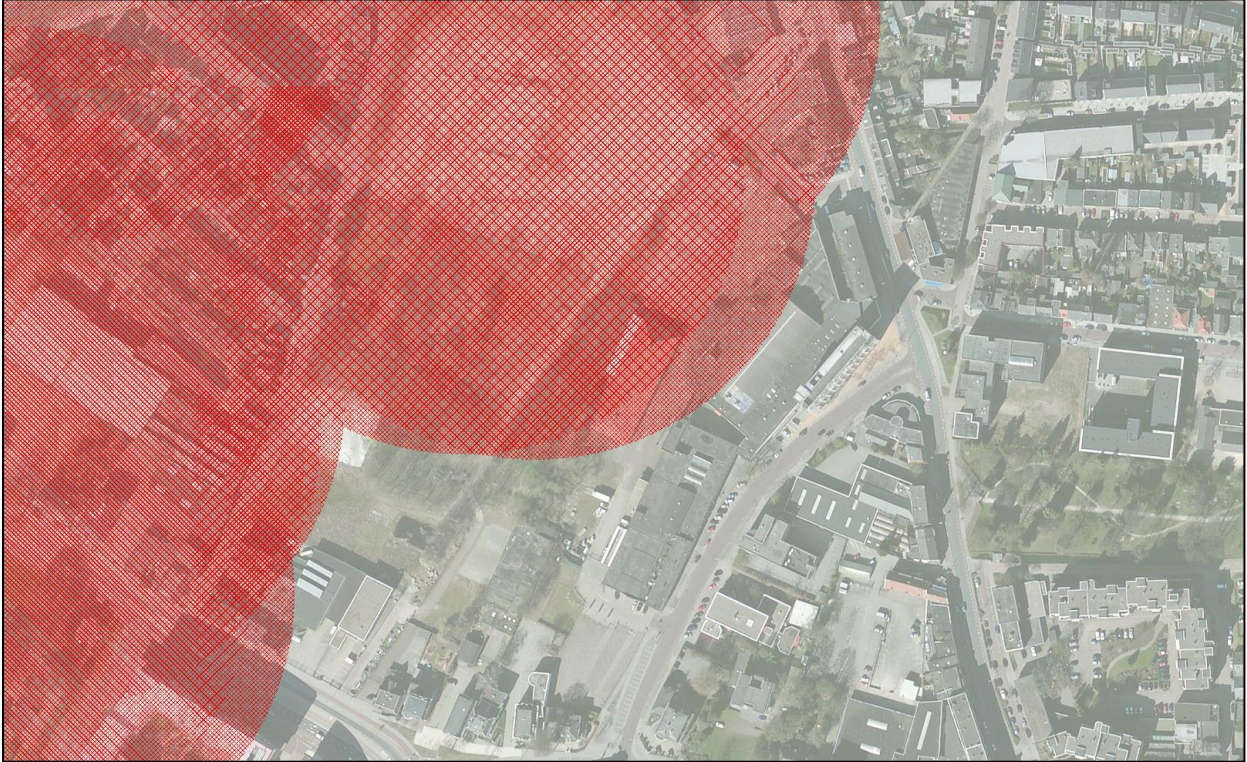
Er is verder geen kans op het veroorzaken van nieuwe vervuiling.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Er is sprake van enige vervuiling in het gebied. Deze vervuiling wordt gesaneerd met het oog op het beoogde gebruik, alvorens met het project wordt gestart. De bodemsituatie zal dus worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Voor de nieuwe functies zijn geen aanvullende of mitigerende maatregelen nodig.

3.3 Niet gesprongen explosieven

Het plangebied ligt deels in een afgebakende risicogebied (zie Bijlage C). Directe aanleiding hiervoor zijn de bombardementen op de toenmalige textielfabriek ten westen het plangebied, zie figuur 3.



Figuur 3.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Op de locaties waar bebouwing gepland is en diepere bodemingrepen plaats zullen vinden, zal nader onderzoek in de vorm van dieptedetectie plaats dienen te vinden. Op locaties waar slechts oppervlakkige bodemingrepen gepland zijn (bv. achtertuinen, parken etc.) zou volstaan kunnen worden met detectie vanaf het maaiveld of visuele controle van de bodemingrepen door een explosievendeskundige.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De Melkhal blijft behouden en de staat ervan zal enorm worden verbeterd. Het project leidt aldus wat cultuurhistorie betreft tot een verbeterde situatie.

Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart Enschede heeft de locatie deels een verhoogde attentiewaarde. Melkhal Enschede heeft Raap Zutphen opdracht gegeven hiervoor een basis archeologisch onderzoek te doen. De conclusie hieruit is: dat aanvullend onderzoek gewenst is door middel van het laten uitvoeren van proefsleuvenonderzoek. De samenvatting van het archeologisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage C.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Het doen laten uitvoeren van vervolgonderzoek en op basis van dit onderzoek verder opereren.

3.5 Verkeer

Verkeersintensiteit en -bereikbaarheid en Verkeersveiligheid

De verkeersintensiteit zal ten opzichte van de huidige feitelijke situatie enigszins toenemen. Zowel de woningen en appartementen alsook de functies van de Melkhal hebben een aanzuigende werking. Voor de Melkhal verspreidt zich dit over de gehele dag en over het weekeinde, voor de wijk zal er een kleine piek aan het begin en einde van de werkdag zijn.

De bereikbaarheid is nu al uitstekend en door de herinrichting van de Raiffeisenstraat wordt deze alleen nog maar beter. Door het verbeterde wegprofiel en de gescheiden fietsbaan neemt de overzichtelijkheid en daarmee de veiligheid toe en naar verwachting de snelheid af. Ook voor voetgangers vanuit en om het gebied wordt de wegprofilering beter, duidelijker en veiliger.

Er zullen in de aanlegfase naar de huidige inzichten geen afsluitingen benodigd zijn. Het bouwverkeer zal naar verwachting op gaan in het normale verkeer, mede vanwege de grootte van het plangebied en de ruimte om in het plangebied zelf te manoeuvreren en bouwplaatsen in te richten.

Conclusie en mitigerende maatregelen

De verkeersdruk zal licht toenemen in de directe omgeving, maar gezien het huidige verkeersaanbod relatief weinig invloed hebben. De reeds geplande herinrichting van de Raiffeisenstraat zal een enorme bijdrage leveren op het veiligheidsgevoel.

Parkeren

Er worden 2 parkeervelden gerealiseerd in het plangebied, met in totaal ruim 210 parkeerplaatsen. De woningen krijgen de plicht om op eigen terrein 2 parkeerplaatsen te realiseren. Daarnaast zal er in de straten rondom de woningen langsparkeren worden toegestaan, waarmee nog eens 30 parkeergelegenheden worden gecreëerd. Hiermee is voldaan aan het gestelde in de Parkeernormennota 2017 van de Gemeente Enschede.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Er is voldoende parkeergelegenheid in het plangebied, e.e.a. conform de Parkeernota 2017 van de Gemeente Enschede.

3.6 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit ter plaatse voldoet ruimschoots aan de normen voor fijnstof en stikstofoxiden. Het plan heeft wel enige verkeersaantrekkende werking ten opzichte van het huidige feitelijke gebruik, maar zal niet zorgen voor een relevante verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast geldt dat de huidige geldende bestemmingen (bedrijf, detailhandel, horeca en maatschappelijk) in potentie een grotere verkeersaantrekkende werking hebben dan de beoogde bestemming. Echter, de geldende bestemmingen zullen in de referentiesituatie niet (autonoom) maximaal gevuld worden.

3.7 Geluid

De samenvatting van het geluidsrapport is bijgevoegd als bijlage E. Daarin is het weg- en railverkeerslawaai onderzocht.

Wegverkeer: Voor alle wegen wordt de voorkeursgrenswaarde op de gevel van nieuwe woningen overschreden, er wordt wel voldaan aan de maximaal te ontheffen waarde. Hogere waarden dienen derhalve aangevraagd te worden (hogere waarde procedure).

Railverkeer: Geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Industrielawaai: in het kader van het bestemmingsplan is een bedrijveninventarisatie gedaan (bijlage bij de bestemmingsplantoelichting). Bedrijven in de directe omgeving zorgen niet voor onuitvoerbaarheid van het plan en de nieuwe woningen zorgen niet voor beperkingen van bedrijvigheid in de omgeving. Het woon- en leefklimaat binnen het plangebied is eveneens gewaarborgd. Binnen de gemengde bestemming zijn diverse functies toegestaan, waaronder bedrijven. De toegestane bedrijvigheid is op maat gedefinieerd, zodat deze verenigbaar zijn met wonen en andere functies in en om het plangebied.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Er dienen hogere grenswaarden aangevraagd te worden voor de woningbouw. Ook met deze hogere waarden zal wat betreft geluid sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

3.8 Trillingen

Het bouwverkeer zou gedurende de realisatiefase enige trillingen kunnen veroorzaken, maar dat zal overwegend in het gebied zelf zijn, dat dan nog in ontwikkeling is, en dus niet bewoond, waarmee overlast van bouwverkeer in het gebied minimaal is.

De loftementen zullen worden gebouwd op hei- of schroefpalen. Indien en zover op dat moment nodig zal zijn wordt de omgeving geïnformeerd en wordt er bij de belendende percelen, indien nodig, een opname gedaan van de staat van de opstallen.

3.9 Geur

Zoals aangegeven in paragraaf 3.7, is het woon- en leefklimaat (binnen en in relatie tot omgeving) gewaarborgd door de toegestane bedrijvigheid op maat te definiëren. Een voorbeeld van een mogelijk geurrelevant bedrijf dat zich zou kunnen vestigen is een kleinschalige/ambachtelijke bierbrouwerij. Alle bedrijvigheid die nieuw plaats zal vinden in de Melkhal, zal moeten voldoen aan de geurnormen uit het Activiteitenbesluit. Op het moment dat een ontwikkeling concreet wordt, zal aangetoond moeten worden dat deze activiteit daadwerkelijk kan voldoen aan het Activiteitenbesluit. Dit onder andere afhankelijk van de exacte locatie en omvang van de nieuwe bedrijvigheid en de maatregelen die mogelijk zijn om eventuele hinder te verminderen of weg te nemen.

3.10 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (Bevi), transportroutes (Basisnet) of buisleidingen (Bevb). *In de directe omgeving van het plangebied zijn geen van de voornoemde risicobronnen aanwezig.*

Conclusie en mitigerende maatregelen

- *Niet benodigd*

3.11 Gezondheid

Geen effecten te verwachten.

Conclusie en mitigerende maatregelen

- N.v.t.

3.12 Duurzaamheid en klimaat

De duurzaamheid staat bij de ontwikkelaar van de Melkhal hoog in het vaandel. De woningen worden conform bouwbesluit uiteraard gebouwd, en de huidige EPC van 0,25 is al erg duurzaam. Daarbij worden ze gasloos gebouwd, waardoor de bewoners worden uitgedaagd nog energiezuiniger te gaan opereren, bijvoorbeeld door toepassen van warmtepompen.

De appartementen zullen ook gasloos worden opgeleverd. De technische engineering is nog niet opgestart, maar vooralsnog wordt er van uit gegaan dat met een WKO installatie het gebouw zal worden verwarmd. Tevens wordt gekeken of de overtollige warmte van de Melkhal kan worden ingezet voor het verwarmen of voor het tapwater van de appartementen.

Op het sedemdak van de Melkhal en de appartementen worden zonnepanelen geplaatst voor de opwekking van de eigen stroom. Bij overcapaciteit kan deze stroom worden geleverd aan de overige gebruikers in het gebied. De vrijgekomen materialen tijdens de sloop worden hergebruikt in het cunet voor de bestrating. Doel is om zo weinig mogelijk materialen van het terrein te laten gaan.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Er wordt zowel circulair als duurzaam ontwikkeld en gerealiseerd.

3.13 Sociale aspecten

De werkgelegenheid neemt enorm toe in het gebied. Er is natuurlijk het tijdelijke effect van werkgelegenheid door de (ver)bouwactiviteiten. Daarnaast zorgen de functies in het gebied voor extra werkgelegenheid. Een aantal functies is nieuw, en dus met nieuwe arbeidsplaatsen, een aantal functies zal verplaatsing van werkgelegenheid van elders zijn.

Het huidige gebied wordt zeer duidelijk aantrekkelijker voor haar omgeving, en voegt duidelijk iets toe aan de stad Enschede. Daarnaast is het nu een barrière tussen de stadsvernieuwing die plaats heeft gevonden vanuit Roombeek en die gestopt is bij de Boddenkamp. Door het plangebied in ontwikkeling te brengen wordt de koppeling gemaakt met de binnenstad.

De Melkhal zelf wordt een ontmoetingsplek voor professionals, maar ook voor omwonenden. Informeel in een van de verschillende functies als horeca, Brewpub of supermarkt, of formeel/georganiseerd in een van de ontmoetings- of vergaderruimten.

Een belangrijk sociaal aspect is natuurlijk dat "de rotte kies" zoals door anderen de locatie wordt benoemd, wordt opgeruimd. Het is momenteel een stukje niemandsland in het centrum van Enschede, met weinig sociale controle, waardoor activiteiten die sociaal niet wenselijk zijn -graffiti, vandalisme, drugshandel, openlijk alcohol en drugsgebruik- plaats kan vinden. Dit onwenselijk gedrag zal door de herontwikkeling direct verdwijnen.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Op alle sociale aspecten is de herontwikkeling van dit niemandsland een enorme vooruitgang.

4 Conclusie

Deze notitie gaat in op de vraag of er bijzondere omstandigheden zijn vanwege de aard van het voornemen (bestemmingsplan De Melkhal), de kenmerken van de omgeving of de impact van het voornemen op de omgeving, die aanleiding geven om een m.e.r.-procedure te doorlopen voor het nieuwe bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 zijn de mogelijke effecten van het voornemen beschreven en zijn waar nodig mogelijkheden aangegeven om de mogelijke negatieve effecten te mitigeren, compenseren of anderszins op te lossen.

Deze maatregelen maken onderdeel uit van het voornemen.

Conclusie en te nemen besluit bevoegd gezag

Met het treffen van de hiervoor beschreven maatregelen zijn er gezien de kenmerken van de potentiële effecten van het voornemen in combinatie met de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving waarin deze optreden, geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu te verwachten.

Op basis van de informatie in voorliggende aanmeldingsnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit waarin zij aangeeft of een volledige m.e.r.-procedure nodig is. Het besluit wordt mede gedeeld aan de initiatiefnemer.