

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

**Herziening bestemmingsplan  
*Paardenkliniek De Watermolen, Haaksbergerstraat 1045 te Enschede***

<18 april 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	5
3	KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN	8
3.1	Natuur	8
3.2	Water en bodem	11
3.3	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	12
3.4	Verkeer	12
3.5	Luchtkwaliteit	13
3.6	Geluid	13
3.7	Trillingen	14
3.8	Geur	14
3.9	Externe veiligheid	14
3.10	Gezondheid	14
3.11	Duurzaamheid en klimaat	15
3.12	Sociale aspecten	15
3.13	Andere relevante effecten	15
4	CONCLUSIE	15

# 1 Inleiding

## 1.1 Initiatiefnemer en het bevoegd gezag

Deze aanmeldingsnotitie is opgesteld namens:

- Naam: Paardenkliniek De Watermolen
  - Adres: Watermolenweg 5, 7481 VL Haaksbergen
- 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 om op de in onbruik geraakte locatie van voorheen Manege Het Rutbeek een paardenkliniek te vestigen (verplaatsing), waarvoor verbouw, gedeeltelijke sloop en uitbreiding van de huidige opstallen plaats gaat vinden, en de buitenruimte geschikt wordt gemaakt voor hoogwaardig gebruik. De kliniek is nu nog gevestigd in Haaksbergen waar ruimtegebrek is ontstaan. Bij verhuizing van de kliniek blijven het daar ook gevestigde dekstation en de sportstal in Haaksbergen.

Op basis van de kenmerken van de voorgenomen activiteit geldt een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling bij de bestemmingsplanherziening. Deze plicht is onderbouwd in de toelichting bij het bestemmingsplan.

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 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 toelichting bij het bestemmingsplan.

## 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

Haaksbergerstraat 1045 te Enschede, kadastraal Sectie AB, nrs. 381 en 382

*Afbeelding 2.1: Ligging projectlocatie in bredere omgeving*



Het plangebied was in gebruik als manege met buitenruimte. De gehele bebouwing en inrichting is nog aanwezig. Het complex omvat onder meer een rijhal met stallen, een woonhuis, en een groot buitenterrein met o.a. een buitenbak, weilanden en diverse verspreid liggende kleinere opstallen. De rijhal is enige jaren geleden vernieuwd, na instorting van het dak als gevolg van zware sneeuwval. Een deel van het complex is verouderd en heeft een gebrekkige staat van onderhoud. De overige buitenruimte bestaat grotendeels uit open terrein (grasland) en voor een klein deel uit bosschages met bomen en struiken (slecht onderhouden).

Afbeelding 2.2: Begrenzing projectlocatie



De locatie ligt in het dunbevolkte buitengebied van Enschede, grenzend aan de huidige N18. Verderop staan aan de Rutbeekweg enkele woningen.

Tussen de rijhal en de ernaast gelegen kleinere bebouwing en de Rutbeekweg is een klein deel van het terrein onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN; zie paragraaf 3.1). Aan de zuidzijde en westzijde grenst het terrein aan de NNN.

Het Natura 2000-gebied Buurserveen en Haaksbergerzand ligt op 1210 meter van het plangebied (kortste afstand).

Aan het oostzijde van het terrein loopt de Rutbeek.

De gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart geeft aan dat de westzijde van het terrein een middelhoge verwachting kent, de oostzijde deels (een deel van het onbebouwde, open terrein) een hoge verwachtingswaarde.

De provincie geeft aan dat het gehele terrein samen met de omgeving 'zoekgebied agrarisch natuurbeheer' is. Voor de bosschages wordt vermeld: Natuurbeheertype: N16.03 Droog bos met productie.

## 2.2 De kenmerken van het project

### Motivering activiteit

Paardenkliniek de Watermolen bestaat sinds begin jaren tachtig en is gevestigd in Haaksbergen. De kliniek is in de loop der jaren gegroeid, zowel wat betreft het aantal medewerkers als de hoeveelheid behandelingen en de regio waaruit klanten komen. Naast regionale klanten heeft de kliniek ook internationale klanten.

Door de groei is op de huidige locatie in Haaksbergen een suboptimale situatie ontstaan. De paardenkliniek heeft bovendien groeiplannen waarvoor geschikte ruimte op de huidige locatie ontbreekt. Daarbij komt dat de bereikbaarheid van de huidige locatie voor veel (inter-)nationale bezoekers moeilijk

is, terwijl de parkeercapaciteit tekort schiet en niet uitgebreid kan worden. De eigenaren van de kliniek willen deze belemmeringen oplossen op de nieuwe locatie en deze daarbij ontwikkelen tot een locatie met een passende hoogwaardige uitstraling.

Het beoogde gebruik van terrein en opstallen ligt in het verlengde van de huidige functie als manege. Terrein en opstallen zijn zeer geschikt voor het beoogde gebruik.

### **Kenmerken van de activiteit**

De paardenkliniek omvat onder meer de kliniek zelf, een bedrijfswoning en een schuur voor opslag van voer, hooi en materialen enz. Het voornemen is de huidige bedrijfswoning in het plangebied te slopen en door een nieuwe te vervangen.

De kliniek zelf omvat stallen, een binnenbak om de dieren te laten lopen en te analyseren, behandelkamers, een operatiekamer, verband- en apotheekruimte, kantine, kantoren en ontvangstruimte voor gasten.

De buitenruimte wordt geschikt gemaakt voor aan- en afvoer medewerkers (via de Rutbeekweg), bevoorrading en bezoekers, incl. trucks met paarden. De inrit vanaf de Haaksbergerstraat wordt daartoe verbreed. Voor deze auto's wordt ook parkeerruimte gecreëerd.

Verder worden op het terrein ook een of twee carrousels, een stukje drafbaan voor diagnose en een paardenweide gerealiseerd.

Het bos wordt aangevuld en elders op het terrein worden bomen geplant en houtsingels toegevoegd. Ook wordt een wadi voor de noodzakelijke regenwateropvang gerealiseerd.



*Afbeelding 2.3 Indicatieve verbeelding nieuwe situatie bouwvolumes*



Voorstel inrichting en vervangende bouw manege Het Rutbeek tot paardentúnik.

**Toelichting**

1. behouden huidige rýhal
2. stallen ter vervanging huidige stallen
3. mogelijke bouw kantoar
4. mogelijke bouw ontvangst en kantine
5. sloop huidige ontvangstgebouw en mogelijke bouw kliniek
6. sloop huidige schuur en mogelijke bouw nieuwe bedrijfswoning
7. sloop huidige stal en mogelijke bouw opslag voer, hooi en materiaal
8. sloop huidige woning en mogelijke bouw quarantaine stallen
9. opslag mest en afval
10. parkeren medewerkers (12 plaatsen)
11. parkeren trucks en trailers (10 plaatsen)
12. parkeren bezoekers (18 plaatsen)
13. carrousel 12 meter diameter
14. carrousel 17 meter diameter
15. draafbaan 5 x 35 meter
16. buitenbak wereldtop 25 x 48 meter
17. paardenweide
18. peddoks
19. aanplant houtsingels
20. verbeteren kwaliteit bosstrook
21. sloop bestaande schuren en ruimte voor 1000 m2 natuurcompensatie
22. behouden zichtlijnen uit de omgeving

-  nieuwe bomen / bosplantsoen
-  nieuwe houtsingels
-  bestaande bomen (locatie indicatief)
-  kastanjehouten hekwerk
-  geschoren meidoornhagen

Afbeelding 2.4: beoogde situatie



Afbeelding 2.5: detail Wadi

**Planning en tijdsduur activiteit**

Gestreefd wordt zo snel mogelijk te starten. Dit hangt mede af van de voortgang van de bestemmingsplanprocedure en eventuele bezwaren. De planprocedure wordt naar verwachting in 2019

afgerond. Na verlening van de omgevingsvergunning bouwen beginnen de bouwactiviteiten daadwerkelijk. Uitgegaan wordt van ongeveer een half jaar realisatietijd. Het gebruik is in principe voor onbepaalde tijd.

#### **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. De natuurlijke kwaliteiten worden door genoemde ontwikkeling eerder versterkt.

Er is sprake van beperkt grondverzet voor het bouwrijp maken voor gebouwen en parkeren.

#### **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 Paardenkliniek de Watermolen zijn ten aanzien van verontreiniging/hinder voornamelijk de aspecten verkeer, geluid en luchtkwaliteit 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 projectgebied 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 om de effecten van de onderdelen waarvoor de plicht tot (vormvrije) m.e.r.-beoordeling geldt, maar om effecten van het project als geheel.

#### **3.1 Natuur**

##### **Wet natuurbescherming: Natura 2000-gebieden**

Het projectgebied 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 "Buurserveen en Haaksbergerzand" ligt op circa 1,2 kilometer van het plangebied. Gezien de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan en de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn effecten van stikstofdepositie (verzuring/vermesting) de enig denkbare effecten van het plan op Natura 2000-gebied. Andere effecten, zoals verlies van oppervlakte, verstoring en versnippering zijn zeker niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde habitatype dat gevoelig is voor stikstofdepositie ligt op circa 1,4 kilometer van het plangebied. Relevant ten aanzien van stikstofdepositie zijn in dit geval de ammoniakemissie als gevolg van paarden en de emissie van stikstofoxiden (NOx) als gevolg van verkeer.



### Referentiesituatie: manege

Voor het bepalen van eventuele effecten is de referentiesituatie de basis waarmee vergeleken wordt. Dit betreft de feitelijke legale situatie. Het plangebied is, bestemd, vergund en nog steeds ingericht als manege. De manege is op dit moment niet in gebruik, maar de volledige bebouwing is nog aanwezig in het plangebied en kan door een nieuw bedrijf weer in gebruik worden genomen. De manege heeft een vergunning voor de aanwezigheid van 35 paarden. Een manege is in het Activiteitenbesluit meldingsplichtig geworden (niet vergunningplichtig). Dit betekent dat een nieuwe manege met 35 paarden zich direct kan vestigen in het plangebied. De laatste jaren is de manege nog in gebruik geweest, maar de vergunning werd doorgaans niet 100% benut. Uit luchtfoto's blijkt dat er circa 15 a 20 paarden tegelijkertijd buiten aanwezig zijn geweest. Daarnaast stonden er op die momenten waarschijnlijk nog paarden binnen of werden er paarden bereden in de binnenbak. Het reguliere gebruik zorgt voor verkeersbewegingen van gebruikers van de manege (rijden, verzorgen, werknemers) en leveranciers (voer etc). Naast het (permanent) stallen van paarden en het daar berijden van deze paarden, worden er op/bij een manege eveneens vaak lessen gegeven en mogelijk wedstrijden georganiseerd. Dit kan zorgen voor extra verkeersbewegingen.

### Effecten nieuwe situatie (paardenkliniek) ten opzichte van referentiesituatie

In de nieuwe situatie, de paardenkliniek, zullen er 15 tot 20 behandelingen per dag worden gedaan. Indien deze paarden allemaal tegelijkertijd aanwezig zullen zijn, zal het maximaal aantal paarden in het plangebied dus circa 15-20 zijn. Het aantal aanwezige paarden in het plangebied zal dan ook niet toenemen ten opzichte van de referentiesituatie. De emissie van ammoniak zal daarmee maximaal gelijk zijn aan de referentiesituatie. Aangezien het om vergelijkbare bronnen gaat (paarden binnen en buiten), is de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van in het plangebied aanwezige paarden eveneens maximaal gelijk aan de referentiesituatie.

Met de vestiging van de paardenkliniek in het plangebied, zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zich beperken tot de eigenaren van de paarden die worden behandeld, toeleveranciers (voer, medicijnen etc) en werknemers. Het aantal verkeersbewegingen is naar verwachting kleiner of gelijk aan de referentiesituatie. De emissie van stikstofoxiden, en daarmee de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, als gevolg van verkeer zal daarmee naar verwachting maximaal gelijk zijn aan de referentiesituatie.

### *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 voor Natura 2000-gebied "Buurserveen en Haaksbergerzand". Er worden geen mitigerende maatregelen getroffen om de effecten te verminderen. Wel is er mogelijk een Vergunning Wet Natuurbescherming nodig voor de paardenkliniek. Dit hangt onder andere samen met de werking van het Programma Aanpak Stikstof.

### **Wet natuurbescherming: beschermde planten- en diersoorten**

Gezien het huidige gebruik als manege wordt geen substantiële wijziging in de situatie verwacht, ook niet in de aanlegfase. Er is echter wel een onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd.

In de quick scan uit 2018 wordt geconcludeerd dat wat betreft flora beschermde soorten ontbreken op de planlocatie, zodat geen schade aan deze soorten te verwachten is en geen nader onderzoek of een ontheffing noodzakelijk is.

Broedvolgels uit de categorie 1-4 zijn in het plangebied niet aanwezig, behoudens mogelijk kerk- en steenuilen, en de huismus. Gezien het bovenstaande wordt nader onderzoek naar de huismus verricht vóórdat de gebouwen wordt gesloopt. Indien nodig worden compenserende en mitigerende maatregelen genomen.

Zo worden fysieke werkzaamheden, zoals sloopwerkzaamheden, ingrepen in opgaand groen of het bouwrijp maken van het plangebied, na het broedseizoen uitgevoerd (globaal genomen binnen de periode 1 maart -15 juli), zodat geen verstoring plaats vindt.

Er zijn geen essentiële biotopen van beschermde vissen, amfibieën en reptielen binnen het

plangebied te verwachten die door de werkzaamheden kunnen worden geschaad. Nader onderzoek of ontheffing is niet noodzakelijk.

Grondgebonden zoogdieren: binnen het plangebied is een vermoedelijke vaste verblijfplaats van een steenmarter aanwezig. Hiervoor wordt ontheffing aangevraagd. Voor overige zwaar beschermde soorten ontbreken vaste verblijfplaatsen waardoor er geen negatieve effecten te verwachten zijn. Hierdoor is voor overige soorten geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

Vleermuizen: omdat van deze soortgroep geen recente én gedetailleerde verspreidingsgegevens beschikbaar zijn en de gebouwen potentiële mogelijkheden bieden voor verblijfplaatsen van vleermuizen, vindt hiervoor nader aanvullend onderzoek plaats in de periode tot medio juni (voordat de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd). Indien nodig worden passende maatregelen ter bescherming getroffen.

Voor de groep ongewervelden zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk.

#### *Conclusie en mitigerende maatregelen*

Op grond van het voorgaande kan met aan 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 project. Naar verwachting wordt geen flora en fauna verstoord. Mocht na het lopende onderzoek blijken dat zulks wel het geval is, dan worden mitigerende of compenserende maatregelen getroffen.

#### **NNN: Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS genoemd)**

De voorgenomen activiteit valt voor een klein deel in het NNN-gebied. De rest van het terrein wordt voor een groot deel omschreven als zone van ondernemen met natuur en water.



*Afbeelding 3.1: NNN in en nabij plangebied Paardenkliniek De Watermolen*

Bron: Atlas van Overijssel

#### *Conclusie en mitigerende maatregelen*

Er treden enige effecten op ten aanzien van NNN. Dit betreft beperkte uitbouw van de bebouwing in de NNN, en mogelijk enkele parkeerplaatsen (nog nader te bezien).

Er worden wel mitigerende en compenserende maatregelen getroffen om de effecten te verminderen. Het betreft enerzijds beperking van bebouwing in het NNN-deel van het terrein.

Anderzijds wordt het huidige NNN-deel in de westzijde van het plangebied hersteld (aanvulling bos) en zijn aanwezige vervuilingen (asbest en Zink / Cadmium) opgeruimd. Ook wordt ruime compensatie gerealiseerd door uitbreiding d.m.v. nieuwe bosaanplant grenzend aan de huidige NNN. Per saldo vind substantiële uitbreiding NNN plaats.

Naar schatting wordt ongeveer 750 m<sup>2</sup> aan NNN aangetast (in de praktijk deels al in gebruik genomen door de toenmalige manege voor mestopslag, tijdelijke stalling van voertuigen en keten, enz.). Ter compensatie krijgt de bosstrook aan de westzijde meer ruimte zodat hier herstel van natuurkwaliteit gerealiseerd kan worden. Dit omvat 2000 m<sup>2</sup>.

In de zuidpunt van het plangebied vindt extra compensatie van eventueel verloren natuurwaarden plaats waarbij 1000 m<sup>2</sup> aan bosplantsoen aangeplant wordt. Daarnaast worden haaks op de beek nog drie houtsingels toegevoegd, van in totaal 750 m<sup>2</sup>. Deze singels zijn typisch voor het Twentse beekdallandschap en zijn ook elders langs de Rutbeek te vinden. De singels structureren de buitenruimtes en maskeren ook het parkeren.

Aangezien hier per saldo sprake is van een verbetering van de NNN en van de ruimtelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied heeft de provincie ambtelijk aangegeven akkoord te zijn met deze aanpassingen.

### **3.2 Water en bodem**

#### **Waterkwantiteit**

Het verhard oppervlak zal wat toenemen als gevolg van enige uitbreiding van de bebouwing en de realisatie van meer parkeerplaatsen dan nu voorhanden zijn. Daardoor neemt de infiltratiemogelijkheid hemelwater enigszins af. In verband daarmee worden aan de noordoostzijde 3 poelen in wadi-vorm gerealiseerd ten einde voldoende infiltratiemogelijkheid voor de nieuwe situatie te waarborgen. Grondwateroverlast wordt niet verwacht.

#### *Conclusie en mitigerende maatregelen*

Er treden wel relevante effecten op.

Daartoe worden de volgende/benoemde maatregelen getroffen: nabij het nieuwe parkeerterrein worden bergings- en infiltratievijvers gerealiseerd om de effecten van de licht toegenomen verharding te compenseren.

#### **Bodem- en grondwaterkwaliteit**

Van de bouwactiviteiten en nieuwe situatie worden geen noemenswaardige blijvende effecten verwacht. Wel zijn op het terrein bodemvervuilingen geconstateerd: verspreid enig asbest en ook sporen van zink en cadmium.

#### *Conclusie en mitigerende maatregelen*

Er zijn relevante verontreinigingen aangetroffen. Deze zijn inmiddels opgeruimd, zodat het risico op verspreiding in bodem en grondwater is weggenomen.

### **3.3 Landschap, cultuurhistorie en archeologie**

#### **Landschap en cultuurhistorie**

Het grootste deel van het plangebied ligt in de zone ondernemen met natuur en water, een klein deel in het NNN. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost schrijft in artikel 25.1 lid d voor 'het herstel van en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden'.

Langs de beek is het terrein vrij open. Enkele aanliggende woningen hebben deels een door de bewoners gewaardeerd uitzicht op de beek. De huidige bebouwing heeft geen bijzondere waarde.

#### *Conclusie en mitigerende maatregelen*

Het plan houdt rekening met de aanwezige kwaliteiten en probeert die zoveel mogelijk te ontzien (NNN) of te versterken. Bij het doel een hoogwaardige kliniek te realiseren, hoort ook een hoogwaardige uitstraling van het onbebouwde deel van het terrein.

De bebouwing wordt wat uitgebreid, geconcentreerd rondom de huidige bebouwing. Daarnaast worden enkele opstallen gesloopt, o.a. schuren achter op het terrein aan de rand van het NNN.

Ter compensatie van de aantasting van het NNN vindt aanplant van bos plaats ter plaatse van de te slopen opstallen, zodat het NNN per saldo wordt uitgebreid. Verder wordt het deel van het terrein dat onder het NNN valt opgeschoond, aangevuld en verbeterd. T.a.v. het NNN vindt dus uitbreiding en een kwaliteitsslag plaats.

Het overige terrein, vallend onder de betiteling 'ondernemen met natuur en water', wordt opgeschoond, ontdaan van vervuilingen en opnieuw ingericht, waarbij versterking van de landschappelijke kwaliteit van het terrein uitgangspunt is. Zo worden hagen en houtsingels toegevoegd. De openheid van het terrein langs de beek blijft grotendeels gehandhaafd. (Waar het nieuw aan te leggen parkeren de beek nadert, wordt deze door een haag aan het oog onttrokken).

De gewaardeerde doorzichten van de belende woningen worden in stand gelaten.

#### **Archeologie**

Archeologisch valt het gebied onder onderzoeksgebied B waarvan een groot deel is aangemerkt als 'verstoorde gebieden met een middelhoge of hoge verwachting'. Zowel voor aanlegvergunning, bouwvergunning als sloopvergunning wordt hiervan in het archeologisch beleidskader van de gemeente Enschede gesteld dat archeologisch onderzoek nodig is: 'Voor elke verstoringslocatie met een verstoring groter dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm.

De geplande sloop- en uitbreiding liggen in het al verstoorde gebied. De omvang van de toevoegingen bebouwing liggen onder de 2500 m<sup>2</sup>. De landschappelijke inrichting van het overige terrein (incl. aanleg parkeerplaatsen), zal geen ingrepen vergen die dieper gaan dan 50 cm. Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Conclusie en mitigerende maatregelen*

Er is geen noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Dit betekent echter niet dat er geen archeologische waarden kunnen worden aangetroffen. Op grond van de Erfgoedwet geldt de meldplicht voor toevalsvondsten. Als tijdens het uitvoeren van graafwerkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan, geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag (gemeente Enschede in dit geval).

### **3.4 Verkeer**

#### **Verkeersintensiteit en -bereikbaarheid**

Ten aanzien van het verkeer zijn twee zaken van belang:

Allereerst de openstelling in 2018 van de nieuwe N18 en de daarmee gepaard gaande afwaardering van de oude N18 tot lokale weg. De oude N18 betreft de Haaksbergerstraat, waar het plangebied aan ligt. De verkeersintensiteit zal hier naar verwachting drastisch afnemen. De verkeerssituatie verandert hierdoor sterk. Zo zal bereikbaarheid van het terrein aanzienlijk verbeteren.

Ten tweede is er de verkeersaantrekkende werking van de paardenkliniek zelf. Verwacht mag worden dat de verkeersintensiteit ten opzichte van het vroegere gebruik als manege ongeveer gelijk blijft (exacte cijfers over de verkeersintensiteit bij het vroegere gebruik zijn niet bekend).

In de bouwperiode worden zowel de Haaksbergerstraat als de Rutbeekweg gebruikt.

Na realisatie wordt de Rutbeekweg nagenoeg uitsluitend voor medewerkers gebruikt (6 à 7 medewerkers).

Het plan omvat het realiseren van voldoende parkeerruimte op eigen terrein, zowel voor medewerkers als voor bezoekers en bezoekende vrachtauto's. Daarbij is het streven de in-/uitrit op de Haaksbergerstraat te verbreden naar circa 6 meter, zodat bezoekend verkeer makkelijk en snel het terrein op en af kan.

Indien de vlak bij de uitrit gelegen bushalte hier gehandhaafd blijft, valt een kleine verplaatsing daarvan te overwegen om de in- en uitrit overzichtelijk te maken.

#### *Conclusie en mitigerende maatregelen*

De realisatie van de paardenkliniek zal weinig of geen effect hebben op de verkeersintensiteit ten opzichte van die toen de manege nog in gebruik was. De verbeterde terreininrichting leidt tot een verbetering van de ontsluitingssituatie. Bij handhaving bushalte lijkt verplaatsing daarvan met enkele tientallen meters bij te dragen aan de verkeersveiligheid.

#### **Verkeersveiligheid**

Zie boven. Na opening van de nieuwe N18 neemt naar verwachting de verkeersveiligheid op de huidige Haaksbergerstraat sterk toe. Bovenomschreven gebruik van de kliniek, terreininrichting en aansluiting op de Haaksbergerstraat waarborgen dat de komst van de kliniek geen aantasting van de veiligheid vormt.

#### *Conclusie en mitigerende maatregelen*

Op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl daarnaast de in-/uitrit naar de Haaksbergerstraat wordt verbreed. Mogelijk wordt de bushalte (indien deze blijft) wat verplaatst. De verkeersveiligheid verbetert sterk ten opzichte van de huidige situatie.

#### **Parkeren**

Als omschreven worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voor medewerkers, bezoekers en bezoekende vrachtauto's gerealiseerd.

#### *Conclusie en mitigerende maatregelen*

Hierdoor zal buiten het terrein geen parkeerbelasting ontstaan.

### **3.5 Luchtkwaliteit**

De effecten van het plan op de luchtkwaliteit zijn te verwaarlozen. Het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het gebruik van het plangebied als manege zal niet of nauwelijks toenemen.

### **3.6 Geluid**

De geluidsemisatie vanuit het plangebied richting omgeving is beperkt. Ten opzichte van de huidige bestemming wordt geen toename van geluidsbelasting verwacht, eerder een afname.

Het akoestisch onderzoek (2018 / 2019) heeft aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat ruimtelijke inpassing mogelijk is.

De in de omgeving optredende geluidniveaus ten gevolge van het toekomstige bedrijf zijn in kaart gebracht en getoetst aan de geluidgrenswaarden zoals opgenomen in de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Getoetst is aan de te hanteren toetsingskaders uit het Geluidbeleid van de gemeente Enschede en het "Activiteitenbesluit". De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (1999) en volgens Standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in

het 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012 (wegverkeerslawaai). Daarbij is gebruik gemaakt van verkeersgegevens van Rijkswaterstaat en de gemeente Enschede.

Op grond van dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- ter plaatse van de woningen van derden bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in respectievelijk de dag, avond en nachtperiode maximaal 44, 31 en 14 dB(A). Het blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie, het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAR,LT) op de gevel van woningen van derden voldoet aan de grenswaarden volgens stap 2 uit de VNG-publicatie zijnde 45 dB(A) etmaalwaarde. Zo ook aan de normen uit het geluidbeleid van de gemeente Enschede;
- Het maximale geluidniveau in de dagperiode bedraagt 69 dB(A) als gevolg van de paardentruck(s). De maximale geluidniveaus voldoen niet aan de grenswaarden volgens stap 2 uit de VNG- publicatie zijnde 65 dB(A) etmaalwaarde, maar wel aan de normen uit het activiteitenbesluit;
- Aangetoond is op basis van het onderzoek dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat ruimtelijke inpassing mogelijk is;
- Verkeer van en naar de inrichting wordt direct opgenomen in het heersend verkeersbeeld.
- Het blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de N18 wordt overschreden ter plaatse van de nieuwe woning.
- Er dient een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor wegverkeerslawaai afkomstig van de N18. Deze bedraagt 51 dB.
- Het blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Haaksbergerstraat nergens wordt overschreden ter plaatse van de nieuwe woning.
- Het blijkt dat de maximale cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de voorgevel van de woning hoger dan 53 dB bedraagt. Er zijn voor deze woning aanvullende maatregelen nodig om aan het gewenste binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen.

#### *Conclusie en mitigerende maatregelen*

Bij de nieuw te realiseren bedrijfswoning worden mitigerende maatregelen getroffen om een binnenniveau van maximaal 33 dB te waarborgen.

### **3.7 Trillingen**

Niet van toepassing

### **3.8 Geur**

De werkzaamheden in de paardenkliniek spelen zich voor een groot deel binnen af. Af en toe lopen sommige paarden buiten: hetzij kort om het beenwerk of de gang te beoordelen, hetzij eventjes voor herstel in de weides. Er komen geen paddocks met permanent gebruik. De minimale richtafstand van de paardenkliniek tot woningen bedraagt volgens de Wet geurhinder en veehouderij 50 meter (tot woningen buiten de bebouwde kom). Bestaande woningen liggen op een grotere afstand dan 50 meter ten opzichte van het plangebied.

#### *Conclusie en mitigerende maatregelen*

De emissie is beperkt (en minder dan bij de manege). Vooralsnog geen mitigerende maatregelen.

### **3.9 Externe veiligheid**

Niet van toepassing.

### **3.10 Gezondheid**

Niet van toepassing. Bij paarden is geen zoönose bekend.

### **3.11 Duurzaamheid en klimaat**

Gestreefd wordt een duurzaam gebouw te ontwikkelen, waarbij energiebesparing nadrukkelijk aandacht krijgt.

### **3.12 Sociale aspecten**

Allereerst zal beëindiging van de huidige leegstand het risico verkleinen van ongewenste en mogelijk criminele activiteiten.

Het weer in gebruik nemen van het terrein, de hoogwaardige invulling en het weer bewonen van de dienstwoning, zullen de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving doen toenemen.

Initiatiefnemers overwegen nog nader of het mogelijk is de accommodatie van de kliniek beperkt hobbymatig te laten gebruiken door de omgeving. De kliniek wil een goede 'noaber' zijn, en zo goed mogelijk integreren in de omgeving.

Mogelijk is er op termijn een toename van de lokale werkgelegenheid.

Verslechtering van de sociale aspecten is niet aan de orde. Mitigerende maatregelen zijn niet nodig.

### **3.13 Andere relevante effecten**

Lichthinder blijft zeer beperkt: op het terrein wordt - behoudens de aanlichting van de parkeerplaatsen - maar beperkt buitenlicht gebruikt in de nachtelijke uren. De paardenweides en carrousels krijgen geen avondverlichting.

In algemene zin vormt de voorgenomen ontwikkeling een kwaliteitsimpuls voor deze omgeving, wordt de verloedering van het terrein gestopt en vormt het een versterking van de hippische sector in Enschede.

## **4 Conclusie**

Deze notitie gaat in op de vraag of er bijzondere omstandigheden zijn vanwege de aard van het voornemen (bestemmingsplanherziening voor Paardenkliniek de Watermolen), 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.

De volgende maatregelen zijn in ieder geval nodig om het beoogde project op een voor de ruimtelijke ordening en het milieu verantwoorde manier uit te voeren:

- Bodemkwaliteit: verwijderen waargenomen vervuilingen op het terrein;
- Parkeren: creëren voldoende parkeergelegenheid op het terrein voor medewerkers, bezoekers en bezoekende vrachtauto's;
- Natuur: herstel, compensatie en aanvulling NNN;
- Landschap: zorgvuldige (her-)inrichting van het terrein, met versterking van landschappelijke elementen en behoud van waardevolle doorzichten.

Deze maatregelen maken onderdeel uit van het voornemen.

Daarnaast wordt de in-/uitrit verbeterd, zodat de verkeerssituatie wordt geoptimaliseerd.

### **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.