

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

Bestemmingsplan Ledeboerterrein

29 oktober 2021

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	7
3.1	Referentiesituatie voor effectbeschrijving	7
3.2	Natuur	8
3.3	Water en bodem	9
3.4	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	10
3.5	Verkeer	10
3.6	Luchtkwaliteit	11
3.7	Geluid	11
3.8	Trillingen	12
3.9	Geur	12
3.10	Externe veiligheid	12
3.11	Duurzaamheid en klimaat	12
3.12	Sociale aspecten	14
4	CONCLUSIE	15

1 Inleiding

1.1 Initiatiefnemer en het bevoegd gezag

Deze aanmeldingsnotitie is opgesteld door VOF Het Ledebroer namens:

- Naam: VOF Het Ledebroer
- Adres: Eeftinksweg 50, 7541 WE Enschede

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 een perceel tussen de Ledebroerstraat en de Spelbergstraat in Enschede te herontwikkelen tot een terrein met maximaal 120 wooneenheden. Om de voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken wordt bestemmingsplan 'Ledebroerterrein' opgesteld.

Op basis van de kenmerken van de voorgenomen activiteit geldt mogelijk een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de bestemmingsplanherziening. Voor de zekerheid wordt uitvoering gegeven aan deze mogelijk plicht.

De voorgenomen activiteit is namelijk mogelijk te scharen onder activiteit D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.): 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De bijbehorende drempelwaarden (1° een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2° een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen en 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer) worden ruimschoots niet overschreden. Dit vormt een eerste indicatie dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

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.

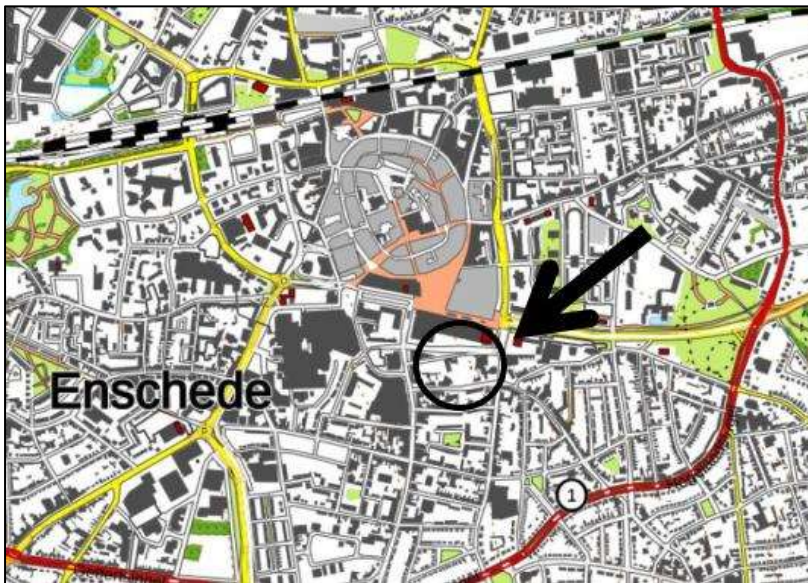
Het bevoegd gezag neemt op basis van de inhoud van deze notitie een besluit of er een (volledige) m.e.r.-(-beoordeling) nodig is.

2 De plaats en de kenmerken van het project

2.1 De plaats van het project

Het plangebied ligt in het centrum van Enschede en wordt globaal begrensd door de Ledeboerstraat aan de noordzijde, de Spelbergsweg aan de zuidzijde en achterterrein van bestaande bebouwing aan de west- en oostzijde. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied indicatief weergegeven in haar ruimere omgeving.

Afbeelding 2.1: Ligging plangebied in ruimere omgeving



In onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Het plangebied is circa 9.250 m² groot.

Afbeelding 2.2: Begrenzing plangebied (rood omkaderd)



Het is nu een overwegend braakliggend terrein met enkele gebouwen. Op het terrein zijn een bestaande hal, een woning en enkele garageboxen aanwezig. Deze zullen gesloopt worden. Voor de hal en de garageboxen zijn gebruiksovereenkomsten gesloten voor tijdelijk gebruik.

Het gebied wordt aan alle zijden omgeven door stedelijk gebied (bebouwing en wegen). In de nabije omgeving bevinden zich geen gebieden met hoge landschappelijke- of ecologische waarden (zie verder paragraaf 3.2 voor het onderwerp natuur).

2.2 De kenmerken van het project

Motivering activiteit

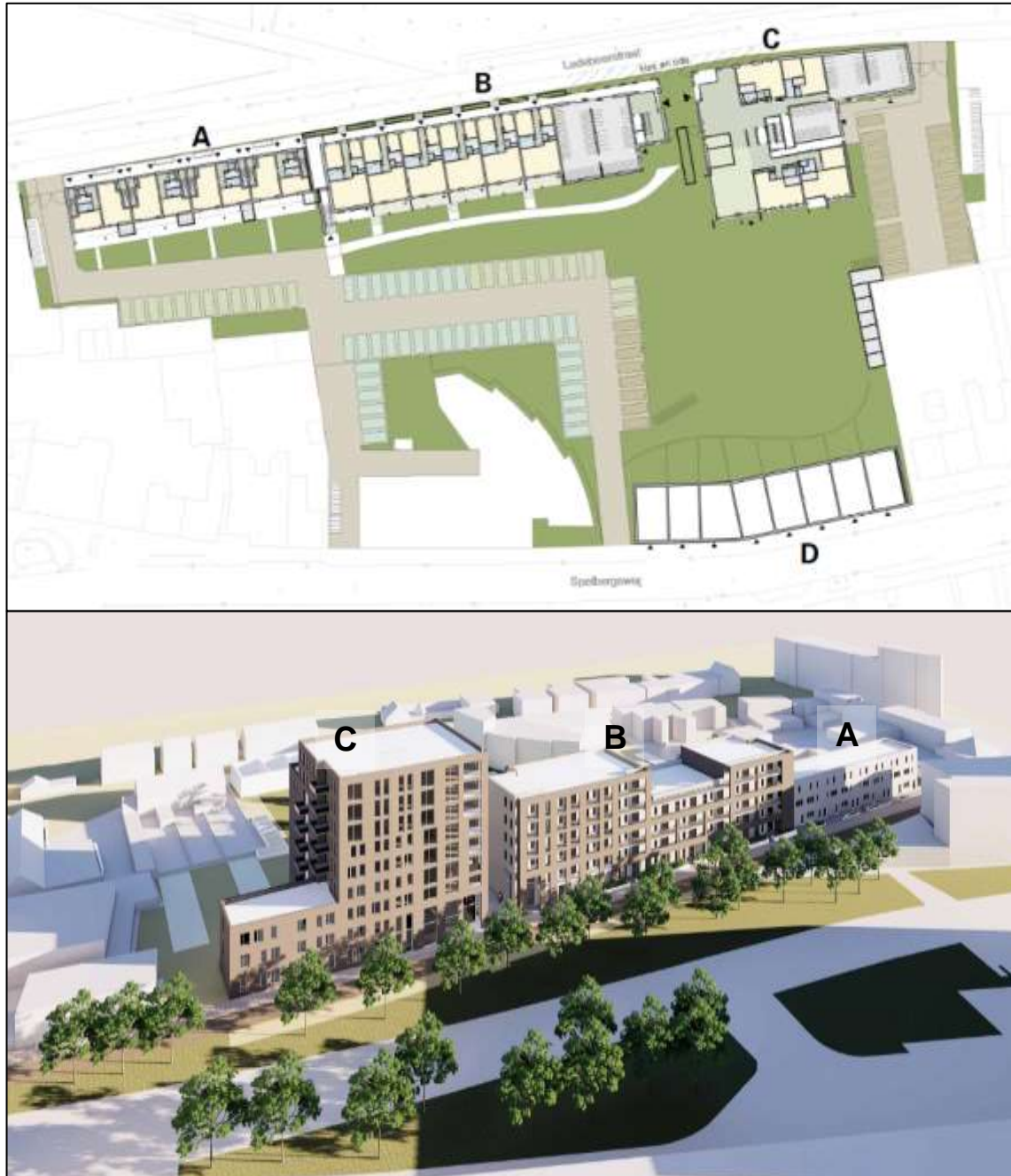
Het gaat vooral om het toevoegen van een geschikt woonprogramma (huur en koop) aan de stad Enschede op een terrein met langdurig braakliggende gronden en verouderde bebouwing.

Kenmerken van de activiteit

Initiatiefnemer is voornemens om een perceel tussen de Ledeboerstraat en de Spelbergstraat in Enschede te herontwikkelen. Het betreft de ontwikkeling en bouw van twee appartementencomplexen, beneden-bovenwoningen en grondgebonden woningen met bijbehorende parkeerplaatsen en groen. In totaal zullen er maximaal 120 wooneenheden komen.

Om de voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken moet bestaande bebouwing gesloopt worden. Zie onderstaande afbeeldingen voor de beoogde inrichting van het plangebied en een impressie van de beoogde bebouwing. De bebouwingshoogtes voor de weergegeven onderdelen A, B, C en D zijn naar huidig inzicht respectievelijk maximaal 15 meter, 21 meter, 30 meter en 13 meter. In de bestemmingsplantoelichting wordt het plan/project in meer detail beschreven.

Afbeelding 2.3: beoogde inrichting plangebied en impressie bebouwing



Planning en tijdsduur activiteit

Als het bestemmingsplan is vastgesteld hoopt initiatiefnemer kort daarna te kunnen beginnen met de bouw van het project. Verwachting is dat het binnen twee jaar na aanvang afgerond kan worden. De gebruiksfase is voor onbepaalde tijd.

Cumulatie met andere projecten

Het plangebied ligt in het centrum van Enschede. Daar zijn altijd ontwikkelingen gaande. Een grote verwachte ontwikkeling op circa 300 meter ten noordwesten van het plangebied is 'Kop Boulevard'. In dit project worden naar verwachting circa 550 appartementen ontwikkeld. Voor dit plan wordt nieuwbouw opgericht, deels als vervanging van bestaande bebouwing. Op gebied van verkeer kan er in theorie cumulatie van effecten met andere ontwikkelingen in de binnenstad optreden. De netto toename van gemotoriseerd verkeer als gevolg van de projecten is echter klein ten opzichte van de grote hoeveelheid

verkeer die nu al rond en in het centrum rijdt. Ook wordt de infrastructuur rond het centrum fors verbeterd op dit moment.

Er is geen sprake van relevante cumulatieve effecten ten gevolge van projecten in de omgeving. Dit geldt daarmee ook voor de cumulatie van eventuele milieueffecten als gevolg van verkeer.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

De ontwikkeling vergt bouwstoffen en energie voor de bouw. Als gevolg van het nieuwe plan wordt verder geen bijzonder nieuw beslag op natuurlijke hulpbronnen gelegd. Ook vindt er geen relevante productie van gevaarlijke of milieubelastende (afval)stoffen plaats.

Verontreiniging en hinder

Bij zowel de aanleg als bij de ingebruikname van het project 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 plangebied zorgen niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden 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 gezien 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 Referentiesituatie voor effectbeschrijving

Algemeen

De effecten in een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling worden beschreven ten opzichte van de referentiesituatie. Dit is de situatie die in de toekomst ontstaat als het project/plan niet doorgaat, bestaande uit de huidige situatie plus 'autonome ontwikkelingen'. Of meer precies (Commissie m.e.r., 2018¹):

- huidige, feitelijke situatie: alle vergunde activiteiten die zijn gerealiseerd (of direct geactiveerd kunnen worden zonder nieuwe gebruiks- of bouwvergunning), uitgezonderd illegale activiteiten.
- toekomstige ontwikkelingen binnen en buiten het plangebied (het studiegebied): dit zijn activiteiten die met enige zekerheid zullen plaatsvinden, ook al gaat de voorgenomen activiteit/het plan niet door.
- Generieke, planoverstijgende ontwikkelingen: bijvoorbeeld normen/grenswaarden die binnen de planperiode moeten worden bereikt op grond van wetgeving (bijv. max uitstoot van stallen of vrachtwagens) of een autonome groei van het verkeer.

Uitzondering Natura 2000: de referentiesituatie voor effecten op Natura 2000-gebieden bestaat alleen uit de feitelijke, huidige situatie.

Referentiesituatie voor studiegebied van bestemmingsplan Ledeboerterrein

Het plangebied is nu een braakliggend terrein met wild-parkeren en leegstaande panden die deels tijdelijk worden verhuurd. Onderstaande vogelvluchtfoto geeft een beeld van de feitelijke situatie (maart 2021). In de autonome ontwikkeling ziet het plangebied er nog hetzelfde uit. Wellicht nog wat meer verouderd/verwaarloosd.

¹ Zie verder: <http://www.commissierner.nl/documenten/00000263.pdf>

Afbeelding 3.1: vogelvluchtfoto plangebied maart 2021



3.2 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 is op ca. 4,3 km van het plangebied gelegen. De invloedssfeer van de voorgenomen fysieke activiteiten is lokaal. Uitvoering van de voorgenomen fysieke activiteiten hebben geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000. Het enig mogelijke relevante effect is dat van stikstofdepositie. Er is een berekening van stikstofdepositie gedaan. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Daaruit blijkt dat zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Met voldoende zekerheid kan worden geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten optreden. Er zijn geen mitigerende maatregelen nodig. Ook is het project niet vergunningsplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Wet natuurbescherming: beschermde planten- en diersoorten

Er is een natuurwaardenonderzoek verricht om te bepalen of de realisatie van de ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied vermoedelijk behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied. Daarnaast zijn er aanwijzingen gevonden dat verschillende vogelsoorten in het plangebied nestelen, dat sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingslocatie bezetten en dat sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats bezetten. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het plangebied.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor

het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Werkzaamheden moeten daarom afgestemd worden op de voortplantingsperiode van vogels.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en/of amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantings- locatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, niet aangetast.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot overtredingen van de verbodsbepalingen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming te overtreden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten.

Conclusie en mitigerende maatregelen

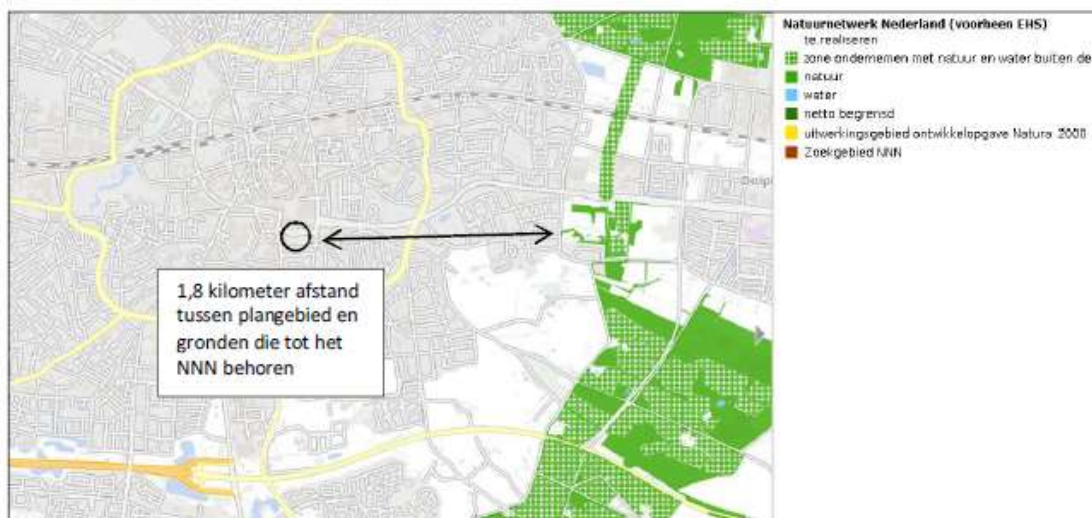
Op grond van het voorgaande kan met voldoende zekerheid worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde soorten op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Mitigerende/preventieve maatregelen om effecten te verminderen zijn niet nodig, anders dan dat bezette vogelnesten beschermd worden in het broedseizoen. Daarnaast heeft het project mogelijk positieve effecten op natuurwaarden ten opzichte van de huidige braakliggende situatie. Zie paragraaf 3.11 voor groenmaatregelen.

NNN: Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS genoemd)

Op 1,8 kilometer afstand liggen gronden die tot het NNN behoren. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op het NNN. Er worden geen mitigerende maatregelen getroffen om de effecten te verminderen.

Afbeelding 3.2: Ligging NNN t.o.v. plangebied



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de donkergroene kleur op de kaart aangeduid. De globale ligging van het plangebied wordt met de zwarte cirkel aangeduid (bron: Provincie Overijssel).

3.3 Water en bodem

Waterkwantiteit

Er zal per saldo een afname plaatsvinden van het verharde oppervlak ten opzichte van de situatie waarin de oorspronkelijke bebouwing er nog stond. Een groot deel van de bebouwing is inmiddels gesloopt.

De omgang met hemelwater zal voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente Enschede. Dit is uitgewerkt in het waterhuishoudkundig rapport ten behoeve van het bestemmingsplan ('Waterparagraaf Stadstuin Ledeboer').

Er is een duurzame waterhuishouding ontworpen, gebaseerd op een gescheiden stelsel. In het centrale gebied ontstaat een stadstuin waar ruimte is om het hemelwater van de kavels en de verhardingen te infiltreren. De bodemgesteldheid en grondwaterstanden laten infiltratie toe. Bij de nadere uitwerking zal nog een keuze worden gemaakt voor de exacte invulling van de bergingsvoorzieningen voor het regenwater. Dat kan bijvoorbeeld deels via een wadi en deels via een infiltratieleiding naar een krattenveld.

Vuilwater wordt gescheiden van regenwater aangeboden bij de perceelgrenzen. Het vuilwater kan worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Spelbergsweg en Ledeboerstraat.

Er is een onderzoek gedaan naar de grondwaterstand. Dit is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Daaruit blijkt dat de grondwaterstand voldoende diep onder maaiveld staat zodat voldaan kan worden aan de vereiste ontwateringsdiepte.

Met uitvoeren van de benodigde waterbergings-/infiltratievoorzieningen treden er geen relevante effecten op.

Bodem- en grondwaterkwaliteit

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bij het bestemmingsplan gevoegd. De uitkomst daarvan is dat de bodem deels vervuild is en deze plaatselijk gesaneerd zal moeten worden. Deze werkzaamheden zullen voorgaand aan de bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd.

3.4 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Landschap en cultuurhistorie

Het is een positieve ontwikkeling ten aanzien van landschap/stedenbouw. Het is nu een overwegend braakliggend terrein waar geparkeerd wordt. Daarnaast staat er verouderde, (deels) leegstaande bebouwing. Dit gebied wordt ontwikkeld tot een hoogwaardig woonmilieu met veel aandacht voor de gemeenschappelijke (groene) omgeving.

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Archeologie

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat de bodem is verstoord tot in de fluvioglaciale afzettingen. Er zijn geen relevante archeologische indicatoren of archeologisch relevante bodemlagen waargenomen. Op basis hiervan kan de hoge tot middelhoge archeologische verwachting naar laag worden bijgesteld voor alle perioden. Het plangebied kan vrijgegeven worden.

Mochten bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt volgens de Erfgoedwet nog wel een meldingsplicht.

3.5 Verkeer

Verkeersintensiteit en -bereikbaarheid

Voor 'standaard' huurwoningen bedraagt de verkeersgeneratie volgens het CROW ('Toekomstbestendig parkeren', publicatie 38; december 2018) 3,2 verkeersbewegingen per appartement per dag (heen en terug door 1 auto geldt als 2 bewegingen). Voor 120 woningen komt dit neer op 384 verkeersbewegingen.

Op deze plek, aan de rand van de binnenstad, wordt ingezet op minder (privé) autobezit. Voor een deel van de woningen worden dan ook minder parkeerplaatsen aangelegd dan volgens de standaard norm (zie hierna). Het extra verkeer zal dan ook lager zijn dan bij 120 woningen op een locatie verder van de binnenstad.

De parkeervoorziening is zowel via de Spelbergsweg als de Ledeboerstraat te bereiken. Het verkeer zal zich dan ook direct vanuit het plangebied verspreiden, waardoor het extra verkeer niet op één enkele weg wordt toegevoegd.

De geringe toename van de verkeersintensiteit in de omgeving van het plangebied heeft naar verwachting geen relevante gevolgen voor de verkeersafwikkeling in de omgeving.

Verkeersveiligheid

Tijdens de bouwfase zal er tijdelijk zwaarder bouwverkeer naar en van de locatie rijden. Er wordt een bouwinrichtings- en verkeersplan opgesteld om gevolgen voor de veiligheid te voorkomen/zoveel mogelijk weg te nemen.

Parkeren

Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan) blijkt dat er 99 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Daarbij is rekening gehouden met 'reductiefactoren', zoals inzet op deelmobiliteit en realisatie van een goede fietsenstelling. Een deel van het bezoekersparkeren wordt in het openbare gebied opgevangen, zodat het een groene inrichting van het binnengebied mogelijk is. Dat gebeurt naar huidig inzicht in de nabijgelegen parkeergarages (Parkeergarage Mooienhof en H.J. van Heekgarage). Met deze uitgangspunten is er binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid voorzien.

3.6 Luchtkwaliteit

Met de NIBM-rekentool is nagegaan of de ontwikkeling binnen de getalsmatige begrenzing van het criterium "niet in betekende mate (NIBM)" valt. Uitgangspunt voor de NIBM-rekentool is de verkeersaantrekkende werking van het plan. Uit de berekening blijkt dat de bijdrage van de ontwikkeling, onder de geldende grenswaarden blijft (dat is het geval tot ca 1400 personenwagenbewegingen per dag), daarmee als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Ook blijven de concentraties verontreinigende stoffen ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor fijn stof (PM10 en PM 2,5) en stikstofdioxide (NO2) en wordt voldaan aan het aantal toegestane overschrijdingen van de uurgemiddelde concentraties voor NO2 en 24-uursgemiddelde concentraties voor PM10. Er is geen sprake van relevante effecten op de luchtkwaliteit.

3.7 Geluid

In de gebruiksfase zullen er geen negatieve effecten zijn in de omgeving wat betreft geluidsproductie vanuit het plangebied. Tijdens de bouwfase kunnen er tijdelijke effecten optreden als gevolg van heien en/of bouwverkeer.

Omgekeerd zijn er geen bedrijven/instellingen in de omgeving aanwezig die zorgen voor mogelijk relevante geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen. De toegestane geluidemissie van een nabijgelegen zorginstelling-kinderdagverblijf wordt al beperkt door bestaande woningen waar ook voldaan moet worden aan de geldende geluidnormen.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van wegverkeer op de nieuwe woningen. Hieruit blijkt dat op alle woningen/appartementen vanwege de zoneringsplichtige wegen, Boulevard 1945, Kuipersdijk, Oldenzaalsestraat, aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Het wegverkeer op de 30 km-wegen nabij/aan het plangebied zorgt er echter wel voor dat op alle woningen/appartementen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Geluidnota Enschede. Dat is het geval.

Omdat de geluidsbelasting op de woningen/appartementen wordt veroorzaakt door het wegverkeer op 30 km-wegen, waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is, kan geen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder worden vastgesteld. Om ervoor te zorgen dat het binnenniveau in de woningen/appartementen ten hoogste 33 dB bedraagt is het noodzakelijk om in de regels van het bestemmingsplan aanvullende eisen voor de gevelwering op te nemen.

Met het treffen van deze maatregel zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen van het plan.

3.8 Trillingen

In de gebruiksfase zullen er geen negatieve effecten in de omgeving zijn voor wat betreft trillingen. Tijdens de bouwfase kunnen er tijdelijke effecten optreden als gevolg van bouwwerkzaamheden en/of bouwverkeer.

3.9 Geur

Vanuit het plangebied is er geen sprake van een relevante geuremissie. Andersom zijn er ook geen relevante geurbronnen in de omgeving die een zorgen voor een relevant geureffect op de nieuwe woningen in het plangebied.

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).

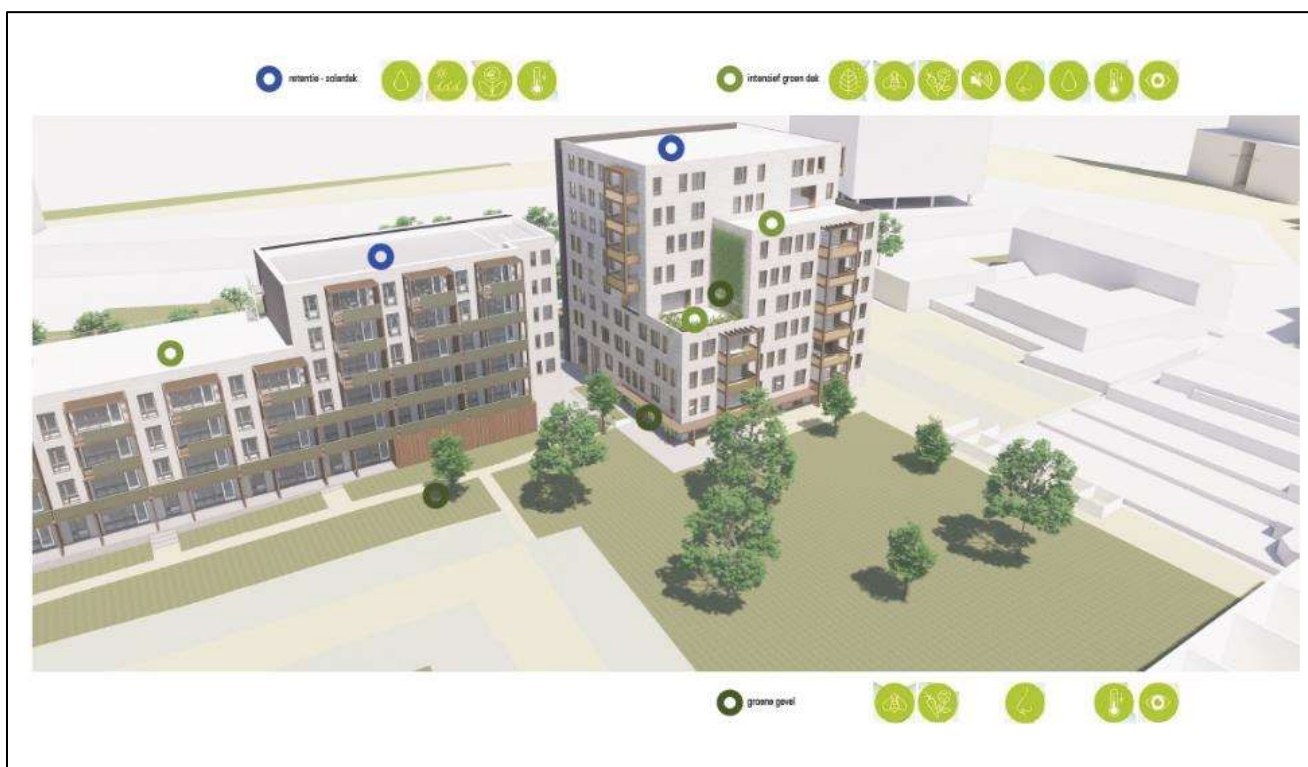
Met het plan worden geen risicobronnen toegevoegd. Ook zijn er geen relevante risicobronnen in de buurt aanwezig. Daarmee is er ook geen relevante wijziging in het aantal aanwezigen binnen invloedsgebieden van risicobronnen (met oog op groepsrisico).

Het project brengt geen belangrijke nadelige gevolgen met zich mee op gebied van externe veiligheid.

3.11 Duurzaamheid en klimaat

Het ontwerp is uiteraard conform Bouwbesluit. Daarnaast wordt extra aandacht besteed aan maatregelen op gebied van duurzaamheid (inclusief natuur) en klimaat. Dit is weergegeven in onderstaande afbeeldingen.

We ontwikkelen en bouwen zowel de gebouwen als het binnenterrein met aandacht voor klimaat, mens, natuur en economie. Denk hierbij o.a. aan slimme waterberging, een groen binnenterrein maar ook op en aan de gebouwen waar dat kan ten gunste van een betere biodiversiteit.



3.12 Sociale aspecten

Het is een positieve ontwikkeling dat dit grotendeels braakliggende terrein wordt ontwikkeld tot hoogwaardig woongebied. Braakliggende terreinen zijn immers zwakke plekken als het gaat om sociale veiligheid.

4 Conclusie

Deze notitie gaat in op de vraag of er bijzondere omstandigheden zijn vanwege de aard van het voornemen (bestemmingsplan Ledeboerterrein), 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. Het gaat bijvoorbeeld om het treffen van maatregelen ten behoeve van waterberging, het niet verwijderen van eventueel aanwezige vogelnesten zolang deze bezet zijn en het aanbrengen van voldoende gevelwering ten aanzien van geluid. Ook treden er positieve effecten op, zoals een betere uitstraling van het gebied en worden er duurzaamheidsmaatregelen getroffen.

Met het treffen van de in hoofdstuk 3 beschreven maatregelen zijn er - mede gelet op een integrale beoordeling van alle relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn - geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

Oftewel, voor alle beschreven (milieu)aspecten (zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang) zijn er, bezien in samenhang met de kenmerken van het project en de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving /locatie van het project, geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu te verwachten.

Op basis van de informatie in voorliggende aanmeldingsnotitie neemt het bevoegd gezag (het college van B&W van gemeente Enschede) 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.