

Notitie t.b.v. mer-beoordeling

Omgevingsplanwijziging 'TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff'

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
1.4	Leeswijzer	4
2	DE LOCATIE EN KENMERKEN VAN HET PROJECT	5
2.1	De locatie van het project	5
2.2	De kenmerken van het project	5
3	KENMERKEN VAN MOGELIJKE EFFECTEN	8
3.1	Residuen en afvalstoffen	8
3.2	Natuurlijke bronnen	8
3.3	Natuur	8
3.4	Water en klimaatadaptatie	9
3.5	Bodem- en grondwaterkwaliteit	10
3.6	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	10
3.7	Verkeer	11
3.8	Luchtkwaliteit	12
3.9	Geluid en trillingen	12
3.10	Geur	14
3.11	Externe en fysieke veiligheid	14
4	CONCLUSIE	16

1 Inleiding

1.1 Initiatiefnemer en het bevoegd gezag

Gemeente Enschede treedt op als initiatiefnemer en bevoegd gezag om een besluit te nemen over de mogelijke mer-plicht voor de benodigde omgevingsplanwijziging voor de beoogde ontwikkeling.

1.2 Aanleiding en doel van deze notitie

Gemeente Enschede is (op initiatief van gemeente en marktpartijen samen) voornemens om gebiedsontwikkeling Cromhoff mogelijk te maken. Dit is het gebied grofweg tussen de Zuiderval, de Getfertsingel en de Burgemeester van Veenlaan. Het gaat om de transformatie van een voormalige bedrijvenlocatie (o.a. voormalige drukkerij) naar een gebied met maximaal 500 woningen en een aantal andere functies, zoals kleinschalige bedrijven, cultuur, ontspanning en horeca op beperkte schaal.

Op basis van de kenmerken van de voorgenomen activiteit geldt een plicht tot een projectmer-beoordeling voor deze omgevingsplanwijziging, zoals bedoeld in artikel 16.43 van de Omgevingswet en artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit.

De voorgenomen activiteit is namelijk te scharen onder een project dat is genoemd in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. In dit geval project J11: *'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'*. Er zijn geen drempelwaarden (kolom 2) opgenomen bij dit soort project waarvoor eventueel een directe projectmer-plicht zou kunnen gelden. Wel is er een mer-beoordelingsplicht voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding' van een stedelijk ontwikkelingsproject (kolom 3) als het project mogelijk wordt gemaakt met een omgevingsplan (het besluit in kolom 4). Dat laatste is het geval voor deze omgevingsplanwijziging.

Het omgevingsplan is niet kaderstellend voor latere mer-(beoordelings)plichtige besluiten en is dus niet planmer-(beoordelings)plichtig.

Het doel van voorliggende notitie 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 planmer-procedure (het opstellen van een MER) nodig is.

Op basis van voorliggende notitie kan het bevoegd gezag (gemeente Enschede) beoordelen en besluiten of zij voor de omgevingsplanwijziging een mer-procedure nodig acht. Dit besluit wordt verwerkt in de motivering van de omgevingsplanwijziging.

1.3 Inhoud van de notitie

Artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit beschrijft de inhoudelijke eisen van de 'mededeling' waarin de milieueffecten van het voornemen worden beschreven. Voorliggende notitie bevat deze inhoud. Deze eisen zijn in feite een vertaling van de criteria uit bijlage III bij de Europese mer-richtlijn. Het gaat om een beschrijving van:

- a. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van de sloopactiviteiten;
 - de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
- b. de mogelijke aanzienlijk milieueffecten van het project; en
- c. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project als gevolg van:
 - de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

Hierbij moet rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Europese mer-richtlijn (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële

effecten) en , voor zover relevant, met de beschikbare resultaten van andere relevante beoordelingen van de milieueffecten.

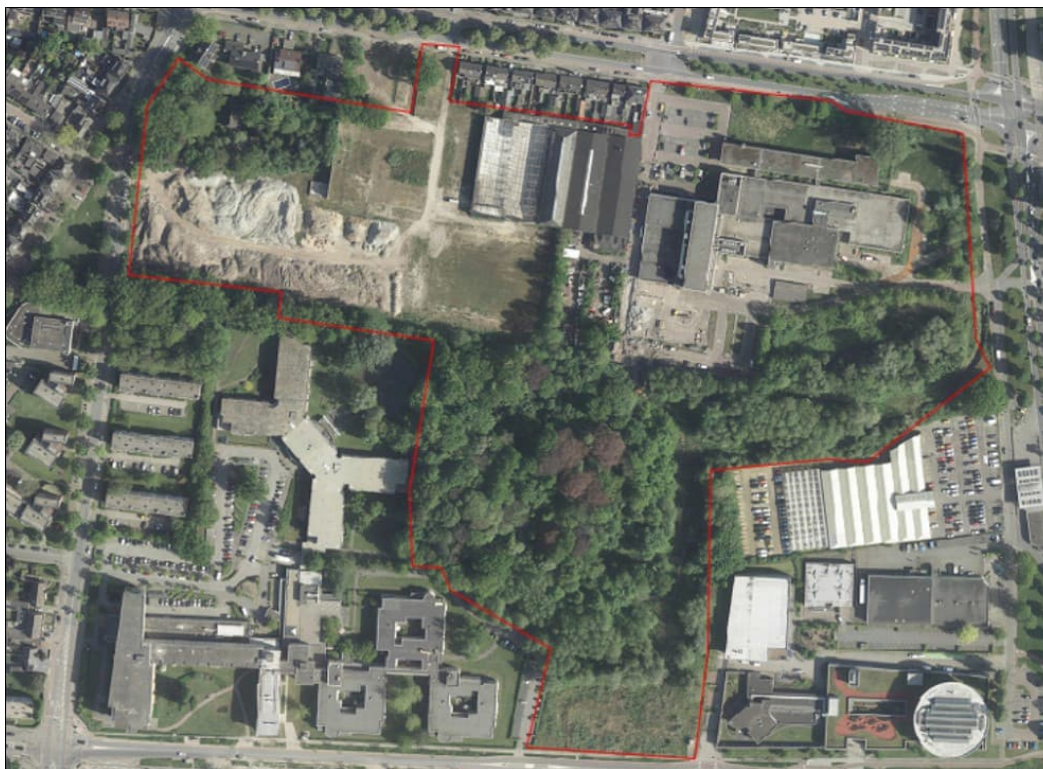
1.4 Leeswijzer

Deze notitie is opgebouwd op basis van de inhoudelijke eisen volgens artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. De kenmerken en de locatie van het project (criterium a) worden in hoofdstuk 2 beschreven. De mogelijke milieueffecten (criteria b en c) worden in hoofdstuk 3 beschreven. Op basis daarvan wordt vervolgens in hoofdstuk 4 aangegeven of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten. Het bevoegd gezag neemt op basis van de inhoud van deze notitie een besluit of er een mer nodig is.

2 De locatie en kenmerken van het project

2.1 De locatie van het project

Het plangebied van gebiedsontwikkeling Cromhoff betreft een gebied grofweg tussen de Zuiderval, de Getfertsingel en de Burgemeester van Veenlaan. In onderstaande afbeelding is de plangrens weergegeven op een recente luchtfoto (2024).



Afbeelding: Begrenzing plangebied (indicatief rood omlijnd)

Het noordelijk deel van het wijzigingsgebied (plangebied) bestaat hoofdzakelijk uit bedrijfspanden en (inmiddels) braakliggende bedrijfsgronden. Dit noordelijk deel van het plangebied is op dit moment vooral in gebruik als tijdelijke locatie voor horeca en evenementen. In het zuidelijk deel is een bos aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied liggen woningen (noord, noordoost en noordwest), zorgcomplexen (zuidwest), een bedrijfspand (anno 2025 verhuurd aan een autobedrijf) en een school (beide zuidoost).

In de omgeving liggen geen beschermde natuurgebieden of andere gevoelige waarden. In het plangebied zijn enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen/objecten aanwezig. Zie verder paragraaf 3.6.

2.2 De kenmerken van het project

Fysieke kenmerken

De gebiedsontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 500 woningen en maximaal 3.600 m² aan overige functies. In onderstaande afbeelding is de stedenbouwkundige opzet van het plangebied weergegeven wat de basis vormde voor de wijziging van het omgevingsplan. Hier wordt een korte beschrijving gegeven. Voor een volledige en uitgebreide beschrijving van het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 1 van de motivering van het omgevingsplan.



Afbeelding: stedenbouwkundig plan

Het plan is opgebouwd uit verschillende 'clusters':

- 'Parkwonen' (nummer 1 in bovenstaande afbeelding). Hier komen circa 45 grondgebonden woningen in het groen, met een hoogte van maximaal 10 meter.
- 'Industriekwartier', bestaande uit de 'Hallen' (2A) en de 'Stadsblokken' (2B). In de Hallen vindt een mix van wonen (circa 30), parkeren, werken en mogelijk kleinschalige andere functies (zoals horeca en cultuur) plaats. De bebouwing van de Hallen blijft deels bestaan. De Stadsblokken bestaat uit een mix van appartementen en grondgebonden woningen (totaal circa 150 woningen). De bebouwing is afwisselend 2, 3 of 4 bouwlagen hoog en wordt doorsneden door smalle straten. Her en der zijn kleine 'pleintjes' voorzien.
- 'Drukpershal' (3). Dit pand blijft grotendeels behouden. Aan weerszijden komt nieuwbouw met woningen. Een lager gedeelte (circa 20 woningen; 10m hoog), waarbij op de begane grond waarschijnlijk andere functies komen, zoals wonen en horeca. En een hoger gedeelte met kleinere appartementen (circa 50 stuks; max 30m hoog). De Drukpershal zelf wordt gebruikt voor cultuur en ontspanning en mogelijk werken en horeca.
- Wegenerkantoor (4). Dit pand blijft behouden. Over het pand wordt de 'Skybox' heen gebouwd. Het geheel wordt ingevuld met appartementen. Naar huidig inzicht circa 60, maar dit kunnen er meer zijn als wordt gekozen voor kleinere appartementen.
- 'Houten eiland' (5). Dit wordt een complex van woningen. De exacte invulling is nog niet uitgewerkt. Naar huidig inzicht wordt het een mix van grondgebonden woningen en appartementen (totaal circa 110), met hoogbouw aan de oostzijde tot maximaal 60 meter hoog.

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

Planning en tijdsduur activiteit

De woningen en andere beoogde functies worden gebouwd voor onbepaalde tijd. Uiteraard is het doel dat de woningen en andere gebouwen toekomstbestendig zijn en lang meegaan.

De aanleg van het gebied gebeurt in fasen. De realisatie zal naar verwachting circa 10 jaar in beslag nemen, vanaf 2026.

Cumulatie met andere projecten

In de omgeving van het project bevinden zich enkele locaties die in ontwikkeling zijn of in de komende jaren waarschijnlijk tot ontwikkeling komen, zoals een ontwikkeling van een klein appartementengebouw aan de Getfertsingel (noordwestzijde plangebied). Waar nodig wordt het plan afgestemd op deze omliggende projecten qua openbare ruimte en/of inpassing. Het plan heeft geen relevante negatieve invloed op andere plannen in de omgeving en vice versa. Er is naar huidig inzicht geen sprake van relevante cumulatieve milieueffecten.

3 Kenmerken van mogelijke 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 om de effecten van de onderdelen waarvoor de plicht tot mer-beoordeling geldt, maar om effecten van het plan als geheel.

3.1 Residuen en afvalstoffen

Er vindt geen relevante productie gevaarlijke of milieubelastende (afval)stoffen plaats. Dit geldt zowel voor de woningen als voor de (lichte) bedrijvigheid en overige functies in het gebied. Het gaat vooral om huishoudelijk afval. Dit wordt op de gangbare manier zoveel mogelijk gescheiden

3.2 Natuurlijke bronnen

Er wordt een nieuw gemengd woongebied gebouwd. Dit vergt bouwstoffen en energie voor de bouw. De huidige 'productiewaarde' ten aanzien van (natuurlijke) hulpbronnen van het deels braakliggende en deels bebouwde plangebied is klein. Uiteraard zal er tijdens de gebruiksfase elektriciteit en water nodig zijn voor de woningen. Als gevolg van het nieuwe plan wordt verder geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen gelegd.

3.3 Natuur

Natura 2000-gebieden

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

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen zijn "Aamsveen" en "Witte Veen". Deze liggen op respectievelijk circa 4,3 kilometer ten zuidoosten en 5,7 kilometer ten zuiden van het gebied van de planwijziging. Op dergelijke grote afstanden speelt alleen het effect van stikstofdepositie (verzuring/vermesting) een mogelijk relevante rol.

Om te bepalen of het project significant negatieve gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden is daarom (met behulp van Aeries) de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden berekend. Het rapport is bij de motivering van de omgevingsplanwijziging gevoegd. Daaruit blijkt dat het plan niet leidt tot een extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die groter is dan 0,00 mol per hectare per jaar ten opzichte van de referentiesituatie. Dit geldt zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase. Een vervolgonderzoek in de vorm van een voortoets of passende beoordeling is niet nodig.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Op grond van het voorgaande kan met voldoende zekerheid worden geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten optreden. Er zijn geen mitigerende maatregelen nodig om de effecten te verminderen.

Wet natuurbescherming: beschermde planten- en diersoorten

Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is ecologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn bij de motivering van de omgevingsplanwijziging gevoegd.

Uit verkennend onderzoek bleek dat nader onderzoek naar meerdere soorten noodzakelijk was. Dit nader onderzoek is in 2020-2021 uitgevoerd, met vele veldbezoeken. Hieruit bleek dat ontheffing van de (toenmalige) Wet natuurbescherming noodzakelijk was voor meerdere beschermde soorten. Vanwege de omgevingswet en de houdbaarheid van het onderzoek is het onderzoek geactualiseerd en zijn wederom meerdere veldbezoeken uitgevoerd.

Op basis van het onderzoek geldt voor de ontwikkeling een omgevingsvergunningplicht voor een flora- en fauna-activiteit. Om deze vergunning te kunnen krijgen zijn maatregelen nodig om effecten te mitigeren. Deze maatregelen zijn voorgelegd aan het bevoegd gezag (de provincie) met een projectplan waarin concrete maatregelen zijn uitgewerkt (zie bijlage bij motivering). Dat is inmiddels gebeurd. In oktober 2024 is de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit verleend.

Verder geldt dat door de beoogde inrichting van het plangebied, met onder andere een natte beekzone/moerasgebied, extra kansen ontstaan voor flora en fauna. Dit is een positief effect ten opzichte van de referentiesituatie.

Conclusie en mitigerende maatregelen

De maatregelen uit het projectplan moeten uitgevoerd worden. Daarnaast gelden de 'algemene zorgplicht' en een aantal 'specifieke zorgplichten' op basis van de Omgevingswet. Dat betekent onder andere dat het verboden is om onnodig dieren en planten te doden, wanneer er redelijkerwijs een andere oplossing voor is. Concreet betekent dat bijvoorbeeld het zoveel mogelijk uitvoeren van snoei- en kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (1 maart tot 15 juli) en maaierwerkzaamheden in de habitat van amfibieën buiten de winterrustperiode.

Met in achtneming van deze maatregelen treden er naar verwachting geen significante effecten op ten aanzien van beschermde flora en fauna.

NNN: Natuurnetwerk Nederland

Het gebied van de wijziging van het Omgevingsplan ligt niet in of nabij NNN. Er treden geen effecten op ten aanzien van het NNN. Er zijn geen mitigerende maatregelen nodig.

3.4 Water en klimaatadaptatie

Oppervlaktewater

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

Grondwater

De grondwaterstanden staan in een groot deel van het gebied relatief hoog. Met name in het oosten van het plangebied. Het grondwater wordt gemonitord, maar het is duidelijk dat maatregelen noodzakelijk zijn om de ontwateringsdieptes in het plangebied te verbeteren. De grondwaterstand mag niet structureel worden verlaagd (water en bodem sturend; functie volgt peil). De exacte maatregelen zijn nog niet uitgewerkt. Naar huidig inzicht zal een deel van het plangebied opgehoogd worden. Verder kan bijvoorbeeld gedacht worden aan verbetering van ontwatering (zoals drainage) en kruipruimteloos bouwen.

Waterberging

In het verleden was het grootste deel van het noorden van het plangebied (waar de ontwikkelingen plaatsvinden) verhard of bebouwd. Een groot deel van deze eerdere verhardingen en gebouwen zijn nu verwijderd/gesloopt. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt toe ten opzichte van deze huidige situatie. Om een goede waterhuishouding te borgen is als uitgangspunt voor de zekerheid genomen dat alle bebouwing (nieuwbouw en verbouw) en alle overige verharding in het plangebied voldoet aan de eis van 55 mm waterberging per m². Aanvullend wordt waterberging gerealiseerd ter vervanging van een bestaande waterberging die een functie heeft voor berging van hemelwater van buiten het plangebied en wordt voorgesorteerd op een mogelijke nabijgelegen ontwikkeling ten zuidoosten van het plangebied. Dit zorgt al met al voor een waterbergingsopgave van circa 4.000 m³.

In het gebied zijn twee centrale bergingslocaties beoogd in het 'beekdal' aan de oost-/zuidzijde van het plangebied. Het heeft echter niet de voorkeur om al het water direct daarnaartoe af te voeren. Daarom wordt regenwater ook eerst zoveel mogelijk opgevangen en geïnfiltreerd nabij het oppervlak waar het valt. Dat gebeurt onder andere met wadi's/laagtes verspreid in het plangebied.

Afvalwater/riolering

Het afvalwater kan worden afgevoerd naar het openbaar rioolstelsel. Regenwater wordt in principe afgekoppeld, geïnfiltreerd en deels bovengronds, deels ondergronds afgevoerd. In het plangebied wordt een vuilwaterstelsel aangelegd om het vuilwater af te voeren naar de riolering aan de rand van het gebied.

Hittestress

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

Conclusie en mitigerende maatregelen

Er treden geen relevante effecten op als de hiervoor beschreven maatregelen worden uitgevoerd. Dit gaat onder andere om het aanleggen van voldoende waterberging.

3.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Er is onderzoek uitgevoerd naar de bodem- en grondwaterkwaliteit in het plangebied (incl. asbest, PFAS en waterbodems). Het onderzoek laat zien dat er binnen het plangebied op diverse locaties verontreinigingen zijn aangetroffen. Sanering is nodig voorafgaand aan de ontwikkeling.

Er is inmiddels een saneringsonderzoek uitgevoerd om te bepalen hoe gesaneerd kan worden en welke kosten daarmee gepaard gaan. In vervolg hierop is een saneringsplan opgesteld met een voorstel voor de uit te voeren saneringsmaatregelen. Dit is bijgevoegd bij de omgevingsplanmotivering. In het rapport zijn ook de eerdere onderzoeksresultaten samengevat. Het bevoegd gezag (gemeente Enschede) heeft ingestemd met het saneringsplan.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden diverse verontreinigingen gesaneerd. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld en goedgekeurd. De sanering moet plaatsvinden voordat het gebied ter plaatse bouwrijp wordt gemaakt. Door het uitvoeren van deze maatregelen is er geen sprake van mogelijk negatieve effecten. Sanering van verontreinigingen is een positief voor de kwaliteit van de (water)bodem- en grondwaterkwaliteit in het gebied. Ook belemmert het de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet.

3.6 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Landschap en cultuurhistorie

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 bestaat het plangebied hoofdzakelijk uit bedrijfspanden en (inmiddels) braakliggende bedrijfsgronden. In het zuidelijk deel is een bos aanwezig. In het plangebied zijn enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen/objecten aanwezig. De omgeving bestaat uit (drukke) wegen, woningen, zorgcomplexen, een bedrijfspand en een school.

Met de ontwikkeling van woningen en enkele andere functies verandert de aard van het gebied. Vervallen panden zijn of worden gesloopt (tenzij waardevol) en maken plaats voor hoogwaardige nieuwbouw. Daarbij worden bestaande waarden zoveel mogelijk behouden en versterkt. Het inrichtingsplan voor de ontwikkeling beschrijft de landschappelijke ontwikkelprincipes. Belangrijke onderdelen zijn het creëren van een aaneengesloten beekmoeras ten behoeve van waterberging/klimaatbuffer, het behoud van het bos in het zuiden en de aanleg van een fietsverbinding van zuid naar noord, langs het bos. Het gebied wordt met deze herontwikkeling weer meer een onderdeel van de stad. Het is geen afgesloten,

geïsoleerd gebied meer. Aan de oostzijde (Zuiderval) is ruimte voor enkele 'blikvangers', met name de 'Skybox' en het 'Houten eiland'. Dit worden naar huidig inzicht markante gebouwen die de entree van de stad versterken.

De cultuurhistorische waarden in het gebied zijn onderzocht. Beschermwaardige objecten zijn in het omgevingsplan aangeduid als 'karakteristiek'. Ook zijn er andere (restanten van) historische elementen/structuren aanwezig, zoals de voormalige Zuiderstraat en greppels ten behoeve van de bleekvelden. Deze structuren en elementen kunnen zoveel mogelijk ingepast en/of versterkt/beter zichtbaar gemaakt worden. Bijvoorbeeld met informatieborden, wandelroutes en het terugbrengen van laanbeplanting. De gronden waar (restanten van) historische structuren/elementen aanwezig zijn blijven na realisatie van het plan vrijwel geheel in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft het behoud en eventuele versterking dus in eigen hand.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Door behoud en versterking van bestaande groenwaarden en de sloop van vervallen (niet waardevolle) panden is de impact op (de beleving van) het landschap naar verwachting positief. De bescherming van karakteristieke objecten en behoud/versterking van overige structuren/elementen dragen positief bij aan het behoud/herstel van (de beleving van) cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Er is een archeologische onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Dat is als bijlage bij de planmotivering gevoegd. Op basis van het onderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van mogelijke resten van diepere grondsporen. Het archeologisch belang hiervan is laag. De kans is klein dat een behoudenswaardige vindplaats wordt geschaad.

Er is geen vervolgonderzoek nodig. De archeologische verwachting van het plangebied kan worden bijgesteld naar 'laag'. Het gebied kan 'vrijgegeven' worden voor toekomstig onderzoek (geen onderzoek in toekomst nodig).

Mitigerende maatregelen zijn niet nodig. Als er onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen bij uitvoering van de werkzaamheden dan moet dat conform de Erfgoedwet wel worden aangemeld.

3.7 Verkeer

Verkeersintensiteit en -bereikbaarheid

De openbare ruimte in Cromhoff wordt waar mogelijk autoluw. Dit is kansrijk omdat stedelijke voorzieningen binnen tien minuten loop- of fietsafstand liggen. Daarnaast wordt ingezet op openbaar vervoer en deelmobiliteit. Het privé-autobezit ligt zo naar verwachting lager dan in traditionele wijken. Om zo min mogelijk gemotoriseerd verkeer door het gebied te laten rijden wordt dit waar mogelijk vroegtijdig afgevangen aan de randen van het gebied met collectieve parkeervoorzieningen, zoals een 'mobiliteitshub'. Er komt een doorgaande fietsroute (de 'allesbinder') door het gebied die het mogelijk maakt om op een ontspannen manier van zuid Enschede naar het centrum te fietsen via het park.

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de beoogde ontwikkeling. Dit onderzoek is als bijlage bij de planmotivering gevoegd. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de verwachte toenames van gemotoriseerd wegverkeer naar huidig inzicht geen relevante negatieve invloed op de doorstroming/verkeersafwikkeling op de wegen en kruispunten in de omgeving van het plangebied hebben. Ook treden er naar verwachting geen noemenswaardige tijdelijke effecten op wat betreft bereikbaarheid en verkeersafwikkeling tijdens de ontwikkeling.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Het plangebied is goed bereikbaar met alle modaliteiten. Er zijn geen relevante negatieve effecten te verwachten ten aanzien van verkeersintensiteit en -bereikbaarheid. Mitigerende maatregelen zijn niet nodig.

Verkeersveiligheid

Binnen het plangebied is een 30 km/uur-zone van toepassing is. Inzet is om zo min mogelijk gemotoriseerd verkeer door het gebied te laten rijden en het eerder 'af te vangen'. Verder krijgt het gebied veilige fiets- en wandelpaden en loopt een nieuwe fietsroute door het gebied. De straten, paden en pleinen zijn er om elkaar te ontmoeten, veilig buiten te spelen en beweging te stimuleren. Deze principes leiden naar verwachting tot een veilige verkeerssituatie.

Ook zal de ontwikkeling niet leiden tot een waarneembare verslechtering van de verkeersveiligheid op de plekken waar het gebied wordt ontsloten op de wegen in de omgeving.

In de aanlegfase zal er bouwverkeer rijden. Eventuele maatregelen om dit veilig te laten verlopen worden in een later stadium uitgewerkt.

Parkeren

Er wordt uitgegaan van de parkeernormen voor 'Schilwijken/binnensingelgebied' (volgens de Nota parkeernormen van Enschede). De onderbouwing van deze keuze is opgenomen in paragraaf 3.5.4 van de planmotivering. De benodigde parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk binnen het plangebied gerealiseerd. Het parkeren wordt zoveel mogelijk binnen gebouwen of uit het zicht opgelost. De uiteindelijke parkeeroplossingen worden later nader uitgewerkt en afgestemd op de behoefte die volgt uit het daadwerkelijke te realiseren programma.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Er zijn op voorhand geen maatregelen nodig. Als een aantal parkeerplaatsen buiten het plangebied gerealiseerd wordt, dan moet voldaan worden aan de beoordelingsregels die zijn opgenomen in het omgevingsplan. Daarbij wordt gekeken naar de impact op de parkeersituatie in de openbare ruimte.

3.8 Luchtkwaliteit

Het plan heeft betrekking op maximaal 500 woningen en heeft naar verwachting 3 ontsluitingswegen. Daarnaast is er nog ruimte voor maximaal 3.600 m² aan overige functies.

Uit de 'Regeling niet in betekenende mate' (NIBM) blijkt dat woningbouwlocaties met minder dan 3000 woningen en minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, als NIBM zijn aan te merken. Dit betekent dat de ontwikkeling nagenoeg zeker niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ter controle is de landelijke 'NIBM-tool' ingevuld. Daarbij is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratie uit het uitgevoerde verkeersonderzoek. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling ruim onder de grenswaarden blijft.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Het plan draagt NIBM bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn geen relevante effecten en daarmee zijn er geen mitigerende maatregelen nodig.

3.9 Geluid en trillingen

Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek. Het rapport is als bijlage bij de planmotivering gevoegd. In navolgende is een korte beschrijving van de resultaten opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

Geluid van bestaande wegen op nieuwe woningen

Er worden geluidsgevoelige gebouwen toegevoegd. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat voor een deel van de woningen sprake is van een geluidbelasting die hoger is dan de standaardwaarde (53 dB) uit het Bkl, maar niet hoger is dan de grenswaarde (70 dB). Voor bijna alle woningen wordt de geluidbelasting volledig bepaald door gemeentelijke wegen en is er

geen verschil tussen de geluidbelasting vanwege wegverkeer en het gecumuleerde dan wel gezamenlijke geluid. Alleen bij de woningen die direct aan de locatie met aanduiding 'terras' in het omgevingsplan liggen is sprake van cumulatie met stemgeluid.

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

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

Een indicatie van het geluid vanwege de nieuw aan te leggen wegen, op naastgelegen bestaande woningen, is opgenomen in het akoestisch onderzoek. Daaruit volgt dat wat betreft de geluidinvloed op naastgelegen bestaande woningen niet op voorhand zeker is dat wordt voldaan aan de beoordelingscriteria uit het Bkl.

Geluidseffect van extra verkeer op bestaande wegen

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

Industrielawaai/geluid door activiteiten

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven of andere functies die mogelijk voor relevante geluidhinder zorgen. Binnen het plangebied zijn alleen lichte milieubelastende activiteiten voorzien, waarvoor specifieke gebruiksregels gelden in het omgevingsplan (zoals openingstijden). In samenhang met de 'bruidschatregels' in het omgevingsplan is het voldoende aannemelijk dat deze niet leiden relevante geluidhinder op geluidgevoelige gebouwen.

Ter hoogte van het beoogde terras kan sprake zijn van stemgeluid. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat deze geluidbelasting aanvaardbaar is, mede gezien de regels in het omgevingsplan, waaronder openingstijden en verbod op versterkte muziek.

Geluid door tijdelijke activiteiten (tot 24 mei 2029)

De voormalige drukpershal en het naastgelegen pand worden op basis van een omgevingsvergunning tot uiterlijk 24 mei 2029 gebruikt voor onder andere evenementen. Het is mogelijk dat nieuwe woningen in het plangebied tegelijkertijd in gebruik worden genomen. Vanwege deze mogelijke 'overlap' in tijd is de geluidinvloed vanwege dit tijdelijke gebruik inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat maatregelen nodig zijn om een aanvaardbare geluidssituatie te creëren voor de woningen die mogelijk in gebruik worden genomen tijdens de werking van de tijdelijke vergunning.

Overig geluid

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

Trillingen

Er zijn in de omgeving geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Trillingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn geen mitigerende maatregelen nodig.

Tijdelijke hinder

Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van geluid en trillingen bij woningen in de directe omgeving (alleen aan noordzijde) en bij woningen die al gebouwd zijn terwijl de

rest van het gebied nog in ontwikkeling is. Dit is met name het geval bij zwaar bouwverkeer en eventuele heiwerkzaamheden.

Conclusie en mitigerende maatregelen

Er treden vooral relevante effecten op ten aanzien van wegverkeerslawaaï. Voor een deel van de woningen komt meer geluid op de gevel terecht dan gewenst. Daarom zijn voorwaarden ten aanzien van geluidluwe gevels/buitenruimtes vastgelegd in het omgevingsplan. Daarnaast is het gezamenlijke geluid vastgelegd in het omgevingsplan. Daarmee is, in samenhang met het Bkl, gezekerd dat het geluidniveau in de beoogde woningen tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt (ten hoogste 33 dB).

Vanwege geluid van nieuwe wegen op woningen is in het omgevingsplan een vergunningplicht voor onsluitingswegen opgenomen. Daarbij is een akoestisch onderzoek (o.b.v. het precieze wegontwerp) verplicht naar de geluidbelasting op bestaande en geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen. Vervolgens kunnen maatregelen verplicht zijn om geluidbelasting en/of het geluidniveau in woningen te beperken (gevelwering).

Ten aanzien van geluid door activiteiten/industrielawaai zijn in het omgevingsplan diverse gebruiksregels opgenomen (zoals openingstijden). Het stemgeluid van het terras is opgenomen in het vastgestelde gezamenlijke geluid, zodat hier ook rekening mee wordt gehouden bij het bepalen van de gevelwering.

Vanwege vergunning voor tijdelijk gebruik van het plangebied voor o.a. evenementen zijn in het omgevingsplan voorwaarden opgenomen. Daaronder ontstaat een aanvaardbare situatie voor de woningen die als eerste in gebruik worden genomen, tijdens de werking van de tijdelijke vergunning. Het gaat o.a. om openingstijden en de locatie van het parkeerterrein.

Tijdelijke hinder van geluid en trillingen tijdens de aanleg kan voorkomen worden door de werkzaamheden met zwaar bouwverkeer en eventuele heiwerkzaamheden zoveel mogelijk overdag uit te voeren. Ook wordt naar verwachting veel met 'prefab' onderdelen gewerkt, waardoor de werkzaamheden ter plekke verminderd worden.

Met het treffen van deze maatregelen en het opvolgen van de omgevingsplanregels treden er geen relevante negatieve effecten op ten aanzien van geluid en trillingen.

3.10 Geur

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven of functies die mogelijk voor relevante geurhinder ter plekke van de beoogde geurgevoelige gebouwen kunnen zorgen. Omgekeerd hebben de beoogde woningen geen effect op omliggende gevoelige functies.

3.11 Externe en fysieke veiligheid

Externe veiligheid

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

Fysieke veiligheid

De planlocatie wordt op drie punten ontsloten op doorgaande wegen. Hulpdiensten kunnen goed ter plaatse komen. In het ontwerp van de openbare ruimte is onder andere rekening gehouden met breedtes van wegen, draaicirkels, minimale hoogtes van onderdoorgangen en bereikbaarheid van bluswater. Waar nodig is hier rekening mee gehouden in de regels van het omgevingsplan. Er zijn nog enkele aandachtspunten voor de verdere uitwerking (meegegeven door de veiligheidsregio), zoals een extra rijroute voor hulpdiensten aan de oostzijde van het plangebied en het realiseren van opstelplaatsen voor

de brandweer in het (mogelijk) drassige gebied aan de oostzijde. Rekening houdend met deze aandachtspunten zijn er geen relevante effecten te verwachten ten aanzien van fysieke veiligheid.

4 Conclusie

Deze notitie gaat in op de vraag of er bijzondere omstandigheden zijn vanwege de aard van het voornemen (omgevingsplanwijziging Cromhoff), de kenmerken van de omgeving of de impact van het voornemen op de omgeving, die aanleiding geven om een mer-procedure te doorlopen.

In hoofdstuk 3 zijn de mogelijke effecten van het voornemen beschreven en zijn waar nodig/gewenst mogelijkheden aangegeven om de mogelijke negatieve effecten te mitigeren, compenseren of anderszins op te lossen. Deze staan telkens aan het einde van de verschillende aspecten.

Het gaat enerzijds om wettelijke benodigde maatregelen, zoals de maatregelen ten behoeve van beschermde diersoorten, het saneren van bodemverontreinigingen en diverse maatregelen ten aanzien van wegverkeersgeluid. De wettelijk benodigde maatregelen worden geborgd in het omgevingsplan of worden/zijn afgedwongen in procedures die verplicht doorlopen moeten worden (zoals vergunning flora- en fauna-activiteit).

Andere maatregelen die worden getroffen zijn bovenwettelijk (niet verplicht). Voorbeelden hiervan zijn het zoveel mogelijk behouden en versterken van groenwaarden en de ambitie ten aanzien van een autoluw plangebied.

Conclusie en te nemen besluit bevoegd gezag

Met het treffen van de hiervoor beschreven wettelijk benodigde maatregelen zijn er - mede gelet op een integrale beoordeling van alle relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn - geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Daarnaast worden bovenwettelijke (mitigerende) maatregelen getroffen. Oftewel, voor alle beschreven (milieu)aspecten (zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang) zijn er, gezien in samenhang met de kenmerken van het project en de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving /locatie van het project, geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

Op basis van de informatie in voorliggende notitie neemt het bevoegd gezag (het college van B&W van gemeente Enschede) een mer-beoordelingsbesluit waarin zij aangeeft of een volledige mer-procedure nodig is.