

OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN T.O.V. DE ONTWERP WIJZIGING OMGEVINGSPLAN “TAM-OMGEVINGSPLAN H22A CROMHOFF”

De omgevingsplanwijziging “TAM-Omgevingsplan H22A Cromhoff” heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 12 juni 2025 tot en met 23 juli 2025. Tijdens de inzage termijn zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding de gemeenteraad voor te stellen de omgevingsplanwijziging gewijzigd vast te stellen. Ook zijn enkele wijzigingen door de gemeente zelf gedaan. Hieronder zijn de wijzigingen opgesomd.

Aanpassingen planregels:

Artikel in vast te stellen plan	Artikel in ontwerp plan	Aanpassing
Preambule	Preambule	In dit TAM-omgevingsplan wordt verwezen naar artikelen uit het omgevingsplan van gemeente Enschede. Voor de duidelijkheid is een zin toegevoegd voor het geval de artikelen uit het omgevingsplan vernummen.
Artikel 15	N.v.t.	Artikel toegevoegd om te borgen dat relevant zicht op de bestaande woonpercelen aan de Getfertsingel wordt voorkomen, i.v.m. privacy bestaande achtertuinen.
Artikel 18.1.2 b	Artikel 17.1.2 a	Cultuur en ontspanning: Verbod op activiteiten buiten is vervangen door een regel dat buitenruimtes wel gebruikt mogen worden voor (onderdelen van) activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met een gebruik van een buitenruimte ten behoeve van het wonen.
Artikel 18.1.2 c	Artikel 17.1.2 c	Cultuur en ontspanning: Periode dat activiteiten plaatsvinden aangepast van 7:00 tot 22:00 uur naar 7:00 tot 23:00 uur. Daarbij is tussen 22:00 en 23:00 uur alleen geluid toegestaan dat gepaard gaat met vertrekkend verkeer en geluid dat vergelijkbaar is met een gebruik ten behoeve van het wonen.
Artikel 18.1.4 c	Artikel 17.1.4 c	Niet zelfstandige horeca in de vorm van overnachting is niet toegestaan. Een specifieke uitzondering daarop voor overnachting t.b.v. yoga-onderwijs is geschrapt. Zelfstandige overnachting kan nog wel mogelijk gemaakt worden o.b.v. artikel 19.1.3 b.
Artikel 19.1.2 e	Artikel 18.1.2 e	Regel t.a.v. gewenste horeca verduidelijkt met een voorbeeld.
Artikel 19.1.4 b3 en b4	Artikel 18.1.4 b3	Regel toegevoegd waarin het maximum bruto vloeroppervlak voor zelfstandige verblijfshoreca op 350 m2 is gesteld. Daarbinnen geldt geen beperking voor het aantal kamers. De verwijzing in het eerdere sub b3 (nu b4) naar het maximum van 300 m2 per horeca-unit verval.
Artikel 25.1 e	Artikel 24.1 e	Aanpassing verwijzing naar te hanteren parkeernormen. Voor auto-parkeren is dit nu een niet-dynamische verwijzing naar de normen voor 'Schilwijken/ binnensingelgebied' uit Nota Parkeernormen Enschede 2017. Voor fietsparkeren gelden de normen voor 'Binnensingelgebied' uit de Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025 (en diens opvolgers).

Aanpassingen planverbeelding:

- In het noordwesten is de grens van het bouwvlak voor de nieuwbouw ('Parkwonen') 2 meter naar het zuiden verplaatst, zodat de afstand tussen het bouwvlak voor de nieuwbouw en de bestaande woonpercelen aan de Getfertsingel iets groter is.
- Aanduiding 'overige zone – privacy' toegevoegd aan noordzijde van de bouwvlakken voor het 'Parkwonen' en 'De Hallen'. In deze zone geldt een regeling (artikel 15; zie hierboven) om relevant zicht vanuit de nieuwbouw op de bestaande woonpercelen aan de Getfertsingel (achtertuinen) te voorkomen.
- Aan de oostzijde van het plangebied, tussen het bouwvlak voor het 'Houten eiland' en de plangrens is de functie groen vervangen door de functie verkeer. Dit om de mogelijkheid open te houden voor een ontsluiting aan deze zijde van het plangebied, richting de Zuiderval/parallelweg.

Aanpassingen planmotivering:

Onderdeel	Aanpassing
Paragraaf 1.2; kopje 'nadere uitwerking'	Tekst toegevoegd/aangepast over de vindplaats van de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff". Deze worden na vaststelling gepubliceerd op https://lokaleregelgeving.overheid.nl/ .
Paragraaf 2.2; kopje 'Zienswijzen en vaststelling'	Tekst aangepast/aangevuld vanwege de ingekomen zienswijzen.
Paragraaf 3.5.4; kopje "Mogelijke variant ontsluiting autoverkeer Houten eiland"	Nieuwe tekst en afbeelding over een mogelijke extra ontsluiting aan de oostzijde van het plangebied, vanuit het 'Houten eiland' naar de Zuiderval/parallelweg.
Paragraaf 3.5.4; kopje "Verkeersafwikkeling"	De conclusie t.a.v. het kruispunt Getfertsingel - Zuiderval - Varviksingel is genuanceerd en aangevuld. Ook is de conclusie van een aanvullende berekening voor het kruispunt Getfertsingel - Burgemeester van Veenlaan toegevoegd. Daarnaast is een passage opgenomen waarin expliciet wordt erkend dat het verkeer op en rond de singel druk is en dat dit project extra verkeer toevoegt. Maar dat we dit tegelijkertijd wel aanvaardbaar achten in verhouding tot het maatschappelijke belang van extra woningen.
Paragraaf 3.5.4; kopje "Parkeervraag"	Enkele redactionele aanpassingen i.v.m. de inmiddels vastgestelde 'Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025'.
Paragraaf 3.5.4; kopje "Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025"	Nieuwe tekst met toelichting op het van toepassing laten van de auto-parkeernormen voor 'Schilwijken/binnensingelgebied', zoals deze zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen 2017.
Paragraaf 3.5.4; kopje "Fietsparkeren"	Tekst aangevuld n.a.v. vastgestelde 'Nota Parkeernormen gemeente Enschede 2025' en van toepassing verklaren van fietsparkeernormen voor het Binnensingelgebied.
Bijlage 2 Verkeersonderzoek	Aanvullende memo toegevoegd met een berekening voor kruispunt Getfertsingel - Burgemeester van Veenlaan en met een nuancering van de conclusie van het verkeersonderzoek.
Bijlage 4 Stikstofdepositie-onderzoek	Op 7 oktober 2025 is een nieuwe versie uitgekomen van het rekenprogramma voor stikstofdepositie (AERIUS). Er is een stikstofberekening op basis van deze nieuwste versie gedaan. Het rapport met deze berekening vervangt het rapport dat bij de ontwerp omgevingsplanwijziging was gevoegd.
Bijlage 10 Beleidsregels Beeldkwaliteit en concept Cromhoff	De beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff" worden na vaststelling gepubliceerd op https://lokaleregelgeving.overheid.nl/ . Ze zijn niet meer als bijlage bij de planmotivering gevoegd. Dit is nu beschreven bij Bijlage 10.
Bijlage 11 Overzicht van wijzigingen	Dit is voorliggend overzicht van wijzigingen tussen de ontwerp omgevingsplanwijziging en de vastgestelde omgevingsplanwijziging.