

Besluit Gemeenteraad VII- A

Onderwerp Vaststellen wijziging omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff'

Organisatieonderdeel OMR

Corsanummer 2500032045

De raad van de gemeente Enschede,

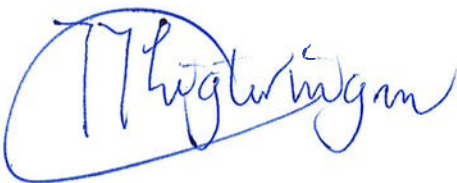
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2025,

besluit:

1. De omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff", met de daarbij behorende motivering, regels en verbeelding conform NL.IMRO.0153.TAMH22A-0003 gewijzigd vast te stellen;
2. De "Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen TAM-Omgevingsplan H22A Cromhoff" vast te stellen;
3. De beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff" vast te stellen.

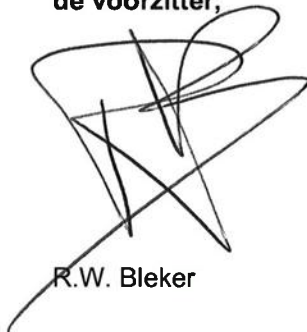
Aldus vastgesteld in de vergadering van 8 december 2025.

De griffier,



J.J. Ligteringen

de voorzitter,



R.W. Bleker

Voorstel Gemeenteraad E

Onderwerp	Vaststellen wijziging omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff'		
Portefeuillehouder	Harmjan Vedder agendaletter (E)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	11 november 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500032008

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22A Cromhoff", met de daarbij behorende motivering, regels en verbeelding conform NL.IMRO.0153.TAMH22A-0003 gewijzigd vast te stellen;
2. De "Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen TAM-Omgevingsplan H22A Cromhoff" vast te stellen;
3. De beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff" vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

Gemeente Enschede is van plan om samen met andere grondeigenaren het gebied Cromhoff te (her)ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied. De gemeenteraad heeft hiervoor in 2021 de Ontwikkelvisie "Cromhoff Park Back to Basic" vastgesteld. Op 12 mei 2025 heeft de raad onder andere ingestemd met een samenwerkingsovereenkomst, een anterieure overeenkomst en met de 'Publiek-private-samenwerking (PPS) Cromhoff'.

Het doel is een nieuw gemengd woonmilieu met aantrekkelijke voorzieningen en openbare ruimte, zowel voor huidige als nieuwe inwoners. Het gaat zowel om nieuwbouw als om het (deels) behouden van historisch waardevolle bebouwing, zoals het Wegenerkantoor en de voormalige drukpershal.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het omgevingsplan maakt maximaal 500 woningen mogelijk en 3.600 m² (b.v.o.) aan overige functies, zoals kleine bedrijven en culturele voorzieningen.

De inhoud van het plan is uitvoerig afgestemd binnen de PPS. Het concept van de omgevingsplanwijziging was ook onderdeel van de stukken bij het raadsvoorstel van 12 mei 2025 over de PPS en overeenkomsten. Inhoudelijk is het plan daarna niet wezenlijk gewijzigd.

De ontwerp omgevingsplanwijziging heeft ter inzage gelegen van 12 juni tot en met 23 juli 2025. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Zie onder argument 2.1 en kopje 'Participatie'.

De regels en de verbeelding van de omgevingsplanwijziging zijn bijgevoegd als bijlage in pdf bij dit voorstel. De kaart en de regels zijn ook digitaal te bekijken via deze viewer: <https://Enschede.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0153TAMH22A-0003>.

Tegelijk met de omgevingsplanwijziging worden u de beleidsregels "Beeldkwaliteit en concept Cromhoff" aangeboden ter vaststelling. Onderdeel van deze beleidsregels is een beeldkwaliteitsplan (BKP). Zie verder argument 3.1 en bijlage bij dit voorstel. Ter uitvoering van de beleidsregels wordt een Q-team ingesteld. Dit bestaat uit de stadsbouwmeester met accent stedenbouw en twee door het college op persoonlijke titel aan te wijzen leden. Zie argument 3.2 en bijlage bij dit voorstel.

Publieksvriendelijke samenvatting

Gemeente Enschede is van plan om samen met andere grondeigenaren het gebied Cromhoff te (her)ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied. Dit gebeurt in een 'Publiek-private-samenwerking' (PPS) waar de gemeenteraad in mei 2025 mee heeft ingestemd. Het doel is een nieuw gemengd woonmilieu met aantrekkelijke voorzieningen en openbare ruimte. Het gaat om een plan met maximaal 500 woningen en 3.600 m² (b.v.o.) aan overige functies, zoals kleine bedrijven en culturele voorzieningen. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. De ontwerp omgevingsplanwijziging heeft ter inzage gelegen. Het plan wordt nu aan aangeboden ter vaststelling.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het planologisch mogelijk maken van gebiedsontwikkeling Cromhoff. De ontwikkeling moet bijdragen aan de versterking van de stad en het behoud van talent door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te bieden. Daarnaast wordt er gestreefd naar een groene, duurzame (o.a. autoluw en veel groen) en inclusieve (verschillende doelgroepen en functies) ontwikkeling.

Argumenten

1.1 Wijziging van het omgevingsplan is nodig voor realisatie van de ontwikkeling

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan "Boswinkel 2018" (tijdelijk deel van het omgevingsplan). De ontwikkeling van Cromhoff past niet binnen de geldende regels. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Omdat het één van de eerste omgevingsplanwijzigingen van gemeente Enschede is met behulp van de 'tijdelijke alternatieve maatregel' (TAM), heeft de VNG bij het ontwerp meegekeken op de technisch-juridische opzet van dit 'TAM-omgevingsplan'.

1.2 De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid

Cromhoff is expliciet genoemd in zowel de Omgevingsvisie Enschede als in de Woonvisie als ontwikkeling om de woningbouwopgave in te vullen. Het plan draagt bij aan de doelen van de Woonvisie. Het voegt uiteenlopende woningen toe qua type (grondgebonden en appartementen) en in verschillende segmenten (sociale huur, middeldure koop/huur en vrije sector koop), in een aantrekkelijk woonmilieu. Het plan zet zo ook in op doorstroming op de woningmarkt en het aantrekken en vasthouden van talent.

1.3 Het plan is uitvoerbaar en voldoende onderbouwd

De omgevingsplanwijziging is onderbouwd met diverse onderzoeken, zoals een geluidonderzoek en een bodemonderzoek. Op 7 oktober 2025 is een nieuwe versie uitgekomen van het rekenprogramma voor stilstofdepositie (AERIUS). Daarom is een stikstofberekening op basis van deze nieuwste versie gedaan (bijlage bij de planmotivering). Het resultaat is nog steeds dat er geen berekende toename van depositie is. Naar aanleiding van een zienswijze is het verkeersonderzoek aangevuld met een extra kruispuntberekening. Ook is de conclusie op een punt genuanceerd. Het is een feit dat het verkeer op en rond de singel al druk is en dat dit project extra verkeer toevoegt. Tegelijkertijd achten wij dit aanvaardbaar in verhouding tot het maatschappelijke belang van extra woningen. Ook op andere plekken binnen en rond de singel bieden we, binnen redelijke grenzen, ruimte aan woningbouw ondanks de bestaande verkeersdrukte. Op basis van de onderzoeken is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het plan voldoet aan de Omgevingswet-eis van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

1.4 en 2.1 Wijzigingen in het plan, mede op basis van zienswijzen

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend (zie ook onder participatie). Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen (zie bijlage bij dit voorstel). De zienswijzen en enkele ambtshalve wenselijke wijzigingen geven aanleiding om de gemeenteraad voor te stellen de omgevingsplanwijziging gewijzigd vast te stellen.

De belangrijkste wijziging is dat naar aanleiding van de zienswijzen een regel is toegevoegd om extra te borgen dat relevant zicht (i.v.m. privacy) op de bestaande woonpercelen aan de Getfertsingel wordt voorkomen. Ook leidden de zienswijzen tot enkele aanpassingen/aanvullingen in de planmotivering. Een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan is als bijlage bij dit voorstel en bij de planmotivering gevoegd.

3.1 Beleidsregels om (beeld)kwaliteit van ontwikkeling te borgen

De geldende welstandsidentiteit in het plangebied is niet passend voor de ontwikkeling. Daarom is een beeldkwaliteitsplan (BKP) gemaakt. Onder de Omgevingswet kan de welstandsnota niet meer gewijzigd worden. Om 'het uiterlijk van bouwwerken' (voorheen welstand) te kunnen toetsen moeten we het BKP opnemen in beleidsregels en die beleidsregels koppelen aan het omgevingsplan. Dit soort beleidsregels (over het uiterlijk van bouwwerken) stelt de gemeenteraad vast, net als voorheen bij een wijziging van de welstandsnota. De beleidsregels 'Beeldkwaliteit en concept Cromhoff' (zie bijlage; incl. het BKP) bieden we tegelijk met de omgevingsplanwijziging aan ter vaststelling, zodat de samenhang tussen het omgevingsplan en de beleidsregels helder is.

Naast de beeldkwaliteitseisen (via het BKP) bevatten de beleidsregels in dit geval ook een verplicht proces dat een bouwplan moet doorlopen om zo goed mogelijk te borgen dat het voldoende kwaliteit heeft en past binnen 'het planconcept' van Cromhoff. Daarbij speelt ook de inpassing in de openbare ruimte en samenhang met het gehele plan een belangrijke rol.

3.2 Het Q-team bewaakt de kwaliteit en eenheid in de bouwplannen

Belangrijk in het onder argument 3.1 beschreven proces is de rol van een 'Q-team'. Dit is een onafhankelijk kwaliteitsteam dat bouwplannen en de inrichting van/aansluiting op de openbare ruimte toetst met aandacht voor de samenhang van het project. Het Q-team voert ook de formele rol van de toets op 'het uiterlijk van bouwwerken' uit. Het BKP is daar het toetsingskader voor. Vanwege die formele rol is de stadsbouwmeester met accent stedenbouw altijd onderdeel van het Q-team. De andere leden van het Q-team (en hun vervangers) worden op persoonlijke titel aangewezen door het college van B&W. Dat heeft het college gedaan voor twee leden van het Q-team in haar vergadering van 11 november 2025 (zie bijlage bij dit voorstel). De rol van het Q-team is ook privaats vastgelegd in de gesloten overeenkomst tussen de PPS en de gemeente. Door dit vaste team en verplichte proces zetten we maximaal in op een goed doordachte ontwikkeling met eenheid en kwaliteit.

Risico's

Belanghebbenden en indieners van zienswijzen kunnen in beroep gaan tegen een wijziging van het omgevingsplan. Er zijn vier zienswijzen op het ontwerp ingediend. In het plan zijn enkele aanpassingen gedaan naar aanleiding van de zienswijzen. De zienswijzen worden zorgvuldig beantwoord. Daarnaast zijn de plannen op verschillende manieren en momenten gedeeld met de omgeving en blijven wij open staan voor vragen en het geven van toelichting. Zie verder onder participatie.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de PPS (samenwerking gemeente en overige grondeigenaren). Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over gemeentelijke kosten en de vergoeding daarvan. Daarmee is het voorstel financieel afdoende gedekt.

Afweging en alternatieven

Een alternatief voor de (her)ontwikkeling van het plangebied is de huidige situatie in stand houden. De toegankelijkheid van het terrein is beperkt. De resterende gebouwen en buitenruimte gaan zonder ingrepen verder achteruit. Het gebied gebruiken volgens de huidige bedrijfsmatige bestemming zal onder andere impact hebben op de omliggende woningen (o.a. milieuhinder) en leidt tot verval of verlies van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze bebouwing is naar huidige maatstaven niet economisch rendabel inzetbaar voor bedrijven.

Participatie

In de afgelopen jaren zijn omwonenden en geïnteresseerden op verschillende manieren geïnformeerd over de gebiedsontwikkeling en over de tijdelijke invulling van het gebied die nu gaande is. Dat is begonnen met het betrekken bij de totstandkoming van de Ontwikkelvisie. Het betrekken en informeren ging en gaat via een website, nieuwsbrieven en klankbord- en informatiebijeenkomsten. Op deze website is informatie te vinden over het plan en de tijdelijke invulling van het gebied: <https://cromhoff-enschede.nl/>. Zie het participatieverslag in de bijlage voor meer details.

Het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van 12 juni tot en met 23 juli 2025. Tijdens die periode (17 juni 2025) is op locatie een informatiebijeenkomst gehouden over het omgevingsplan. Omwonenden zijn uitgenodigd met een brief. Ook is de bijeenkomst aangekondigd via de website, de nieuwsbrief en de officiële kennisgeving van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan. De voormalige wijkraad Bewonersteam Boswinkel was opgeheven ten tijde van de voorbereiding van dit plan. Wel was een nieuwe wijkraad in oprichting. Wij hebben hen voorafgaand aan de zienswijzenperiode alvast kunnen informeren over het plan en de informatiebijeenkomst. Een lid van de nieuwe wijkraad (die inmiddels wel in werking is) was aanwezig bij de bijeenkomst.

Zienswijzen

Op de ontwerp wijziging van het omgevingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Drie daarvan zijn ingediend door directe burens van het plangebied en één door een inwoner die zich vooral zorgen maakt om de kap van bomen. Met alle indieners is al eerder contact geweest in het voortraject. De zienswijzen zijn zorgvuldig beantwoord in de Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen (zie bijlage). Zoals hiervoor aangegeven (argument 1.4) zijn in het plan enkele aanpassingen gedaan naar aanleiding van de zienswijzen. De indieners van zienswijzen hebben een uitnodiging voor de Stadsdeelcommissie West ontvangen met daarbij de Nota zienswijzen.

Communicatie

De gemeente neemt deel aan de PPS en houdt de andere grondeigenaren binnen de PPS (verenigd in CHP BV) constant op de hoogte gehouden van de voortgang. Het omgevingsplan is meerdere keren uitvoerig

besproken met CHP BV. Het plan is een resultaat van deze samenwerking. Zowel de gemeente als CHP BV kan zich vinden in het plan.

Interne communicatie

De omgevingsplanwijziging, en daaraan voorafgaand de exploitatieovereenkomst, is tot stand gekomen met inbreng van medewerkers van verschillende gemeentelijke afdelingen.

PR en Persbericht:

Nee, er is via andere kanalen en al voldoende aandacht voor dit project.

Vervolg

Als de gemeenteraad besluit tot vaststelling van de omgevingsplanwijziging maken we het besluit bekend op de wettelijk voorgeschreven manier en publiceren we het op het omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>). Het plan ligt dan 6 weken ter inzage en belanghebbenden en indieners van zienswijzen kunnen beroep instellen bij de Raad van State. De beleidsregels 'Beeldkwaliteit en concept Cromhoff' publiceren we op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/>. Deze treden in werking op de dag na bekendmaking.

Bijlagen

Bijlage 1	Planregels
Bijlage 2	Bijlagen bij planregels
Bijlage 3	Planmotivering
Bijlage 4	Bijlagen bij planmotivering
Bijlage 5	Planverbeelding
Bijlage 6	Beleidsregels 'Beeldkwaliteit en concept Cromhoff', incl. bijlagen
Bijlage 7	Leden Q-team Cromhoff
Bijlage 8	Overzicht van wijzigingen t.o.v. ontwerp omgevingsplan
Bijlage 9	Participatieverslag
Bijlage 10	Niet-anonieme Nota beantwoording zienswijzen
Bijlage 11	Anonieme Nota beantwoording zienswijzen

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker