

Voorstel Gemeenteraad B

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan “Varvik-Diekman” en wijziging 129 van de “Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit”.		
Portefeuillehouder	Niels van den Berg agendaletter (B)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	28 maart 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300023136

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Varvik-Diekman” vast te stellen met de daarbij behorende toelichting, regels en verbeelding conform NL.IMRO.BP20102-0003.
2. Wijziging 129 van de “Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit - beeldkwaliteitsplan Varvik-Diekman”, vast te stellen.

Publieksvriendelijke samenvatting

Woningcorporatie Domijn heeft het plan om in het middengebied van het kwadrant dat begrensd wordt door de Varviksingel, Kuipersdijk, J.J. van Deinselaan en de dr. Wagenaarstraat, 190 verouderde woningen te slopen. Hiervoor komen 169 nieuw te bouwen woningen in de plaats. Het gaat hierbij om een mix van sociale- en middendure huurwoningen. Om aan dit plan medewerking te kunnen verlenen is het noodzakelijk om voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Het bestemmingsplan “Varvik-Diekman” is daarvan het resultaat.

Daarnaast is ten behoeve van deze ontwikkeling het beeldkwaliteitsplan “Varvik-Diekman” opgesteld. Hierin staan welstandscriteria genoemd waaraan de beoogde ontwikkeling in dit gebied dient te voldoen. Middels Wijziging 129 van de “Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit” gaan deze welstandscriteria voor het plangebied van dit bestemmingsplan gelden.

Het college van B&W stelt de raad voor het bestemmingplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Inleiding:

In het middengebied van het kwadrant dat begrensd wordt door de Varviksingel, Kuipersdijk, J.J. van Deinselaan en de dr. Wagenaarstraat, bevindt zich een complex van 190 woningen. Het gaat hierbij om zogenaamde ‘Airey-woningen’ die kort na de laatste wereldoorlog zijn gerealiseerd. Deze prefab-woningen uit de wederopbouwtijd zijn verouderd en aan het einde van hun technische levensduur.

Woningcorporatie Domijn heeft als eigenaar van dit complex het plan om deze woningen te slopen en hiervoor in de plaats 169 nieuwe, duurzame woningen terug te bouwen. Het gaat hierbij om 131 eengezinshuizen in de huurcategorie ‘sociale huur’, 16 studio’s voor jongeren eveneens in de huurcategorie ‘sociale huur’, en 22 eengezinswoningen in de categorie ‘middendure huurwoningen’.

Bij het ontwerpen van een nieuw stedenbouwkundig plan voor het “Varvik-Diekman” is, in overeenstemming met aanbevelingen van Het Oversticht, de huidige ruimtelijke structuur grotendeels gerespecteerd. Daarnaast is veel aandacht besteed aan de architectuur en materiaalgebruik van de beoogde nieuwbouw. Het stedenbouwkundig plan kent dan ook een sterke verwijzing naar de huidige bestaande ruimtelijke structuur en architectonische verschijningsvorm van de te slopen woningen. Ook zal het openbare gebied opnieuw worden ingericht. In de nieuwe situatie zal dit gebied ‘groener’ en ruimer van opzet zijn.

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is voor wat betreft het parkeren voor de sociale huurwoningen in het plangebied, in afwijking van de Parkeernormennota, een lagere parkeernorm aangehouden. Dit is te rechtvaardigen doordat in het plangebied van dit bestemmingsplan minder woningen worden teruggebouwd dan nu aanwezig zijn terwijl de huidige parkeerdruk in het plangebied niet hoog is. Door een lagere parkeernorm aan te houden ontstaat in het openbare gebied meer ruimte voor klimaat-adaptieve maatregelen alsook meer ruimte voor waterhuishoudkundige maatregelen en groenvoorzieningen.

Het plan van woningcorporatie Domijn voor de sloop- en nieuwbouw van woningen is op onderdelen in strijd met het voor dit gebied nu nog geldende bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman 2013". Om medewerking aan dit plan te kunnen verlenen is het noodzakelijk om voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan door de Raad vast te laten stellen. Het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" is daarvan het resultaat.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van sloop- en nieuwbouw van woningen is het wenselijk hier nadere welstandseisen te stellen. Voor de gewenste beeldkwaliteit is het beeldkwaliteitsplan "Varvik-Diekman" opgesteld. Met de Wijziging 129 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit" gaan, na vaststelling van deze wijziging door de Raad, de welstandseisen uit het beeldkwaliteitsplan "Varvik-Diekman" gelden.

Procedure:

Het bestemmingsplan "Varvik-Diekman", heeft van 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 voor eenieder als ontwerp ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Ook de Wijziging 129 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit- beeldkwaliteitsplan Varvik-Diekman" heeft gedurende hiervoor genoemde termijn als ontwerp ter inzage gelegen. Ook tegen deze wijziging van de Welstandsnota zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect:

Het nemen van een besluit de Raad voor te stellen het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" en de Wijziging 129 van de "Welstandsnota Enschede"-beeldkwaliteitsplan Varvik-Diekman" vast te stellen. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan en wijziging van de Welstandsnota wordt een volgende stap gezet in de procedure voor de totstandkoming van een rechtsgeldig bestemmingsplan en wijziging van de welstandsnota.

Argumenten:

- 1.1 *Met het besluit de Raad voor te stellen het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" vast te stellen wordt een volgende stap gezet in de procedure van de totstandkoming van een rechtsgeldig bestemmingsplan.*
- 1.2 *Ook worden hiermee de met initiatiefnemer gemaakte afspraken over de vervaardiging van een nieuw bestemmingsplan nagekomen.*
- 1.3 *De huidige 190 bestaande woningen in het plangebied van dit bestemmingsplan zijn verouderd en zijn aan het einde van hun technische levensduur gekomen. Met dit bestemmingsplan wordt het voor woningcorporatie Domijn mogelijk deze te vervangen door 169 kwalitatief goede- en duurzame woningen.*
- 1.4 *Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van een mix van sociale huur- en middendure huurwoningen. Deze mix van huurwoningen dragen bij aan een gevarieerd woningaanbod in het plangebied en de mogelijkheid van 'doorgroeimogelijkheden in de wooncarrière voor (toekomstige) bewoners.*
- 1.5 *De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de Stedelijke Koers, de Woonvisie en de klimaatdoelstellingen van de gemeente Enschede.*
- 1.6 *Doordat er in het plangebied van dit bestemmingsplan minder woningen worden teruggebouwd, is er meer ruimte voor klimaat-adaptieve maatregelen alsook voor waterhuishoudkundige maatregelen en groenvoorzieningen.*
- 1.7 *Op 17 januari 2023 heeft uw college besloten de exploitatieovereenkomst met Domijn aan te gaan. Hiermee is het verplichte wettelijke kostenverhaal voldoende verzekerd, zoals de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft.*

- 2.1 *Met het besluit de Raad voor te stellen "Wijziging 129 van de 'Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit- beeldkwaliteitsplan Varvik-Diekman'" wordt een volgende stap gezet om voor het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman", nadere welstandseisen te laten gelden. Na vaststelling van deze wijziging door de Raad zullen de welstandseisen uit het beeldkwaliteitsplan "Varvik-Diekman" in de plaats treden van de voor dit gebied nu nog geldende welstandseisen.*

Risico's:

- 1.1 *Aan de vaststelling van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" zijn geen risico's te benoemen.*
2.1 *Aan de vaststelling van de wijziging 129 van de "Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit-beeldkwaliteitsplan Varvik-Diekman" zijn geen risico's te benoemen.*

Kosten en financiële dekking van het voorstel:

Met de woningcorporatie Domijn is ten behoeve van deze ontwikkeling een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is ook een planschaderegeling overeengekomen. Met deze door uw College op 17 januari 2023 vastgestelde exploitatieovereenkomst is het kostenverhaal afdoende verzekerd. Er zijn voor de Gemeente Enschede aan dit bestemmingsplan geen financieel nadelige gevolgen verbonden. Verder heeft de raad op 6 maart 2023 kennis genomen van de gesloten exploitatieovereenkomst en een krediet vastgesteld voor de plankosten welke gedekt wordt uit de exploitatiebijdrage.

Afweging en alternatieven:

Het niet nemen van een besluit de Raad voor te stellen het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" en de Wijziging 129 van de "Welstandsnota Enschede- bouwen aan identiteit- beeldkwaliteitsplan Varvik-Diekman" vast te laten stellen, heeft tot gevolg dat de door woningcorporatie Domijn gewenste ontwikkelingen geen doorgang kunnen vinden.

Participatie:

Woningcorporatie Domijn heeft de bewoners in het plangebied en omwonenden meerdere keren in de gelegenheid gesteld kennis te kunnen nemen van de voorgenomen ontwikkelingen. Zij hebben daartoe in het voortraject van het maken van plannen voor dit gebied zgn. (bewoners)bijeenkomsten georganiseerd. Bewoners en omwonenden zijn daarbij in de gelegenheid gesteld vragen te stellen over de voorgenomen plannen. Ook konden zij hierover opmerkingen maken.

Daarnaast is op 2 februari 2023 met betrekking tot het bestemmingsplan en de Wijziging van de Welstandsnota een informatiebijeenkomst georganiseerd. Deze bijeenkomst heeft in de ontmoetingsruimte van de Ontmoetingskerk aan de Dr. Wagenaarstraat 6 plaatsgevonden. Gedurende deze bijeenkomst konden bewoners en omwonenden zich met betrekking tot het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" en de Wijziging 129 van de Welstandsnota laten informeren. Ook woningcorporatie Domijn was bij deze bijeenkomst aanwezig en hebben zij hun plannen nogmaals aan bewoners en omwonenden gepresenteerd en van verdere informatie voorzien.

Van deze bijeenkomst is door zo'n dertig bewoners en omwonenden gebruik gemaakt. De meningen waren enthousiast en positief te noemen. Alhoewel enkele in het plangebied terugkerende bewoners tegen een tijdelijke verhuizing opzagen, gaven zij aan reikhalzend uit te zien naar hun nieuwe woonomgeving en nieuwbouwwoningen.

Communicatie met direct betrokkenen:

In het gebied van dit bestemmingsplan is het erkend wijkorgaan "Wijkraad Zuid Oost Enschede" actief. Zij is met betrekking tot dit bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling op de hoogte gesteld en om advies gevraagd. De wijkraad heeft per email van 5 januari 2023 positief geadviseerd.

De Provincie Overijssel is van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" in kennis gesteld. Zij hebben per email aangegeven dat de realisatie van woningen in het plangebied van het bestemmingsplan "Varvik-Diekman" binnen het provinciaal ruimtelijk beleid past.

Daarnaast is het Waterschap Vechtstromen van dit bestemmingsplan in kennis gesteld. Met het waterschap bestaat de afspraak dat als zij niet op onze in kennis stelling reageren, zij met dit bestemmingsplan kunnen instemmen. Van het waterschap hebben wij geen reactie terugontvangen.

Ook is de Veiligheidsregio Twente in kennis gesteld. Zij hebben aangegeven dat, zolang de stedenbouwkundige structuur en daarmee de bereikbaarheid voor de Brandweer in het plangebied niet wezenlijk wijzigt, een nader advies van hun kant achterwege kan blijven.

Tenslotte zijn de cultuurhistorische verenigingen in de Gemeente Enschede over dit bestemmingsplan en de wijziging van de welstandsnota in kennis gesteld en geïnformeerd.

Interne communicatie:

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenwerking met diverse medewerkers van de diverse gemeentelijke vak-afdelingen.

PR over besluit:

Nee

Persbericht:

Ne.

Vervolg:

Het vastgestelde bestemmingsplan “Varvik-Diekman” en de wijziging 129 van de “Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit- beeldkwaliteitsplan Varvik-Diekman” zullen, na vaststelling door de Raad, gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn bestaat voor eenieder de mogelijkheid om tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep in te stellen bij de Raad van State. Tegen de Wijziging 129 van de “Welstandsnota Enschede, bouwen aan identiteit- beeldkwaliteitsplan Varvik-Diekman” staan overigens geen beroepsmogelijkheden open.

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan en de Wijziging van de welstandsnota zal op de gebruikelijk wijze plaatsvinden in de Huis-aan-Huis en het Gemeenteblad.

Bijlagen:

- | | |
|------------|---|
| Bijlage 1: | Raadsbesluit. |
| Bijlage 2: | Verbeelding bestemmingsplan "Varvik-Diekman". |
| Bijlage 3: | Regels bestemmingsplan "Varvik-Diekman". |
| Bijlage 4: | Toelichting bestemmingsplan "Varvik-Diekman". |
| Bijlage 5: | Bijlagen bestemmingsplan "Varvik-Diekman". |
| Bijlage 6: | Wijziging 129 van de Welstandsnota (kaart) |
| Bijlage 7: | Beeldkwaliteitsplan "Varvik-Diekman". |

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, _____ de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker