Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg"		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	6 september 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200044454

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg", overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00200-0003 ongewijzigd vast te stellen.
2. De nota beantwoording zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan “Walhofstraat-Drienerweg” vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding
Het bestemmingsplan “Walhofstraat-Drienerweg voorziet in de bouw van 23 woningen, waarvan 15 voor de sociale huur.
In 2018 is ook een poging gedaan om een bestemmingsplan te laten vaststellen, maar waren er bezwaren van omwonenden over de hoogte van maximaal 25 meter. De hoogte is nu teruggebracht naar maximaal 13 meter en ook worden er meer woningen in plaats van appartementen gebouwd. Er worden 17 woningen gebouwd en 6 appartementen.
In het huidige plan kunnen slechts 14 woningen worden gebouwd.
Het bestemmingsplan “Walhofstraat-Drienerweg heeft als ontwerp ter visie gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze hebben voornamelijk betrekking op de inrichting van de bestaande openbare ruimte en de verkeersveiligheid. De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Publieksvriendelijke samenvatting
Het bestemmingsplan “Walhofstraat-Drienerweg voorziet in de bouw van 23 woningen, waarvan 15 voor de sociale huur.
In 2018 is ook een poging gedaan om een bestemmingsplan te laten vaststellen, maar waren er bezwaren van omwonenden over de hoogte van maximaal 25 meter. De hoogte is nu teruggebracht naar maximaal 13 meter en ook worden er meer woningen in plaats van appartementen gebouwd. Er worden 17 woningen gebouwd en 6 appartementen.
In het huidige plan kunnen slechts 14 woningen worden gebouwd.
Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze hebben voornamelijk betrekking op de inrichting van de bestaande openbare ruimte en de verkeersveiligheid. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Beoogd effect
Een bestemmingsplan met een actuele en passende juridisch-planologische regeling te krijgen, dat de realisatie van 23 woningen in de Walhofstraat en de Drienerweg mogelijk maakt.

Argumenten
1.1 De woningbouwplannen voldoen aan de woonvisie
De woonvisie is van belang en dan met name ten aanzien van de aantallen nieuwe woningen. De ontwikkelaar is een woningbouwcorporatie waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt. Er worden 17 woningen gebouwd en 6 appartementen. In totaal 23 woningen, waarvan 15 voor de sociale huur. De gemeente heeft met de lokale corporaties afgesproken dat de voorraad sociale huurwoningen in Enschede niet mag uitbreiden. Wel mogen de

corporaties gesloopte woningen vervangen door nieuwbouw. Deze vervanging mag ook op andere locaties in de stad worden gerealiseerd, indien op de slooplocatie een ander of kleiner terugbouwprogramma wordt gerealiseerd. Bij de voorliggende ontwikkeling is sprake van vervanging van elders in de stad gesloopte sociale huurwoningen. Dit aantal woningen is dus vervanging en telt niet mee in de uitbreidingsbehoefte, zoals vastgelegd in het kader van de regionale woonafspraken met de provincie.

1.2 Creëren van een klimaat adaptieve woonwijk
Zomers worden warmer. We hebben te maken met langere periodes van droogte en met korte hevige regenbuien die onze straten onder water zetten. Een goede waterstructuur op zowel de kavels als in de openbare ruimte is noodzakelijk om het terrein Walhofstraat - Drienerweg op termijn leefbaar te houden en wateroverlast, hittestress en droogte te voorkomen.

1.3 Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen
Het vaststellen van het bestemmingsplan “Walhofstraat–Drienerweg” draagt op indirecte wijze bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen (Actieplan duurzaamheid). De ontwikkelaars van dit plan zijn bezig met het realiseren van zonnepanelen, warmtepompen en onderzoeken de mogelijkheden om de daken te beplanten met o.a. sedum.

1.4 Goed woon- en leefklimaat
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op diverse woningen in het plangebied vanwege het wegverkeer op de Deurningerstraat en het cumulatieve effect van omliggende wegen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.
Realisatie van woningen is alleen mogelijk als hogere waarden worden vastgesteld. In totaal wordt voor 20 woningen een hogere waarde aangevraagd. Aan de voorwaarden, uit de Wet geluidhinder en de Geluidnota, voor het vaststellen van een hogere waarde wordt voldaan. Gelijktijdig met de procedure voor het onderhavige bestemmingsplan is een procedure gestart voor het vaststellen van de hogere waarden. Hiertegen zijn geen reacties ingedien.

2.1 zienswijzen
Er zijn 7 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze hebben voornamelijk betrekking op de inrichting van de bestaande openbare ruimte en de verkeersveiligheid. De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig
Het bestemmingsplan ziet op een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, namelijk de bouw van meerdere woningen. Het vaststellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd, doordat een anterieure overeenkomst is gesloten.

Risico’s
1.1 Het bestemmingsplan “Walhofstraat-Drienerweg” heeft geen voorzienbare risico's.

Financiële dekking van het voorstel
De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd via gronduitgifte. De gronden in het plangebied worden verkocht aan woningcorporatie De Woonplaats. In de verkoopovereenkomst is opgenomen dat de gemeente de kosten draagt voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Deze kosten worden gedekt uit de grondopbrengsten.

Alternatieven
Er zijn geen alternatieven voorhanden. Mocht het onderhavige plan geen doorgang vinden dan blijft het huidige bestemmingsplan “Deurningerstraat” van kracht.

Participatie
In 2018 is het vorige ontwerp-bestemmingsplan ook met omwonenden besproken. Er was veel tegenstand tegen de hoogte van 25 meter en de omvang van appartementen. De opmerkingen zijn meegenomen in het nieuwe ontwerp. De hoogte is verlaagd naar maximaal 13 meter. Deze hoogte is ook al opgenomen in het huidige bestemmingsplan “Deurningerstraat”. In het nieuwe bestemmingsplan “Walhofstraat-Drienerweg” is er ruimte voor 23 woningen. Dit zijn 9 woningen meer dan het huidige bestemmingsplan.

Communicatie
Communicatie met direct betrokkenen
Communicatie over het bestemmingsplan “Walhofstraat-Drienerweg” vindt plaats op de door de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Daarnaast is er op 9 juni een informatiebijeenkomst gehouden voor belangstellenden. Er zijn 7 zienswijzen ingediend.
Na de vaststelling worden de indieners van de zienswijzen schriftelijk op de hoogte gesteld van de procedure.

PR over het besluit
Niet van toepassing

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en wordt het bestemmingsplan na vaststelling gepubliceerd. Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld.

Vervolg
Als u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd, waarna het bestemmingsplan onherroepelijk wordt als er geen beroep wordt aangetekend.

Bijlagen
Raadsbesluit
Verbeelding bestemmingsplan "Walhofstraat-Drienerweg”
Regels met bijlagen
Toelichting met bijlagen
Nota beantwoording zienswijzen (anoniem)
Nota beantwoording zienswijzen (niet anoniem)

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker
