GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Joan Coststraat.		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	27 september 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Joan Coststraat” overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00239-0003 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
3. Wijziging nummer 125 van de Welstandsnota (beeldkwaliteitsplan Joan Coststraat, Enschede) gewijzigd vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis
Aan de Joan Coststraat ligt al geruime tijd een voormalige bedrijfslocatie braak. Er is een initiatief om op deze locatie 16 woningen te ontwikkelen en een verzoek voor het realiseren van een opslagruimte voor een nabijgelegen bedrijf. Het bestemmingsplan Boddenkamp 2018 geldt nu nog voor de locatie. In dit bestemmingsplan is de locatie van de woningen als Bedrijf bestemd en de locatie van de opslagruimte als Woongebied. Om de initiatieven te faciliteren, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Binnen het geldende welstandsbeleid is de locatie aangemerkt als een Verborgen enclave. Dit houdt in dat nieuwe bebouwing die dominant zichtbaar is vanaf de straat negatief moet worden beoordeeld; de enclave moet een verborgen karakter houden. De gewenste beeldkwaliteit van de woningen in het gebied wijkt daarvan af. Daarom is, tegelijk met de bestemmingsplanherziening, ook een beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van de woningen in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben van 9 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ambtshalve te wijzigen.

Publieksvriendelijke samenvatting
Aan de Joan Coststraat ligt al jarenlang een voormalige bedrijfslocatie braak. Er is een initiatief om op deze locatie 16 woningen te ontwikkelen en een verzoek voor het realiseren van een opslagruimte voor een nabijgelegen bedrijf. De gemeente is voornemens aan deze ontwikkelingen medewerking te verlenen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Daarom is het bestemmingsplan 'Joan Coststraat' opgesteld. Voor het realiseren van de woningen is ook een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Deze beide plannen zijn als ontwerp ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. In de beide vast te stellen plannen zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van de ontwerpplannen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Een bestemmingsplan met een actuele en passende juridisch-planologische regeling die het mogelijk maakt om een braakliggende, voormalige bedrijfslocatie te ontwikkelen naar een nieuwe woonbuurt met 16 woningen en de realisatie van een opslagruimte. De woningen bevinden zich in het middeldure tot het dure segment, waardoor doorstroming van talentgroepen mogelijk wordt gemaakt. Als geheel vormt de ontwikkeling een toevoeging van aantrekkelijke woningen in een dynamisch, stedelijk woonmilieu, ofwel “urbaan wonen”. Het beeldkwaliteitsplan vormt in aanvulling daarop een passend toetsingskader voor inkomende bouwaanvragen aan eisen van welstand en beeldkwaliteit.

Argumenten

1.1 Herziening van het bestemmingsplan is nodig voor realisatie van de ontwikkeling
De locatie van het initiatief, een voormalig fabrieksterrein, ligt in het geldende bestemmingsplan Boddenkamp 2018. Het deel van het plangebied waar de woningen ontwikkeld worden, is bestemd als 'Bedrijf'. Het deel waar de opslagruimte wordt gerealiseerd, is bestemd als Woongebied. Om de ontwikkeling te kunnen faciliteren, zal het bestemmingsplan dan ook moeten worden herzien.

1.2 De realisatie van de woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid
De ontwikkeling voorziet in 16 vrijstaande woningen op een braakliggend terrein in de wijk Boddenkamp. De locatie ligt op korte afstand van het station, het centrum en invalswegen.
Het initiatief past binnen de Woonvisie van de gemeente Enschede en de opgave om in te zetten op het vasthouden van talent in met name midden- en hogere inkomensgroepen.

1.3 Er is nog behoefte aan woningen
Er in Enschede behoefte aan woningen. Het plan voor de Joan Coststraat draagt bij aan een goede invulling van een deel van die behoefte met een transformatie van een inbreidingslocatie naar een invulling met vrijstaande woningen op korte afstand van de binnenstad.

1.4 De realisatie van opslagruimte is nodig
Ten behoeve van een aan de Joan Coststraat gevestigd bedrijf, zal ook de bouw van een opslagruimte met een oppervlakte van maximaal 150 m^2 mogelijk worden gemaakt. Deze opslag is nodig voor het bedrijf en hierover zijn afspraken gemaakt met verzoeker.

1.5 Het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan is nodig
Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze zijn nodig in verband met een betere aansluiting op de meest actuele stand van het stedenbouwkundig ontwerp voor de ontwikkeling en het bieden van voldoende borging dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de opslag en de mogelijkheden die die bestemming biedt.

2.1 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 en een hoofdgebouw. 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 anterieure overeenkomsten zijn gesloten.

3.1 Wijziging van de Welstandsnota is nodig voor realisatie van de ontwikkeling van de woningen
De locatie van de ontwikkeling is in de Welstandsnota aangemerkt als zijnde een 'Verborgen Enclave'. Deze eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn gebaseerd op het principe van een verborgen bedrijfsgebouw achter een woning langs een lang dorps lint. Daarvan is inmiddels geen sprake meer. De ontwikkeling van de 16 woningen past niet in de voorwaarden van deze welstandscategorie. Daarom is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld die vastgesteld moet worden om als toetsingskader voor inkomende aanvragen voor een omgevingsvergunning te kunnen dienen.

3.2 Het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is nodig
Op verzoek van de stadsbouwmeester zijn in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan tekstuele verbeteringen aangebracht in regel 7: Duurzaamheid.

Risico's
Geen

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Met initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over gemeentelijke kosten en de vergoeding daarvan. Daarmee is het voorstel financieel afdoende gedekt.

Afweging en alternatieven
Op dit moment ligt er een initiatief om de locatie in te vullen met woningen en een opslagruimte. De afgelopen jaren dat de locatie braak lag, is het niet gekomen tot een goede invulling van de locatie. Er zijn op dit moment dan ook geen alternatieven voor invulling van de locatie.

Participatie en communicatie
Zowel de initiatiefnemers als de omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Ook het wijkorgaan Lasonder-Zeggelt-Boddenkamp en de betrokken vooroverlegpartners zijn van de ter inzage legging op de hoogte gebracht.

Interne communicatie
Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn tot stand gekomen in overleg met diverse medewerkers van de verscheidene gemeentelijke vakafdelingen.

PR over besluit:
Nee.

Persbericht, ja of nee:
Nee.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving
De vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Vervolg
Bestemmingsplan
Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, zal het ter instemming aan Gedeputeerde Staten worden toegezonden. Indien GS met de wijzigingen in het plan in kan stemmen, zal het besluit worden bekendgemaakt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Vervolgens zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Indien gedurende die periode niemand beroep bij de Raad van State instelt tegen het plan, treedt het plan na afloop van de termijn van inzagelegging onherroepelijk in werking.

Beeldkwaliteitsplan
Indien de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan vaststelt, zal dat besluit gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden bekendgemaakt. Tegen de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan staat geen mogelijkheid van beroep open.

Bijlagen

Bijlage 1	Toelichting van het bestemmingsplan Joan Coststraat
Bijlage 2	Bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan Joan Coststraat
Bijlage 3	Regels van het bestemmingsplan Joan Coststraat
Bijlage 4	Bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan Joan Coststraat
Bijlage 5	Verbeelding van het bestemmingsplan Joan Coststraat
Bijlage 6	Nota van Wijzigingen
Bijlage 7	Beeldkwaliteitsplan Joan Coststraat, Enschede
Bijlage 8	Tekening wijziging nummer 125 Welstandsnota

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

E.A. Smit R.W. Bleker