Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	31 mei 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200049734

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Wijziging 121 van de Welstandsnota (beeldkwaliteitsplan “Pakhuiskwartier”) vast te stellen;
2. De beleidsregel op grond van de Woningwet (artikel 12.2) en Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.2 onder 2) ‘Pakhuiskwartier, stedenbouwkundig plan’ vast te stellen;
3. De beleidsregel ‘Parkeernormen Centrum Kwadraat’ van 13 december 2021 van toepassing te verklaren op het plangebied van het bestemmingsplan ‘Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde’ voor de functies wonen en kantoor;
4. De Nota “Samenvatting en beantwoording zienswijzen” vast te stellen en degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de Raad kenbaar hebben gemaakt hiervan in kennis te stellen en mede te delen of de ingediende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan;
5. Het bestemmingsplan “Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde” met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00219-003, gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan “Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde’ vast te stellen.

Inleiding
Rondom het station wordt de komende jaren gewerkt aan een uniek gebied namelijk Centrumkwadraat. Wat nu bestaat uit een bonte verzameling van braakliggende terreinen, parkeerterreinen, leegstaande panden, woningen, winkels en appartementen wordt komend decennium samengesmeed tot een echt verlengstuk van het centrum. Karakteristieke panden, veel ruimte voor groen en een goede verbinding met het station zijn kwaliteiten die je hier straks beleeft. Functiemenging van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor een reductie van de gemiddelde forens-afstand en maakt Centrumkwadraat leefbaar.

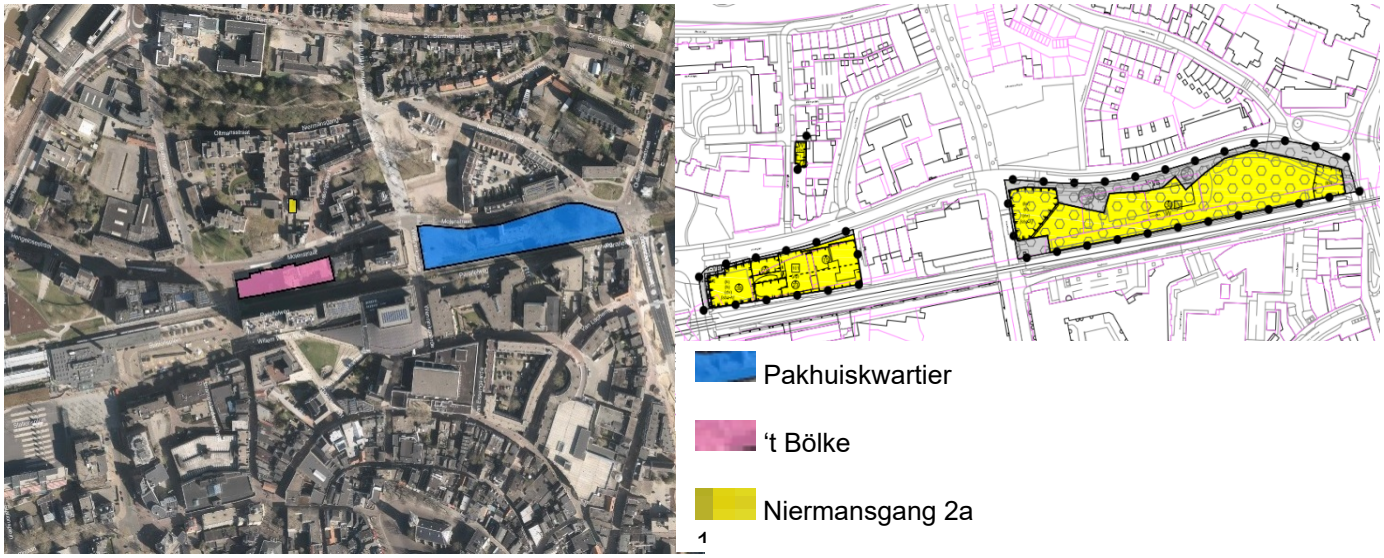
Voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de zuidzijde van de Molenstraat is het bestemmingsplan “Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde” opgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt ten noorden van het spoor Enschede-Gronau en ten zuiden van de Molenstraat, opgedeeld in twee ontwikkellocaties. Deze liggen tussen de Korte Hengelosestraat en de Oldenzaalsestraat. Daarnaast is het perceel Niermansgang 2a meegenomen. Hieronder worden kort de deelgebieden toegelicht.

<u>’t Bölke</u>
Het bestemmingsplan zal voor dit gebied maximaal 101 woningen mogelijk maken. In de plint (begane grond en eerste verdiepingslaag) op de hoek Korte Hengelosestraat en Molenstraat, zal er ruimte gemaakt worden voor maximaal 1.500 m² aan commerciële voorzieningen totaal te verdelen aan horeca en kantoor. Dienstverlening heeft een maximale oppervlakte van 110 m² gericht aan de noordzijde van de hoeklocatie en daarmee gericht op de Molenstraat.
Voor dit deelgebied is al een onderliggend voorlopig ontwerp bekend. Dit heeft als gevolg dat voor dit deelgebied op gebruikelijke wijze gedetailleerd kan worden bestemd. Bijzonderheid van het gebied is dat er ter plaatse rekening gehouden moet worden met bestaande waarden. Voor ’t Bölke geldt dat op het perceel Molenstraat 12 een waardevolle gevel van een pand uit 1905 in het bestemmingsplan is geborgd als cultuurhistorisch waardevol. Initiatiefnemer heeft de voorgevel ingepast in hun ontwerp.

<u>Pakhuiskwartier</u>
Voor dit deelgebied biedt het bestemmingsplan ruimte voor 215 woningen, waarvan maximaal 125 woningen (sociale huurwoningen) als onzelfstandige woonruimte (studentenhuisvesting, momenteel ook aanwezig in het

plangebied). Onzelfstandige woningen zijn aan de Oldenzaalsestraat toegestaan, als ook aan de Wenninkgaarde. De onzelfstandige woningen worden gerealiseerd door de Stichting Jongeren Huisvesting (SJHT) en zijn deels ter vervanging van de bestaande flat van de SJHT aan de Molenstraat.
Op de hoek Wenninkgaarde en Molenstraat is een kantoorfunctie met dienstverlening van totaal 600 m² toegestaan. Voor het overgrote deelgebied Pakhuiskwartier is vooralsnog geen bouwplan kenbaar. Als gevolg is dit deel van het plangebied globaal bestemd met meerdere parameters die als doel hebben het gewenste stedenbouwkundig beeld na te streven. Het bouwvlak is vrijwel gelijk aan het bestemmingsvlak, echter in de regels van het plan wordt gestuurd op een minimaal groenpercentage en maximale bebouwingsdichtheid, met als doel dat bij invulling van de maximale bouwmogelijkheden er smalle woontorens komen in een groene openbare ruimte.
Bijzonderheid van het gebied is dat er ter plaatse rekening gehouden moet worden met bestaande waarden. In dit geval is dat er 6 bomen beschermwaardig zijn. Van deze 6 bomen zullen 2 verplaatst mogen worden naar een locatie buiten het plangebied, de overige 4 zijn op de verbeelding vastgelegd met borging ervan in de planregels. Voor dit deel van het Pakhuiskwartier wil de gemeente de markt via een aanbesteding consulteren. Kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij de belangrijkste gunningcriteria.

Niermansgang 2a
Het perceel Niermansgang 2a is in het plangebied van dit bestemmingsplan opgenomen om de planologische regeling van het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Het geldende bestemmingsplan geeft aan dat op het perceel de bestemming Bedrijf ligt, terwijl er een kapper is gevestigd. Een kapsalon is niet passend binnen een bedrijfsbestemming. De locatie is gelegen in een omgeving met een hoofdzakelijk woonkarakter. Bedrijvigheid ter plaatse is in die zin ongewenst. Als gevolg maakt dit bestemmingsplan het mogelijk dat de bestaande functie van kapperszaak gelegaliseerd wordt (met een aanduiding dienstverlening), alsmede de bestemming in overeenstemming wordt gebracht met het aanwezige woonkarakter.



Publieksvriendelijke samenvatting
Centrumkwadraat is een bundeling van gebieden rondom het spoor in het centrum van Enschede. Hier werkt de gemeente aan een duurzame centrumontwikkeling. Met wonen en werken in een dynamisch gebied met het gevoel van de binnenstad, nabij het station en alle gemakken die een stad heeft te bieden. De afgelopen jaren zijn al flinke stappen gezet in de ontwikkeling van Centrumkwadraat.
Dit krijgt nu een vervolg aan de zuidzijde van de Molenstraat door het gebied te transformeren tot een aantrekkelijke woon- en werklocatie. In dit plangebied zullen maximaal 317 woningen worden gebouwd. Op de locatie van ’t Bölke komen maximaal 101 woningen met horeca en kantoren op de begane grond en eerste verdieping. De historische gevel van de Molenstraat 12 wordt in de plannen ingepast. In het Pakhuiskwartier is ruimte voor 215 woningen, waarvan maximaal 125 sociale huurwoningen (studentenhuisvesting). Op de hoek Wenninkgaarde/Molenstraat is ruimte voor kantoren. In dit deelgebied staan zes waardevolle bomen die of worden ingepast of verplaatst. Ook de Niermansgang 2a hoort bij dit plangebied. De bestemming van dit pand verandert van bedrijf naar wonen met een aanduiding voor de functie dienstverlening.
Het bestemmingsplan voor dit deelgebied (‘t Bölke, Pakhuiskwartier en Niermansgang 2a) wordt aan de Raad voorgelegd voor gewijzigde vaststelling. Het bestemmingsplan biedt een kader voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Nastreven van het gewenste stedenbouwkundig beeld vindt plaats bij toetsing van de omgevingsvergunning aan het bestemmingsplan, waarbij naast de gebruikelijke ruimtelijke kaders als maatvoering en bouwvlak voor het deelgebied Pakhuiskwartier ook gestuurd wordt met een stedenbouwkundige beleidsregel.

De geldende welstandsidentiteit sluit in tegenstelling tot het deelgebied ‘t Bölke onvoldoende aan op de ruimtelijke visie voor het Pakhuiskwartier. Als gevolg hiervan is voor het verbinden van eisen aan materiaalkeuze en-kleur en gevelgeleding het beeldkwaliteitsplan ‘Pakhuiskwartier’ opgesteld, dat als wijziging 121 van de Welstandsnota in procedure is gebracht.

Met de totstandkoming van het bestemmingsplan is onder andere akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat de voorkeurswaarden uit de Wet geluidshinder worden overschreden. Met een hogere grenswaardenprocedure wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan heeft als doel met een passende juridisch planologische regeling ruimte te bieden voor hoogstedelijke woningbouw voor de realisatie van maximaal 317 woningen. Daarnaast wordt in beperkte zin ruimte geboden voor overige functies als horeca, kantoor en dienstverlening.

Argumenten
1.1 De 5 ingediende zienswijzen leiden tot een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan.
Het ontwerp bestemmingsplan Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde heeft samen met de andere ontwerp besluiten (hogere waarden vanuit Wet geluidshinder, stedenbouwkundige beleidsregel, beeldkwaliteitsplan) van 17 maart 2022 tot en met 27 april 2022 voor een ieder ter inzage gelegen.
Gedurende deze zes weken kon een ieder een zienswijze naar voren brengen. Hiervan is door 5 indieners gebruik gemaakt voor wat betreft het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in bijgaande nota ‘Samenvatting en beantwoording zienswijzen’. Het bestemmingsplan is als gevolg van de zienswijzen op twee onderdelen aangepast. Zo is de verwijzing in de planregels naar de parkeernormennota met alternatieve parkeernormen voor de functies wonen en kantoor beter geborgd, maar ook is in de toelichting van het bestemmingsplan een vormvrije – m.e.r. opgenomen (zie ook argument 1.1). Voor een overzicht van de wijzigingen die als gevolg van de ingediende zienswijze hebben plaatsgevonden, met inbegrip van de ambtelijke aanpassingen, wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen.

1.2 Het ontwerp bestemmingsplan biedt het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden uitgevoerd.
Vele documenten zijn opgesteld en overleggen hebben plaatsgevonden over de gebiedsontwikkeling Centrumkwadraat – Molenstraat Zuidzijde. Dit is gedaan door de gemeente, maar ook door de ontwikkelaars en Stichting Jongeren Huisvesting Twente. Nu komen we tot een punt waarbij een start kan worden gemaakt met de uitvoering. Echter voordat dit mogelijk is, dient het planologisch kader hiervoor te worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan biedt dat planologisch kader.
De uitgevoerde onderzoeken vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Bovendien past het plan past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. In diverse gemeentelijke beleidsstukken wordt gesproken over de gebiedsontwikkeling. Het bestemmingsplan is een uitwerking van al deze stukken.

1.3 Beleidsregel als sturingselement op het gewenste stedenbouwkundig beeld
In deze beleidsregel staan nadere eisen die we stellen aan het nieuwe stedenbouwkundige plan voor het ontwikkelgebied Pakhuiskwartier. Deze nadere eisen beschrijven hoe wij ‘meer duurzaamheid’, ‘meer leefbaarheid’ en ‘meer bereikbaarheid’ willen realiseren. Als gevolg hiervan vormt de stedenbouwkundige beleidsregel voor het deelgebied Pakhuiskwartier een kwalitatief toetsingskader bij aanvragen voor een omgevingsvergunning.

1.4 Met de wijziging van de Welstandsnota door het beeldkwaliteitsplan wordt een passend welstandskader voor Centrumkwadraat, het deelgebied Pakhuiskwartier gegeven
Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Centrumkwadraat - Molenstraat Zuidzijde" geldt de welstandsidentiteit Nieuw Stadshart. De algemene welstandscriteria die passen bij deze identiteit zijn:
- de algehele verschijningsvorm van elk gebouw moet een hoge architectonische ambitie en allure uitstralen
- gebouwen moeten een grootsteedse uitstraling hebben
- architectuurstijl, materiaal en kleur zijn vrij
- materialen moeten van hoge kwaliteit zijn
- gebouwen moeten naar alle zijden die grenzen aan het openbare gebied positief bijdragen aan de levendigheid en de grootsteedse sfeer

- parkeren, garage-inritten, laad- en losruimten, technische installaties en opslag moeten inpandig worden opgelost

De geplande bebouwing voor het deelgebied ‘t Bölke en de bestaande bebouwing op Niermansgang 2a is in overeenstemming met deze welstandsidentiteit. Het plan past binnen de welstandsidentiteit en behoeft hiervoor niet gewijzigd te worden. Voor het deelgebied Pakhuiskwartier is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de welstandsidentiteit aan te vullen met het ‘Thema Pakhuis’ met bijbehorende welstandscriteria.

1.5 Moties Raadsvergadering openen grondexploitatie d.d. 28 juni 2021

Tijdens de Raadsvergadering van 28 juni 2021 bij het behandelen van het openen van de grondexploitatie Centrumkwadraat (CK) Molenstraat Zuidzijde zijn enkele moties aangenomen.

- *Anti leegstand kantoren en commerciële ruimtes bij bestemmingsplannen Centrumkwadraat*
  De functie kantoor is beperkt in omvang (max. 2.100 m² bvo), zeker ook in verhouding tot wat in het geldende bestemmingsplan mogelijk is. De functie kantoor fungeert gemengd met wonen, dan wel met horeca. Op de locatie van het Pakhuiskwartier is de afnemer bekend, de woningcorporatie SJHT wil zich vestigen op de hoek van de Wenninkgaarde en Molenstraat. Op de locatie van Korte Hengelosestraat biedt het bestemmingsplan de ruimte om kantoorfunctie samen met horeca voor een levendige toegang naar de binnenstad te faciliteren. Door op een aantal plekken in het bestemmingsplan een kantoorfunctie toe te staan kan de ontwikkeling beter inspelen op de behoefte van de markt en wordt eventuele leegstand voorkomen.

- *Ontwerpwedstrijd Centrumkwadraat*
  In het Pakhuiskwartier wordt via een aanbesteding de markt geconsulteerd, waarbij de ontwikkelaar die het meest aan de kwaliteitseisen voldoet de gronden van de gemeente mag afnemen om het plan te realiseren.

- *Zelfbewoningsplicht en anti-speculatie beding opnemen in alle bestemmingsplannen Centrumkwadraat*
  Het bestemmingsplan voorziet in een kader voor bouw – en gebruiksmogelijkheden. Het bestemmingsplan is hiervoor niet het juiste instrument. De motie zal in privaatrechtelijke grondeigendomsoverdracht worden geborgd.

1.6 Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld

De gemeentelijke kosten voor dit bestemmingsplan vallen onder de werking van de grondexploitatie. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden voor het onderhavige bestemmingsplan.

Risico’s

Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan. Dit is een risico dat voor elk vastgesteld bestemmingsplan geldt.

Financiële dekking van het voorstel

De gronden in het plangebied zijn eigendom of worden eigendom van de gemeente. Met de woningcorporatie SJHT is een grondruil overeengekomen, waarbij de gemeente de bestaande studentenflat aankoopt en gronden weer verkoopt aan de SJHT ter plaatse van de Wenninkgaarde en Oldenzaalsestraat. De gemeenteraad van Enschede heeft in zijn vergadering van 28 juni 2021 de grondexploitatie met bijbehorend programma voor dit plangebied vastgesteld. Dit bestemmingsplan is passend binnen deze grondexploitatie.

Alternatieven

N.v.t.

Participatie

<u>Vooroverleg</u>

Begin 2022 is over het ontwerpbestemmingsplan overleg gepleegd met een aantal (semi)overheidsinstanties. De resultaten ervan zijn als bijlage bij de toelichting in het rapport vooroverleg te vinden.

<u>Omwonenden</u>

Bij het meewegen of een ruimtelijk plan aanvaardbaar is, dient draagvlak mee te spelen. Draagvlak voor een ontwikkeling kan gecreëerd worden door het doorlopen van een goed participatietraject. Voor het Centrumkwadraat is hier ook aandacht aan geschonken. Uitgaande van de participatieladder, waarbij de mate van participatie is ingedeeld in 5 treden. De 5 treden in volgorde van toename in betrokkenheid zijn: 1.

informeren, 2. raadplegen, 3. adviseren, 4. coproduceren, 5. meebeslissen. Het participatieniveau voor Centrumkwadraat is maximaal te typeren als trede 2, raadplegend.
In het voortraject zijn op verschillende momenten de gemeentelijke visie en de meer uitgewerkte structuurvisie van de ontwikkelaar met omwonenden en belanghebbenden gedeeld. Hierbij valt te denken aan presentatie en inloopbijeenkomsten voor omgeving en wijkraden en cultuurhistorische verenigingen, maar ook aan raad en raadscommissies, provincie en hogescholen. Zo zijn specifiek voor het plan ‘t Bölke in het najaar van 2021 huisbezoeken geweest bij de diverse omwonenden en ondernemers. Hier zijn de plannen gepresenteerd en besproken. Vervolgens is eind oktober 2021 een inloopbijeenkomst geweest in het Wilminktheater, waarvoor zo’n 100 mensen zijn uitgenodigd. De opkomst was met zo’n 100 bezoekers prima en de reacties op het plan voor ‘t Bölke waren over het algemeen heel positief te noemen. Op 2 maart 2022 is vooraf aan het ontwerp een goed bezochte inloopbijeenkomst geweest.

Ter inzage
Het bestemmingsplan en de overige besluiten hebben als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder op de ontwerp besluiten reageren. Zie ook argument 2.1. Ook zijn tijdens deze periode externe overlegpartners als het waterschap en de provincie geïnformeerd.

Communicatie
Communicatie over de procedure vindt plaats op door de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Communicatie met direct betrokkenen
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

PR over het besluit
-

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving
-

Vervolg
Het vaststellen van een bestemmingsplan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Publicatie vindt plaats overeenkomstig het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

	Omschrijving	College	Raad	Geheim
Bijlage 1	Bestemmingsplan	Ja	Ja	Nee
Bijlage 2	Stedenbouwkundige beleidsregel Pakhuiskwartier	Ja	Ja	Nee
Bijlage 3	Vormvrije M.e.r.	Ja	Ja	Nee
Bijlage 4	Wijziging 121 welstand	Ja	Ja	Nee
Bijlage 5	Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen			
Bijlage 6	Nota Wijzigingen	Ja	Ja	Nee

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

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

E.A. Smit R.W. Bleker

DF--. R. van der van der Spek