Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad F

Onderwerp	vaststellen bestemmingsplan Wethouder Beversstraat 12 en wijziging 110 Welstandsnota		
Portefeuillehouder	Jurgen van Houdt agendaletter (F))		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	23 november 2020
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2000089561

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan 'Wethouder Beversstraat 12' (toelichting, regels, verbeelding en ondergrond) conform NL.IMRO.0153.R20190014-0003 gewijzigd vast te stellen;
2. De welstandcategorie ‘Stratenrijtjes' aan te vullen voor de locatie Wethouder Beversstraat 12 middels het vaststellen van wijziging 110 van de Welstandsnota (Welstandsparagraaf 13 Stratenrijtjes Wethouder Beversstraat 12 Geert de Leeuwhuis);
3. Geen exploitatieplan als bedoeld onder artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding
Op het perceel Wethouder Beversstraat 12 is het Geert de Leeuwhuis gevestigd. Het Geert de Leeuwhuis is een zorgvoorziening voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel. Het voornemen is om het perceel te gaan herontwikkelen. De bestaande bebouwing, die stamt uit de jaren 80 van de vorige eeuw is technisch en functioneel verouderd. Om goede 24-uurszorg voor de toekomst te blijven garanderen is herontwikkeling van het perceel nodig. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen zoals parkeergelegenheid en tuin. De doelgroep van zorg blijft gelijk.
Om het bouwplan uit te kunnen voeren is een herziening van het geldende bestemmingsplan vereist, onder meer vanwege de grotere hoogte van de bebouwing en het deels bouwen buiten het bouwvlak. Daarnaast is een wijziging van de Welstandsnota vereist om de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing te realiseren.

In de huidige situatie zijn in het plangebied 30 appartementen ten behoeve van het verlenen van zorg aanwezig. In de nieuwe situatie zullen er maximaal 87 appartementen gerealiseerd worden. De huidige bebouwing is laag en is voor een groot gedeelte circa 4 meter hoog. Het hoogste punt van de huidige bebouwing ligt op circa 7,50 meter. De nieuwe bebouwing bestaat uit meer bouwlagen dan in de huidige situatie. Het geldende bestemmingsplan staat overigens reeds een bouwhoogte van 10 meter toe, met een maximale goothoogte van 7 meter.

Aan de zijde van de Wethouder Beversstraat zal sprake zijn van bebouwing in 4 bouwlagen, aan de zijde van de Wethouder Gerbertstraat wordt bebouwing in 3 bouwlagen gerealiseerd. De bijbehorende hoogte bedraagt respectievelijk maximaal 14 meter en 10 meter. Voor het realiseren van technische installaties op het dak mag de hoogte maximaal 15 meter bedragen. De entree voor bezoekers en bewoners is gelegen aan de Wethouder Beversstraat. De entree voor het personeel is gelegen aan de zijde van de wethouder Gerbertstraat, in de nabijheid van de parkeerplaatsen.

Het bebouwde oppervlak op het perceel zal in de nieuwe situatie verminderen; in de huidige situatie is circa 2700 m2 bebouwingsoppervlakte aanwezig, in de nieuwe situatie zal dit circa 1900 m2 bedragen. Aan de zijde van de Wethouder Gerbertstraat wordt een (belevings)tuin en groen gerealiseerd. Voor een gedeelte ligt de nieuwe bebouwing aan deze zijde ook iets verder terug van de weg en daarmee van de woonbebouwing aan de overzijde. Door de realisatie van tuin en groen zowel aan de noord- als zuidwestzijde, ligt de nieuwe bebouwing in een parkachtige setting. De tuin is vrij toegankelijk voor omwonenden.

- I. Scharenborg-Lesker 053 4815577

De herontwikkeling van het perceel betekent een vergroting van het aantal zorgeenheden. Om deze reden wordt de hoeveelheid parkeerplaatsen voor zowel langzaam verkeer als gemotoriseerd verkeer uitgebreid, zodat aan de normen hiervoor wordt voldaan. Bij de hoofdingang zal de parkeergelegenheid worden uitgebreid met 6 fietsstallingsplaatsen en 8 parkeerplaatsen (waaronder invalidenparkeergelegenheid). In het binnengebied worden 20 fietsstallingsplaatsen en 32 parkeerplaatsen extra gerealiseerd.
De parkeerplaatsen zijn toegankelijk via de toegangsweg vanaf de Wethouder Gerbertstraat. Het fietspad tussen de wethouder Beversstraat en Wethouder Gerbertstraat wordt in dat verband verplaatst. Tussen de wethouder Gerbertstraat en de wethouder Beversstraat en vice versa is en blijft fiets- en voetverkeer mogelijk; voor autoverkeer is dit geen doorgaande route.

De entree van het nieuwe gebouw wordt aan de zijde van de Wethouder Beversstraat gerealiseerd. Aan beide zijden van de entree zijn in de huidige situatie 2 parkeerplaatsen, dus in totaal 4 parkeerplaatsen, aan de Wethouder Beversstraat gelegen. Deze blijven gehandhaafd. Aan de Wethouder Elhorststraat zullen 9 parkeerplaatsen aanwezig zijn (dit zijn er in de huidige situatie 6). Wat betreft het parkeren van scootmobielen geldt dat hiervoor inpandig ruimte is gecreëerd.

Publieksvriendelijke samenvatting
Op het perceel Wethouder Beversstraat 12 is het Geert de Leeuwhuis gevestigd. Het Geert de Leeuwhuis is een zorgvoorziening voor mensen met niet-aangeboren hersenletsel. Het voornemen is om het perceel te gaan herontwikkelen. De bestaande bebouwing, die stamt uit de jaren 80 van de vorige eeuw is technisch en functioneel verouderd. Om goede 24-uurszorg voor de toekomst te blijven garanderen is herontwikkeling van het perceel nodig. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen zoals parkeergelegenheid en een belevingstuin. Om het bouwplan uit te kunnen voeren is een herziening van het geldende bestemmingsplan vereist. In dat kader is het bestemmingsplan ‘Wethouder Beversstraat 12’ opgesteld. Daarnaast is een wijziging van de Welstandsnota vereist om de gewenste beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing te kunnen realiseren.

Beoogd effect
Door vaststelling van het bestemmingsplan ‘Wethouder Beversstraat 12’ is het mogelijk om nieuwe bebouwing en meer zorgeenheden op het perceel te realiseren en daarmee goede zorg voor de toekomst te kunnen blijven verlenen. Met de wijziging van de Welstandsnota wordt een kader gegeven om de toekomstige aanvraag om omgevingsvergunning te kunnen toetsen aan de gewenste kaders voor beeldkwaliteit.

Argumenten
1.1 De herontwikkeling van het perceel is noodzakelijk
De huidige bebouwing op het perceel is technisch en functioneel verouderd. Met de nieuwbouw wordt eigentijdse en passende bebouwing gerealiseerd en wordt het aanbieden van goede zorg aan mensen met niet-aangeboren hersenletsel voor de komende jaren gefaciliteerd en gegarandeerd. Gezien de toename van het aantal mensen met niet-aangeboren hersenletsel, mede door de vergrijzing, is het realiseren van extra plekken ook nodig.

1.2 Er wordt een actuele en passende bestemmingsregeling aan het perceel toegekend
Het plangebied valt binnen het geldende bestemmingsplan 'Boswinkel 2018'. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' en de functieaanduiding 'zorginstelling'. Hier zijn diverse verschillende maatschappelijke voorzieningen, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep 'Maatschappelijk' van de Lijst van Bedrijfstypen die bij het bestemmingsplan hoort toegestaan. Hieronder valt bijvoorbeeld een school of religiegebouw. Ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' is tevens een woonzorgcomplex toegestaan. De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter, de maximale goothoogte 7 meter.

Het bouwplan kent een hogere hoogte dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan en daarnaast wordt er gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Tevens wordt de bestemming aangepast in ‘Maatschappelijk-Zorginstelling’, waarmee de toegestane functie beter wordt toegespitst op de functie die aanwezig is.

In het bestemmingsplan 'Wethouder Beversstraat 12’ is er wederom sprake van een maatschappelijke bestemming, maar er worden minder functies toegestaan dan op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Dit is in lijn met de vastgestelde beleidslijn 'ruimtelijk sturen op maatschappelijke functies’. In het bestemmingsplan wordt de bestemming ‘Maatschappelijk-Zorginstelling’ opgenomen. Op basis daarvan is een zorginstelling toegestaan, met bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarnaast is het mogelijk om, na nadere afweging via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, maatschappelijke basisvoorzieningen toe te staan. Het betreft in dit geval een apotheek, bibliotheek, praktijkruimte voor artsen en het gebruik door/voor activiteiten van een buurtvereniging/wijkraad en daarmee vergelijkbare organisaties (telkens voor zover verenigbaar met de woonomgeving).

1.3 Het plan past binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders en randvoorwaarden
Wethouder Beversstraat 12 is een bestaand bebouwd perceel in de wijk Boswinkel. Het Geert de Leeuwhuis is reeds jarenlang op het perceel gevestigd. Dit perceel wordt herontwikkeld, waarbij er meereenheden worden gerealiseerd dan in de huidige situatie. Met de herontwikkeling kan worden gesproken van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Vanuit de Woonvisie is het gemeentelijke uitgangspunt om doelgroepen met een zorgvraag in de wijken te huisvesten en hiervoor een passend aanbod aan te bieden. Het (blijven) gebruiken van het perceel voor het geven van zorg en de huisvesting van mensen met niet-aangeboren hersenletsel past in dit beleid en draagt bij aan een inclusieve samenleving.

In de Woonvisie en duurzaamheidsbeleid is opgenomen dat er bij stedelijke plannen extra ruimte aan waterberging en ‘kwalitatief' groen wordt gegeven en wordt ingezet op een duurzame en biodiverse woon- en leefomgeving.De uitvoering van het bestemmingsplan/plan voor Wethouder Beversstraat 12 draagt hieraan bij. De bebouwde oppervlakte op het perceel vermindert van 2700 m2 naar 1900 m2 in de toekomstige situatie, waardoor meer ruimte overblijft voor groen. Er wordt een wadi in de tuin gerealiseerd ten behoeve van waterberging en de nieuwe bebouwing wordt omgeven door een belevingstuin. Initiatiefnemer is aan het onderzoeken of een sedumdak mogelijk is. Er worden verschillende maatregelen op het gebied van biodiversiteit genomen. De vluchttrappenhuizen worden uitgevoerd als groene gevels, waardoor deze een goede bijdrage leveren aan de biodiversiteit (planten, insecten, nestplaats voor vogels). In de gevels worden schuil-/nestkasten opgenomen voor o.a. gierzwaluw, huismuis en dwergvleermuis. Het bouwplan is stedenbouwkundig akkoord bevonden, alsmede op welstandseisen.

1.4 Er zijn ambtshalve aanpassingen gedaan in de regels
Nadat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd zijn ambtshalve nog een aantal aanpassingen in de regels gedaan. Het betreffen aanpassingen ter aanscherping/verbetering van het plan en het betreffen ondergeschikte wijzigingen. In de bijlage is een overzicht van de aanpassingen weergegeven. De aanpassingen zijn besproken met initiatiefnemer en zijn akkoord. Aangezien het aanpassingen in de regels zijn zorgt dit voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Ook in de toelichting van het bestemmingsplan zijn enkele aanpassingen gedaan. Dit in verband met een verdere uitwerking van het definitieve bouwplan en de uitkomsten van rapportages (stikstof en ecologie). Deze aanpassingen zijn volledigheidshalve ook in het overzicht opgenomen.

1.5 Er zijn geen zienswijzen naar aanleiding van de terinzageleging van het ontwerp-bestemmingsplan ingediend
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 De welstandscategorie 'Stratenrijtjes’ dient te worden aangescherpt in verband met het realiseren van de gewenste beeldkwaliteit
Het perceel is gelegen binnen de welstandscategorie ‘Stratenrijtjes’. Om bij de nieuwbouw een goede samenhang te bereiken zijn de criteria van de Welstandscategorie Stratenrijtjes aangescherpt en zijn specifieke richtlijnen voor het perceel geformuleerd. Hiervoor is een welstandsparagraaf opgesteld. Met deze ‘welstandsparagraaf 13 Stratenrijtjes- Wethouder Beversstraat 12 het Geert de Leeuwhuis’ die middels wijziging 110 van de Welstandsnota in procedure is gebracht worden de criteria aangevuld en aangescherpt. De wijziging van de Welstandsnota zorgt voor een passend toetsingskader voor de toekomstige aanvraag om omgevingsvergunning voor realisatie van de nieuwe bebouwing.

2.2 Er zijn geen zienswijzen tegen ontwerp-wijziging 110 van de Welstandsnota ingediend
Ontwerp-wijziging 110 van de Welstandsnota heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3.1 Er is geen exploitatieplan vereist
Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Er is met initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal geregeld is, evenals eventuele planschadekosten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist.

Risico’s
n.v.t.

Financiële dekking van het voorstel
Er is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar afgesloten. In de overeenkomst is afgesproken dat eventuele
planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt.

Alternatieven
Realisatie van een ander (bouw)plan behoort in principe tot de mogelijkheden. Het plan dat nu voorligt en waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld voldoet aan de randvoorwaarden die vanuit de gemeente gesteld zijn richting initiatiefnemer. Een alternatief plan ligt daarom niet voor de hand.

Participatie

Omgeving
In mei is een nieuwsbrief verspreid in de buurt om de omwonenden en ondernemers in de omgeving van het plangebied te informeren over het plan voor de herontwikkeling van het perceel. Daarna is in september, voordat het ontwerp-bestemmingsplan en wijziging van de Welstandsnota ter inzage zijn gelegd een tweede nieuwsbrief verspreid. In de nieuwsbrief zijn de contactgegevens van InteraktContour opgenomen. Vragen of opmerkingen omtrent de plannen konden aan InteraktContour worden gesteld. Een aantal omwonenden en ondernemers hebben hiervan gebruik gemaakt. Deze vragen zijn naar tevredenheid beantwoord door InteraktContour. Vanuit een omwonende is een vraag gekomen over het uitzicht vanuit haar woning, hiervoor is een 3D presentatie aangeleverd (ook getoond in de presentatie van 22 september bij Stadsdeelcommissie West). Daarnaast zijn enkele vragen gesteld die geen betrekking hebben op de inhoud van het bestemmingsplan, maar op de uitvoeringsfase: vanuit ondernemers zijn enkele vragen gesteld over bereikbaarheid tijdens de uitvoeringswerkzaamheden. Hierover is afgesproken dat er vooraf afstemming zal zijn over de uit te voeren werkzaamheden, zodat de overlast zoveel mogelijk beperkt wordt.

Wijkraad
Het bestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan het Bewonersteam Boswinkel. Zij heeft aangegeven positief tegenover het plan te staan. Zij geeft nog een aantal aanbevelingen. Indien er zonnepanelen worden geplaatst doen zij hierbij de aanbeveling om te kiezen voor een type zonnepaneel die geen/minder schittering veroorzaken richting omwonenden in hoogbouw. Daarnaast vindt zij het van belang dat de te plaatsen technische installaties zoals airco-units geen geluidsoverlast veroorzaken voor omwonenden. De aanbeveling ten aanzien van het type zonnepanelen is doorgegeven aan de initiatiefnemer. Wat betreft de technische installaties geldt dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst of aan de wettelijke vereisten wordt voldaan.

Provincie
De provincie heeft aangegeven dat het plan past in hun beleid.

Communicatie

Interne communicatie
Verschillende collega's hebben meegelezen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Daarnaast hebben verschillende collega’s een vakinhoudelijke bijdrage geleverd.

Er is een presentatie over het plan gehouden in de Stadsdeelcommissie West van 22 september jl., waarbij is ingegaan op de ontwikkeling op zich en de inhoud van het bestemmingsplan en de wijziging van de Welstandsnota.

PR over besluit:
Nee.

Persbericht, ja of nee:
nee

Vervolg
Na besluitvorming en vaststelling zal het bestemmingsplan op wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. Een ieder wordt op de hoogte gesteld van het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan door publicatie in het Huis-aan-Huisblad, het Gemeenteblad en de Staatscourant.
Het bestemmingsplan wordt digitaal gepubliceerd op www.ruimteliikeplannen.nl en het vastgestelde bestemmingsplan (ook analoog) wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheden om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het vaststellen van wijziging 110 van de Welstandsnota betreft eveneens een bevoegdheid van uw raad. Het besluit wordt gepubliceerd in de Huis aan Huis en de wijziging en vaststellingsbesluit wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tegen de vaststelling van een wijziging van de welstandsnota staan overigens geen beroepsmogelijkheden open.

Bijlagen

Regels bestemmingsplan Wethouder Beversstraat 12
Bijlage regels Wethouder Beversstraat 12
Toelichting bestemmingsplan Wethouder Beversstraat 12
Bijlagen toelichting bestemmingsplan Wethouder Beversstraat 12
Verbeelding bestemmingsplan Wethouder Beversstraat 12
Overzicht wijzigingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan Wethouder Beversstraat 12
Welstandsparagraaf Wethouder Beversstraat 12 (wijziging 110 Welstandsnota)
Kaart behorend bij wijziging 110 Welstandsnota

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

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

E.A. Smit drs. H.J. Meijer