GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad B

Onderwerp	Vaststelling van het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg"		
Portefeuillehouder	Niels van den Berg agendaletter (B)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	9 april 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400010906

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20119-003, gewijzigd vast te stellen;
2. 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;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis
Op een tweetal locaties in de wijk Velve-Lindenhof wordt met het bestemmingsplan "Franklinstraat en Oostburgweg" woningbouw mogelijk gemaakt. In totaal wordt voorzien in de realisatie van 20 grondgebonden woningen.

<u>Oostburgweg</u>
Voor de hoeklocatie Oostburgweg en Lage Bothofstraat komen 8 woningen op een gemeentelijke kavel waar tot 2006 de locatie "de Oostburg" van Livio aanwezig was. Vervolgens is het terrein als openbaar groen ingericht. De nieuwe ontwikkeling komt te liggen over de bestaande (29) parkeerplaatsen en groenvoorziening. Deze parkeerplaatsen zijn deels aangelegd voor de zorgaanbieder en blijken uit onderzoek niet allemaal nodig te zijn voor de nieuwe invulling als wonen. Er worden 19 parkeerplaatsen aangelegd. Deze komen aan de zijde van de Lage Bothofstraat (oost) en aan de noordzijde tegen de spoorlijn Enschede – Gronau. Achterop het perceel (ingeklemd tussen de spoorlijn, bestaande en nieuw te realiseren woningen) zal in beperkte omvang een groenvoorziening komen.



Figuur: Schets bouwplan hoeklocatie Oostburgweg en Lage Bothofstraat

<u>Franklinstraat</u>

Ten oosten van het plangebied aan de Oostburgweg, op het perceel van het voormalig buurthuis “Galvani” Franklinstraat 16 (in 2015 gesloopt) en het naastgelegen speelpark (skatepark en speelveld) komen 12 grondgebonden rijwoningen. De 12 woningen worden in 2 blokken van 6 woningen aan weerszijde van een groenvoorziening gerealiseerd. Het aanwezige openbare groen wordt ingepast in het ontwerp.
In overleg met de wijkraad zal binnen de wijk een nieuwe locatie voor een speelvoorziening worden aangewezen.



Figuur: Schets bouwplan Franklinstraat

Publieksvriendelijke samenvatting
Het voorliggende bestemmingsplan maakt op een tweetal gemeentelijke kavels een realisatie van totaal 20 grondgebonden woningen mogelijk.
Locatie 1 ligt op de hoek van Oostburgweg en Lage Bothofstraat, waar 8 woningen worden voorzien met een groenvoorziening.

Locatie 2 ligt ter plaatse een speelvoorziening (skatebaan) halverwege de Franklinstraat. In twee blokken van 6 woningen, worden er hier totaal 12 woningen gerealiseerd. De skatebaan zal hiervoor moeten wijken. In overleg met de wijkraad zal een nieuwe speelvoorziening in de wijk terugkeren.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Een bestemmingsplan met een passende juridisch-planologische regeling, gericht op het faciliteren van de beoogde herontwikkeling van het gebied ‘Franklinstraat en Oostburgweg’.

Het draagt dus direct bij aan de strategische opgave ‘Aantrekkelijk Enschede’. In het bijzonder gaat om:
- 06. Talent wordt aangetrokken, vastgehouden en ontwikkeld
  06.02 De nieuwe woonmilieus zijn attractief en toekomstbestendig

Argumenten
1.1 Herontwikkeling terrein draagt bij aan invulling woonvraag.
Met de herontwikkeling van het plangebied worden 20 nieuwe woningen gerealiseerd. Vanuit de regionale Woondeal Twente ligt er voor Enschede een ambitie tot realisatie van 9.300 woningen. Voorliggend plan draagt bij aan die ambitie en daarmee aan de invulling van de woonbehoefte.
In de voortgangsrapportage Woonvisie van het voorjaar 2023 is in het verlengde van de ambitie, het beleidsuitgangspunt om 2.000 corporatiewoningen toe te voegen aan de Enschedese woonvoorraad. De woningbouwlocatie draagt hieraan bij door de realisatie van 8 sociale woningen. Daarmee past het initiatief binnen de Woonvisie van de gemeente Enschede om in te zetten op het vasthouden van inwoners naar de doelgroep 30-54 jarigen en gezinnen.

1.2 Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend.
Het ontwerp bestemmingsplan ‘Franklinstraat en Oostburgweg’ heeft van 9 november 2023 tot en met 20 december 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken kon eenieder een zienswijze naar voren brengen. Hiervan is door 2 indieners gebruik gemaakt, waarbij 1 indiener enkel verzocht om een toelichting op de gemaakte keuzes ten aanzien van parkeren.

De zienswijzen van de resterende indiener had betrekking op het vervallen van de skatebaan als aantrekkelijke speelvoorziening, dat hangjongeren zich mogelijk gaan verplaatsen van de skatebaan naar het Franklinplein, verdwijnen van groen uit de wijk en ten slotte dat de nieuw te realiseren parkeerkoffer op eigen terrein dient plaats te vinden.
In de beantwoording van de zienswijzen is ten aanzien van het vervallen van de skatebaan aangegeven dat er in de exploitatie is voorzien in een vervangende speelvoorziening. Samen met de wijkraad wordt gekeken waar een passende speelvoorziening in de wijk kan terugkomen. Bovendien is er uitvoering gegeven aan het raadsbesluit 7 juni 2022 tot het in ontwikkeling brengen van deze gemeentelijke gronden voor woningbouw.

De zienswijzen ten aanzien van de skatebaan en de overige zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in bijgaande nota ‘Samenvatting en beantwoording zienswijzen’.
Het bestemmingsplan is als gevolg van de zienswijzen niet aangepast.

1.3 De reacties uit het vooroverleg over het bestemmingsplan zijn positief.
Er is overleg geweest met ProRail, Veiligheidsregio Twente en wijkraad Velve-Lindenhof. De vooroverlegpartners zijn gevraagd te adviseren over de ontwikkeling op basis van een concept plan en stedenbouwkundige visies van het ontwikkelgebied. De verschillende overlegpartners reageerden positief.

2.1 Geen exploitatieplan vaststellen
Van een exploitatieplan kan worden afgezien door het kostenverhaal ‘anderszins’ te verzekeren door het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de grondeigenaar van het bouwplan. Voor deze ontwikkeling is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Een exploitatieplan is dan ook niet (meer) nodig.

Risico’s
Parkeren betreft een beperkt risico. Het bouwplan zal deels op een bestaande parkeerkoffer van 8 parkeerplaatsen liggen. Samen met de parkeereis van 1,7 parkeerplaats per woning, dienen er totaal 28,4 parkeerplaatsen aangelegd te worden.
Elke woning krijgt een eigen parkeerplaats. Aan de Franklinstraat, op de kopse kant van de bouwblokken, zullen totaal 6 langsparkeerplaatsen komen. Bovendien worden bij de entree van het Franklinplein in een groenstrook 10 parkeerplaatsen aangelegd. Totaal worden er 28 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hetgeen resulteert in een tekort van 0,4 parkeerplaats. De toevoeging tot realisatie van 1 parkeerplaats (afgerond) doet afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonomgeving. Derhalve is er voor nu gekozen om af te zien van de realisatie van deze parkeerplaats. Indien blijkt dat daar uit de omgeving van het plangebied aanspraak op gemaakt wordt, zal nader bekeken worden in hoeverre deze 0,4 parkeerplaats nodig is en indien dat het geval is, waar deze parkeerplaats ingevoegd kan worden. In de exploitatie van de ontwikkeling is rekening gehouden met de aanleg van 1 extra parkeerplaats, derhalve is het risico zeer laag.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 7 juni 2022 de grondexploitatie met bijbehorend programma voor dit plangebied vastgesteld.

Afweging en alternatieven
In het kader vanuit zorgvuldige belangenafweging van de ingekomen zienswijze is een alternatief stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie aan de Franklinstraat opgesteld. Het ontwerpprincipe bij dit ontwerp is woonbebouwing in een hofstructuur rondom een (kleinere) groenvoorziening. Tussen de bebouwing en de groenvoorziening ligt een ontsluitingsweg met haaksparkeren. Voor dit ontwerp zou parkeren voor een verkeersonveilige situatie zorgen bij spelende kinderen. Tevens zou het betekenen dat de kwaliteiten van het voorliggende ontwerp met wonen in een parkachtige setting worden verlaten. De centrale groenvoorziening zou aanzienlijk kleiner worden. Gezien dit plan niet de voorkeur heeft, ligt er geen alternatief (geschikt) plan voor.

Participatie
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een inloopmoment gehouden voor belangstellenden en omwonenden. Dit inloopmoment was op 20 november 2023 en was goed bezocht.

De skatebaan zal voor de ontwikkeling aan de Franklinstraat moeten wijken. In overleg met de wijkraad zal een nieuwe speelvoorziening in de wijk terugkeren. Omwonenden worden geïnformeerd als hierover meer bekend is.

Communicatie
Communicatie over de procedure vindt plaats op door de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

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
1. Plantoelichting, planregels en verbeelding en bijlagen
2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,	**de Burgemeester,**
E.A. Smit	R.W. Bleker