

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Bolhaarslaan 20" en beeldkwaliteitsplan "Bolhaar Wasserijlocatie".		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D))		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	17 juni 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200053930

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Bolhaarslaan 20" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00243-0003 vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan "Bolhaar Wasserijlocatie" als wijziging 122 van de Welstandsnota vast te stellen.

Inleiding

Aan de Bolhaarslaan 20 bevindt zich de bedrijfsbebouwing van voormalig wasserij De Bolhaar. De wasserij bevond zich tot ongeveer de jaren 60 van de vorige eeuw nog volledig in het buitengebied van Enschede. Momenteel is de bedrijfslocatie gelegen binnen de woonwijk Bolhaar in stadsdeel Noord en wordt omgeven door woonpercelen, groen en de Deurningerstraat.

De bedrijfsactiviteiten van de wasserij zijn inmiddels gestaakt. Trebbe, Vastgoedontwikkelaar en tevens eigenaar van de bedrijfslocatie, is voornemens het bedrijfspand te slopen en op de locatie maximaal 18 grondgebonden koopwoningen in het hogere segment te realiseren.



Luchtfoto met de bestaande wasserij

Het plan

Het plan 'Villapark de Bolhaar' bestaat uit maximaal 18 grondgebonden koopwoningen. De nieuwe woonbuurt bestaat uit een enclave van parkvilla's met eigentijdse architectuur in het groen. De villa's komen rondom een hofje te liggen in een parkachtige omgeving met wandelpaden. Het hofje krijgt een eigen sfeer tussen de twee bestaande uitgesproken wijken (de bungalows van de Schubertlaan aan de noordzijde en de rietgedekte villa's van de Bolhaarslaan aan de zuidzijde). De villa's bestaan uit gestapelde volumes met platte daken en een verspringing in de rooilijn. Hierdoor ontstaat een gezamenlijke compositie rondom het groene hof. In de wijk kan een ommetje worden gelopen doordat er een oost-west verbinding is met het parkbos. De buurt krijgt haar eigen entree aan de Bolhaarslaan. De nieuwe woningen kunnen vrijstaand of geschakeld worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan biedt hierin flexibiliteit. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het bij recht mogelijk 16 woningen te realiseren conform het stedenbouwkundig plan in de onderstaande afbeelding. Met een afwijkingsbevoegdheid kan dit worden uitgebreid naar een totaal van 18 woningen waarbij er meer geschakelde woningen kunnen worden gerealiseerd.

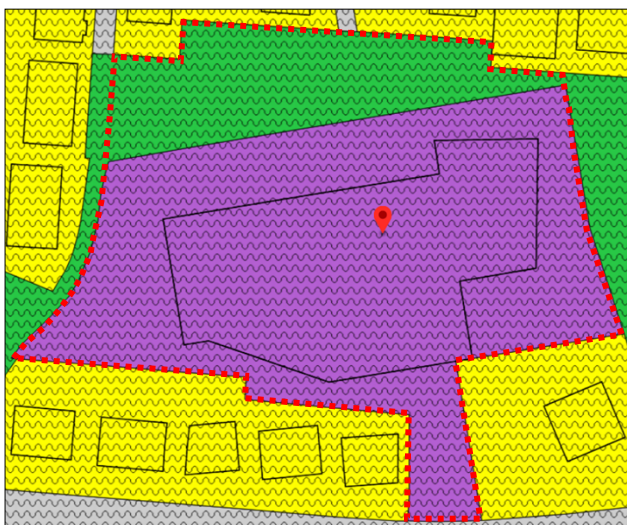


Stedenbouwkundig plan Bolhaarslaan 20

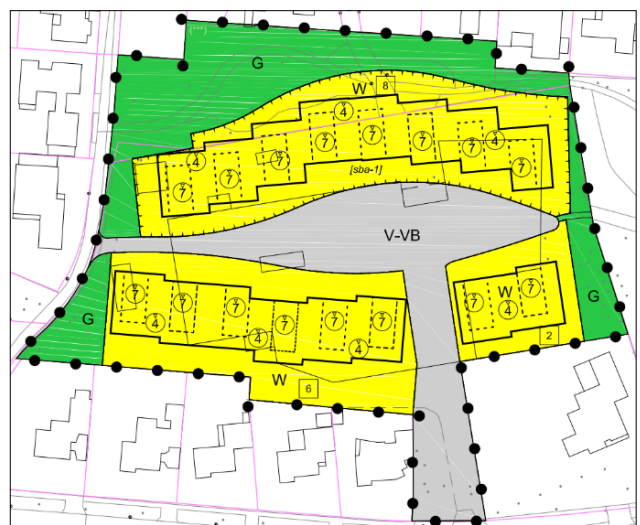
Momenteel wordt de bedrijfslocatie ontsloten via een inrit aan de Bolhaarslaan aan de zuidzijde en een inrit aan de Schubertlaan aan de noordzijde. Gekozen is om de nieuwe woningen via de bestaande inrit naar de Bolhaarslaan te ontsluiten. Aan de noordzijde ontstaat daardoor ruimte om het groen te verbinden. Voor een buurt van een dergelijke omvang is één toegangsrit ruim voldoende en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Aanpassen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Bolhaar – Roessingh 2016”. Om het bouwplan mogelijk te maken is het nodig om het bestemmingsplan te herzien. Hiervoor is bestemmingsplan “Bolhaarslaan 20” opgesteld. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van het bestaande bestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan weergegeven. Om de beoogde kwaliteit van de nieuwe woonbuurt te waarborgen is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal als wijziging 122 van de Welstandsnota gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.



Bestemmingsplan “Bolhaar – Roessingh 2016”



Vast te stellen bestemmingsplan “Bolhaarslaan 20”

Publieksvriendelijke samenvatting

De gemeente is voornemens om medewerking te verlenen aan een initiatief/plan om het plangebied Bolhaarslaan 20 in Enschede te ontwikkelen tot een woongebied. Het betreft een locatie in de wijk Bolhaar waar tot voor kort een wasserij was gevestigd die geheel wordt omgeven door woningen en groen. Het plan bestaat uit de sloop van de bedrijfsbebouwing en het realiseren van een woonhof met maximaal 18 grondgebonden woningen. De bestaande groenstructuren blijven behouden en worden versterkt. Om dit mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht.

Beoogd effect

Bestemmingsplan: Een bestemmingsplan met een actuele en passende juridisch-planologische regeling die het mogelijk maakt om de verouderde bedrijfslocatie te ontwikkelen naar een nieuwe woonbuurt met maximaal 18 woningen.

Beeldkwaliteitsplan: Een juridisch toetsingskader om aanvragen omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten in het plangebied te kunnen toetsen aan de voor de ontwikkeling gewenste eisen van welstand en beeldkwaliteit.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen de Woonvisie van de gemeente Enschede.

Met het plan aan de Bolhaarslaan 20 worden maximaal 18 woningen gerealiseerd binnen de wijk Bolhaar in een groene omgeving. Het plan richt zich op de doelgroep senioren. De woningen bevinden zich in het dure segment waarbij een volledig woonprogramma op de begane grond aanwezig is. Daarmee zijn de geschikt voor senioren waar men zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen (levensloopbestendig).

Het plan past daarmee binnen doelen uit de Woonvisie van de gemeente Enschede waarin wordt ingezet op een goed aanbod van woningen voor gezinnen met midden en hoge inkomens en senioren die zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen (levensloopbestendige woningen). Met de bouw van deze woningen wordt er ingezet op doorstroming in de wijk Bolhaar c.q. op de woningmarkt.

1.2 Leegstaande bedrijfslocatie wordt gesaneerd en herontwikkeld

Met het plan wordt een verouderde bedrijfslocatie gesloopt en herontwikkeld. Het huidige bestemmingsplan staat op deze locatie bedrijven tot en met milieucategorie 2 toe met een richtafstand van 30 meter tot milieugevoelige objecten, zoals woningen. Tevens is specifiek een wasserij toegestaan (milieucategorie 3.1) met een richtafstand van 50 meter tot milieugevoelige objecten. De locatie ligt te midden van een woonwijk met op korte afstand woonpercelen. Gezien de omgeving als rustige woonwijk is een woonfunctie op deze plek meer passend dan een bedrijfsbestemming. Het plan draagt dan ook bij aan een verbetering van de milieusituatie ter plaatse.

1.3 Het plan draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat

Onderdeel van het bestemmingsplan is een toelichting met bijbehorende milieukundige onderzoeken. Hieruit blijkt dat er voor de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het plan ruimtelijke uitvoerbaar is.

1.4 Reacties ontwerpplannen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Beide plannen worden nu ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Risico's

n.v.t.

Financiële dekking van het voorstel

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal niet op een andere manier gewaarborgd is. Met Trebbe is ten behoeve van de ontwikkeling een exploitatie-overeenkomst inclusief een planschaderegeling overeengekomen. Hiermee is het kostenverhaal afdoende verzekerd en bestaan er voor de gemeente geen financieel nadelige gevolgen.

Alternatieven

Gesprekken met de vorige eigenaar van de locatie hebben niet tot concrete plannen voor herontwikkeling van deze locatie geleid. Er is derhalve geen alternatief plan.

Participatie

De initiatiefnemer heeft twee informatieavonden voor omwonenden georganiseerd. Tevens hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en individuele omwonenden. Opmerkingen en suggesties zijn daarbij zoveel mogelijk meegenomen bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

In de wijk is geen erkend wijkorgaan actief die met betrekking tot dit bestemmingsplan om advies moet worden gevraagd.

Communicatie

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

Communicatie met direct betrokkenen

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend hoeft niemand separaat geïnformeerd te worden en kan volstaan worden met de communicatie zoals die hierboven is beschreven.

PR over het besluit

N.v.t.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken gepubliceerd te worden.

Vervolg

Na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan liggen de stukken voor een periode van 6 weken ter inzage zodat er mogelijk beroep ingesteld kan worden. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Enschede.

Bijlagen

Toelichting bestemmingsplan Bolhaarslaan 20
Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Bolhaarslaan 20
Regels bestemmingsplan Bolhaarslaan 20
Verbeelding bestemmingsplan Bolhaarslaan 20
Beeldkwaliteitsplan Bolhaar Wasserijlocatie

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker
